

**UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESCUELA DE GEOGRAFÍA**

MEMORIA PARA OPTAR AL TÍTULO DE GEÓGRAFO

**SANTIAGO PONIENTE: ANÁLISIS SOCIO-ESPACIAL DEL PROCESO
DE RENOVACIÓN URBANA. COMUNA DE SANTIAGO (1992-1997)**

AUTOR : MIGUEL CONTRERAS ALONSO

PROFESOR GUÍA : JORGE ORTÍZ VÉLIZ

SANTIAGO, ENERO 1998

A mi familia,
a mis amigos y a aquellos que me
apoyaron en todo momento

RESUMEN

La serie de iniciativas efectuadas durante la presente década, tendientes a promover un proceso de Renovación Urbana en la Comuna de Santiago, y específicamente en el sector conocido como Santiago Poniente, han provocado el surgimiento de una serie de dinámicas de profundo interés: se han elevado significativamente los permisos de edificación destinados a vivienda, se ha elevado el valor del suelo y se han construido más de 70 nuevos edificios en la comuna, concentrándose principalmente en el sector mencionado.

Este proceso de renovación, entendido como repoblamiento, busca revertir el proceso de decrecimiento demográfico que sufrió la comuna desde la década del '30, sin embargo ha provocado una serie de fenómenos urbanos y geográficos de interés. Entre éstos, cabe destacar un proceso de cambio social (propio de las áreas de renovación) en el que el nuevo residente presenta un nivel socio-educativo muy superior a los antiguos. Por otra parte, entre los barrios que conforman el área de estudio, los cambios mencionados no son de igual intensidad, siendo menores en el sector del barrio Brasil y de mayor magnitud en el barrio Balmaceda.

Por otra parte, los nuevos residentes tienen un espacio de acción relativamente desligado del barrio, convirtiéndose su actual residencia en una vivienda-dormitorio. Además, con respecto al barrio, estos residentes no lo conocen y perciben una serie de aspectos negativos sobre él, concentrados en aspectos de poca seguridad y deterioro en los espacios públicos. Debido a ello, el barrio se percibe como un espacio poco renovado que no oferta la calidad ambiental requerida por las personas que están llegando a vivir en él.

La percepción de una poca renovación se expresa también en el uso de suelo del área de estudio, pues, al comparar las actividades y patrones de uso en dos cortes temporales (antes del plan de repoblamiento y con posterioridad a él) no se presentan transformaciones significativas.

Finalmente, se puede concluir que, si bien la Renovación Urbana ha logrado revalorizar un área urbana central, promoviendo un uso más eficiente del espacio, no se ha visto, por otra parte, acompañada de medidas complementarios al repoblamiento, como instancias de integración entre antiguos y nuevos residentes, y un mayor volumen de inversión en el espacio público que satisfaga los requerimientos de la población que está residiendo en él.

INDICE

INTRODUCCION	2
1. DEFINICION DEL PROBLEMA Y DEL ÁREA DE ESTUDIO	
1.1 Origen y Definición del problema	5
1.2 Área de Estudio: Origen, historia y justificación de su elección.	7
1.3 Objetivos del estudio.....	13
2. MARCO TEORICO REFERENCIAL	
2.1 Dinámica Urbana: Desarrollo y Deterioro	14
2.2 Estructura social de áreas intraurbanas deterioradas.	19
2.3 Renovación Urbana: El Concepto.....	20
2.4 Problemas y efectos ligados a la renovación urbana	24
2.5 Experiencias de renovación urbana	27
2.5.1 Europa Occidental	28
2.5.2 América Latina:	33
2.5.3 Chile	36
3. PLANTEAMIENTO METODOLOGICO	
3.1 Supuestos de trabajo	41
3.2 Metodologías de Investigación	42
3.2.1 Revisión bibliográfica y estadístico-demográfica	42
3.2.2. Encuesta de caracterización/percepción al nuevo residente.....	45
3.2.3. Métodos de identificación de cambios espaciales y de Actividades Económicas	48
4. RESULTADOS DE LA INVESTIGACION	
4.1 Efectos sociales provocado por la Renovación: Análisis socio-demográfico	56
4.1.1. Evolución demográfica previa a la renovación: el despoblamiento del centro de Santiago	56
4.1.2. Efectos sobre aspectos sociales: Análisis comparativo entre antiguos y nuevos residentes	60
4.2. Aspectos motivacionales, de percepción y comportamiento del nuevo residente	77
4.3. Efectos sobre las actividades económicas y la estructura del uso del suelo	84
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	99
6. BIBLIOGRAFIA	105
7. ANEXOS	109

INTRODUCCION

El fenómeno de urbanización ha sido un importante foco de estudio y atención para la Geografía. En los estudios sobre la ciudad la disciplina ha acentuado una visión integrada, considerándola como un espacio multidimensional en el que subyacen aspectos ambientales, viales, arquitectónicos, económicos, sociológicos, culturales y otros.

Estas distintas dimensiones urbanas interactúan dinámicamente tanto en el tiempo como en el espacio, provocando una evolución de los entes urbanos, de acuerdo a procesos relativamente recurrentes y generalizados. De esta forma, la mayoría de las ciudades tienen un cierto ciclo evolutivo, desarrollado a través de un largo período de tiempo, en el cual nacen, crecen, alcanzan la madurez y decaen o se renuevan. Esta situación se puede aplicar tanto a la ciudad en conjunto, como a ciertas áreas urbanas dentro de ella. En este sentido, en muchos casos sólo ciertos barrios de la ciudad presentan deterioro y abandono.

Para el caso de la comuna de Santiago, el proceso de deterioro y despoblamiento se ha manifestado claramente durante el presente siglo, aún cuando la ciudad en conjunto nunca ha dejado de crecer, situación que se ha visto profundizada y promovida, ocasionalmente, por la recurrencia de sismos en la región.

Frente a este panorama de deterioro, y luego de múltiples diagnósticos, se han promovido acciones tendientes a detener la degradación de la infraestructura urbana y de la calidad de vida de los habitantes de la comuna, promoviendo planes de repoblamiento y renovación urbana. Se rescata actualmente la imagen de mantener a Santiago como una

comuna con vocación residencial, resaltando sus múltiples ventajas de centralidad, accesibilidad, infraestructura, oferta de servicios, etc.

El proceso de renovar, se inició formalmente a fines de la década de los '80, pero sólo ha adquirido importancia con posterioridad a 1992, contándose en la actualidad con numerosos proyectos inmobiliarios y nuevos edificios de departamentos. Esta dinámica urbana recientemente generada se ha manifestado en numerosos aspectos, pues se han elevado los permisos de edificación, los valores de suelo, y la inversión en general. Sin embargo, resta por identificar los impactos que han ocurrido en la estructura social de los diferentes barrios, en las actividades económicas y en el uso de suelo. Para indagar sobre este aspecto, se requiere la elaboración de estudios que evalúen social y cualitativamente los efectos provocados por la renovación. Es en este contexto en el que ha sido planteado el desarrollo de la presente investigación.

La presente investigación se estructura en 5 capítulos o partes, que se describen de forma general a continuación.

El primer capítulo dice relación con la definición y planteamiento del problema, y describe, posteriormente, los objetivos generales y específicos que el desarrollo de la investigación debe cumplir. Luego se refiere al área específica de estudio, la razón de su elección, sus límites, su origen, historia y descripción general de su situación actual.

El segundo capítulo expone la teoría existente con respecto al tema de la renovación urbana. En primer término se refiere a la dinámica de desarrollo y deterioro urbano, para luego describir las dinámicas sociales ligadas al deterioro de áreas intraurbanas.

Posteriormente se centra en el proceso y concepto de Renovación Urbana como solución al deterioro urbano y social. Luego describe los efectos y problemas ligados a los planes de renovación. Finalmente los antecedentes teóricos se contrastan con ciertas experiencias que han existido en torno a la renovación en diversos países y continentes.

El capítulo tercero da cuenta de la metodología utilizada en la investigación. Se enumeran los supuestos que guían el estudio, y los métodos utilizados para lograr su cumplimiento.

El capítulo cuarto expone los resultados alcanzados por la investigación, relacionados con los cambios espaciales y sociales generados por la renovación y repoblamiento en el área de estudio.

Finalmente, el quinto capítulo expresa las conclusiones que se lograron mediante el desarrollo del estudio. Se relaciona la realidad con la teoría existente y se formulan recomendaciones finales.

1. DEFINICION DEL PROBLEMA Y DEL ÁREA DE ESTUDIO:

1.1 Origen y Definición del problema

La comuna de Santiago ha sufrido, desde la década de 1930, un proceso constante de deterioro y despoblamiento. En efecto, pese a que en el Gran Santiago los crecimientos demográficos y espaciales han tenido un carácter marcadamente exponencial, su área central, representada por la comuna, ha presentado un comportamiento claramente distinto: su estructura socio-demográfica decrece y su infraestructura física (edificios y espacios públicos) se degrada debido a su antigüedad y falta de mantenimiento.

Además, a mediados de los años '80, la comuna presentaba características que agravaban el deterioro en determinadas áreas dentro de ella. De este modo, en la zona de Santiago Poniente proliferó el establecimiento de “conventillos” y “hospederías” en los que se arrendaban habitaciones baratas a inmigrantes extraurbanos que, muchas veces, vivían en la comuna por corto tiempo, para luego establecer su residencia en otras áreas del Gran Santiago, principalmente en la periferia. Esta residencia temporal profundizó el deterioro de los edificios. Posteriormente, a esta poco positiva situación se unieron los devastadores efectos del terremoto del año 1985 que menoscabaron aún más la infraestructura física de la comuna, tanto de uso público como privado.

El deterioro físico comunal desembocó en una creciente preocupación, que se hizo patente con posterioridad al mencionado fenómeno sísmico, generándose las primeras normativas para impulsar la Renovación Urbana. Entre otras iniciativas, se creó la Corporación para el Desarrollo de Santiago, institución privada, sin fines de lucro, preocupada por el desarrollo urbano de la comuna. A la larga, la Corporación y la

Municipalidad de Santiago se convirtieron, con posterioridad a 1990, en los grandes impulsores de la inversión en el espacio comunal, y entre sus objetivos centrales está la renovación urbana y el repoblamiento.

El logro de esta meta se vio apoyado, posteriormente, por la acción del Subsidio de Renovación Urbana, consistente en 200 Unidades de Fomento, entregado por el Ministerio de Vivienda, que favorece a quienes deciden adquirir vivienda en las áreas de Renovación. Este hecho denota la preocupación del gobierno central con respecto a la renovación y al repoblamiento pues los considera, además, como medidas complementarias para frenar el crecimiento extensivo del Gran Santiago hacia la periferia, como ha ocurrido hasta ahora, evitando con ello los graves costos que implica. La idea que subyace es que el repoblamiento va acompañado de "redensificar" las áreas urbanas existentes y ocupar así más óptimamente el espacio.

La renovación comunal ha sido comúnmente catalogada como exitosa por la autoridad y otras entidades, debido a que se han incrementado significativamente los permisos de edificación destinados a vivienda (ver Anexo 1), se ha generado inversión inmobiliaria en la comuna. Se ha construido y vendido gran número de departamentos, se han elevado los valores de suelo y se han realizado proyectos complementarios en el espacio público: parques, plazuelas, paseos peatonales, etc.

Luego de algo más de 5 años de políticas de renovación y repoblamiento, se requieren estudios, que no sólo analicen el proceso desde un punto de vista económico y cuantitativo, sino que impliquen mecanismos de estimación y medición de los impactos generados sobre el espacio urbano y social, incluyendo ciertas variables cualitativas. El desarrollo de estudios de este tipo es actualmente un objetivo de la Corporación.

De esta forma, dicha institución, coordinada con el municipio, encargó el desarrollo de la investigación a la que se refiere la presente Memoria de Título, para tener elementos de juicio que permitan reorientar o modificar ciertas políticas actuales con el fin de potenciar el repoblamiento, la renovación y, a la vez, aminorar los efectos negativos que estaría generando.

1.2 Área de Estudio: Origen, historia y justificación de su elección.

El área objeto de investigación corresponde, como muestra el Plano Asociado, al sector de la comuna de Santiago llamado "**Santiago Poniente**", limitado por las Avenidas Balmaceda al Norte, Matucana al Poniente, Alameda Bernardo O'Higgins al Sur y la Carretera Norte-Sur al Oriente. Comprende los barrios Balmaceda, Yungay, Concha y Toro, y Brasil, de acuerdo a la división que maneja la Municipalidad de Santiago y la Corporación.

Los barrios de Santiago Poniente poseen orígenes distintos, de acuerdo a lo expuesto por Laborque (1994). De esta forma, el barrio **Yungay**, creado en 1840, es el más antiguo. Fue construido dentro de lo que fueron las tierras del conquistador Diego García de Cáceres. Su nombre recuerda la batalla final contra la confederación Perú-Boliviana. En 1842 comenzaron los loteos, siendo el esquema básico de trazado urbano el de las cuadrículas regulares. Entre los años 1880 y 1885 se diseñó y construyó la Plaza Yungay, conocida como la plaza del "Roto Chileno", en la intersección de las calles Santo Domingo y Libertad. Desde sus orígenes el barrio presentó cierta diversidad social entre sus habitantes pues en él residían familias acomodadas que empleaban en labores del servicio

doméstico a los habitantes más pobres de los rancheríos del sector. Esta misma diversidad social se manifestó en la arquitectura, donde coexistían la gran casa afrancesada y el conventillo.

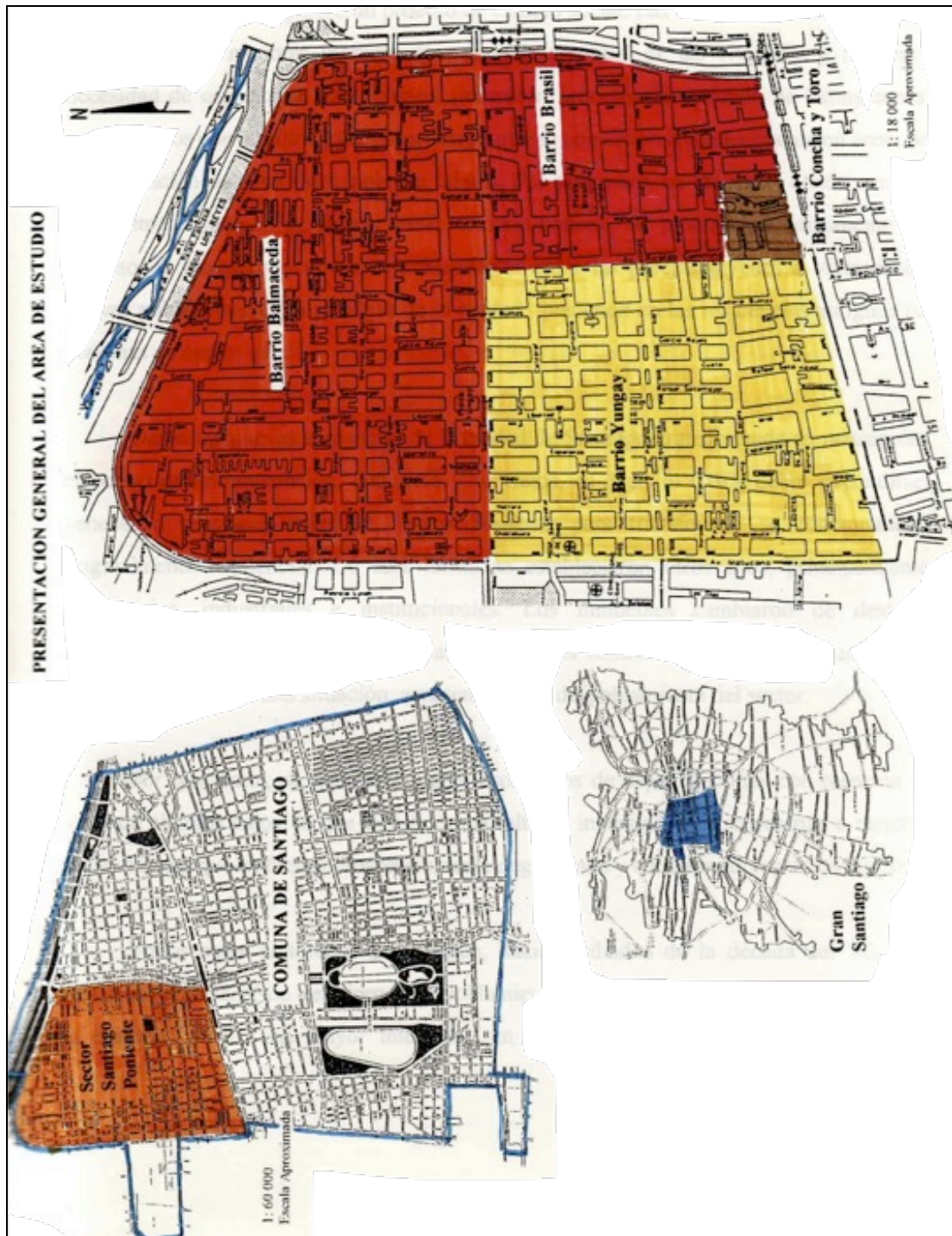
La apertura de la "Alameda de la Matucana" entre la Alameda de las Delicias y la calle San Pablo, hace de Yungay un nuevo barrio de la ciudad, no un ente separado. Así, en 1872, cuando Benjamín Vicuña Mackenna asume la Intendencia, el barrio ya estaba perfectamente trazado, urbanizado y consolidado. Evocando a Europa, las fachadas se sucedían en diversas expresiones neoclásicas, sin faltar los rincones, los accesos y los balcones de claro valor artístico. Al aumentar el prestigio y la demanda aparecieron los cités y los pasajes, que constituyeron un modelo novedoso para la época, símbolo republicano y democrático, ofreciendo una vivienda digna a los grupos sociales más desposeídos, gozando de gran auge a partir de 1906.

El barrio **Balmaceda**, que en gran parte era el lecho del río Mapocho, comenzó a surgir luego de la construcción de los tajamares del mismo. En la calle San Pablo, que era el antiguo camino a Valparaíso, se fue estableciendo lentamente población en viviendas miserables, junto con puestos de venta y numerosas bodegas. En 1813 el Cabildo ordenó la destrucción de los ranchos existentes entre San Pablo y el Río Mapocho que se habían levantado espontáneamente, producto de "tomas" de terrenos públicos. Posteriormente, hacia fines del siglo pasado, el barrio recibió la construcción de numerosas viviendas de obreros. De esta conformación se generó una dinámica en el sector en la que existía comercio, agencias de empleo, bodegas y otros servicios, dando al barrio un carácter de pueblo sureño, acrecentado por la importancia de la línea de ferrocarril y la Estación Yungay.

Por otra parte, el barrio **Brasil** surgió a fines del siglo XIX y principios del actual. En efecto, la Plaza Brasil se inauguró en 1905, creándose el barrio entre el centro histórico y el barrio Yungay. El sector poseía un eminente estilo aristocrático, albergando a las familias más ricas e influyentes del país, que vivían preferentemente en las grandes mansiones a lo largo de las calles Brasil y Cienfuegos, y en torno a la Plaza Brasil que se convirtió en uno de los sectores más exclusivos de la época.

Finalmente, el barrio **Concha y Toro**, inscrito espacialmente dentro del barrio Brasil, surgió como un conjunto habitacional que seguía el estilo creado por el urbanista Camilo Sitte, buscando la belleza de las ciudades medievales europeas: con rincones, plazuelas, calles curvas y acogedoras. El barrio surgió del loteo del palacio Concha Cazotte, en 1925, y comenzó a construirse con una serie de casas coherentemente diseñadas por destacados arquitectos chilenos, que lograron diferencia, variedad y, a la vez, armonía de conjunto.

Se puede señalar, en términos generales que los barrios del Sector Poniente tuvieron su mayor auge a fines del siglo XIX y la primera mitad del siglo XX. Con posterioridad a 1930 la evolución de la ciudad de Santiago sufrió importantes cambios. En efecto, se acrecentó su crecimiento explosivo en extensión hacia la periferia producto de inmigraciones de origen extra-urbano y además se generó un movimiento migratorio intraurbano al desplazarse los grupos sociales de mayores ingresos desde el sector poniente hacia los nuevos barrios de la zona oriente: Providencia y Las Condes.



Este fenómeno generó un proceso de cambio social. Las viviendas fueron ocupadas por familias de menores ingresos que, dada la amplitud de las viviendas y la menor necesidad de espacio de estos grupos, generaron procesos de arriendo de habitaciones, surgiendo los conventillos y las hospederías, que se convirtieron gradualmente en áreas de concentración de deterioro y pobreza urbana. Por otra parte, en las zonas donde existían originalmente grupos de menor nivel socioeconómico, se produjo paulatinamente un proceso de envejecimiento de la población al optar las parejas jóvenes a vivir en las nuevas poblaciones de la periferia de la ciudad, quedando en las residencias antiguas las personas de mayor edad.

Dadas las nuevas exigencias de la ciudad de Santiago, transformada en metrópolis, el centro de administración, comercio y servicios, es decir el CBD, debió expandirse, generando presiones sobre el Sector Poniente para transformar su funcionalidad originalmente residencial. De esta forma se establecieron otros usos, principalmente comerciales, industriales e institucionales. Los inmuebles cambiaron de destino, generando muchas inconveniencias para los grupos residenciales aledaños, que fueron emigrando debido a esta situación, acrecentando el despoblamiento del sector.

Por otra parte, se generaron numerosos casos de especulaciones con respecto al valor de algunos sitios, lo que significó una falta de inversión para reconstruir o mejorar viviendas, las que se fueron progresivamente degradando y convirtiendo en sitios eriazos.

Todos estos factores dieron origen, hacia mediados de la década del '80, una situación importante de deterioro y despoblamiento, que si bien era generalizado en toda la comuna, poseía una mayor intensidad en Santiago Poniente, debido a su pasado

aristocrático y a la clara cercanía con el centro de servicios de la ciudad; por otra parte, el deterioro no era totalmente homogéneo, pues existían algunos proyectos de vivienda relativamente nuevos y modernos como el de Agustinas con Cumming, el de Mapocho con Bulnes, las viviendas en torno a la Plaza Panamá y otros que revitalizaban diversos sectores del área.

En 1985 el terremoto, provocó cuantiosos daños a la estructura urbana de Santiago Poniente, multiplicándose con ello el número de edificios ruinosos y sitios eriazos. Con posterioridad a esto, se decretó a Santiago Poniente como área de Renovación Urbana (Decreto N° 107 de marzo de 1988). En este sentido se valoraron sus positivos aspectos referidos a localización central e infraestructura urbana. Se rescató su imagen de barrios con tradición, historia y belleza arquitectónica. Debido a esto, se transformó posteriormente en el lugar donde surgieron los primeros proyectos inmobiliarios de repoblamiento y renovación, y donde se concentran mayoritariamente hasta hoy en día.

Todas estas características determinaron la elección de este segmento de la comuna de Santiago como la más representativa para realizar un estudio sobre los efectos del repoblamiento y renovación. En efecto, corresponde a un área claramente delimitada por corredores viales de gran importancia; con un pasado aristocrático de gran relevancia que generó dinámicas locales de barrio, lo que actualmente favorece y vende una imagen atractiva para los nuevos residentes, imagen reforzada por su privilegiada accesibilidad y centralidad. El sector sufrió un importante deterioro y actualmente es escenario de un importante proceso de renovación, que se destaca en la presencia de más de 40 nuevos edificios de departamentos construidos con posterioridad a 1990 (que corresponden a más de la mitad del total de nuevos edificios de la comuna).

1.3 Objetivos del estudio.

1.3.1 Objetivo General.

Identificar y analizar los efectos sociales y espaciales producidos por el proceso de Repoblamiento en el Sector Santiago Poniente, Comuna de Santiago.

1.3.2 Objetivos Específicos

- A) Realizar una caracterización y comparación socio-demográfica entre los antiguos y los nuevos residentes del área de estudio.
- B) Identificar la percepción y el grado de satisfacción que tienen los nuevos residentes con su actual barrio.
- C) Identificar la relación que existe entre antiguo y nuevo residente.
- D) Identificar las modificaciones provocadas sobre las actividades económicas y de uso de suelo por el Repoblamiento.
- E) Plantear propuestas y recomendaciones que permitan aminorar los efectos negativos del proceso y lo potencien en términos sociales.

2. MARCO TEORICO REFERENCIAL

2.1 Dinámica Urbana: Desarrollo y Deterioro

La dinámica urbana posee una serie de aspectos, recurrentes y generalizados, que llevan a determinar tendencias evolutivas de carácter más o menos global. Entre éstos, se puede afirmar que, en general, las ciudades tienen un cierto ciclo evolutivo, desarrollado a través de un largo período de tiempo, en el cual nacen, crecen, alcanzan la madurez, "...hasta el propio momento en que también puede aplicárseles la vieja exigencia de renovarse o morir" (Serrano, 1961).

En efecto, existen ciudades "muertas" o en franco decaimiento debido a diversas razones, aunque, la principal es que ante una nueva realidad histórica "no han logrado hallar una nueva razón de ser" (Serrano, op cit). Es decir, ante procesos de cambio, expresados en las tendencias económicas (como el caso de las localidades salitreras del norte de Chile), cambios en los grandes flujos comerciales por la construcción de nuevas carreteras, y otros factores, las ciudades experimentan crisis y, a veces, se muestran incapaces de adaptarse ante estas nuevas circunstancias.

Este ciclo tiene un amplio grado de ocurrencia en áreas con larga historia urbana, como en Europa. De esta forma en el viejo continente ocurrió un amplio proceso de "desurbanización" asociada a la caída del Imperio Romano en el siglo V (Fernández, 1985), y también en tiempos actuales numerosas ciudades parecen decaer. En efecto, como plantea Pradera (1992), "...La década de los '80 se ha caracterizado porque muchas aglomeraciones metropolitanas europeas se han visto inmersas en importantes procesos de declive. La crisis económica de 1973 (de carácter mundial), puso el punto de inflexión para muchas ciudades, pues, ha venido golpeando con dureza a las áreas metropolitanas

industriales, especialmente a aquellas que han concentrado sectores productivos más vulnerables. La metrópoli en estancamiento o declive se caracteriza fundamentalmente por el fuerte debilitamiento de su base económica, por la inversión del saldo migratorio y por el deterioro del entorno físico urbano".

Los fenómenos de crisis y declive son aplicables a las ciudades consideradas como un todo, sin embargo, también puede aplicarse, en términos generales, a zonas urbanas dentro de una misma ciudad. De esta forma, ciertos sectores o barrios intraurbanos poseen el mismo ciclo vital y llegan a un grado de abandono, deterioro y "muerte" aún cuando la ciudad en conjunto posea características de gran dinamismo y crecimiento económico.

Lo expresado con anterioridad es claramente apreciable en las zonas centrales de las ciudades en expansión. Como expresa Moreno (1992) "...En general, el centro de las ciudades sigue un proceso de abandono por parte de la clase dominante que prefiere vivir en urbanizaciones privilegiadas del extrarradio, enajenando de paso sus propiedades urbanas al especulador más cercano. De esta forma, caen edificios de gran interés que son sustituidos por conjuntos de viviendas plurifamiliares, o por edificios del sector servicios que van terciarizando implacablemente el núcleo central de las ciudades...".

En efecto, diversos autores señalan que, en general, las zonas adyacentes a Centro de Administración y Negocios (Central Business District) se desarrolla un área de transición, donde se mezclan usos comerciales, industriales y residenciales, con cierta tendencia al deterioro ambiental y a la depreciación del valor del suelo, es decir, el fenómeno de "blight", señalado por Carter (1983).

Reafirmando lo anterior, Knowles y Wareing (1976) afirman que el CBD emerge en una zona obsoleta y deteriorada que lo rodea y lo separa de las áreas residenciales circundantes. Este esquema de deterioro cercano al centro está claramente expresado en diversas regiones del mundo.

En relación con ello, Appleyard (1979) señala que aunque las ciudades europeas no han experimentado el grado de deterioro evidente en la mayoría de las zonas centrales de las ciudades de América, varios barrios de la clase trabajadora de ciertas ciudades de Europa, sufren de dilapidación, agobiamiento, vacíos de sanidad elemental, escasez de luminosidad, falta de espacios abiertos, ruido, humos y otros problemas.

Otro tanto ocurre en las grandes metrópolis latinoamericanas. Así, en las zonas centrales de éstas el número de residentes es casi cero, pero, a la vez hay numerosas familias pobres, que viven edificios de barrios deteriorados, con estructuras arquitectónicas seriamente dañadas, sanidad insuficiente, habitaciones pobremente ventiladas, un alto nivel de ruido, contaminación del aire y sin espacios abiertos en el área cercana (Gormsen, 1992). Incluso se han generado ciertos modelos teóricos que expresan este proceso (ver fig. 1).

De acuerdo a lo planteado por estos autores, los procesos de envejecimiento y decadencia son inevitables, y es el centro más antiguo de la ciudad el llamado a sufrirlos primeros. Normalmente cuando esto ocurre la dinámica urbana genera el llamado proceso de *demolición y reedificación*, denominado “redevelopment” por Goodall (1977). En este sentido el problema real estriba en determinar la razón por la cual persiste el deterioro y se interrumpe la secuencia de decadencia y renovación en algunas zonas de la ciudad.

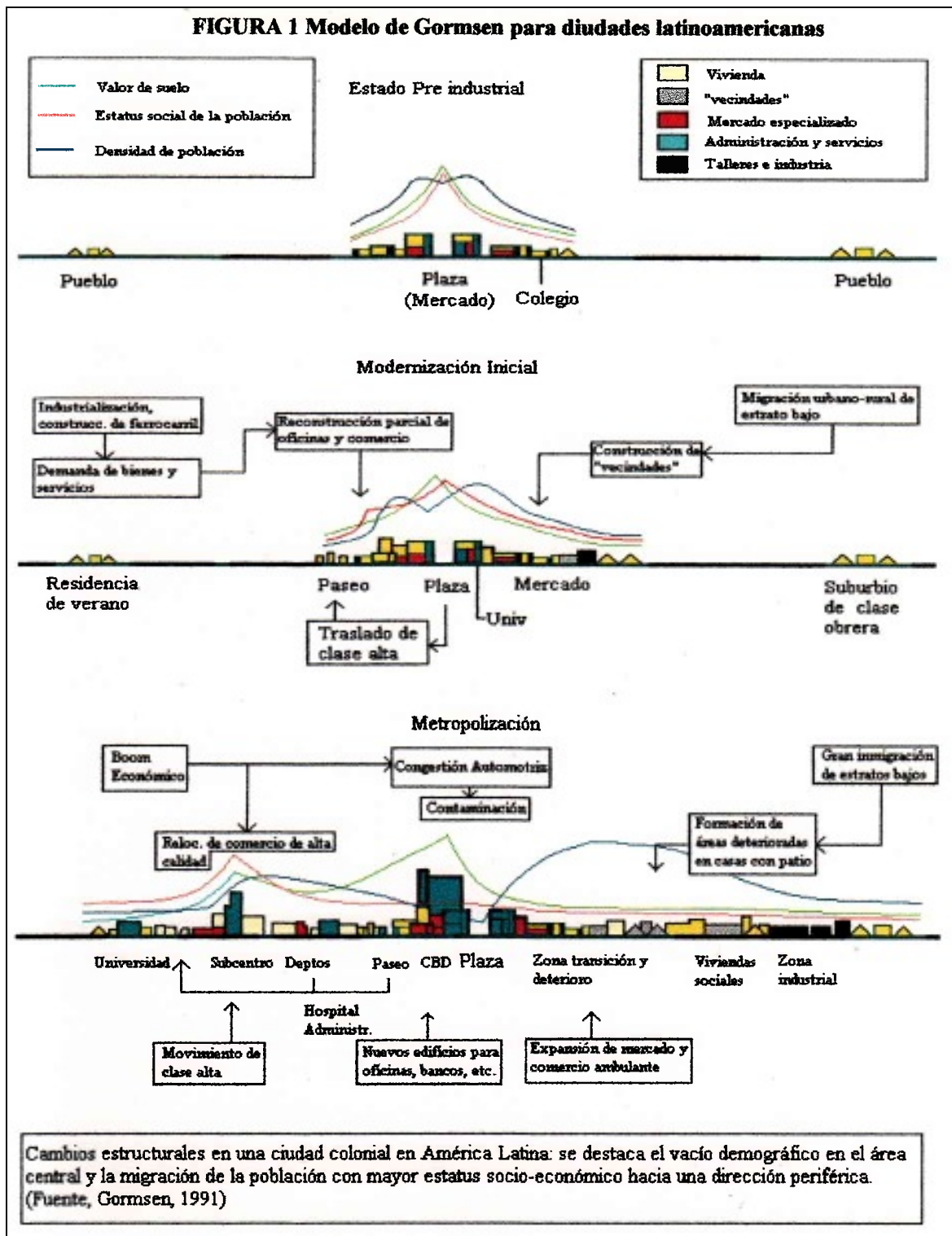
El deterioro parcializado espacialmente se asocia a una situación de rápida expansión y urbanización de la periferia urbana, conformando un proceso de expansión descontrolada de la superficie urbana: la ciudad que se convierte en un "tumor regional" (Serrano, 1961, op cit), con características de ciudad dispersa -"sprawl"-, que, como plantea Goodhall (1977) produce varios efectos negativos: costos elevados del proceso, aprovechamiento poco eficiente del suelo, pérdida de tierras agrícolas, especulación de valor de suelo, aumentos de número de viajes intraurbanos, congestión, etc.

Este tipo de ciudad, de carácter metropolitano se ha logrado desarrollar, principalmente debido al desarrollo de los medios de transporte. En este sentido, Haggett (1972) señala que las innovaciones del transporte permiten que se genere una disociación entre los lugares de trabajo y el hogar. Se produce así un descenso de las densidades habitacionales en el centro y una expansión residencial hacia la periferia.

En todos estos casos, surge la alternativa de la "Renovación Urbana" que aparece como la "salvación de estos entes colectivos decrepitos. La renovación urbana es la terapéutica conveniente de la hipertrofia de algunas ciudades [y sus barrios en deterioro] y del raquitismo de otras [ciudades abandonadas]" (Serrano,1961).

De esta forma y a modo de síntesis se puede señalar que la Renovación Urbana, al menos teóricamente, apuntaría a la solución de las siguientes problemáticas urbanas:

- Revitalización de ciudades en declive y deterioro
- Revitalización de áreas intraurbanas ("barrios") en deterioro
- Detención del crecimiento explosivo de las grandes ciudades hacia la periferia



2.2 Estructura social de áreas intraurbanas deterioradas.

En los aspectos referidos a la estructura social de la población de estas áreas, Timms (1976) plantea que, unido a las bajas densidades poblacionales de residentes, producidas por un fenómeno de despoblamiento que va muy unido al deterioro, se pueden identificar ciertos grupos de población:

- a. "Cosmopolita", conformado por artistas, jóvenes profesionales y solteros, asociados a un nivel socio-educativo superior, que viven en estas áreas debido a sus ventajas de localización con respecto a sus lugares de trabajo y esparcimiento (cines, teatros, restaurantes, etc.)
- b. "Marginados" que son inmigrantes extraurbanos, con menor preparación socio-educativa y menor nivel económico, que viven en estas áreas debido a la amplia oferta de arriendo de habitaciones.
- c. "Atrapados" que corresponden a los residentes más antiguos que no emigraron de la zona al producirse el despoblamiento y el deterioro.

Ahora bien, el deterioro y despoblamiento se constituyen en un problema urbano de proporciones, pues conllevan fenómenos de pobreza, marginalidad, delincuencia y patologías de diverso tipo. En efecto, cualquiera que sea la modalidad que la renovación adopte, busca la reactivación urbana, social y económica de un barrio o sector y trae consigo, casi invariablemente el concepto de "repoblar", "redensificar" o atraer población hacia él.

2.3 Renovación Urbana: El Concepto

Debido a la complejidad y diversidad de problemas ante los que la Renovación Urbana (RU) aparece como solución, se hace, en general, difícil definir un concepto global para ella. Debido a esto, se pueden producir confusiones entre conceptos como renovación (renewal), rehabilitación, remodelación, conservación, saneamiento (slum clearance), reordenamiento, "re-desarrollo" (redevelopment), y otros.

Por otra parte, el concepto de renovación ha sido más bien dinámico a lo largo de la historia de la planificación urbana, y numerosas veces se ha definido en función de las características individuales de las políticas adoptadas para revitalizar o reestructurar áreas urbanas consolidadas.

Dentro de los primeros aspectos asociables a la renovación, están las políticas que se han realizado desde fines del siglo pasado y principios del presente, adoptadas por gran parte de los países nor-europeos, denominada "slum clearance" en la terminología anglosajona, y que puede traducirse como "saneamiento de barrios miserables" (Grebler, 1964). Esta actividad dista de convertirse en un proceso global de renovación de la ciudad, pues sólo atañe a mejorar la infraestructura y sanidad de los edificios.

Con cierta posterioridad, y dentro de un concepto más amplio, algunos autores asocian la RU a los planes de remodelación y reconstrucción de la ciudad, es decir, un "conjunto de mecanismos que tienen por objeto sustituir la trama urbana existente por otra más moderna para responder mejor a los nuevos intereses y funciones que se asignan a un espacio de la ciudad sometido a una transformación funcional" (Diccionario de Geografía ANAYA, 1986).

En este sentido, la RU. se limita al proceso de demolición y reconstrucción de áreas urbanas deterioradas o que no responden a los requerimientos de infraestructura actuales, y se diferencia claramente de la rehabilitación urbana, entendida como un "conjunto de operaciones que tienen como objetivo esencial la conservación y el mantenimiento de la trama urbana por considerarla como un elemento característico del patrimonio artístico y cultural de la ciudad" (Diccionario de Geografía ANAYA, op cit).

Sin embargo, desde hace varias décadas, el concepto de RU ya se había planteado de manera más global y englobaba a la Remodelación y Rehabilitación señalada en los párrafos anteriores. En efecto, Serrano (1961) plantea que la renovación urbana. "...consiste en tres modos de acción simultánea para el mejoramiento de la ciudad: conservación, restauración-rehabilitación y reordenación" (cabe señalar que una definición similar plantea George, 1991).

Pero, es en la actualidad, y, por sobre todo, debido a la experiencia de los países europeos (que poseen gran patrimonio arquitectónico en sus zonas sometidas a renovación) que el concepto global de renovación urbana ha alcanzado una claridad y precisión mayor.

Algunos autores, entre ellos, Fernández (1986) plantean que la RU. es "un conjunto de medidas a través de las cuales se eliminan, mejoran y transforman las inconveniencias o el deterioro urbano de un sector, a través del reemplazo de edificaciones deterioradas así como también de la modernización de ellas". Este autor, además, clasifica a la RU en varias tipologías: Conservación-Mantención, Modernización, Rehabilitación y Remodelación. De esta manera, la Renovación abarca desde la conservación de edificios

hasta la demolición de otros para generar nuevas obras, y es en este aspecto en el que varios autores coinciden.

Quizás el concepto más detallado sobre RU. sea el planteado por Grebler, en 1964, que se expresa a continuación:

"La Renovación Urbana se refiere al esfuerzo deliberado para cambiar el ambiente urbano a través del ajuste planeado a larga escala de áreas de la ciudad existente para los requerimientos presentes y futuros del trabajo y vida urbana. Se extiende tanto para usos residenciales como no-residenciales. El proceso envuelve el replaneamiento y el re-desarrollo comprehensivo de suelo, o la conservación y rehabilitación de áreas tratadas como "en deterioro" que deben preservarse por su localización histórica y valor cultural -todo dentro de un plan mayor de desarrollo de la ciudad-. Como se requieren inversiones públicas y privadas, y por las comunes dificultades de un proyecto a larga escala, la Renovación Urbana es normalmente caracterizada como una acción gubernamental sustancial y como una nueva inversión privada a la vez. La existencia de un programa nacional, acompañada de asistencias financieras y de otro tipo, manifiesta un interés nacional amplio en los problemas urbanos, excediendo con creces los simples planes de vivienda pública.

Las dimensiones de iniciativa gubernamental, soporte financiero, planificación, y empresa a larga escala distinguen la RU. de el simple reemplazo de pequeñas piezas y estructuras, edificio por edificio, que ha venido ocurriendo por siglos".

Esta definición parece adquirir eco en los modos de planificación actual. En efecto, dentro de la realidad nacional, la Municipalidad de Santiago, junto con la Corporación para el Desarrollo, que son los organismos que están a cargo de promover la RU la comuna, definen renovación urbana como la acción de "fomentar y ejecutar un conjunto de transformaciones físicas, espaciales, económicas y sociales en la comuna, que cambien aspectos sustantivos... [para]...mejorar la calidad de vida en los barrios residenciales, fomentando la rehabilitación y construcción de viviendas. Esta renovación busca el mejoramiento de la edificación, de la infraestructura vial, del equipamiento comunitario y de las áreas verdes" (Municipalidad de Santiago, 1991).

En virtud de lo expuesto con anterioridad, en la presente investigación se entiende en concepto y proceso de RU de la siguiente forma:

- a.- En primer lugar se trata de una política explícita de intervención y ordenamiento sobre una porción de la ciudad existente, o espacio urbano consolidado, que muestra síntomas de decaimiento, pérdida de funcionalidad o deterioro -físico o social-. Esta política envuelve tanto a la inversión pública de forma directa, como al fomento a la inversión privada.
- b.- El objetivo de la política es invertir, dentro del espacio físico urbano, mediante proyectos de:
 - Conservación o mantención de ciertas áreas y/o funciones de interés histórico, arquitectónico o con identidad social particular, buscando su inserción dentro del nuevo ordenamiento general.

- Rehabilitación o Modernización, que es la inversión sobre edificios existentes y su modificación de partes para lograr una mejora sustancial de ellos con el fin de mejorar la calidad de vida.
 - Remodelación, que es el proceso de reemplazo de edificios antiguos por otros nuevos (proceso de demolición-construcción).
- c.- Por otra parte, con relación al espacio social urbano, se busca integrar la dinámica social preexistente al proceso de renovación, evitando así procesos de expulsión de población, o de descontento ante las políticas. En este sentido, la planificación participativa debe tener un lugar preponderante al momento de llevar a cabo la renovación urbana.

2.4 Problemas y efectos ligados a la renovación urbana

La Renovación tiene una serie de problemas, de carácter más o menos general, para su implementación óptima. Además, por otra parte, puede generar una serie de efectos de carácter negativo, una vez que se ha realizado.

a.- Conflictos sobre la propiedad.

Numerosos países tienen problemas en lograr la expropiación de los terrenos (situación de gran importancia en el caso chileno) o en lograr consenso entre los propietarios para lograr concretar un proceso de RU. En efecto, la amplia fragmentación

del mercado urbano de suelo, con numerosísimos propietarios, impide una coordinación fluida. La otra solución, los mecanismos de expropiación, normalmente generan múltiples problemas de tipo político-social.

b.- La problemática de la gestión y los recursos.

En general, las soluciones sobre la gestión y el financiamiento se han llevado a cabo por parte de instituciones gubernamentales. En las primeras etapas por el gobierno central, y posteriormente por las comunidades locales. En la actualidad han surgido las sociedades de economía mixta, especies de organizaciones privadas, algunas sin fines de lucro, con recursos provenientes de fuentes estatales y privadas. La existencia de estas entidades mixtas tiene la ventaja de que ellas pueden realizar convenios y negocios que reporten ingresos que permitan fomentar la renovación, capacidad que no poseen los organismos municipales (por sus restricciones legales inherentes) y tampoco las organizaciones totalmente privadas (que pueden perder el objetivo de buscar el beneficio social). La definición de la institución que llevará a cabo la renovación es de gran importancia para la realización de los proyectos. En general, este aspecto tiene un carácter casi particular y responde a la realidad de cada país y ciudad.

c.- Repoblamiento, Redevelopment y Gentrification:

Una 'solución' a las dificultades de financiamiento de conservación física e histórica es dejar al mercado el proceso de rehabilitación. Esto usualmente significa la invasión de una clase media o superior a barrios de clases más bajas", proceso definido como "Gentrification". En primera instancia los primeros invasores han sido calificados como "pioneros" y son casi sólo "estudiantes, artistas, y profesionales de diseño buscando lugares baratos e interesados en la vida de barrios mixtos" (Appleyard, 1979).

Este proceso es típico del concepto del "re-desarrollo" o redevelopment, que es común en U.S.A. y otros países en que domina la economía de mercado. En ellos, como plantean diversos autores, entre ellos Goodall (1977), el proceso de deterioro es seguido por un proceso de re-desarrollo producido por la misma dinámica urbana. En efecto, el deterioro provocará a la larga una baja relativamente sostenida en los valores de suelo, que en un determinado momento se transformará en una variable atractiva para el establecimiento de una nueva actividad o uso. De este modo llegará un momento en que el barrio deteriorado ("blight") será el lugar de surgimiento de una nueva funcionalidad que llevará a una revitalización no planificada.

Esta visión se sostiene en el concepto de "sucesión", relacionado con la corriente ecológica de la Geografía Urbana. Sin embargo, la realidad muestra que en muchos lugares el re-desarrollo demora excesivamente en llegar, y a veces nunca llega (contradiendo el razonamiento del redevelopment), siendo los residentes de las áreas deterioradas, los que siguen sufriendo las consecuencias de la no intervención. Por otra parte, el redevelopment provocará, inevitablemente, la expulsión de los residentes de menores ingresos, que serán reemplazados por grupos de mayores ingresos ("gentrifiers"), u otros usos como comercio, oficinas, servicios, etc.

Ahora bien, el proceso de "gentrification" también ha ocurrido cuando los organismos oficiales llevan a cabo el proceso de renovación, y no controlan claramente los efectos sobre la especulación del precio del suelo urbano y la consecuente alza en los valores de las viviendas nuevas y de las rehabilitadas. Con esto se genera una dicotomía entre la conservación física y social del barrio, pues se favorece la primera y se desecha la

segunda. Por otra parte, cuando ocurre este fenómeno se produce una cierta contradicción entre el objetivo de la renovación (repoblar) y sus efectos (expulsar población).

2.5 Experiencias de renovación urbana

En general son escasos los antecedentes que dan cuenta de las experiencias de Renovación Urbana en el mundo en una visión integrada de las dimensiones urbanas y sociales. Si bien es un concepto del cual se ha escrito y hablado mucho, normalmente la información se encuentra ampliamente dispersa entre estudios referidos a los mecanismos globales de planificación urbana. Pocos estudios se refieren a un análisis y descripción de casos que abarquen las dimensiones histórica, social, urbana, legal, espacial, ambiental, etc., pues la gran parte adquiere el carácter de monografías poco generales y apuntan más que nada a las innovaciones de carácter arquitectónico y de diseño que a las de gestión y planificación integrada.

En la documentación existente hay una proporción muy mayoritaria referida a las experiencias en los países de Europa Occidental, siendo casi inexistente aquella relacionada con países del antiguo bloque socialista. La documentación del caso norteamericano tiene una clara tendencia economicista y se refiere, más al fomento del “redevelopment” de áreas urbanas que a la Renovación como Política de Planificación (Davis y Whinston, 1974). El caso Latinoamericano casi no posee fuentes bibliográficas, salvo la mención puntual (en documentos más globales) de casos particulares en centros de interés histórico precolombino (Cuzco) y colonial (Quito, La Habana, Lima, Ciudad de México).

2.5.1 Europa Occidental

Los primeros antecedentes de intervención en la ciudad existente corresponden a los planes de saneamiento o “slum clearance”, adoptados desde fines del siglo pasado en Dinamarca y los países escandinavos. Estas medidas tenían por objetivo mejorar, mediante obras de sanidad, implementación de alcantarillados, agua potable y otras medidas, la calidad de ciertos barrios antiguos y centrales de las ciudades.

Posteriormente, y uniendo estos antecedentes, la ciudad de París fue escenario de amplios proyectos de renovación y remodelación iniciados por Napoleón III y seguido por sus sucesores, con motivo del centenario de la Revolución, a fines del siglo pasado.

Sin embargo, en términos modernos la Renovación surgió con posterioridad a la Segunda Guerra Mundial, siguiendo posteriormente las tendencias "macro" de planificación. En este sentido, como señala Appleyard (1979t), es posible distinguir cuatro fases en la planificación de las ciudades europeas con posterioridad a la década del '40:

a) Entre los '40 y '50, la planificación se abocó a la reconstrucción de las ciudades bombardeadas durante la guerra, la provisión de viviendas masivas y la realización de ambiciosos planes para el desarrollo físico de las áreas metropolitanas. Los recursos fueron limitados y en gran medida bajo control público.

Para los planificadores y arquitectos de la época, cuyas ideas provenían de la "Carta de Atenas" y de los congresos internacionales de arquitectura, las ciudades existentes eran restringidas, sucias, congestionadas y opresivas, y los sitios bombardeados fueron símbolos de oportunidad de romper con el pasado. Los jóvenes arquitectos de esos años estaban listos para demoler la mayor parte del viejo Londres. La ciudad Victoriana era muy ubicua y

dominante para ser apreciada. Los diseños de nuevas ciudades eran bellos, inventivos y libres. Los habitantes podían considerarse felices. De esta forma las zonas centrales de Rotterdam, Coventry y las "city" de Londres y Hamburgo, todas arrasadas por bombardeos, fueron planeadas de nuevo, reteniendo sólo algunos monumentos antiguos, para no olvidar totalmente el pasado.

La mayoría de los centros históricos reales de Europa, las ciudades de Roma, París, Amsterdam y Venecia, entre otras, en verdad sobrevivieron a la guerra y no sufrieron una destrucción total. Varsovia, una ciudad totalmente destruida, se convirtió en un caso casi único debido a sus serios esfuerzos para reconstruir el viejo centro de la ciudad en su forma original. En ese momento, los planificadores europeos occidentales visualizaron esto como un extraño acto de nostalgia. Ellos no habían experimentado tal grado de amenaza a la identidad nacional que había abatido a los polacos. Sin embargo, en varias ciudades, algunos nuevos edificios, como aquellos cercanos al puente Vecchio en Florencia, o la Catedral de Coventry en Inglaterra, fueron conscientemente diseñados en relación con sus alrededores históricos.

Los '50 fueron caracterizados por desarrollos de construcción pública masiva, algunos en zonas interiores de ciudades bombardeadas, y la mayoría en los crecientes suburbios y en ciudades nuevas.

b) En los '60 muchos países europeos tomaron parte de un "boom" económico. Desarrollo privado masivo, oficinas y complejos comerciales acompañados de infraestructura pública, especialmente autopistas, marcando un giro hacia el estilo americano en varias ciudades europeas. El proceso se asemejó a un "Redevelopment" de gran escala. Se inició una nueva era de demolición. Importantes esfuerzos fueron hechos en Londres para descentralizar

oficinas, políticas que fueron importantes en centros suburbanos, como Croydon, pero, “la descentralización falló en materializarse a escala masiva, típica en América” (Appleyard, op cit).

Algunas ciudades, como París, construyeron grandes centros nuevos, como La Défense (construido gracias a un decreto especial de 1958), en un esfuerzo para generar nuevos desarrollos y evitar la destrucción dispersa. El Plan para el Nuevo Centro Direccional de Roma al este del centro histórico fue visualizado dentro de las mismas líneas, pero nunca materializado debido a la menor autoridad de la estructura planificadora italiana. El desarrollo de Londres fue más disperso, con pocos complejos grandes como la Calle Victoria, el South Bank, y Nothing Hill Gate, que nunca dominaron la ciudad. En Bruselas, dentro de su rápido crecimiento como "la Capital de Europa", grandes porciones de la vieja ciudad interior fueron derrumbadas para un nuevo desarrollo.

c) La tercera fase fue de cierta oposición al crecimiento público y privado, realizada por los conservacionistas y otros grupos de acción ciudadana, apoyados por grandes proporciones de la población.

En este contexto, comenzó a surgir, dentro de la sociedad europea un movimiento contrario a este crecimiento destructivo de la antigua ciudad. Primero surgió el interés por el mantenimiento físico de la ciudad, surgiendo el "movimiento conservacionista". Duras objeciones se hicieron ante la intrusión de rascacielos en algunas de las ciudades antiguas. Las Torres de La Défense junto al Arco del Triunfo y la Negra Torre de Montparnasse detrás de la Plaza de la Concordia han sido ampliamente condenadas por los habitantes de París, generando amplias manifestaciones de protesta social, como la de Bruselas en 1970, impulsada por el "ARAU", una Organización de Investigación y de Acción Urbana conformada por jóvenes arquitectos y planificadores. Todas estas tendencias tendieron a

confluir, que el año 1975 fuera nominado "Año de la Herencia Arquitectónica Europea" por el Consejo de Europa.

d) La última fase corresponde a la recesión económica, la crisis energética, y las altas tasas de inflación que marcaron la escena europea desde mediados de los '70. Esta etapa, que ha apoyado a la conservación debido al menor ritmo de desarrollo, ha dado, de acuerdo a lo planteado por el autor, a los conservacionistas un sentido falso de sus poderes (Appleyard, op cit).

El conservacionismo físico, posteriormente descubrió sus deficiencias en ciertos aspectos sociales. En efecto, en numerosas ciudades que promovieron la renovación urbana en términos de conservación y rehabilitación, las múltiples ventajas e inversiones sobre sus centros históricos llevaron a la ocurrencia de fenómenos de “gentrification”.

En la actualidad, los planes de renovación tienen ciertas características diversas y buscan unir los planes de construcción de obra nueva y mantención de la existente, a la vez que tratan de evitar procesos de expulsión de la población existente. Con este objetivo, los planes especiales se modificaron con el fin de evitar este proceso, surgiendo así el concepto de "conservación social", y posteriormente "conservación integral", entre los cuales la ciudad italiana de Bolonia se transformó en el principal exponente. En esta ciudad el proceso de renovación fue entendido dentro de su contexto metropolitano: el renovar y repoblar el centro era una medida para frenar el crecimiento extensivo de la ciudad.

Por otra parte, la existencia de una visión integrativa de la renovación, entendida como conservación física y social del centro histórico, y gracias a sus satisfactorios resultados, se ha llegado a considerar a la ciudad de Bolonia como un ejemplo de lo que un plan de renovación urbana debe ser. En efecto, su desarrollo ha influido significativamente en los intentos posteriores realizados en otras latitudes, transformándolo en un modelo casi paradigmático.

Si bien en muchas ciudades la conservación integral sólo funcionó inicialmente como una declaración de principios, posteriormente adquirió una relevancia efectiva mediante el proceso de planificación estratégica y participativa, que se ha convertido en uno de los mecanismos más frecuentes de la planificación de las ciudades europeas, uniendo los esfuerzos gubernamentales -tanto centrales como locales- privados -empresas-, y la comunidad inserta en las áreas de renovación urbana.

Actualmente los proyectos de renovación se han abocado a la construcción de nuevos edificios en las zonas aledañas a áreas portuarias deterioradas, principalmente los “dockland” en Inglaterra. Los proyectos han tenido el carácter de inversión de gran magnitud, aprovechando espacios urbanos casi abandonados y fuertemente deteriorados. En Barcelona también se produjo la rehabilitación y renovación de su borde costero y área portuaria con motivo de la celebración de las Olimpiadas del año 1992.

Finalmente se puede señalar que el proceso de RU ha evolucionado también, con relación a los actores que hacen posible la gestión. Durante los años de posguerra el principal actor fue el Gobierno Central, posteriormente los Gobiernos Locales y actualmente son responsables las corporaciones de carácter semi-público (*société d'économie mixte* en Francia, sociedades urbanísticas o patronatos en España, Corporaciones de Saneamiento en

Alemania, etc.). En ellas, la formación del capital asocia varias fuentes: la comunidad local y los cuerpos de financiamiento público y privado. La función de estas asociaciones es ubicar y despejar sitios, proveerlo de facilidades básicas y asistir a las partes para que satisfagan sus objetivos, promover planes de rehabilitación, conservación y desarrollo urbano.

2.5.2 América Latina:

De acuerdo a lo planteado por Gormsen (1992), varias ciudades latinoamericanas de tamaño medio y grande, caracterizadas por su rápido crecimiento económico y por concentrar las actividades terciarias y el tráfico en el centro antiguo, sufren un proceso de relocalización de las clases superiores, que viven inicialmente en el centro y que posteriormente emigran hacia la periferia. Se produce así, en las zonas centrales, una coexistencia entre el uso comercial “moderno” y amplias zonas deterioradas. Surge así, una considerable necesidad de renovación con variados objetivos dependiendo de criterios estéticos e ideas político-sociales.

En los últimos años, el turismo ha jugado un creciente rol en el proceso de rehabilitación. Así, se genera una nueva evaluación de la arquitectura histórica, lo que tiende a convertir su uso más orientado al turismo que para los habitantes originales. En este sentido, la renovación es bienvenida, y en sí misma es ampliamente determinada por factores externos, aunque esta situación puede provocar la “gentrification”.

Entre las ciudades latinoamericanas es necesario hacer una clara distinción entre aquellos que poseen un rico patrimonio arquitectónico de carácter colonial o precolombino, como por ejemplo las de México, Perú, Ecuador y Cuba en los que el proceso de renovación se asocia a un ampliamente aceptado plan de conservación.

Es así como en México la conservación tiene orígenes en el siglo XIX, cuando varias leyes y ordenanzas para la protección de monumentos históricos fueron dictadas, aunque sólo se referían a ruinas prehispánicas o edificios individuales. En 1914, en plena revolución, se estableció una oficina para la preservación de monumentos históricos. En 1928, ciertos pueblos mineros de Taxco fueron puestos bajo protección y en 1934, una nueva ley federal (Ley de protección y conservación de monumentos arqueológicos e históricos, poblaciones típicas y lugares de belleza natural), promovió la conservación de establecimientos completos que fueran considerados "Típicos" en el sentido de la historia nacional o regional. En 1938 se fundó el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), con amplios poderes en la investigación y restauración de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos. Éste ha jugado un papel fundamental en la promoción de la ley de preservación de monumentos nacionales de 1972, que por primera vez en la historia, promueve expresamente la protección amplia de barrios completos. Después de esto, varias ciudades fueron declaradas como Zona Monumental (San Cristóbal de las Casas, Oaxaca, Puebla, etc.), donde no sólo se resguardaban los monumentos, sino que también introdujeron normas de diseño (altura de edificios) y de utilización. Es en este momento en que se puede hablar de una política amplia de renovación urbana en México.

Dentro del contexto conservacionista fomentado por la actividad turística destaca la ciudad de Cartagena de Indias en Colombia que, luego de un amplio proceso de deterioro, se transformó en el principal centro de vacaciones del país, provocó la adquisición de viviendas por parte de los turistas. En esta situación, la restauración no significó rehabilitación para la población residente, generándose un importante proceso de gentrification.

Como contraposición a estos casos de cuidadosa conservación se puede hacer notar, desafortunadamente que el reconocimiento de Quito como Patrimonio de la Humanidad no fue automáticamente seguido por la oferta de fondos para su restauración, especialmente porque la mayoría de los edificios eran de origen privado. Esta situación se repite en Lima, donde las rentas fueron congeladas desde 1977. Así, no se genera interés en mantener las viviendas, además, debido a que la propiedad de localización central tiene precios muy altos, sobre la base de una ley de 1967, los propietarios intentan declarar sus edificios como ruinas (finca ruinoso) para hacer posible la venta de la propiedad. Así, se han edificado oficinas en los lugares de edificios históricos. Sólo en unos pocos casos individuales la administración de la ciudad generó planes de diseño de fachadas y espacios públicos, y sólo en una manzana, una organización sin fines de lucro ha generado la restauración en el interés de los residentes locales (Gormsen, op cit).

El otro grupo de países latinoamericanos, entre los que se pueden incluir Argentina, Brasil y Chile, con patrimonios arquitectónicos más recientes y menos importantes en sus principales áreas metropolitanas (Sao Paulo, Buenos Aires, Santiago) los procesos de renovación se han acercado por el lado de la remodelación urbana. Si bien las experiencias son poco numerosas, se puede destacar como muy importante la remodelación del Puerto Madero (puerto antiguo de Buenos Aires) en el cual se busca rediseñar una amplia área urbana deteriorada (al estilo de los dockland en Londres). También se destaca la renovación-rehabilitación de la ciudad antigua de Montevideo. En estos países los pocos planes de renovación han seguido más cercanamente las líneas urbanísticas europeas.

2.5.3 Chile

Bastante distinta a la realidad de Latinoamérica es la expresión de la Renovación en Chile. En efecto, en términos comparativos, la "riqueza" arquitectónica de las ciudades chilenas no parece ser tan antigua, rica y variada como en otros países de la región, y las causas pueden ser múltiples, incluyendo la recurrencia de fenómenos sísmicos de gran magnitud y la tendencia al reemplazo de edificios antiguos. Este fenómeno tiende a ocurrir en todas las ciudades del país, salvo excepciones en las que el desarrollo urbano ha tenido un grado de planificación mayor, como el de La Serena bajo el gobierno de Gabriel González Videla.

En general, el único proceso de Renovación Urbana chileno, se ha implementado con posterioridad a 1990 en la comuna de Santiago.

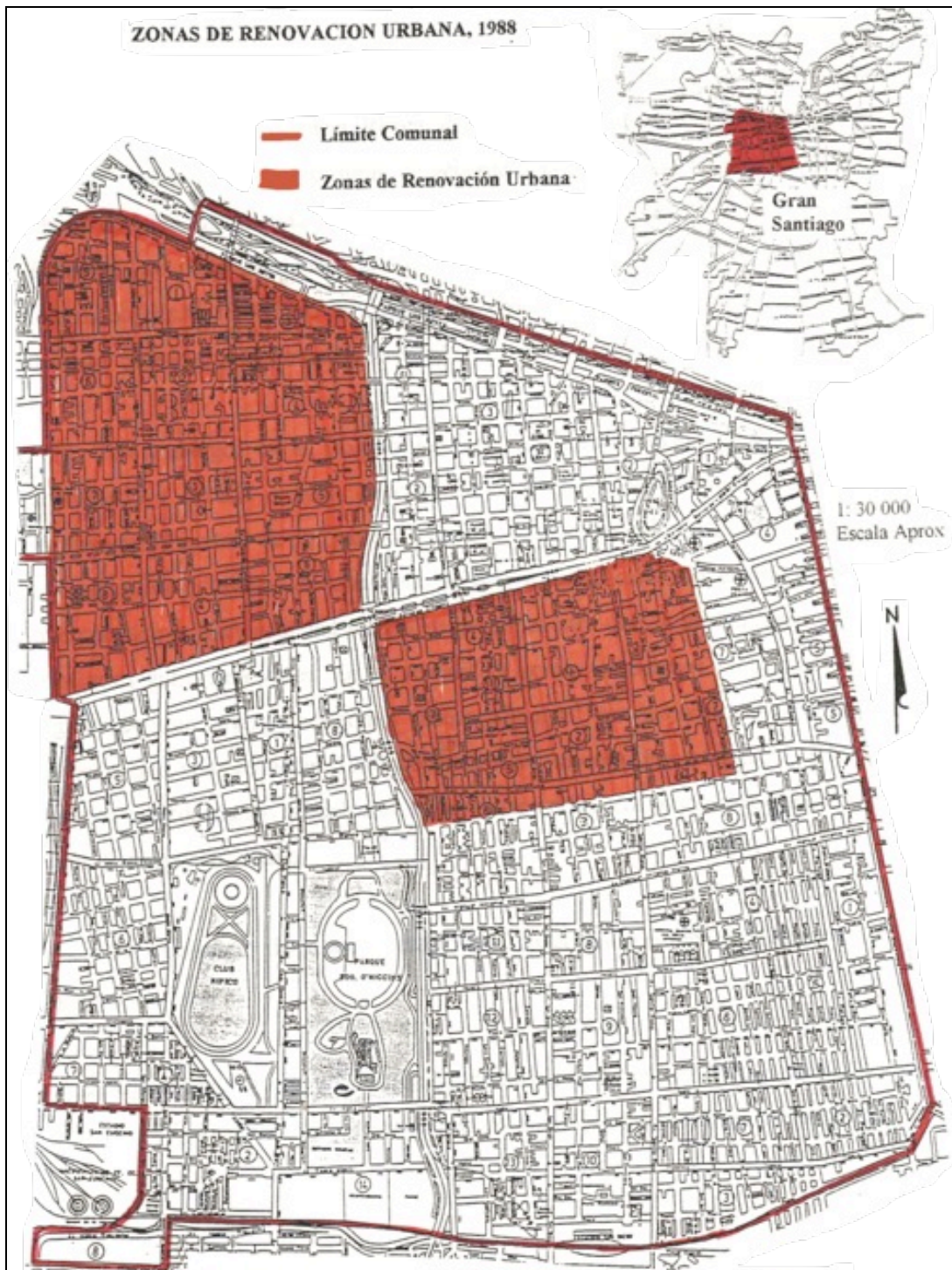
Como ya se ha señalado previamente, la dinámica metropolitana de Santiago, de crecimiento extensivo horizontal tuvo su contraparte en un proceso de despoblamiento de su zona central, representada por la actual comuna de Santiago, y una importante degradación de su estructura física. Esta situación ha sido detallada en numerosas publicaciones, entre las que cabe resaltar los estudios de Necochea y Trivelli (1986), Fernández (1990) y Ureta (1990), entre otros. En general, todos apuntan al análisis particular del sector Santiago Poniente, que es una de las pocas áreas intraurbanas que tiene ciertas particularidades y riquezas arquitectónicas reconocidas, y que sufrió un fuerte despoblamiento y deterioro.

Este proceso, de acuerdo a lo planteado por los autores, se vio agravado debido a las consecuencias del terremoto del año 1985, que generó graves daños en la infraestructura urbana. Ante esta situación, y la generación de amplia inquietud ciudadana, se creó la Corporación para el Desarrollo de Santiago, como instrumento para la Gestión del Desarrollo

Urbano de la Comuna de Santiago. Ésta es una institución privada sin fines de lucro (de carácter mixto), con una capacidad de gestión que le permite atender las necesidades comunales más diversas en materias de desarrollo urbano y mejoramiento de la calidad de vida, desarrollando proyectos de desarrollo urbano, económico y social, así como estudios, investigaciones y planes innovadores. Además, tiene la característica de poder manejarse como empresa privada, sin embargo es presidida por la autoridad pública que la pone al servicio de los objetivos de la comunidad.

Si bien la institución se fundó en 1985, sólo fue a partir de 1990, luego del diagnóstico comunal realizado por la Universidad Católica de Chile, y por una serie de encuentros y reuniones de la comunidad (desarrollados en 1990), denominados "Convención de Santiago" que buscaban establecer las directrices de desarrollo urbano, que la Corporación se volvió realmente operativa con relación al desarrollo y renovación urbana. Además contó con el apoyo municipal dentro de la idea de "refundar" Santiago, "como un centro metropolitano moderno que fortaleciera sus barrios, se repoblara y se desarrollara como un centro de servicios financieros y culturales" (Corporación para el Desarrollo de Santiago, 1995).

La necesidad de Renovación Urbana, se manifestó también por instancias superiores. En primer lugar, mediante la Ley 18 595 dictada el año 1987 se otorgó beneficio tributario para zonas de renovación urbana. El Reglamento respectivo fue aprobado por el decreto N° 1 419 del año 1988 y las primeras áreas de renovación urbana fueron legalmente determinadas por el decreto 107 del mismo año. Entre las áreas de renovación figuraban sólo los sectores poniente y centro-sur de la comuna (Ver Plano Asociado).



Fuente: Ley N° 18595, 27 de enero de 1987; Decreto N° 1419, 9 enero 1988; Decreto N° 107, 2 marzo 1988.

Posteriormente, el Plan Regulador Intercomunal de Santiago actualmente vigente, definió un área de renovación urbana en la que se incluye toda la comuna de Santiago, y sectores de otras: Independencia, Renca, Recoleta, San Joaquín, San Miguel, Pedro Aguirre Cerda, Cerrillos y Estación Central, de acuerdo a la Resolución Exenta N° 605 del 23 de Marzo de 1993, modificada por la Resolución Exenta 2362 del 26 de Noviembre de 1993. También, por parte del Gobierno Central (Ministerio de Vivienda y Urbanismo) se ha fomentado desde 1994-1995 la compra de viviendas en las áreas de renovación con el llamado "Subsidio de Renovación Urbana".

Sin embargo, es la Corporación con la Municipalidad quienes, en efecto han coordinado y llevado a cabo directamente el proceso de renovación, al estilo de las instituciones "mixtas" de los países Europeos. En este sentido, la Corporación gestiona la realización de proyectos de desarrollo urbano y renovación con empresas inmobiliarias, mientras que la municipalidad realiza las gestiones para que se implementen las facilidades tributarias gubernamentales. En la actualidad existen numerosos proyectos inmobiliarios, algunos de gran envergadura como "Parque Almagro", con la construcción de una serie de edificios que comprenderán 1200 departamentos nuevos. Por otra parte, la Corporación fomenta la recuperación de fachadas, la generación de paseos peatonales, áreas verdes y otras obras de desarrollo urbano.

El mecanismo de gestión desarrollado en el plan de repoblamiento consiste en la siguiente estructura:

- la Municipalidad tiene abierto un registro de personas interesadas en vivir en la comuna: la Bolsa de Demanda, asesorándolas en términos de ofrecer los planes más aptos para la adquisición de la vivienda de acuerdo a su realidad socioeconómica. Se asegura con este registro un volumen de compradores potenciales.

- La Corporación localiza sitios y propiedades susceptibles de ser escenario de un proyecto inmobiliario nuevo. Gestiona la transacción entre los propietarios vendedores y las empresas inmobiliarias compradoras o incluso ha participado directamente en la compra.
- Las empresas inmobiliarias son las encargadas de la construcción y venta del proyecto, pues no tienen el problema del emplazamiento, por la gestión de la Corporación, y se tiene asegurado un volumen de compradores, gracias al registro de la Bolsa de Demanda.
- Las tres instituciones firman un contrato, denominado Convenio de Repoblamiento, que en una primera fase se realizó sólo con una empresa inmobiliaria, Habitacoop, y que en una segunda fase se ha extendido a otras seis.

Como se puede apreciar, en la comuna se ha priorizado principalmente una renovación en términos de generar construcción nueva, sin existir una misma importancia para el desarrollo de propuestas de rehabilitación y conservación, que se reducen a casos menores (zonas típicas de Barrio París-Londres y Barrio Concha y Toro). Esta situación ha de ser motivo de análisis más profundo, debido a que, dadas las características del proceso, puede estar ocurriendo, en algunas áreas un proceso de gentrification no previsto.

Con el fin de evitar conflictos y efectos negativos, la Corporación ha fomentado la creación de Comités de Adelanto en cada barrio de la comuna, en los que la comunidad se organiza para generar proyectos de desarrollo urbano y discutir los planes que los afecten.

3. PLANTEAMIENTO METODOLOGICO

3.1 Supuestos de trabajo

En términos generales, el estudio descansa sobre una base hipotética proporcionada por la teoría y las experiencias internacionales relativas al tema de la Renovación Urbana y el repoblamiento. Esta base permite orientar las variables a analizar y dirige el desarrollo de la investigación.

En relación con lo anterior, se generaron cuatro enunciados referidos a los efectos que el proceso de renovación urbana estaría generando en el área de estudio. Estos se relacionan directamente con los objetivos específicos previamente señalados (capítulo 1.2).

A. Existe en Santiago Poniente, producto de la Renovación y Repoblamiento, un proceso de cambio social, "gentrification", en el que el nuevo residente presenta un nivel socioeconómico claramente superior al antiguo.

Para la validación de esta hipótesis, se debe resolver el objetivo específico A, es decir, caracterizar al antiguo y al nuevo residente para luego compararlos y verificar la existencia del fenómeno de "gentrification".

B. El antiguo residente está satisfecho con su actual vivienda y localización aunque desconoce totalmente y no posee vínculos sociales con el antiguo residente

Este supuesto se relaciona directamente con los objetivos B y C, es decir, se debe identificar la percepción y satisfacción del nuevo residente con su actual vivienda, barrio y entorno social.

C. En términos espaciales, se produce en las áreas de repoblamiento un cambio en las actividades económicas que tienden a ser funcionales a las características de consumo del nuevo residente.

Lo anterior se relaciona con el objetivo E, lo que implica realizar una comparación de las actividades económicas existentes en el área de estudio antes del proceso de renovación y con posterioridad a él.

Para la investigación de estos temas, se llevaron a cabo una serie de metodologías que se resumen y explican a continuación:

3.2 Metodologías de Investigación

3.2.1 Revisión bibliográfica y estadístico-demográfica

Con el fin de obtener antecedentes que identificaran la situación social y espacial previa al plan de repoblamiento. Se analizaron, en primera instancia los antecedentes referidos a caracterizar ciertos aspectos de la evolución de la población de la comuna y del sector poniente durante los últimos 50 años, para, posteriormente, caracterizar la población que existía en el sector poniente al momento de inicio del repoblamiento (1992).

Para este último aspecto, se seleccionaron ciertas variables que permitieran ser comparadas con las características de los nuevos residentes para identificar, de este modo, la existencia del cambio social planteado a modo de hipótesis. A continuación se detallan las variables analizadas:

A) Evolución de la población 1930-1992:

Como primer paso, y a objeto de identificar la importancia del despoblamiento, se analizó la evolución de la población del gran Santiago, de la Comuna de Santiago (en sus actuales límites) y el sector Santiago poniente. La reconstrucción se realizó en función de la suma de los distritos censales ubicados dentro de los límites actuales de estas áreas, tomando como fuente los respectivos censos de población realizados entre estos años.

B) Caracterización socio-demográfica de Santiago Poniente

Con el fin de lograr una aproximación a una caracterización socio-demográfica se consideraron los resultados del censo de 1992, utilizando la base de datos REDATAM, analizando las siguientes variables:

- B.1 “Origen de la población”. Para este antecedente se consideraron dos variables: lugar de nacimiento y lugar de residencia al año 1987. Los lugares de origen se agruparon en los siguientes tipos:
- Comuna de Santiago
 - Otras comunas del Gran Santiago
 - Otras comunas de la Región Metropolitana excepto del Gran Santiago
 - Comunas de Otras Regiones del país
 - Extranjeros

B.2 Ocupación: En función de los grupos y subgrupos que utiliza el INE, tipificados en la Clasificación Internacional Uniforme de Ocupaciones (CIUO), se consideró la tipología general de 10 clases:

- Personal directivo y miembros de poderes ejecutivo y legislativo
- Profesionales
- Técnicos y profesionales de nivel medio
- Empleados de oficina
- Trabajadores de los servicios y vendedores de comercio y mercados
- Agricultores y trabajadores calificados agropecuarios y pesqueros con destino al mercado
- Oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas y de otros oficios
- Operadores de instalaciones, máquinas y montadores
- Trabajadores no calificados
- Fuerzas Armadas y Carabineros

B.3. Nivel educativo, considerando la variable nivel de enseñanza regular alcanzado por la población, de acuerdo a los tipos que utiliza el INE:

- Preescolar
- Diferencial
- Básica
- Media científico-humanista
- Media técnico-profesional
- Centro de Formación Técnica
- Instituto profesional
- Universitaria

C) Aspectos de la vivienda

Complementando lo anterior y analizando la estructura física del área de estudio se consideró relevante esta variable con el fin de identificar tendencias y diferencias dentro

del área de estudio. Se consideró principalmente la variable “Tipo de vivienda”, en los grupos: Casa, Departamento, Conventillo y Otra.

Considerados estos aspectos demográficos y de vivienda, se logra reconstruir la situación social del área de estudio previa al repoblamiento.

Para lograr un análisis más profundo, se buscó identificar diferenciaciones internas en el área realizando un estudio comparativo entre los barrios que la componen: Brasil, Balmaceda y Yungay. Por ello, los análisis de las variables detalladas con anterioridad se realizan en función de éstas unidades espaciales. El barrio Concha y Toro no se consideró relevante en este análisis, debido a su relativamente escaso peso dentro del área de estudio (830 personas, que corresponden al 1,5% de la población de Santiago Poniente) y a que dentro de él no se ha desarrollado ningún proyecto inmobiliario nuevo producto de la ordenanza especial que lo regula (Zona Típica).

La realidad del área, analizada en los tres barrios en que se ha efectuado la renovación, se comparó posteriormente con la caracterización del nuevo residente, lograda con el método que se explica a continuación.

3.2.2. Encuesta de caracterización/percepción al nuevo residente

Con el fin de caracterizar al nuevo residente, su percepción y sus vínculos vecinales, se investigaron las siguientes variables.

- Caracterización del grupo familiar (numero de personas, total de hijos, edades)
- Origen del grupo familiar (residencia anterior)
- Tenencia de residencia actual

- Caracterización socio-económica (actividad, ocupación de los integrantes, etc).
- Grado de satisfacción con su residencia actual (edificio, barrio, comuna)
- Existencia de conocimiento e interrelación con antiguos residentes.

La encuesta quedó estructurada y diseñada de la forma que muestra el Anexo 2.A. Este instrumento se aplicó al área de estudio, barrios Brasil, Balmaceda y Yungay, en la que se distribuyen 42 nuevos edificios construidos en el período 1992-1996, integrados por más de 3.000 departamentos. Al respecto, el cuadro del Anexo 2.B expone en detalle algunas características de los tres sectores, como son el número de blocks y unidades por edificación, metros cuadrados construidos y valor del metro cuadrado edificado (cuando estos datos se encuentran disponibles).

La muestra diseñada para el estudio es probabilística, multietápica, estratificada de acuerdo a los distintos tamaños poblacionales de cada sector y de proporciones para universos finitos. Su tamaño final, de 360 casos –para un universo de 2.528 viviendas efectivamente ocupadas- implica un error muestral del 5% con un 95% de confianza. La distribución de casos por cada sector fue la siguiente:

Sector	Entrevistas (%)	Total sector	% entrevistado
Balmaceda	114 (31,7%)	808	14,1%
Brasil	171 (47,5%)	1188	14,4%
Yungay	75 (20,8%)	532	14,1%
Total	360 (100%)	2528	14,2%

La unidad primaria de muestreo es la vivienda, habiéndose estimado válido entrevistar al jefe de hogar o su cónyuge.

La selección de casos corresponde a la modalidad azar sistemático, habiendo sido controlado previamente la distribución de viviendas vacías y ocupadas por cada edificio mediante visitas a terreno.

La realización de la labor de encuesta se realizó preferentemente durante los fines de semana de agosto y septiembre de 1997, opción seleccionada ante la imperativa necesidad de localizar al jefe de hogar y/o cónyuge, únicos actores válidos para responder la entrevista.

Concluido el trabajo en terreno, las cédulas fueron sometidas a diversos controles de acuerdo a sugerencias y metodología de trabajo del Departamento de Estudios Sociales de la Municipalidad de Santiago, con el fin de evitar omisiones en las respuestas, validación de rangos, validación de inconsistencias entre respuestas, etc.

Los datos fueron ingresados a bases de datos DBASE, planillas del software Excel y procesadas mediante el paquete estadístico “Statistical Package for the Social Sciences” (SPSS).

3.2.3. Métodos de identificación de cambios espaciales y de Actividades Económicas

Con el fin de cumplir el Objetivo de identificar los cambios espaciales y económicos provocados por la renovación se plantearon dos mecanismos complementarios:

- Análisis de uso de suelo, comparación entre años 1984 y 1996
- Análisis comparativo de patentes comerciales entre los años 1992 y 1996

El desarrollo de estas dos variables consistió en los siguiente aspectos: .

A) Análisis de uso de suelo

Se realizó una comparación del uso de suelo urbano del área de estudio, entre un levantamiento existente, correspondiente al año 1984 (previo a los planes de renovación), y un levantamiento actualizado al año 1996, realizado en terreno. La finalidad es identificar cambio de patrones entre los grandes grupos funcionales provocados por el repoblamiento.

El primer estudio de uso de suelo, realizado en el año 1984 por la Municipalidad de Santiago, consideraba los siguientes usos funcionales generales.

- **Vivienda** (uso residencial)
- **Comercio** (uso comercial)
- **Equipamiento** (equipamiento de uso comunitario y vecinal)
- **Industria** (uso industrial productivo)
- **Sitios Eriazos** (sin construcción)

El levantamiento de uso de suelo actual, año 1996, buscó coincidir estos grupos, pero profundizó en ellos, identificando subgrupos menores. La tipología empleada en el trabajo de terreno es la siguiente:

- Uso residencial y tipo de vivienda:

En términos generales se distinguió una gran tipología: el uso **residencial**, que dice relación con inmuebles usados preferentemente como lugares de residencia de uno o más grupos familiares. Esta gran categoría se subdivide en los siguientes grupos:

Casa individual: Casa construida de forma independiente de las viviendas continuas, a veces conforman un conjunto armónico, pero no constituyen una unidad de proyecto inmobiliario. Se incluyen casas de pasajes y calles.

Casa en cité: Corresponden a casas localizadas en pasajes peatonales sin salida o cerrados, llamados cités. Corresponden a conjuntos habitacionales con cierta tradición histórico-arquitectónica.

Casa tipo conventillo: Corresponden a casas individuales en las cuales se arriendan habitaciones a más de una familia. Corresponden a conventillos y hospederías y se asocian a un fuerte deterioro y pobreza urbana.

Edificio de departamentos: Corresponde a edificios o conjuntos de edificios de departamentos y condominios. Se señalan en este grupo aquellos construidos entre 1992 y 1996. Se distinguieron también los edificios de departamentos que estaban en construcción en el momento de la realización del terreno.

- Uso Comercial:

En esta gran tipología se clasificaron los inmuebles en que existe predominancia del uso comercial, es decir en los que se ofrecen y venden una amplia diversidad de productos al público. Los subgrupos en que se divide son:

Comercio minorista: Corresponde a pequeños locales de venta al por menor, asociables a una dinámica de barrio o local.

Comercio mayorista y grandes tiendas: Comercio al por mayor, de carácter central, y a grandes tiendas y galerías comerciales.

Restaurantes: Incluye restaurantes turísticos y de barrio, bares, fuentes de soda, salones de eventos, pubs, etc.

Hoteles: Edificio o inmueble con patente respectiva en el que se arriendan habitaciones a turistas y viajeros.

Moteles: Corresponden a lugares de arriendo de habitaciones por noche a parejas. Se asocian a usos percibidos con algún grado de negatividad por las personas.

Servicentros y bombas de bencina: Centros de servicio automotriz.

Uso mixto comercial-residencial: Se distingue esta categoría especial a los edificios de más de un piso en los que el primero está ocupado por comercio y los superiores son de uso residencial.

- Uso Industrial y de Almacenaje:

Esta categoría se refiere a los usos relacionados directamente con la actividad productiva, distinguiéndose tres categorías:

Industrias: Se relacionan con centros de fabricación y ensamblaje de productos a mediana y gran escala.

Talleres: Edificios en los que se desarrolla una labor productiva a nivel de microempresa, y se incluyen en él imprentas, pequeñas fábricas de costura y confección, talleres de reparación de artefactos domésticos y automotrices, etc.

Bodegas y Almacenaje: Corresponde a bodegas y galpones donde se almacenan diversos productos.

- Establecimiento de Servicios:

Corresponde a edificios en los que se ofrecen bienes intangibles o servicios a los usuarios. Se corresponden con usos de tipo oficina. Esta gran tipología se subdivide en:

Servicios Públicos: Corresponden a servicios fiscales y municipales que atienden a la comunidad

Servicios Privados: Corresponde a oficinas de prestación de servicios privados y profesionales (abogacía, contabilidad, consultoras, oficinas de ingeniería, etc.).

Servicios sociales e instituciones: Corresponden a oficinas de servicios de apoyo a la comunidad de origen no gubernamental (hogares de ancianos, hospederías, casas de acogida, etc.) y a oficinas de otras instituciones (colegios profesionales, ONGs, etc.).

Servicios financieros: Incluye bancos y financieras.

Servicios de salud: Se incluyen los lugares de atención de servicios de salud de origen público y privado (centros médicos e isapres).

Educación prebásica, básica y media: Incluyen los establecimientos municipales, particular subvencionados y privados.

Educación superior y otras: se incluyen Universidades, Institutos Profesionales, Centros de Formación Técnica, Centro de Capacitación, etc. Tanto de origen público como privado.

- Equipamiento:

Se incluyen los equipamientos de beneficio a la comunidad y a los vecinos; se distinguieron:

Equipamiento comunitario: Centros de madre, casas de la juventud, sedes de juntas vecinales, etc.

Equipamiento deportivo: Incluye canchas, multicanchas, estadios, gimnasios (de uso público), etc.

Bomberos: Oficinas y bases del cuerpo de bomberos.

Iglesias y otras sedes de culto: Católico, evangélico, mormón, etc.

- Otros usos:

Estacionamientos: En esta categoría se ubican los sitios sin construcción que sirven de estacionamiento de automóviles, ya sean pertenecientes a empresas o instituciones (siempre que estén fuera o separados del o sitio en que efectivamente se localiza la empresa respectiva), o sean estacionamientos en los que el público paga por su uso.

Sitios eriazos: Corresponden a sitios despejados, sin construcción y sin utilización como estacionamiento. A veces poseen cierre perimetral.

Sin uso: Corresponden a sitios con construcción, edificados, pero que actualmente no se utilizan. Corresponden frecuentemente a edificaciones antiguas de carácter “blando” con alto grado de deterioro.

Todas las tipologías señaladas se traspasaron a una serie de planos temáticos que permitieran comparar la situación actual con la del año 1984, realizando, además una descripción más profunda con el fin de identificar en la estructura actual del uso del suelo que permitiera inferir efectos ligados al a renovación.

B) Análisis de patentes comerciales

Como antecedente complementario para la identificación de cambios en las actividades económicas, se realizó un análisis de las patentes comerciales del área de estudio entre los años 1992 (inicio del repoblamiento) y 1996 (situación actual). Las patentes se tipificaron mediante el código CIIU y se agruparon en las siguientes tipologías funcionales:

- **Almacenamiento:** Bodegas y galpones
- **Cultura-Educación:** Establecimientos educacionales y culturales
- **Comercio Diario:** Comercio minorista de consumo diario de carácter local: panaderías, carnicerías, rotiserías, etc.
- **Comercio Minorista:** Comercio minorista de carácter central: tiendas de ropa, calzado, artículos diversos, etc.
- **Comercio Mayorista:** Salas de venta al por mayor.
- **Restaurantes, Hoteles y Pensiones**
- **Servicio de Supermercado**
- **Industrias y fábricas**
- **Servicios Profesionales**
- **Servicios Privados**
- **Talleres e imprentas**

- **Servicios varios:** Abastecimiento de Gas, servicios Financieros, de Transporte y consultorios
- **Otras actividades diversas**

Las estadísticas, agrupadas para los años 1992 y 1996 se expresaron en tablas resúmenes y en gráficos generales y específicos con fines comparativos.

4. RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

En este capítulo, se exponen los resultados alcanzados por el estudio, principalmente referidos a tres grandes temas:

- Análisis de los efectos sociales provocados por el repoblamiento: identificando la situación en que se encontraba el proceso de deterioro demográfico al momento de inicio del plan de repoblamiento. Junto con ello, se realiza una comparación entre los antiguos residentes y los nuevos, en términos de su caracterización socio-educacional, sus orígenes y ciertos aspectos de su vivienda.
- Análisis de los aspectos motivacionales de los nuevos residentes: sus razones para vivir en el centro y su relación con este espacio. Se identifican, de esta forma ciertos comportamientos de significativa incidencia en la estructura social del barrio.
- Análisis de los efectos sobre las actividades económicas y la estructura del uso del suelo atribuibles a la renovación.

4.1 Efectos sociales provocado por la Renovación: Análisis socio-demográfico

4.1.1. Evolución demográfica previa a la renovación: el despoblamiento del centro de Santiago

La dinámica demográfica en el período 1930-1992, muestra claramente un proceso de expansión poblacional del Gran Santiago, con cierta tendencia a un crecimiento

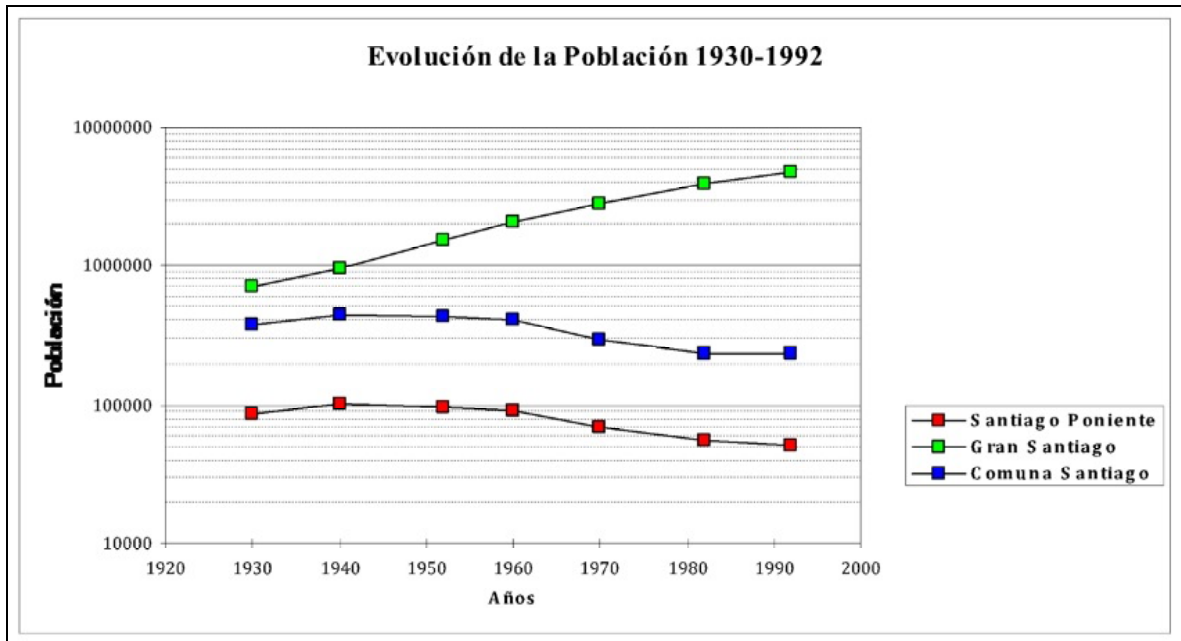
exponencial, el cual no es internamente homogéneo debido a que su área central, representada por la comuna de Santiago muestra pérdida de población.

El Gráfico 1 expresa los totales de población del Gran Santiago, de la comuna de Santiago, y del sector Santiago Poniente. Se aprecia que la metrópoli ha presentado durante todo el período un crecimiento sostenido de su población, puesto que aumentó en casi 7 veces su población.

Por otra parte, la comuna de Santiago, así como también el sector “Santiago Poniente”, sólo crecieron en la década del '30, alcanzando en ambas unidades espaciales un máximo de población registrada en el censo de 1940 (444.196 habitantes la comuna, y 102.412 habitantes el sector poniente). Con posterioridad a dicho año, se constata un decrecimiento sostenido hasta 1992, siendo el más significativo el ocurrido entre 1960 y 1970. En este proceso de despoblamiento los dos sectores mencionados disminuyeron casi en un 50% su población inicial en un período de 50 años.

Se puede señalar, además, que durante la última década (1982-1992) el decrecimiento ha sido mucho menos pronunciado, observándose una cierta tendencia a revertir esta situación.

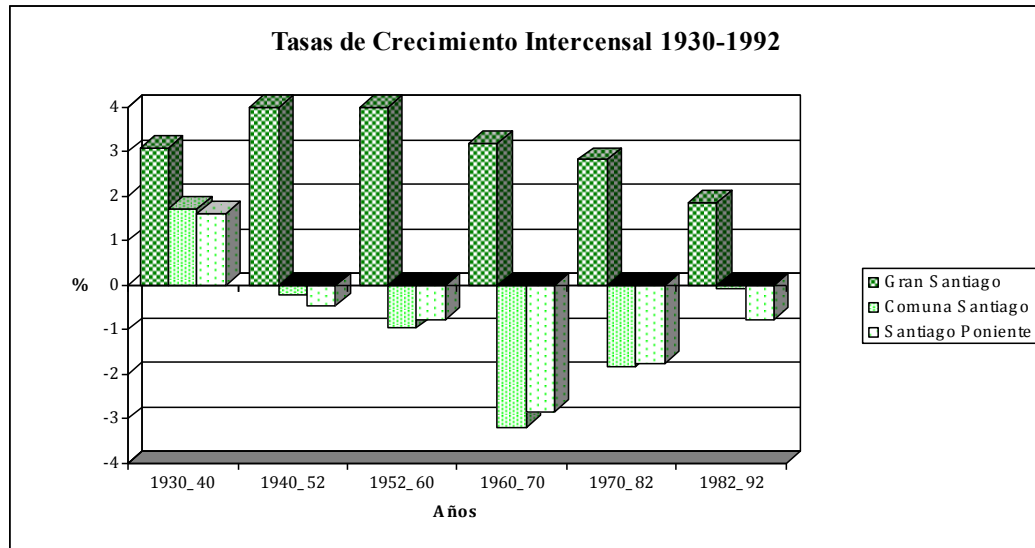
GRAFICO 1



Para reafirmar lo antes expuesto, el Gráfico 2 presenta las tasas de crecimiento intercensal para el período en análisis. Se puede apreciar los altos valores de crecimiento del Gran Santiago, que alcanza un máximo (4% anual) entre 1940 y 1960, y luego tiende a disminuir producto de las tendencia nacional de disminución de las tasas de crecimiento poblacional.

Por otra parte, la comuna y el sector poniente han presentado tasas negativas desde 1940, montos que alcanzaron su mayor relevancia (-3% anual) en el decenio 1960-70 y que han disminuido con posterioridad, acercándose a cero en la actualidad.

GRAFICO 2



En definitiva, los comportamientos de la evolución de la población se pueden asimilar a una dinámica urbana total y compleja. En ella, el centro de la ciudad - representado por la Comuna de Santiago- ha perdido población de manera relativa y absoluta con respecto a comunas intermedias y periféricas del Gran Santiago, asimilándose a los modelos de metropolización que señalan una tendencia al vacío demográfico en las zonas centrales.

Sin embargo, la dinámica demográfica del último decenio merece una atención más detenida: tanto la comuna como el sector poniente tienden a mantener un cierto volumen poblacional al presentar una tasas de crecimiento cercanas a cero.

En este sentido, los planes de renovación comenzaron en una situación más ventajosa que si lo hubiesen hecho durante la década del '60, cuando las tasas de despoblamiento eran muy altas. En efecto, este proceso, hacia 1990, disminuye,

enfrentándose la renovación con una dinámica más débil. Este hecho debe ser tomado en cuenta al momento de evaluar la efectividad real de la política de repoblamiento.

4.1.2. Efectos sobre aspectos sociales: Análisis comparativo entre antiguos y nuevos residentes

En términos generales, los antiguos residentes eran en total 51.062 personas, que residían en 15.066 viviendas, lo que permite establecer una densidad de 3,4 habitantes por vivienda. Por otra parte, los nuevos residentes, encuestados en 360 viviendas, llegan a ser 953, estimando una densidad de 26 personas por vivienda, algo superior a la de los antiguos habitantes.

Proyectando los datos de los nuevos residentes, se puede estimar que en los cerca de 3.100 nuevos departamentos construidos en el área de estudio entre 1996 y 1996 estarían residiendo más de 8.000 personas, que como se expone a continuación se diferencian significativamente de los antiguos habitantes del sector.

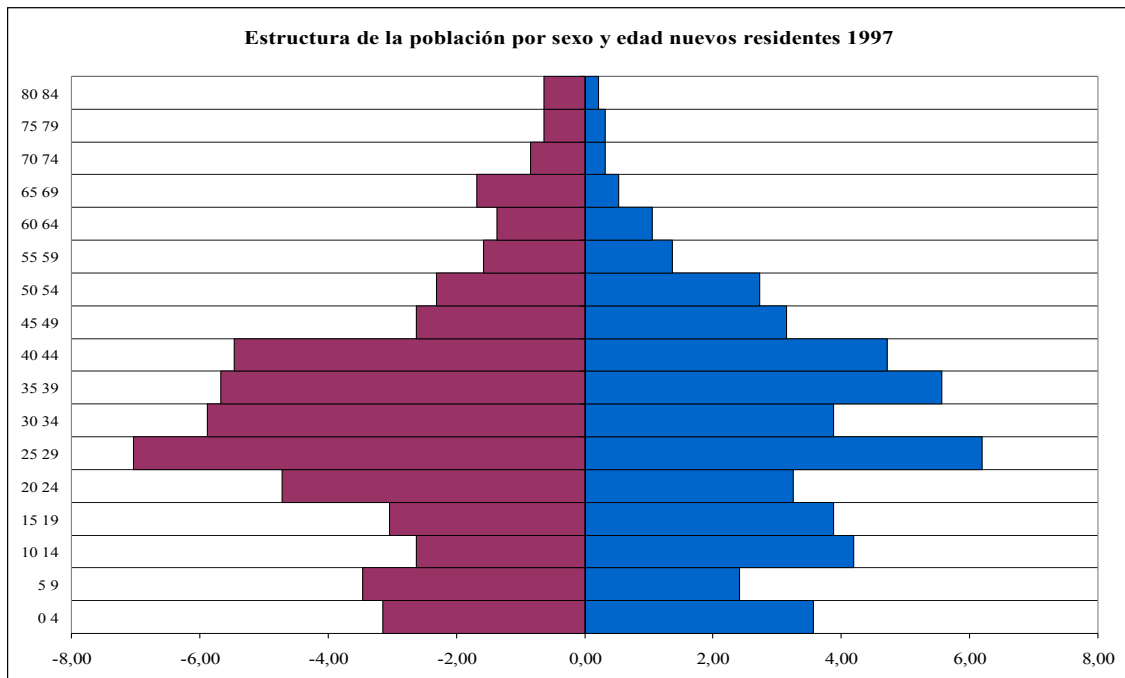
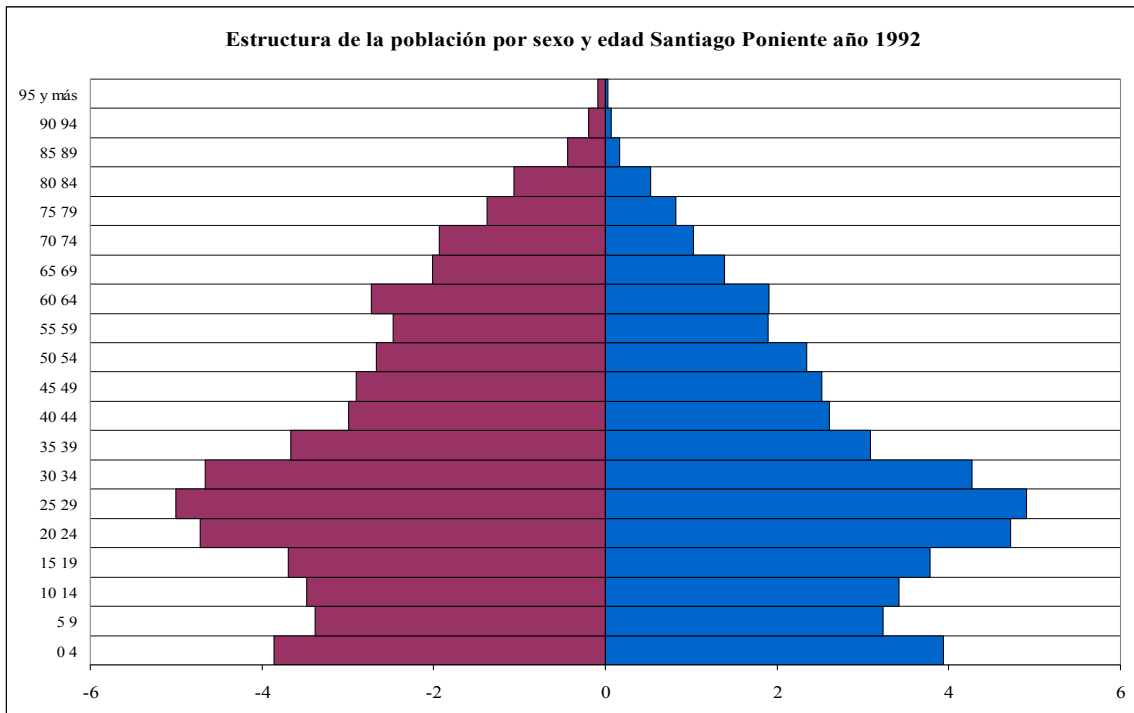
En relación a esta observación, a continuación se realiza un análisis comparativo de aquellos aspectos que caracterizan socio-demográficamente a los antiguos y nuevos residentes en los barrios que conforman el área de estudio. Se indaga sobre las diferencias en la estructura por sexo y edad, en variables sociales y aspectos relativos a la vivienda.

A) Composición de la población por sexo y edad:

En este aspecto, entre los barrios que conforman Santiago Poniente, para los antiguos residentes, se presenta una estructura que no se asemeja a la típica de las áreas centrales deterioradas. En efecto, existe ciertas características de estructura progresiva (Figura 1), es decir, con una población infantil de relevancia significativa.

La situación es claramente diferente a la que caracteriza a los nuevos residentes, en la que existe una clara estructura regresiva, con predominancia del grupo adulto-joven, con un promedio de edad de 31 años, algo inferior al del sector poniente para el año '92 (35 años), aunque significativamente más concentrado en el segmento etéreo señalado. Se expresa una escasa proporción de población infantil y mayor y una clara predominancia de mujeres.

Figura 2: Estructura de la población por sexo y edad Antiguos y Nuevos residentes



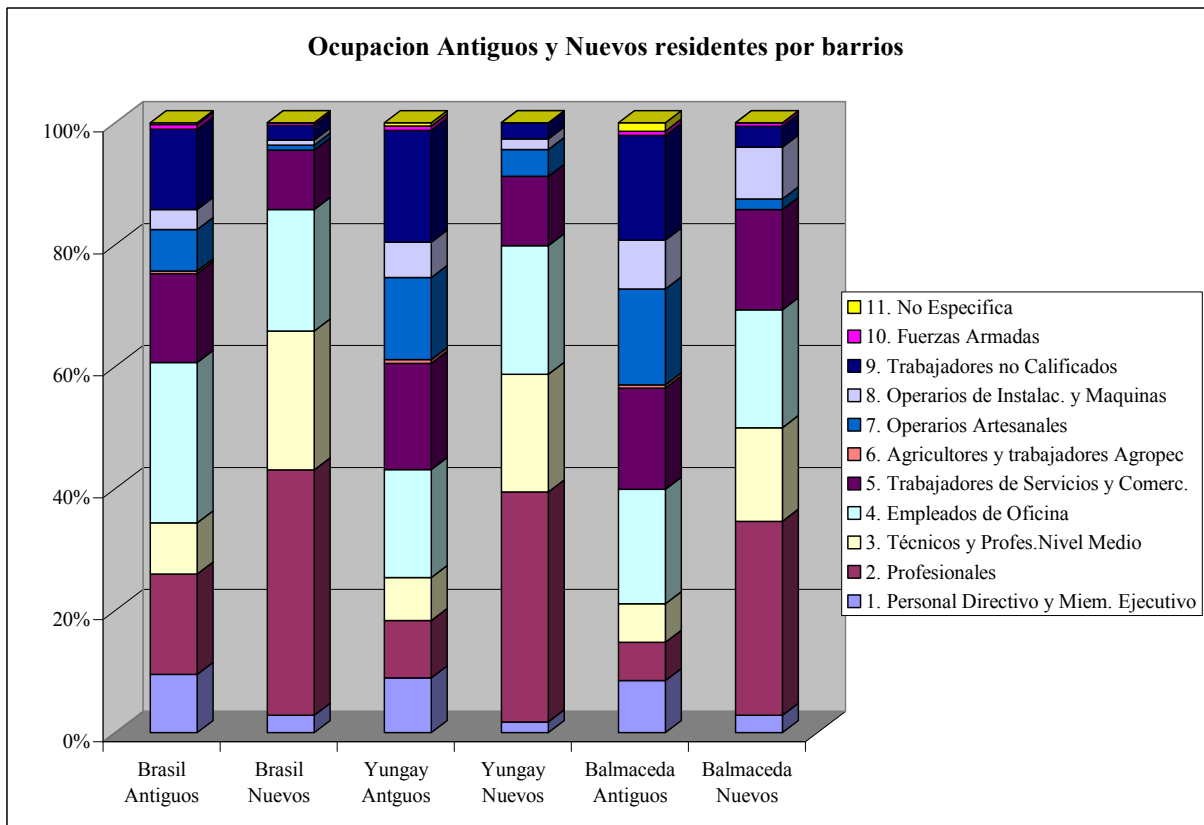
B) Aspectos Socio-educativos:

En este punto, cabe destacar el significativo proceso de diferenciación que existe entre los antiguos y nuevos residentes. En este sentido, el fenómeno es claramente asimilable a los procesos de “gentrification” propios de las áreas en renovación. En efecto, en las distintas variables que se analizan a continuación los nuevos residentes poseen un status socio-educativo superior a los antiguos.

Este fenómeno se expresa al analizar la variable Ocupación. El Gráfico 3 muestra los comportamientos de ésta en los barrios en estudio para sus antiguos y nuevos residentes. Conforme a los antecedentes se puede señalar que en los antiguos residentes, se identifican ciertas diferencias entre los barrios. Por una parte, Brasil queda caracterizado por una concentración de su PEA en las categorías de Empleados de Oficina, Profesionales y Trabajadores de Servicios y Comercio, todas ligadas a niveles educativos medio-superior (siendo las dos primeras con valores superiores al comunal para 1992).

Por otra parte, los antiguos residentes de Balmaceda y Yungay presentan una proporción mucho menos significativa de Profesionales, incluso inferior a la comunal (ver Anexo). También aparece un porcentaje menor de Empleados de oficina, mientras que aumentan claramente las actividades ligadas a niveles educativos medio-bajo: Trabajadores no Calificados y Operarios artesanales.

GRAFICO 3



Como clara contraposición a estos antecedentes, la estructura ocupacional de los nuevos residentes muestra una amplia predominancia, en los tres barrios, de grupos ocupacionales asociados a niveles socio-educativos alto. En este sentido, los nuevos habitantes, en todos los barrios, se conforman fundamentalmente por profesionales (entre el 30 y el 40%), siendo menor la proporción en Balmaceda y mayor en Brasil. Pese a esta diferenciación interna, en todos los barrios el nivel de profesionales es muy superior al que presentaban los antiguos residentes.

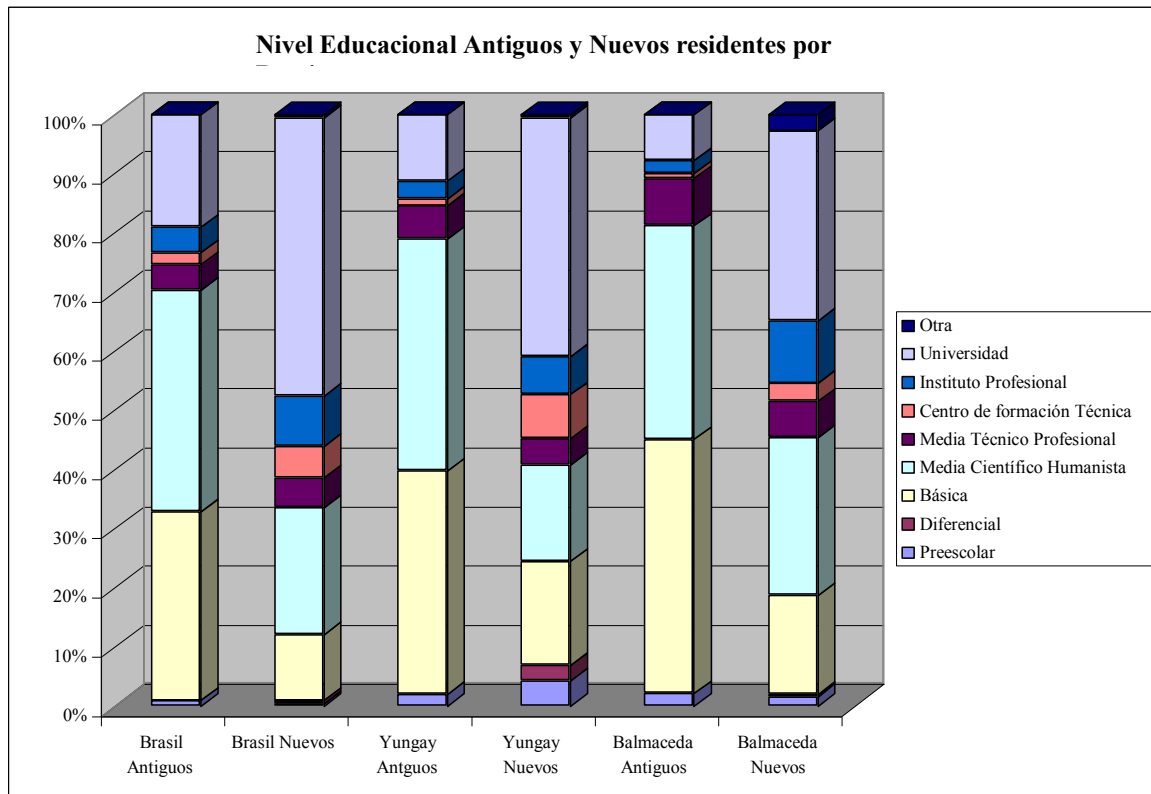
Una situación similar se produce con los Técnicos y Profesionales de nivel medio, con rangos entre el 15 y 20%, reiterando la mayor incidencia en Brasil y la menor en Balmaceda.

Cabe destacar que persiste, en los nuevos residentes, cierta diferenciación entre los tres barrios con respecto a las jerarquías ocupacionales. En este sentido, Brasil continúa concentrando una proporción de profesionales y técnicos de nivel medio superior a los otros dos barrios, aunque la diferencia no es tan pronunciada como en los antiguos residentes. Por otra parte, en Balmaceda y Yungay cobran mayor importancia Los Empleados de Oficina y los Trabajadores de Servicios y Comercio.

Por otro lado, importante es de señalar la escasa relevancia que tienen, en los nuevos residentes, los tipos de ocupación asociados a menores grados de competencia, tales como ocurre con los Operarios Artesanales, de Maquinarias y Trabajadores no Calificados. Los valores más altos de estas tipologías se concentran en Balmaceda (12%) siendo casi nulos en Brasil y Yungay (3%). Esta ausencia es explicable por el nivel de precios que ha alcanzado la adquisición de viviendas en el área de estudio, y específicamente en los dos últimos barrios mencionados, donde rondan las 25 UF/m² en promedio.

El cambio en los niveles socio-educativos también se observa al analizar el Nivel Educativo de la población. Conforme con ello, el Gráfico 4 permite apreciar cómo la población antigua, en todos los barrios, quedaba concentrada en el nivel de educación media científico humanista (35% en promedio).

GRAFICO 4



En el nivel Básico los montos más altos se dan en los barrios Balmaceda y Yungay (40%), en tanto que población con estudios universitarios se presentan mayoritariamente en Brasil (20%).

Estas características permiten reafirmar la existencia de dos tipos de barrios: Por un lado Brasil, con niveles socio-educativos superiores (mayor proporción relativa de profesionales y estudios universitarios) y, por otra parte el grupo de los barrios Yungay y Balmaceda, de nivel inferior (trabajadores no calificados y bajo nivel relativo de estudios superiores).

Siguiendo con el análisis se observa que, dadas las características de los nuevos residentes, nuevamente se constatan diferencias significativas de cambio social tipo “gentrification”. En efecto, en todos los barrios la proporción de población con estudios superiores sube significativamente (de 18 a 47% en Brasil; del 10 al 40% en Yungay, y del 6 al 32% en Balmaceda). En este sentido se sigue presentando cierta diferenciación entre los tres barrios, en la que Brasil posee un mayor status, Yungay un nivel intermedio y Balmaceda una posición inferior, reafirmando lo expresado en la variable Ocupación.

Es de interés destacar que el grupo de nuevos residentes del barrio Balmaceda, en general, posee niveles socio educativos superiores que el alcanzado por el grupo de antiguos residentes ubicado en mejor rango, Brasil. En este sentido, pese a que se siguen manteniendo ciertas características que diferencian internamente los barrios, los nuevos residentes aparecen como un grupo homogéneamente superior a los antiguos vecinos del área de estudio.

Complementando estos antecedentes, cabe destacar el comportamiento de antiguos y nuevos residentes en función de ciertos bienes que poseen. Para ello, se comparan los resultados entregados por el censo 1992 y la encuesta 1997, expresados en la tabla 1, que reafirman claramente un proceso de cambio de status, puesto que en los artículos Automóvil y Teléfono son poseídos por una proporción muy superior de nuevos residentes. Con respecto a las otras dos variables, pese a no ser comparables, dan cuenta de un nivel superior de los nuevos, que en un 30% poseen TV cable.

En este sentido, y sobre todo en la variable Automóvil particular, se puede asociar al fenómeno de aumento de la tasa de motorización a nivel nacional (y los procesos de disminución de los precios de los automóviles). Sin embargo este significativo aumento no

puede solamente asociarse al proceso mencionado y aun así da cuenta de la coexistencia de dos grupos sociales diferenciados: antiguos y nuevos residentes.

Tabla 1: porcentaje de la población que posee diversos bienes:

Bien	Antiguo	Nuevo
Automóvil particular	13,81	51,9
Teléfono	44,69	95,8
TV Color	61,57	-
TV Cable	-	30,3

Digno es de señalar un aspecto fundamental que permite explicar, en cierta medida, el mayor status del barrio Brasil en relación a los otros dos: la centralidad. En efecto, dicho barrio posee ventajas en términos de su posición más central y de mayor accesibilidad. En efecto, Brasil se localiza adyacente al CBD metropolitano y junto a las dos rutas más importantes de la ciudad: la Alameda y la Carretera Norte-Sur, y en este sentido posee una serie de atractivos (locomoción, Metro, microbuses, etc.) que generan un mayor valor del suelo y por ello un mayor nivel social de sus residentes. Por otra parte, Yungay, y en mayor medida, Balmaceda resultan ser espacios relativamente más periféricos y de menor accesibilidad. Además, se puede postular que poseen un carácter transicional hacia comunas de menor status, principalmente Quinta Normal y Renca.

En este sentido, la diferencia de status y de localización es más significativa con respecto a los antiguos residentes, pues, en general el grupo de nuevos vecinos presenta una homogeneidad mayor, sin embargo se siguen manteniendo la misma situación en que el sector más central (Brasil), sigue teniendo una concentración de población de mayor nivel socio-educativo.

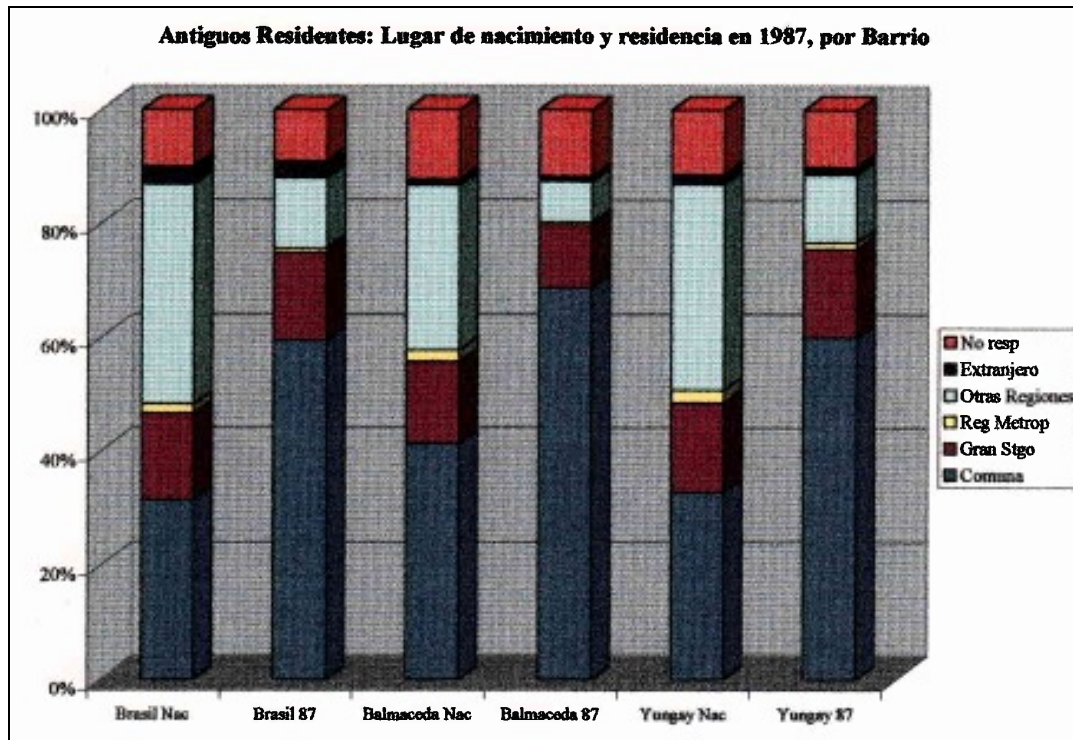
c) Origen de la Población:

En relación a las variables de origen de la población, para los antiguos residentes, de cada barrio, se consideraron dos aspectos complementarios: lugar de nacimiento y residencia al año 1987. Estos antecedentes se expresan en el Gráfico 5, y permiten señalar, con respecto al lugar de nacimiento que tanto en Yungay como en Brasil más del 37% corresponde a personas nacidas en otras regiones del país; en segunda importancia, rondando en 31% promedio, el origen es la comuna misma. Así, para estos barrios el movimiento inmigratorio extra-regional es el más importante y es fundamental para entender la estructuración de la población actual, situación que se corresponde con los modelos de áreas centrales donde se localizan preferentemente inmigrantes extraurbanos.

Con un comportamiento claramente contrapuesto, el Barrio Balmaceda se caracteriza presentar una mayor proporción de población nacida en la comuna misma, casi un 50% (superando incluso el valor comunal que es de 35%). El origen extra-regional es del orden del 28%. Esta situación particular de Balmaceda permite inferir que en este Barrio se ha de presentar un mayor grado de apego y arraigo a la comuna, lo que se debe considerar como una fortaleza al implicar un grado de compromiso mayor con su espacio de residencia, situación que no ocurre en los barrios vecinos.

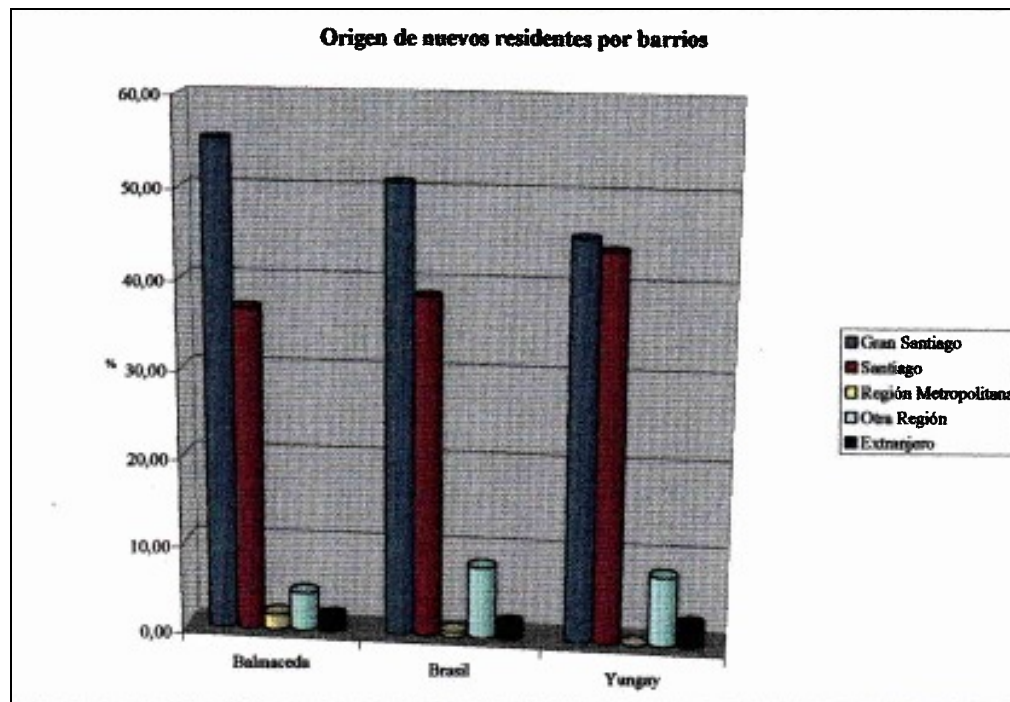
En relación con el lugar de residencia en el año 1987 el comportamiento se torna más homogéneo entre los Barrios de Santiago Poniente. Ya que alrededor del 60% de los habitantes residían en la propia comuna dicho año, en otras palabras, concentran mayoritariamente población no migrante.

GRAFICO 5



En este punto, al comparar estos comportamientos del año 1992 con el origen de los nuevos residentes, es decir, dónde vivían antes de mudarse a su actual vivienda, se puede señalar que en los barrios Brasil y Balmaceda el origen principal es de otras comunas del Gran Santiago, cerca del 60% en ambos, lo cual es un logro del proceso de repoblamiento que está atrayendo población de otros sectores de la ciudad a vivían en el centro. En segundo lugar se presenta el origen intracomunal con un 40%. En el caso del barrio Yungay, el origen "Gran Santiago" y "Comuna de Santiago" casi tienen la misma proporción (Ver Gráfico 6).

GRAFICO 6

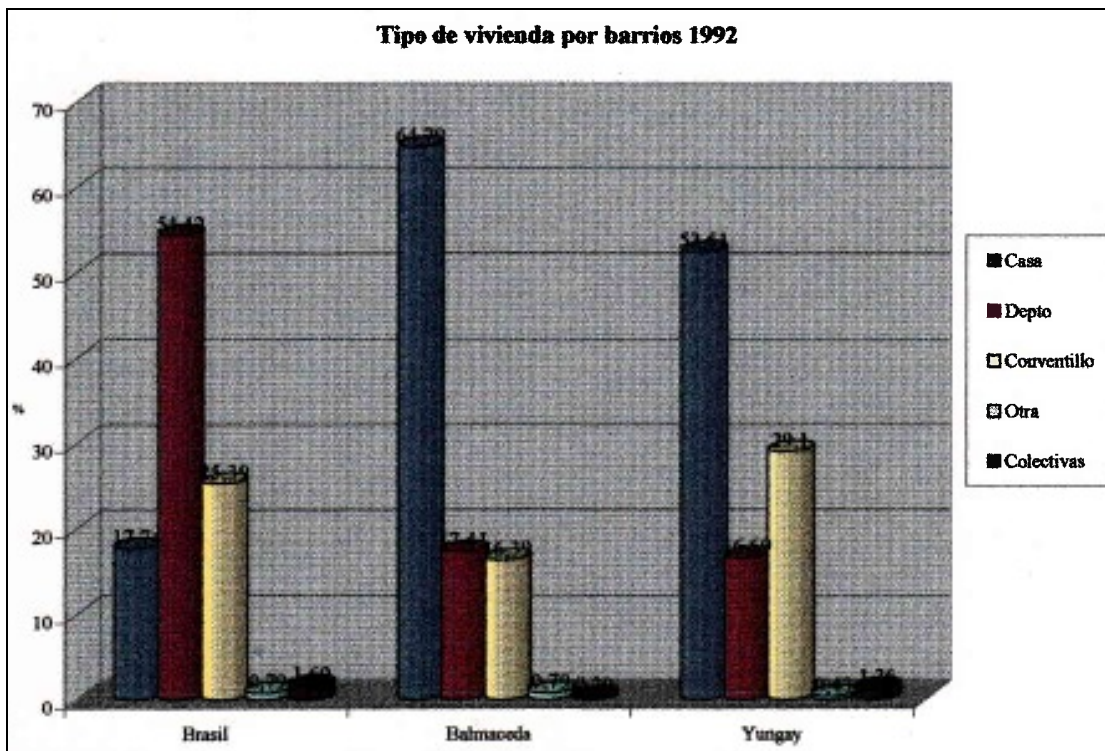


De esta forma, existe una clara, y relativamente obvia, diferencia entre antiguos y nuevos residentes. Los antiguos tienen un grado de arraigo y permanencia comunal muy superior a los nuevos. Sólo en el barrio Yungay la diferencia es menos pronunciada. Se destaca, finalmente y de forma significativa el marcado proceso en el barrio Balmaceda: En él la mayor parte de la población antigua nació en la comuna (casi el 50%) y más del 60% de los habitantes vivían en ella al año 1987, como contrapartida, los nuevos residentes del barrio preceden en más de un 60% de otras comunas del Gran Santiago, provocando la coexistencia de modos de vida, percepción y grados de arraigo significativamente diferenciados.

D) Características de la Vivienda.

En relación al tipo de vivienda predominante por barrio, en 1992 (Gráfico 7), se puede señalar que en el barrio Brasil, predomina la vivienda tipo Departamento (54% del total de viviendas), seguidos por conventillos (25%). En los otros Barrios -Balmaceda y Yungay- predomina la tipología "Casa", con un 64 y un 52% respectivamente; seguidos por Departamentos y Conventillos en Balmaceda (17% cada uno) y solo por Conventillos en Yungay (29%).

GRAFICO 7



Es importante señalar la alta proporción de conventillos en toda el área de estudio en Balmaceda este tipo de viviendas se encuentra cerca del promedio comunal (16% Balmaceda y 14% la comuna), mientras que en Yungay y Brasil alcanzan el 29 y el 25%

respectivamente. Es así, como en estos barrios la presencia de este tipo de viviendas implica una situación de pobreza y deterioro urbano que no se expresa con igual magnitud en la mitad norte de Santiago Poniente (representada por el Barrio Balmaceda).

Esta variable es importante para destacar un importante efecto urbano provocado por la renovación y el repoblamiento. En efecto, la totalidad de las nuevas viviendas ofrecidas y construidas entre 1992 y 1996 corresponden a departamentos. En este sentido, esta tipología se reparte homogéneamente sobre todo Santiago Poniente, sin diferencia entre los distintos barrios y su estructura previa. De esta forma, el barrio Balmaceda, y en menor medida Yungay, recibe los efectos de forma mas significativa, puesto que la anterior vivienda predominante era "Casa", coexistiendo dos modos de vida distintos. En Brasil el impacto de los departamentos se hace menor puesto que ya era la vivienda predominante en 1992. En el caso del barrio Yungay es importante la coexistencia con un importante volumen de conventillos, situación que puede generar conflictos con los grupos sociales asociados a este tipo de vivienda.

D) Análisis final: Efectos sociales del repoblamiento

En términos generales, los antiguos residentes del barrio Brasil poseen características asociables a un mayor status relativo: corresponde a población ocupada en actividades económicas ligadas niveles educativos de tipo medio-superior, principalmente profesionales y trabajadores de servicios, características que se pueden asociar al grupo "cosmopolita" definido por Timms (1976). Esta población es principalmente de origen extra-regional aunque gran parte de ellos residía en la comuna el ario 1987. El tipo de vivienda predominante es el "Departamento", característico de las zonas centrales. Por otra parte, existe una amplia proporción de Conventillos (25%) que implican la existencia de deterioro y pobreza urbana, asociada a ciertos grupos como los "Marginados". Esta

situación, principalmente respecto al origen extra-regional de los habitantes, a la alta proporción de conventillos (que en su mayoría corresponden a arriendos, como muestra la tabla correspondiente del anexo 4), permite deducir un grado de arraigo y apego al barrio relativamente débil. En general, la población puede tender a una residencia temporal y no permanente.

En este sector, los nuevos residentes presentan características que permiten señalar cierto cambio de carácter social-demográfico: se destaca de forma sobresaliente la amplia llegada de profesionales y profesionales de nivel medio, y una muy importante proporción de residentes con algún grado de estudios universitarios (ambos muy por sobre los niveles de los antiguos residentes del barrio). En este sentido, parece consolidarse y profundizarse como un barrio con un nivel socio-educativo superior, principalmente debido a su alto grado de accesibilidad, centralidad, posición adyacente al CBD y, por ello, gran oferta de servicios urbanos.

Por otra parte, se reafirma un origen extracomunal de los nuevos residentes, (60%) aunque el origen comunal no es despreciable.

Los otros dos barrios: Balmaceda y Yungay presentan una situación claramente distinta, especialmente el primero_ Así, en Balmaceda el origen de la población antigua era mayoritariamente intracomunal y en gran parte residía en la comuna el año 1987, reafirmando un mayor grado de apego y tendencia a la permanencia. Además, las actividades en que la mayor parte de la población se desempeñaba se relacionaba con niveles socio-educativos de tipo medio-inferior: Trabajadores no Calificados, Operadores de Maquinarias, etc. Finalmente, como contraposición al sector Brasil, en Balmaceda predominaba la vivienda tipo "Casa". En términos generales, estas características se

asocian a un sector relativamente mas periférico que Brasil y de carácter transicional hacia comunas de menos status hacia el poniente, norte y norponiente.

Sobre esta unidad espacial se ha establecido un nuevo residente de características diametralmente distintas en relación con las variables en análisis: predomina población de nivel socio-educativo de mayor status: principalmente profesionales superiores y de nivel medio (muy por sobre el antiguo vecino); con importante índice de personas con estudios universitarios; y origen de tipo extracomunal como predominante. En este sentido, en Balmaceda se expresa la coexistencia de dos realidades significativamente distintas, entre antiguo y nuevo residente, asumiendo ciertas características de vivir un proceso de cambio social (gentrification), fenómeno que se agudiza al destacar que también se esta produciendo un cambio en el tipo de vivienda, desde “casa” en la vivienda antigua, al “departamento” en la vivienda nueva.

Finalmente, el barrio Yungay, al año de inicio del repoblamiento se presentaba como una situación intermedia entre Brasil y Balmaceda: de esta forma con relación al origen extracomunal de la población se asemejaba a la realidad de Brasil, mientras que, en las variables socio-educacionales, ligadas a grupos de menor status; y los aspectos de tipo de vivienda, con predominancia de casas, se correlacionaba directamente con Balmaceda.

Sin embargo, la característica fundamental del barrio radicaba en la alta proporción de conventillos, y la pobreza, deterioro y precariedad asociada a ellos.

Sobre este barrio también se produce un fenómeno de cambio social a un nuevo residente de mayor nivel socio-educativo, si bien las variables de origen no son diametralmente opuestas. En este barrio es destacable la existencia de departamentos,

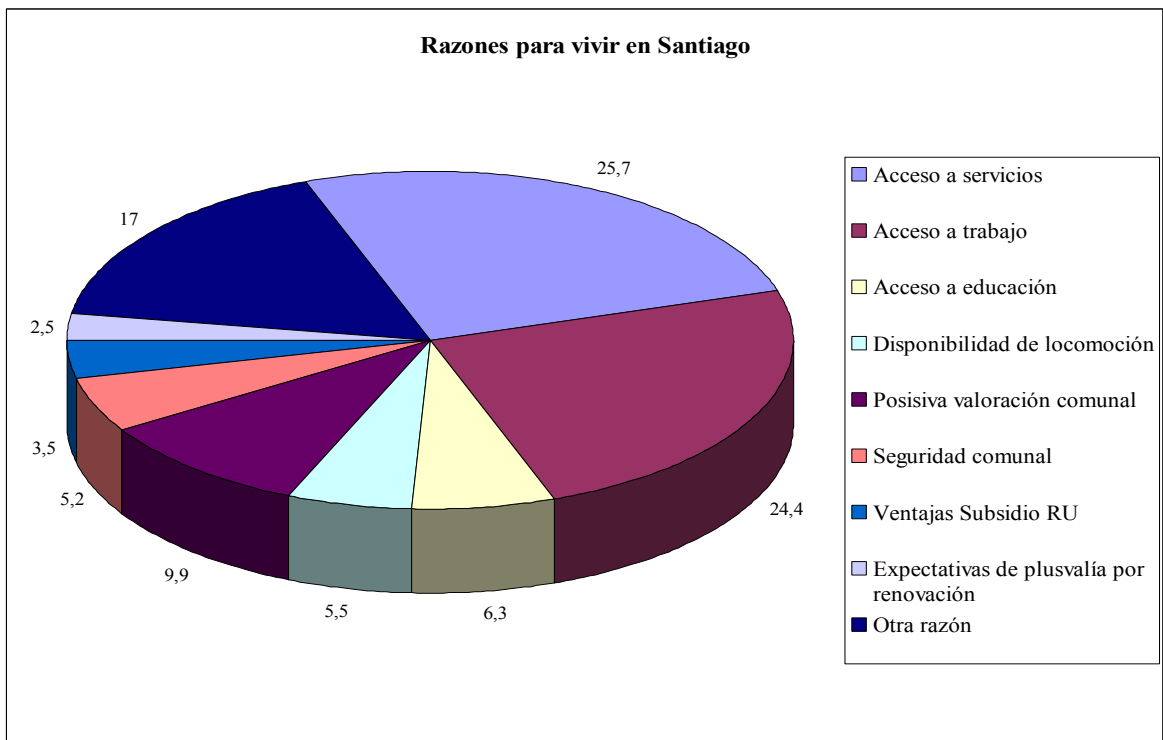
casas y un importante número de conventillos, que puede llevar a ciertas situaciones de conflicto y percepción negativa por parte de los nuevos residentes.

A modo de síntesis, se puede señalar que, si bien en toda el área de estudio se está produciendo un cambio social, expresado en la diferencia entre antiguos y nuevos residentes, éste se presenta menos notorio en el sector Brasil que en Yungay y Balmaceda, siendo en este último un escenario de interesantes y agudas modificaciones sociales y urbanas, expresadas en un cambio de status entre 1992 y 1997, y un cambio en el tipo de vivienda predominante.

4.2. Aspectos motivacionales, de percepción y comportamiento del nuevo residente

La principal razón que señalan los nuevos residentes para haber elegido vivir en la comuna es la accesibilidad, tal como expresa el Gráfico 8. Dada su gran incidencia, se consideró conveniente recodificarla en subfactores, de los cuales la accesibilidad a diversos Servicios y al Lugar de Trabajo son las más importantes, con una proporción similar cercana al 25%, superando de forma significativa a cualquier otro tipo de motivaciones.

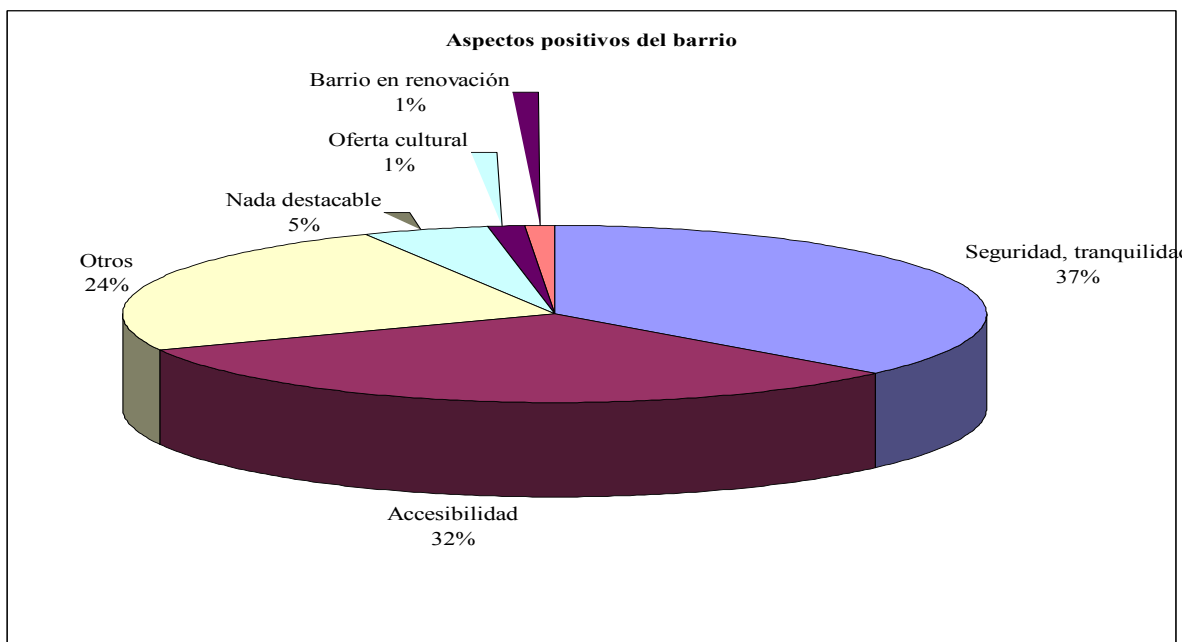
GRAFICO 8



En este punto, los resultados del estudio destacan la poca incidencia del factor “Subsidio de Renovación Urbana” como una variable importante en la elección de vivir en la comuna. En este sentido, se puede considerar como una variable catalizadora, pero, definitivamente, no central en la elección de la vivienda.

En relación con ciertos aspectos de percepción, como muestra el Gráfico 9, los nuevos residentes destacan de forma positiva la accesibilidad del barrio, reafirmando la valoración de esta variable antes señalada como motivación de vivir en la comuna. Por otra parte, destacan los aspectos de Seguridad-Tranquilidad.

GRAFICO 9



(Nota: "Otros" incluye: un gran número de razones inferiores al 1%, tales como buenas áreas verdes, los vecinos, lo tradicional, etc.).

Lo señalado con anterioridad se contradice con la percepción de los principales problemas del Barrio. En efecto, como muestra la tabla 2, luego del principal problema, que es la contaminación, aparecen la delincuencia, el alcoholismo y los ruidos molestos compartiendo un segundo nivel de importancia, que no se relaciona con la visión de tranquilidad y seguridad señaladas como positivas.

TABLA 2: Principales problemas del Barrio

Problemas	%
Contaminación	24,4
Delincuencia	9,4
Alcoholismo	8,6
Ruidos molestos	8,5
Áreas verdes	7,7
Pavimentación	7,5
Allegados	7,5
Tránsito	5,1
Drogadicción	4
Falta comercio	2,9
Actividades inconvenientes en el sector	2,4
Otros problemas	12,1
Total	100

Para profundizar este análisis, y asumiendo posibles diferencias internas que expliquen esta contradicción, se analizó la evaluación (con nota de 1 a 7) que tienen los nuevos residentes en cada barrio. Los resultados se muestran en la tabla 3.

TABLA 3: Evaluación del Barrio

Calificación del barrio	Balmaceda	Brasil	Yungay
Comercio	4,75	5,00	5,45
Servicios	4,32	4,78	4,79
Áreas verdes	5,32	4,48	4,73
Iluminación	4,79	4,67	4,97
Locomoción	5,21	6,26	6,51
Estado de calles y veredas	4,15	3,99	4,24
Contaminación atmosférica	2,46	1,93	2,12
Contaminación acústica	3,75	3,47	3,08
Seguridad	3,87	4,07	3,59
Servicio de aseo municipal	5,32	5,57	5,28
Total	4,4	4,43	4,47

En términos generales, las calificaciones más deficientes, en los tres barrios, se expresan en las variables contaminación acústica, atmosférica y seguridad, correspondiéndose con los principales problemas identificados anteriormente, mientras que los aspectos mejor evaluados corresponden a Locomoción, sobre todo en Brasil-Yungay y muy inferior en Balmaceda (que presenta problemas de déficit de locomoción colectiva), Servicio de aseo municipal y Comercio (donde nuevamente la nota es inferior en Balmaceda).

Destaca también la alta valoración que tiene en el último sector mencionado la variable Áreas Verdes, debido a la existencia y cercanía del Parque de los Reyes.

En términos generales, se puede señalar que los nuevos residentes no valoran, efectivamente, de forma positiva su barrio. En efecto, las calificaciones referidas a ciertos espacios públicos: áreas verdes, iluminación y estado de calles y veredas son inferiores a 5. En específico, esta última variable es claramente deficiente, siendo un claro testimonio del deterioro urbano. En este sentido, el nuevo residente no aprecia una renovación sobre el espacio público que esté acorde con el repoblamiento.

Siguiendo con el análisis, los nuevos residentes valorizan de forma significativamente más positiva los aspectos referidos al Edificio en que viven. En efecto, la mayor parte los los ítems, como muestra la tabla 4, poseen notas superiores a 5 (buenas). Se valoriza fundamentalmente la Seguridad y la Iluminación, justamente aspectos poco valorados en el espacio público. En este sentido, el edificio aparece como un espacio conocido y seguro en contraposición al barrio, del cual sólo se destaca su centralidad.

TABLA 4: Calificación del Edificio

Calificación del edificio	Nota promedio
Seguridad, guardias	5,8
Seguridad, Material	5,3
Estética	5,5
Administración	5,3
Iluminación	5,9
Red eléctrica	5,6
Total	5,6

Finalmente, la vivienda individual, el departamento, (Tabla 5), se valora positivamente también, aunque el aspecto de aislación posee una calificación claramente inferior. En efecto, esta variable influye directamente en la percepción de los problemas de contaminación acústica y ruidos molestos anteriormente identificados.

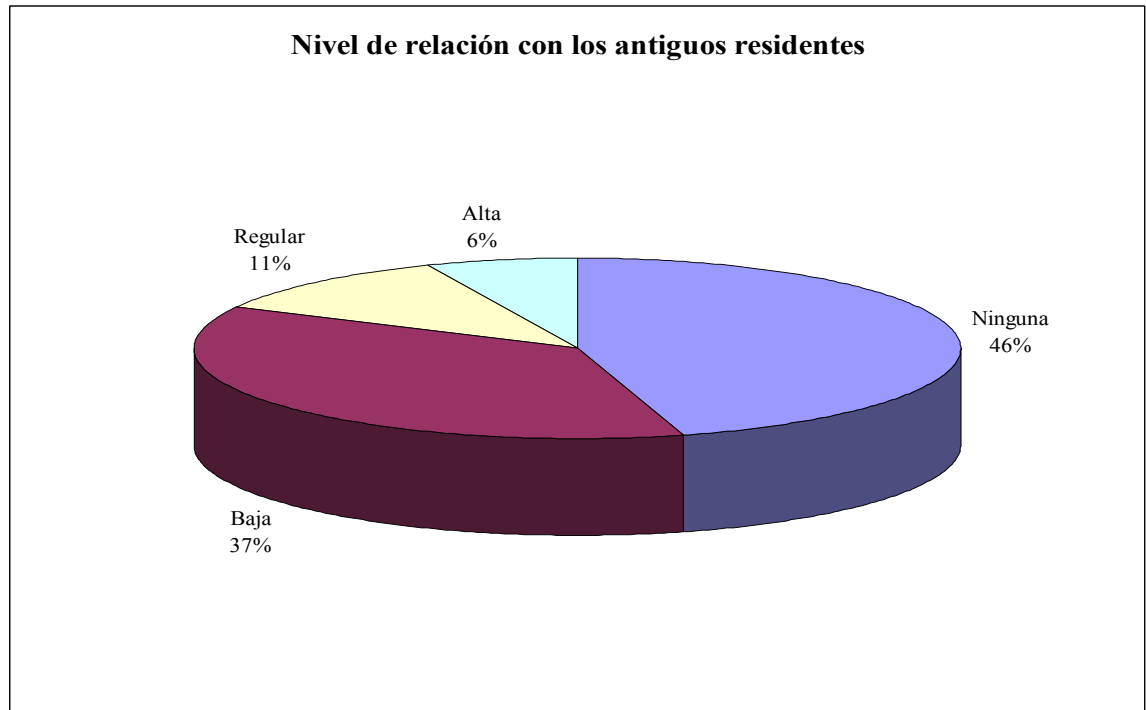
TABLA 5: Calificación del Departamento

Calificación del departamento	Nota
Espacio	5,7
Seguridad	5,4
Aislamiento	4,5
Cañerías de agua	5,3
Cañerías de gas	5,7
Total	5,3

Es destacable, por otra parte, el hecho de que los antecedentes recolectados dan cuenta de la poca relación que declara tener el nuevo residente con los antiguos vecinos del barrio. En efecto, más del 80% de los encuestados declara tener muy poca o ninguna relación con los antiguos residentes (Ver Gráfico 10). Ello indica, la escasa relación del nuevo residente con el espacio social del barrio en que vive, fenómeno explicable en

alguna medida por la diferencia social con los antiguos, aunque también por un cambio de comportamiento a un nivel “macro” de la sociedad urbana chilena.

GRAFICO 10



Por otra parte, como muestra la Tabla 6, los encuestados demuestran tener un espacio de acción relativamente desligado del barrio. En general, salvo la compra de pan (artículo que casi por definición se adquiere en la zona cercana al hogar), satisfacen sus necesidades de compra fuera del Barrio, pero dentro de la comuna. En el caso de alimentos no perecibles se destaca el lugar de compras extracomunal.

Por otra parte, que las actividades, como “salir a pasear” y “practicar deportes” no se satisfacen dentro de la comuna, pese a sus ofertas de áreas verdes cercanas (Parque los Reyes, Quinta Normal, etc.) donde podrían realizarlas.

TABLA 6: Lugar en que se realizan diversas actividades

Artículo-Actividad	Barrio	Comuna	Otra comuna	No aplica	total
Pan	76,7	16,4	7	0	100
Carne	38,8	29,6	31,5	0	100
Frutas y verduras	41,6	31	27,3	0	100
Alim.no perecibles	15,8	35	49,2	0	100
Atr. Aseo	16,1	37,2	46,7	0	100
Vestuario	0,8	62,4	36,8	0	100
Calzado	1	62,7	36,3	0	100
Electrodomésticos	1,6	66,8	31,6	0	100
Pago servicios	1,6	76,2	12,6	9,6	100
Pasear	8,7	21,2	65,8	4,3	100
Comer	3,9	45,5	40	10,6	100
Cine	0,5	60,4	14,2	24,9	100
Deportes	5,8	21,4	31,5	41,4	100

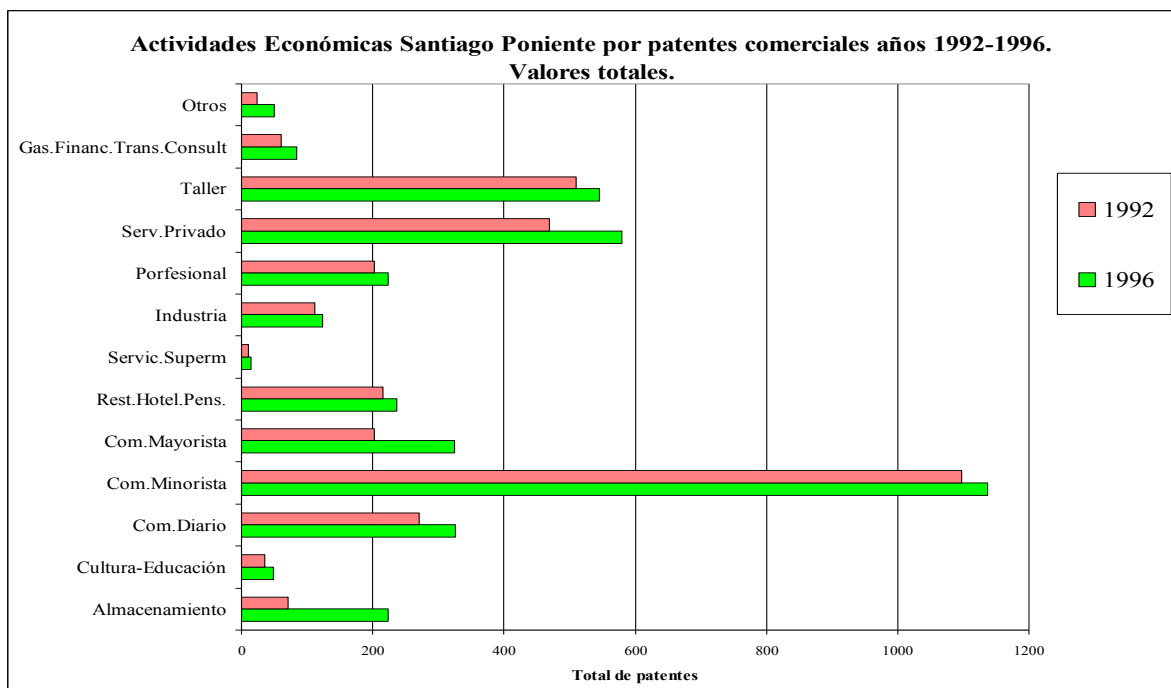
En este sentido, se puede afirmar que el nuevo residente no tiene su espacio de acción centrado en el barrio: no conoce a sus vecinos, no adquiere productos en él y no utiliza sus espacios públicos durante su tiempo libre. Este desconocimiento puede explicar ciertas percepciones negativas sobre la seguridad en el barrio, que se contrarrestan al declarar que el edificio es un espacio seguro, aislado y que queda cerca de su lugar de trabajo.

4.3. Efectos sobre las actividades económicas y la estructura del uso del suelo

Un aspecto que da cuenta de los efectos de un proceso de cambio provocados por la renovación sobre el uso de suelo, dice relación con la cantidad y composición de las patentes comerciales y su evolución durante esta transformación, que para este caso corresponde al período 1992-1996.

En relación con esta dimensión, el Gráfico 11 muestra el total de patentes, clasificadas por tipo de actividad, para el período señalado.

GRAFICO 11



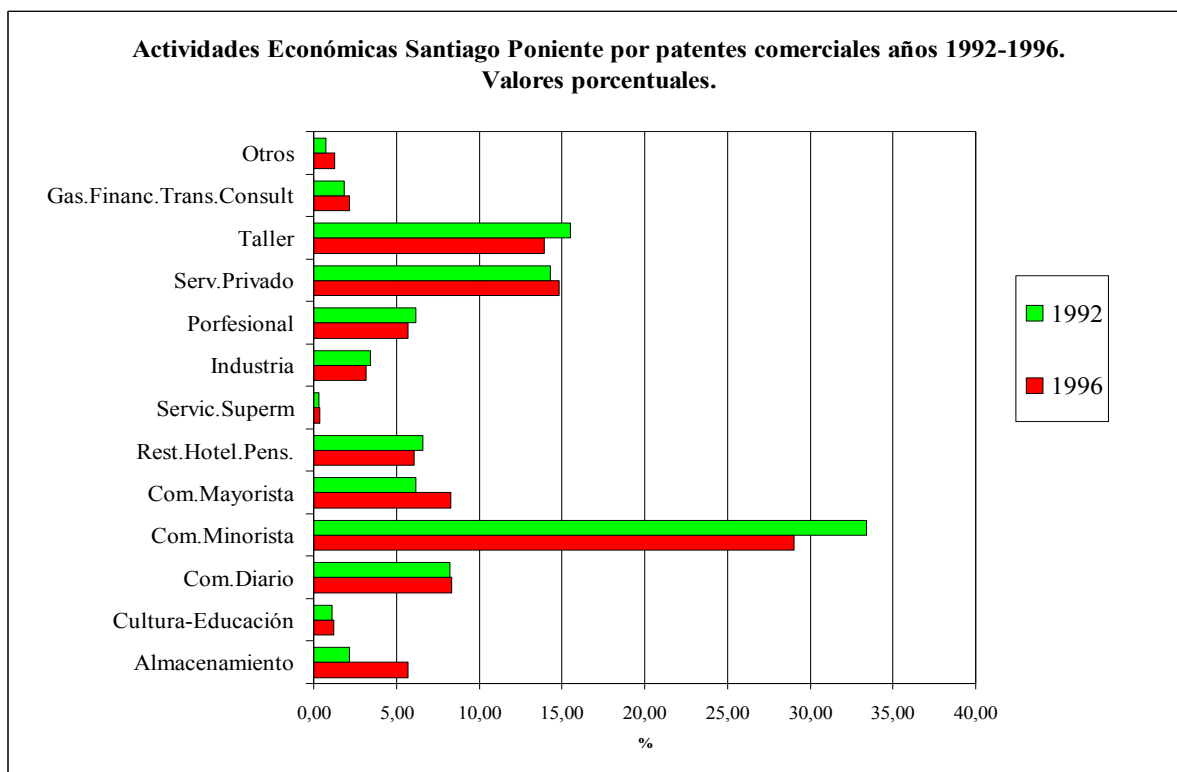
Se aprecia que aumentaron todas las tipologías de patentes comerciales entre 1992 y 1996; en este sentido, no ha existido un proceso en el cual algún tipo de actividad no compatible con el uso residencial (como Industria, Talleres o Almacenamiento) haya sido

frenada o disminuía por el repoblamiento; más aún, las patentes para Bodegas (almacenamiento) aumentaron de 71 a 224 (más del doble). Esta situación parece contradecir las regulaciones impuestas por el plan regulador vigente que restringen los usos mencionados y prioriza la vivienda, a la vez que no se correlaciona de forma clara con la evolución de los permisos de edificación otorgados por el municipio en el mismo período (Anexo 1).

Por otra parte, si bien en términos absolutos no hay disminución de ningún tipo de actividad, se puede distinguir cierta variación en la proporción relativa de algunas de estas actividades. De este modo, como muestra el Gráfico 12, las actividades de Industria, Taller, Servicios Profesionales, Hotelería y Comercio Minorista presentaron una disminución de su “peso” dentro de las actividades de Santiago Poniente; mientras que los Servicios Privados, Supermercados, Comercio Mayorista, Cultura y Almacenamiento aumentaron esta proporción. En este sentido, las tendencias son relativamente coherentes con el repoblamiento: se desarrolla el comercio y ciertos servicios, mientras disminuye relativamente la industria y los talleres. Nuevamente se reafirma la contradicción del incremento de Bodegas en el sector durante el período.

En términos generales, se puede deducir que sobre el desarrollo de las actividades económicas en Santiago Poniente aún no existen impactos significativos atribuibles a la renovación y al repoblamiento: todos los tipos de patentes comerciales aumentan (incluso las no compatibles con el uso residencial) y la proporción de cada tipología dentro del total de patentes no se modifica sustancialmente.

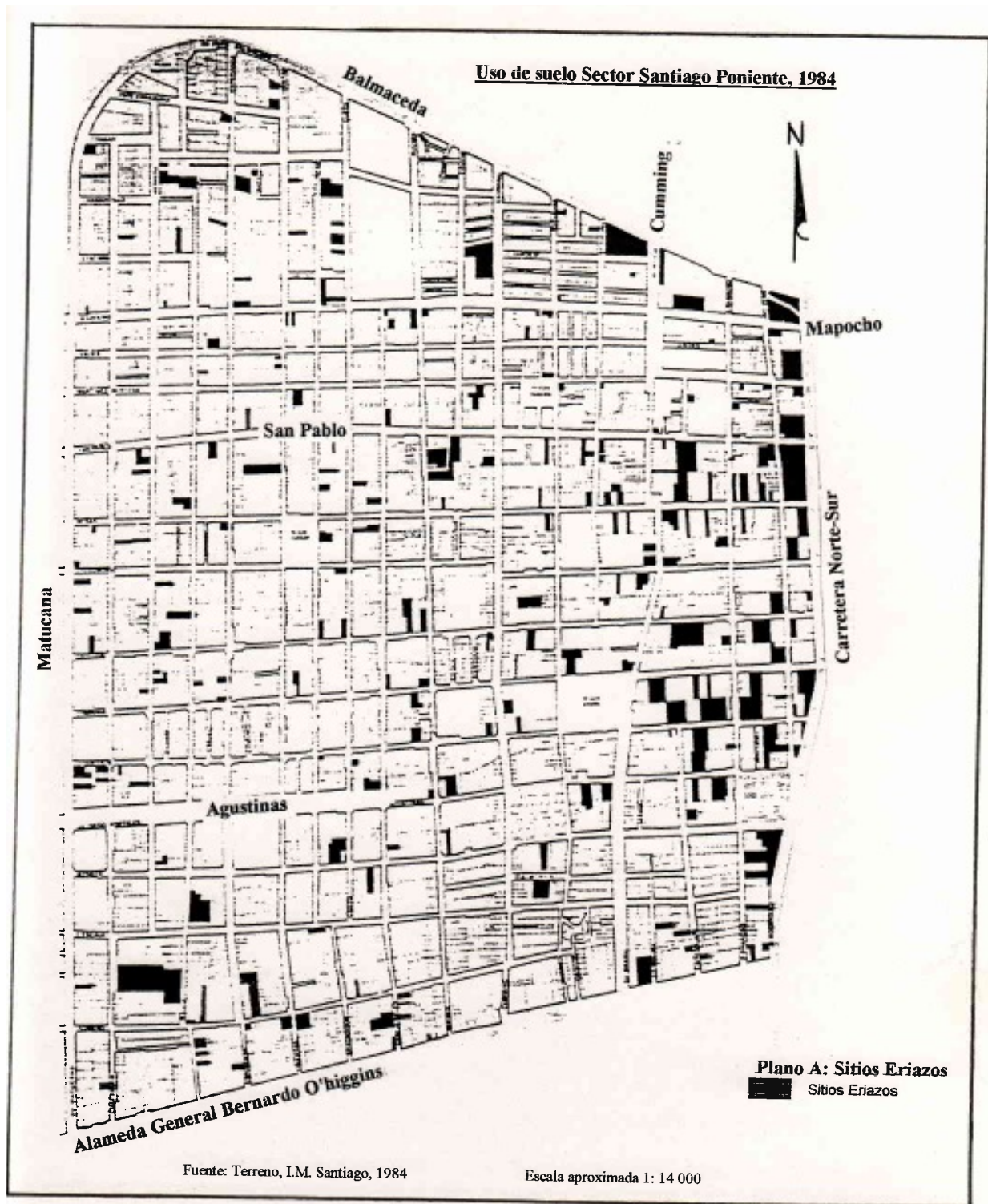
GRAFICO 12



Esta situación en la cual no parece existir una modificación sustancial en el uso de suelo del área de estudio durante el período de renovación se reafirma al comparar los planos de levantamiento de usos de suelo en dos períodos: 1984 (realizado por la Municipalidad de Santiago) y 1997 (realizado con motivo de la presente investigación).

El levantamiento de uso de suelo realizado en el año 1984 presenta dos planos de utilidad para el presente análisis, presentados en el Anexo 3: el Plano A, de sitios eriazos, y el Plano B, de uso de suelo.

El plano de sitios eriazos muestra una interesante distribución espacial, caracterizado por una concentración en las cercanías de la carretera Norte-Sur (sector



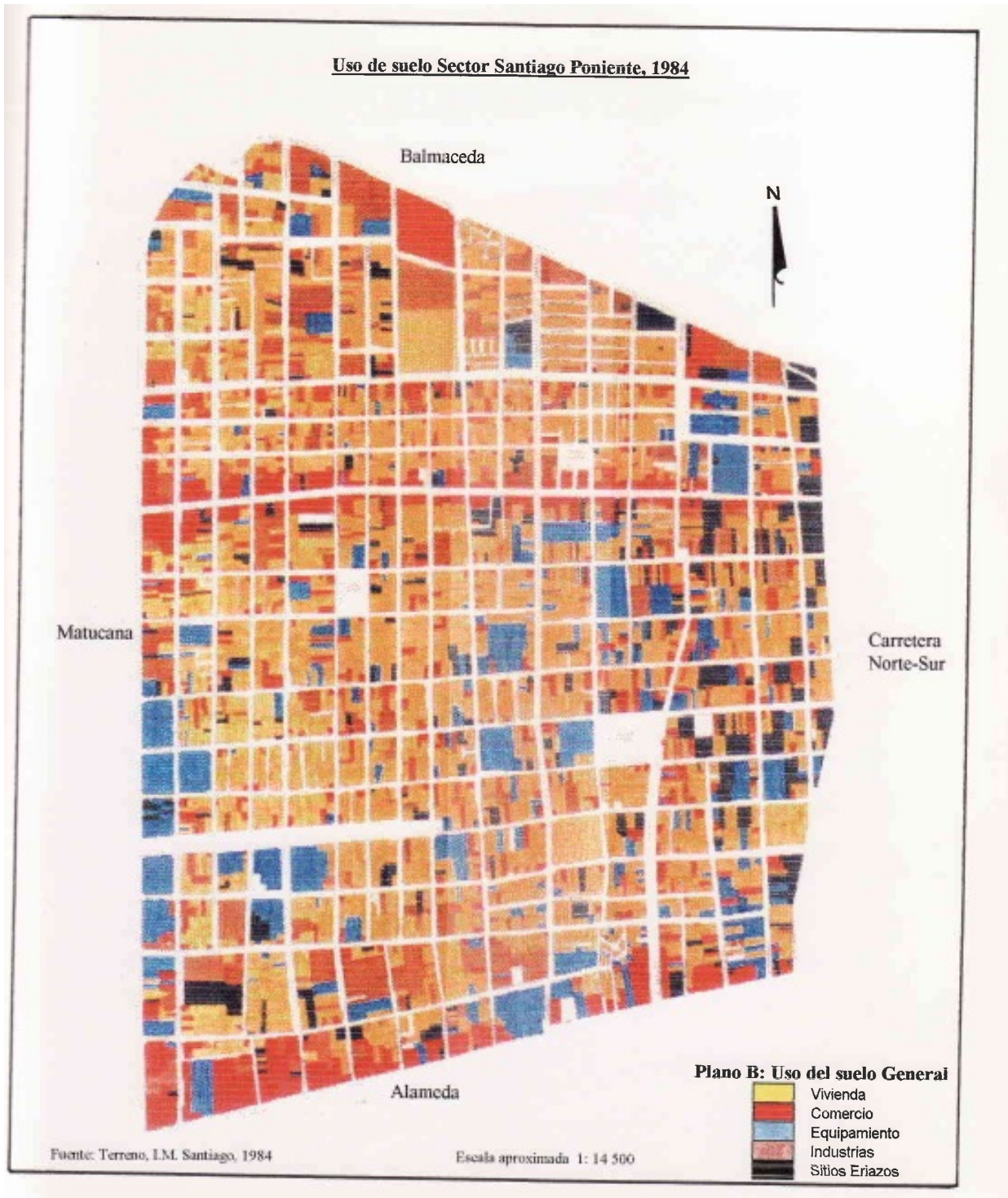
oriente), mientras que en el resto del área se presentan distribuidos aleatoriamente por toda el área de estudio.

Desde el punto de vista de las tipologías de uso de suelo (Plano B) predomina el uso residencial que se mezcla con otros usos. Esta combinación se presenta mas notoriamente en el sector oriente (Carretera Norte sur). El uso comercial, por su parte, se distribuye, en patrones lineales, en los ejes Alameda y San Pablo. También se presenta de forma aislada en el interior del área, coexistiendo con el uso residencial, en un patrón mas determinado por la demanda local de los barrios.

El uso de suelo destinado a “Equipamiento”, que incluye Servicios públicos, educación, salud, equipamiento comunitario y deportivo, etc., se distribuye por toda el área, pero disminuye hacia el norte. Presenta cierta concentración en el sector Matucana (por concentración de hospitales y liceos) y en las cercanías de la plaza Brasil.

La tipología “industrias” se emplaza en la Segunda manzana al norte de la Alameda (calle Romero) y también en el limite norte, en la Av. Balmaceda. Estas concentraciones se explican por la fácil accesibilidad que confieren los ejes viales. También es importante la presencia de industrias en pequeños sitios, relacionándose con la existencia de talleres, muy mezclados con el uso residencial y comercial-aislado.

En función de lo anterior, el área Santiago Poniente se conformaba, en el año 1984, como un área mixta; en ella predomina un uso residencial, mezclado con comercio local y talleres pequeños. Esta área mixta coexiste con ciertos ejes y zonas que poseen algún tipo de especialización mas clara: de este modo los ejes Alameda y San Pablo son comerciales.



El eje Matucana es de Equipamiento, el eje Balmaceda es Industrial y el eje Norte-Sur presenta gran número de sitios eriazos; mientras que, por otra parte, el sector de la Plaza Brasil presenta menor uso residencial y más equipamiento, mientras que en torno a la Calle Romero se conforma otra área industrial.

Este patrón general de distribución de los diversos usos se mantiene, en términos generales, para el año 1997. Como lo expresa el Plano 1 (Anexo 3), "Resumen Uso Funcional de Suelo", el sector Santiago Poniente mantiene una gran heterogeneidad funcional. En efecto, coexisten usos residenciales, comerciales, industriales, de servicios y equipamiento, presentando entre ellos una cierta zonificación en este sentido, se presenta una clara disposición de los usos no residenciales en torno a ciertos ejes funcionales, mientras que los usos residenciales se restringen a las zonas intersticiales de ellos.

En este contexto, el uso "Comercio", que aglutina comercio minorista, mayorista, grandes tiendas, supermercados, servicentros, restaurantes, hoteles, y otros, es el que se estructura más claramente en torno a determinadas vías. De esta forma, aparece una clara especialización en torno a los ejes: Alameda, en toda su extensión; Brasil (entre Alameda y Santo Domingo); Ricardo Cumming (entre Alameda y San Pablo), San Pablo (entre Matucana y Brasil), y finalmente la calle Matucana en dos segmentos (entre Alameda y Erasmo Escala, y entre Rosas y Atacama).

Por otra parte, el uso "Industrias y Almacenaje", que incluye industrias, talleres, bodegas y galpones, presenta un patrón espacial algo más difuso, distribuyéndose por todo el sector. Pese a lo anterior, existe cierta tendencia a una concentración en las áreas norponiente (Balmaceda-Matucana), nororiente (Balmaceda-Carretera Norte Sur) y

Surponiente (Calle Romero), situación muy similar al año 1984. También se concentra, de manera menos significativa, a lo largo de las calles Mapocho y San Pablo.

Las actividades de "Servicios", que implica Servicios Públicos, Privados, Sociales, institucionales, etc. presenta un patrón más difuso aún, aunque tiende a concentrarse en el área suroriente del sector, el llamado "Barrio Brasil". Además, se localiza también en las cercanías de la calle Matucana.

El uso "residencial" (que implica las viviendas habitaciones) presenta un patrón de distribución areal, al interior de los polígonos generados por los grandes ejes funcionales de comercio, industria y Servicios. Se distinguen tres grandes polígonos con interiores de predominancia residencial:

- a. El conformado por las calles Balmaceda, Brasil, San Pablo y Matucana, limitado al nororiente, al norte y al poniente por un área-corredor Industrial, y limitado al sur por un corredor comercial, que corresponde al sector del barrio Balmaceda;
- b. el segundo polígono, limitado por los ejes comerciales y de Servicios San Pablo (al norte), Cumming (al oriente), Alameda (al sur), y Matucana (al poniente). Coincidiendo con el barrio Yungay.

Las dos áreas residenciales presentan una significativa predominancia del mencionado uso que coexiste con comercio minorista -complementario al uso residencial-, con servicios y equipamiento de menor escala areal. En este sentido, se diferencian estos sectores de la tercera zona residencial, que se detalla a continuación.

c. el sector limitado por los ejes San Pablo, Carretera Norte-Sur, Alameda y Cumming, (coincidiendo con el Barrio Brasil) en la que los usos aparecen mucho mas mezclados y diversificados, y donde el rol de los Servicios cobra gran relevancia, coexistiendo con el uso residencial.

La tipología Educación, como la tipología Equipamiento presentan una clara dispersión en el área de estudio, pero tienden ambas a desaparecer en el sector norponiente (Balmaceda-Matucana), que mantiene las características existentes al año 1984. El Uso "Salud", tiene muy poca representatividad, ubicándose en el área de servicios de Matucana (cerca del Hospital San Juan de Dios).

La tipología "Otros", que aglutina viviendas sin uso, sitios eriazos y playas de estacionamiento, se presenta ampliamente en todos los sectores del área de estudio, en predios de muy diversos tamaños, sin existir una clara disposición espacial, asumiendo un patrón mas bien aleatorio.

El área de estudio presenta 5 conjuntos de áreas verdes en su interior: Las plazas Errázuriz, Yungay, Panamá, Brasil y el parque Portales, con una amplia dispersión en el área y claramente complementarias a la existencia de los Parques Quinta Normal y Los Reyes, localizados en los bordes norte y poniente del área de estudio. En este sentido, la construcción de el último parque mencionado (en 1992) es un el único gran elemento que demuestra un proceso de renovación del sector.

A continuación, y para profundizar lo anteriormente expuesto, se realiza un análisis de los usos de suelo dentro de las tipologías antes mencionadas.

- Uso residencial

Como se puede apreciar en el Plano 2 "Uso residencial, Tipos de vivienda" (Anexo 3), se efectuó una identificación de los tipos de vivienda existentes en el área de estudio. En este sentido, se pueden establecer interesantes diferencias.

En primer lugar, la vivienda tipo "casa individual" se distribuye por toda el área de estudio, aunque tiende a desaparecer en algunas zonas. En efecto, el Barrio Brasil presenta relativamente muy pocas viviendas de este tipo, lo que se relaciona directamente con los resultados que entregó el censo de 1992. Los otros barrios, Yungay y Balmaceda presentan una proporción mucho mayor de este tipo de vivienda, tendiendo a ser de mayor tamaño las del primero. En términos generales las Casas individuales no tienen una concentración muy notoria, presentándose ampliamente mezcladas con los otros tipos de vivienda. Pese a lo anterior, se puede decir que tienden a agruparse en tres sectores: al sur de la plaza Yungay, a lo largo de la calle Andes, y en el extremo norte de la calle Maturana.

Un fenómeno de dispersión similar ocurre con la "Casas en cité". Se presentan en muy poca proporción en el barrio Brasil, mientras que en los otros barrios aparecen muy dispersas, concentrándose solamente en dos sectores: al nor-oriental del área de estudio (calles Almirante Barroso con General Mackenna), y al surponiente (Romero con Maipú), correspondiendo a localizaciones relativamente periféricas.

Los "conventillos" presentan un patrón de concentración mucho más pronunciado: su agrupación es clara en las cercanías de la intersección Catedral-Cueto, en el Barrio Yungay (lo que se relaciona directamente con los antecedentes del Censo de 1992 que

señalan una muy alta proporción relativa de este tipo de viviendas en el barrio) y a lo largo de la calle Martínez de Rosas, entre Cumming y Libertad, en el Barrio Balmaceda. Se destaca la poca presencia de conventillos en el sector Brasil que no se corresponde con los antecedentes del Censo, y que respondería a la existencia de numerosos proyectos nuevos de departamentos, concentrados en este sector, que podrían estar actualmente sustituyendo a los conventillos.

En efecto, el tipo de vivienda “Edificio de departamentos” presenta una clara concentración en el sector del barrio Brasil, constituyéndose en el tipo de vivienda predominante de este sector. También hay otras concentraciones menores de edificios en el sector norponiente, en el barrio Balmaceda (intersecciones Mapocho-Cueto, y Yungay-Libertad) y en las cercanías de la plaza Yungay, específicamente al surponiente de ésta.

Al identificar los edificios de departamentos construidos entre los años 1992 y 1996 surgen ciertos ejes en torno a los cuales el repoblamiento parece tender a localizarse: a lo largo de la Av. Brasil y la calle Catedral. Se identifica además un conjunto de nuevos edificios relativamente aislados del resto al norte de la calle Mapocho (barrio Balmaceda).

- Uso Comercial e Industrial

Como se puede apreciar en el Plano 3 (Anexo 3), se identifica una muy expresiva distribución del uso Comercial en torno a los ejes Alameda, Brasil, Matucana y San Pablo.

En los dos primeros predomina el comercio mayorista, galerías comerciales y grandes tiendas, con clara vocación de abastecimiento metropolitano y se conforman como extensión del CBD. Por otra parte, en los otros ejes, Matucana y San Pablo predomina comercio minorista asociado a centros de abastecimiento locales de menor jerarquía.

Se distinguen, por otra parte, tres zonas de concentración de industrias. La primera se localiza hacia el surponiente del área, entre las calles Erasmo Escala, García Reyes, Romero y Matucana y se complementa directamente con la abundante existencia de bodegas en el mismo sector. Otra concentración industrial se distingue en las cercanías de la carretera norte-sur, al nororiente del área de estudio que se complementa con la existencia de talleres y bodegas cercanas. Finalmente, se distingue una concentración de industrias en el extremo norponiente (Balmaceda-Matucana). Las tres zonas distinguidas se localizan en torno a ejes de gran jerarquía en los “bordes” del área de estudio, lo que se corresponde a la lógica de localización industrial al aprovechar las ventajas de accesibilidad existentes. También se puede señalar que se reafirma una relación muy estrecha entre el uso industrial y la concentración de bodegas y lugares de almacenamiento.

Por otra parte, los talleres se emplazan en ejes de jerarquía mediana, principalmente Mapocho y San Pablo, que se convierte en un área que tiende a especializarse en este tipo de usos de pequeña y mediana escala, aunque también los talleres se distribuyen aleatoriamente en el resto del área de estudio.

- Equipamiento, Servicios y otros usos

El Plano 4 (Anexo 3), referido a estas tipologías, expresa la desigual distribución de los aspectos de equipamiento y servicios. En este sentido, los servicios públicos, privados sociales y financieros se localizan con mayor frecuencia en la mitad sur del área de estudio, en los barrios Brasil (mayoritariamente) y Yungay (en menor grado). Como contraposición, el barrio Balmaceda no presenta gran presencia de estos usos. La totalidad del área presenta establecimientos de educación Pre básica, Básica y Media, distribuidos de manera que parecen lograr cubrirla de forma bastante óptima, aunque tienden a concentrarse en la mitad mas próxima a Alameda, explicada por una funcionalidad de carácter central. El patrón de distribución de establecimientos de educación Superior es mucho mas concentrado en el sector del barrio Brasil; en efecto, se transforma en un barrio semi-universitario de funcionalidad central metropolitana, potenciado por su cercanía al centro, al metro y a los ejes Alameda y Norte-sur.

Cabe señalar, por otra parte la escasa presencia de equipamiento comunitario y deportivo en el sector, carencia que puede actualmente estar siendo cubierta por las áreas verdes Parque de los Reyes y Quinta Normal, especialmente las áreas para el desarrollo del deporte y la recreación.

Con respecto a otros servicios se puede señalar que el cuerpo de bomberos se localiza en las cercanías de la plaza Brasil. Es destacable también que el sector no posee comisarías u otros recintos policiales; convirtiéndose la existencia de cuarteles móviles en elementos de gran utilidad para resguardar los aspectos de seguridad del sector.

En otros aspectos, destaca la concentración de sitios de estacionamientos en torno a la carretera Norte-Sur, y específicamente, en las cercanías de la estación Santa Ana del Metro. Estos estacionamientos son funcionales a la existencia de las actividades de servicios, desarrolladas en el barrio Brasil y en el centro propiamente tal.

Finalmente se destaca una homogénea distribución de edificios sin uso y sitios eriazos en toda el área de estudio, que dan cuenta del deterioro que sufrió durante el despoblamiento y cambio de funcionalidad.

- Análisis final, efectos sobre el uso del suelo

En términos generales, la comparación entre los patrones de uso de los años 1984 y 1996 reafirman lo señalado en el análisis de las patentes comerciales: no se aprecian grandes modificaciones en los patrones de uso funcional de suelo en el área de estudio ni en la estructura de las actividades que se desarrollan en ella.

En efecto, los corredores funcionales de comercio y las zonas con ciertas concentraciones industriales y de Servicios se mantienen sin variaciones significativas.

Tampoco es claro un proceso de “expansión” de las áreas dedicadas al uso residencial. En efecto, salvo los casos en que se han construido edificios nuevos sobre

sitios eriazos o antiguas bodegas industriales, producto de convenio entre privados, la Corporación y la Municipalidad de Santiago, la mayor parte de los nuevos conjuntos se han edificado en sitios en los que previamente existía vivienda, sin cambiar, de forma efectiva el uso de suelo.

Sin embargo, se pueden extraer ciertas tendencias ligadas al proceso, tales como la concentración de proyectos en torno a las Plaza Brasil y Yungay, y en el extremo norponiente del área, cerca del Parque de Los Reyes. En este sentido, los proyectos buscan localizarse en áreas con mejor dotación de ciertos equipamientos.

Por otra parte, se pueden establecer ciertas tendencias contradictorias con el proceso, tales como la dispersión de sitios eriazos, y ciertos déficits de equipamiento, específicamente en el sector norte, barrio Balmaceda, en el que existen actualmente varios proyectos de vivienda en construcción.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme a los antecedentes y resultados de la investigación realizada, se puede concluir, que la renovación urbana y repoblamiento del sector Santiago Poniente han provocando una serie de impactos de significativa importancia tanto desde el punto de vista social como urbano.

En primer término, la renovación es un importante mecanismo de planificación, que permite revertir los procesos de deterioro en las áreas urbanas consolidadas, y principalmente en las zonas centrales de las ciudades metropolitanas. Si bien puede poseer una serie de efectos más o menos negativos, tanto de carácter urbano como social, se transforma en una instancia que permite “pensar” el espacio urbano y buscar una ocupación más eficiente del mismo.

En este sentido, la ciudad de Santiago ha sido escenario de un proceso de renovación que se ha visto expresado en un gran número de inversiones y proyectos de nuevos edificios, estimados en un total cercano a 80 entre 1992 y 1996, en los que se estima que habitarían más de 15 000 personas (de las cuales cerca de la mitad se localizaría en el sector Santiago Poniente), situación que estaría revirtiendo el proceso de despoblamiento existente desde la década del “30. Sin embargo, este proceso de llegada de población tiene una serie de características particulares.

En primer lugar y digno de destacar, es que el repoblamiento se ha llevado a cabo sobre un espacio social preexistente con ciertas características propias. En efecto, la

comuna de Santiago, y el Sector Poniente al año 1992 seguían con tasas de crecimiento demográfico negativas, sin embargo éstas eran cercanas a cero, implicando una tendencia a mantener cierto volumen poblacional y a despoblarse en menor grado.

Por otra parte, se reconoce al interior del área de estudio (Santiago Poniente), que existen ciertas diferencias que hacen que los barrios se constituyan en unidades propias. En efecto, el barrio Brasil surge como una unidad espacial en la que predomina población asociada a un nivel social y educativo superior a los otros dos barrios (Balmaceda y Yungay). Además, existía, en 1992, una diferenciación urbana en relación con el tipo predominante de vivienda. Predominaba el tipo “Departamento” en Brasil y “Casa” en los otros dos barrios.

Este mismo barrio se caracteriza por presentar una mayor centralidad, toda vez que se encuentra adyacente al CBD y está localizado junto a importantes ejes viales (Avenidas y Carreteras) y de transporte (Líneas 1 y 2 del Metro), genera una localización más óptima y valorizada por el mercado, provocando una concentración de población de mayor status socio-educativo y asociable al grupo “cosmopolita” que aprovecha las ventajas señaladas y las mayores ofertas de equipamiento urbano. Como contraparte, el menor status de Balmaceda se relaciona con una localización relativamente periférica e incluso como transicional hacia otras comunas de menor nivel socioeconómico (como Quinta Normal).

Sobre este espacios diversos y relativamente heterogéneo se establece un grupo poblacional distinto, como son los nuevos residentes, quienes presentan, definitivamente, una homogeneidad mayor dentro de sus atributos sociales. Todos estos nuevos residentes residen en departamentos, estableciéndose un modo de vida que contrasta especialmente con el predominio de casas en Balmaceda y Yungay. En este sentido, el impacto urbano

sobre estos barrios es mayor en comparación con el sector Brasil donde preexistía una predominancia de departamentos.

Por otra parte, los nuevos residentes poseen niveles socio-educativos superiores a los de los vecinos antiguos, incluso a los del sector Brasil, evidenciando un proceso de “gentrification” propio de las áreas en proceso de Renovación. En cierta medida, los nuevos residentes de los tres barrios se diferencian menos entre si que los antiguos. En este sentido, hay una mayor homogeneidad relativa, aunque se sigue presentando una tendencia a mantener ciertas diferencias entre los barrios. De esta forma Brasil reafirma su status superior, explicado por el mayor precio del suelo dada su mayor centralidad; y Balmaceda y Yungay, se mantienen en un menor nivel socio-educativo (aunque muy superior al de los antiguos residentes).

Agudizando este proceso de cambio social, se aprecia una diferenciación en los grados de arraigo entre antiguos y nuevos residentes. En efecto, los antiguos vecinos presentan un mayor origen comunal que los nuevos. Esta contraposición es significativamente notoria en el barrio Balmaceda, implicando una relación claramente distinta con el barrio entre los dos grupos.

En función de lo anterior se puede señalar que los procesos de “gentrification” y transformaciones urbanas son mucho más pronunciadas en el barrio Balmaceda, donde existe un mayor contraste “antiguo-nuevo residente” y en el tipo de vivienda. Luego en un nivel intermedio se ubica Yungay y, finalmente, los fenómenos de cambio son significativamente menos intensos en el sector Brasil.

Con respecto a las variables de percepción y comportamiento de los nuevos residentes, se destaca la alta valoración de éstos a los aspectos de centralidad y la accesibilidad en la elección de su actual vivienda y, coherentemente, destacan este aspecto como el más positivo del barrio en que actualmente viven.

Sin embargo, descontando los aspectos de centralidad, los nuevos residentes no valorizan otros aspectos, posiblemente debido a la escasa relación que tienen con su espacio de residencia. En efecto, gran parte de sus actividades, y principalmente las realizadas durante el tiempo libre no son satisfechas y realizadas en el barrio, lo que unido al escaso nivel de contacto con los antiguos residentes, reafirman la existencia de un barrio poco conocido.

Este desconocimiento es claramente asociable a las características de mayor status de los nuevos residentes: personas o parejas jóvenes, profesionales, que trabajan y sólo utilizan su vivienda como dormitorio. Además se explica por el corto período de tiempo en que los nuevos habitantes residen en el sector.

Sin embargo, además del desconocimiento del barrio, los nuevos residentes perciben más claramente los problemas y sus aspectos negativos, entre los cuales, luego de la contaminación (problema ambiental que sobrepasa las atribuciones y posibilidades de las instituciones locales), aparece la delincuencia como algo significativamente relevante. Esta percepción se contrapone totalmente cuando los nuevos residentes declaran tener una alta valoración de la seguridad del edificio. En este sentido, el edificio aparece como un elemento seguro, a diferencia del entorno, y donde las características estructurales de éstos (citófonos, guardias, rejas, sistemas de seguridad, etc.) lo llevan a valorizar el aspecto de seguridad.

Apoyando el aspecto anterior, los nuevos residentes no perciben, además, un proceso de renovación integral en el espacio público del barrio. En efecto, el estado de las calles, veredas, iluminación y otros equipamientos no están bien evaluados, situación que agudizaría el proceso de aislamiento de los nuevos residentes con respecto al barrio. En este sentido, y unido al hecho de que éstos realizan gran número de sus actividades de tiempo libre fuera del barrio, su actual espacio de residencia no oferta características ambientales adecuadas a sus requerimientos.

Por otra parte, el proceso de renovación no ha tenido efectos significativos en estructura de las actividades económicas y en los patrones de uso del suelo. Los antecedentes analizados presentan una continuidad estructural durante el período de renovación. De esta forma, no se presentan actividades que puedan estar adecuadas a las necesidades de los nuevos residentes; el aspecto más claro de esto es la inexistencia de supermercados y la permanencia de importantes zonas industriales de carácter ligero, de almacenamiento y de sitios eriazos.

Por otra parte, se puede contra argumentar lo anterior señalando que los efectos de la renovación sobre las estructuras espaciales se presentan en un periodo de tiempo mayor, sobre todo si la renovación se ha fomentado, específicamente, como un proceso de repoblamiento y no promoviendo directamente el desarrollo de actividades y servicios complementarios al residencial (como ha sido, en efecto, el proceso de renovación de Santiago).

En relación a las recomendaciones, se presenta un desafío para las instituciones encargadas de la renovación: el fomentar y lograr una mayor inversión en infraestructura, servicios y obras sobre el espacio público que satisfagan los requerimientos de los nuevos residentes.

En este sentido, parece necesario ampliar, en la práctica, el proceso de renovación. Para ello se deben promover, principalmente, los mejoramientos de calzadas, veredas, áreas verdes y alumbrado público; por otra parte se debe apoyar y respaldar la instalación de servicios complementarios que permitan atender los requerimientos de un mayor volumen de población.

En relación con la interacción entre los grupos de antiguos y nuevos residentes, parece necesaria la generación de actividades comunitarias o culturales que se transformen en instancias de integración entre los grupos. En función de lo anterior es necesario y conveniente aprovechar la fortaleza que posee el sector Santiago Poniente como un área con historia y tradición, pero que a la vez está vivo y en proceso de renovación de diversas actividades.

Con respecto a los aspectos metodológicos, se puede señalar que éstos permitieron constatar de forma general el proceso de cambio social. Consecuentemente, se cumplió el objetivo de demostrar la existencia de procesos y efectos posibles de la renovación que señalan la teoría y las experiencias internacionales al respecto (específicamente el proceso de “gentrification”).

6. BIBLIOGRAFIA

- Baeza, Mónica, 1995. "**Renovación Urbana en Alemania**". Documento Preliminar. Corporación Para el Desarrollo de Santiago. Santiago.
- Carter, Harold, 1983. "**El Estudio de La Geografía Urbana**". Colección Nuevo Urbanismo N°39. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid.
- Centro de Estudios Para América Latina y El Caribe. CEPAL, 1992. "**Recuperación y Repoblamiento de las áreas centrales deterioradas de las ciudades. La Experiencia Internacional**". Documento. Santiago.
- Corporación Para el Desarrollo de Santiago, 1995. "**Memoria de Gestión. 1994-1995**". Santiago.
- Corporación Para el Desarrollo de Santiago, 1990. "**Barrio Brasil**". Documento Interno. Santiago.
- Davis, Otto; Whinston, Andrew, 1974. "**Aspectos económicos de la Renovación Urbana**". En Análisis de las Estructuras Territoriales. Secci, B. Biblioteca de ciencia económica. Colección Demos. Editorial Ariel, Barcelona.
- Editorial ANAYA. Madrid, 1986. "**Diccionario de Geografía**".
- Economic Comission of Europe. ECE, 1980. "**Urban Renewal and Quality of Life**". Nac. Unidas. Ginebra.
- Fernández, Manuel, 1989. "**Renovación Urbana y Población: el Caso de Santiago Poniente**". Depto. de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad De Chile.
- Fernández, Manuel, 1985. "**La Problemática de la Renovación Urbana**". Departamento de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Santiago.

- Fernández, Manuel, 1990. "**Renovación Urbana para Santiago Poniente**". Departamento de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Santiago.
- Fernández, Manuel; Durán, Martín; Agar, Lorenzo, 1989. "**Estrategias de Renovación en Areas Deterioradas. El caso de Santiago Poniente**". Departamento de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Santiago.
- Franco de la Jara, Eliana, 1989. "**Desarrollo local. Una Visión desde la Geografía**". Documento de apoyo a la cátedra de Geografía Cultural. Escuela de Geografía. Universidad de Chile. Santiago.
- George, Pierre, 1991. "**Diccionario de Geografía**". Dicionarios ANKAL. Madrid.
- Gormsen, Erdmann, 1991. "**Urban Rehabilitation of historic town centres in Latin America**". En Applied Geography N° 28.
- Goodall, Brian, 1977. "**La Economía de las zonas urbanas**". Colección Nuevo Urbanismo N° 23. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid.
- Grebler, Leo, 1964. "**Urban Renewal in European Countries: Its emergency and potentials**". University of Pennsylvania Press. Philadelphia.
- Haggett, Peter. "**Geografía, Una Síntesis Moderna**". 1988.
- Ilustre Municipalidad de Santiago, 1991. "**Propuesta de Desarrollo para la Renovación de Santiago**". Santiago.
- Ilustre Municipalidad de Santiago, 1991. "**Conclusiones de la convención de Santiago**". Santiago.
- I. Municipalidad de Santiago, Corporación para el Desarrollo de Santiago, Unidad de Vivienda, 1996. "**Programa de Repoblamiento de Santiago**". Documento de Difusión.

- I. Municipalidad de Santiago. Dirección de Obras Municipales, 1993. "**Memoria Explicativa Zona Típica Enrique Concha y Toro**". Santiago.
- I. Municipalidad de Santiago. Dirección de Obras Municipales. Departamento de Urbanismo; Ministerio de Educación. Consejo de Monumentos Nacionales, 1994. "**Ordenanza Zona Típica Enrique Concha y Toro**". Santiago.
- Instituto Nacional de Estadísticas, 1994. "**XVI Censo Nacional de Población y V de Vivienda 1992**". Resultados Base de Datos REDATAM. Santiago.
- Instituto Nacional de Estadísticas, 1994. "**Chile. Ciudades, Pueblos y Aldeas. Censo 1992**". Santiago.
- Laborde, Miguel, 1995. "**Regreso al Barrio**". Documento de la Corporación Para el Desarrollo de Santiago. Santiago.
- Massachusetts Institute of Technology. MIT.; Appleyard, Donald y Otros, 1979. "**The Conservation of European Cities**". Massachusetts.
- Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo España. MOPU, 1990. "**La Política de Rehabilitación Urbana en España: Evolución, experiencias y efectos**". Madrid.
- Moya Luis, (Editor), 1994. "**La práctica del Planeamiento Urbanístico**". Editorial Síntesis S.A. España.
- Necochea, Arturo; Trivelli, Pablo, 1986. "**Santiago Poniente: Un caso de estudio de deterioro urbano y dinámica social**". Documento de Trabajo N° 152, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago.
- Paris Project (Revista), N° 21-22, 1982. "**Politique nouvelle de la renovation urbaine**". París.

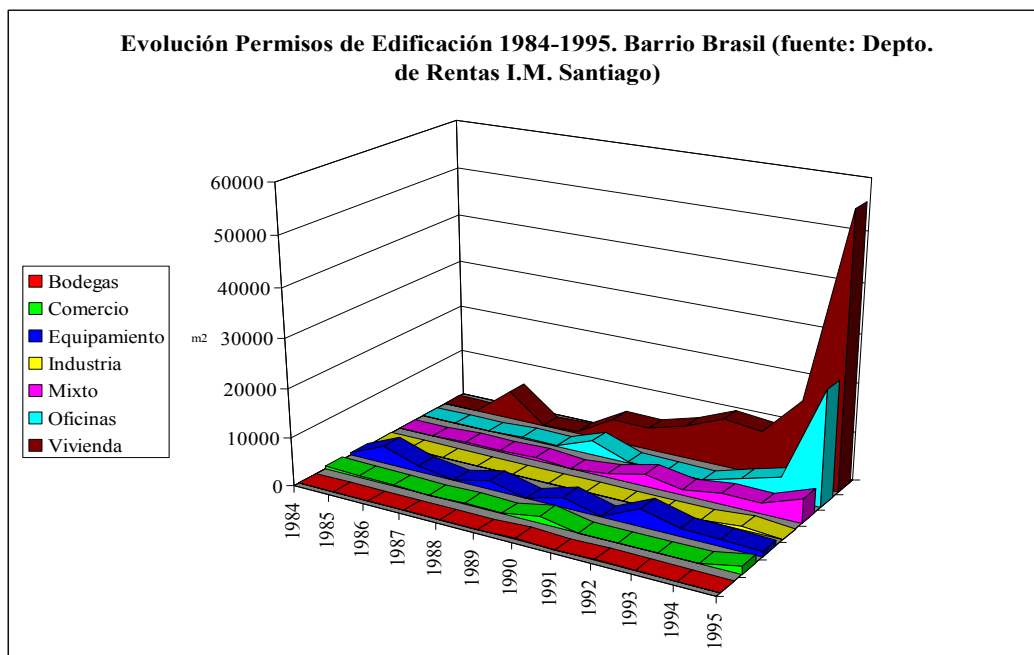
- Pradera, José, 1992. "**Del declive a la regeneración de las ciudades. El caso de la Metrópoli de Bilbao**". En Estudios Territoriales N° 39. MOPT. Madrid.
- Pelletier, J.; Delfante, Ch, 1989. "**Villes et Urbanisme dans le Monde**". Colección Initiation aux études de Géographie. París.
- Serrano, Enrique, 1961. "**La Administración Pública y los Problemas de La Renovación Urbana**". Secretaría Técnica, Ministerio de la Vivienda, España. Madrid.
- Timms, Duncan, 1976. "**El Mosaico Urbano. Hacia una Teoría de la diferenciación residencial**". Colección nuevo Urbanismo. Instituto de Estudios de Administración local. Madrid.
- Universidad de Chile. Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Departamento de Economía, 1991. "**Diagnóstico Social Comunal**" (Comuna de Santiago). Santiago.
- Ureta, Alberto, 1990. "**Proposición de Acciones para un plan de mejoramiento del Sector Central Poniente**". Departamento de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile. Santiago.
- Wilson, James, 1962. "**Urban Renewal. The Record and the Controversy**". Massachusetts Institute of Technology. Massachusetts.

7. ANEXOS

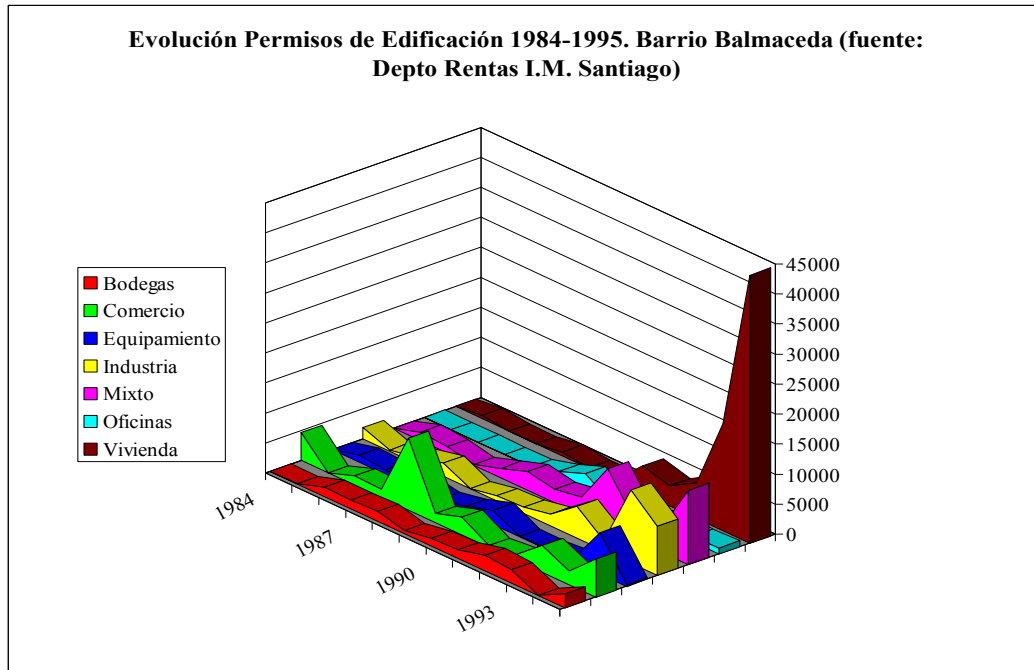
Anexo 1 : Evolución Permisos de Edificación en los barrios de Santiago Poniente 1984-1995.

Se puede apreciar en todos los barrios de Santiago Poniente una fuerte alza de los permisos para la construcción de vivienda, con posterioridad a 1990. Es significativamente notoria la casi nula incidencia de los permisos de bodega e industria. (nota: los valores corresponden a superficie a construir en m2).

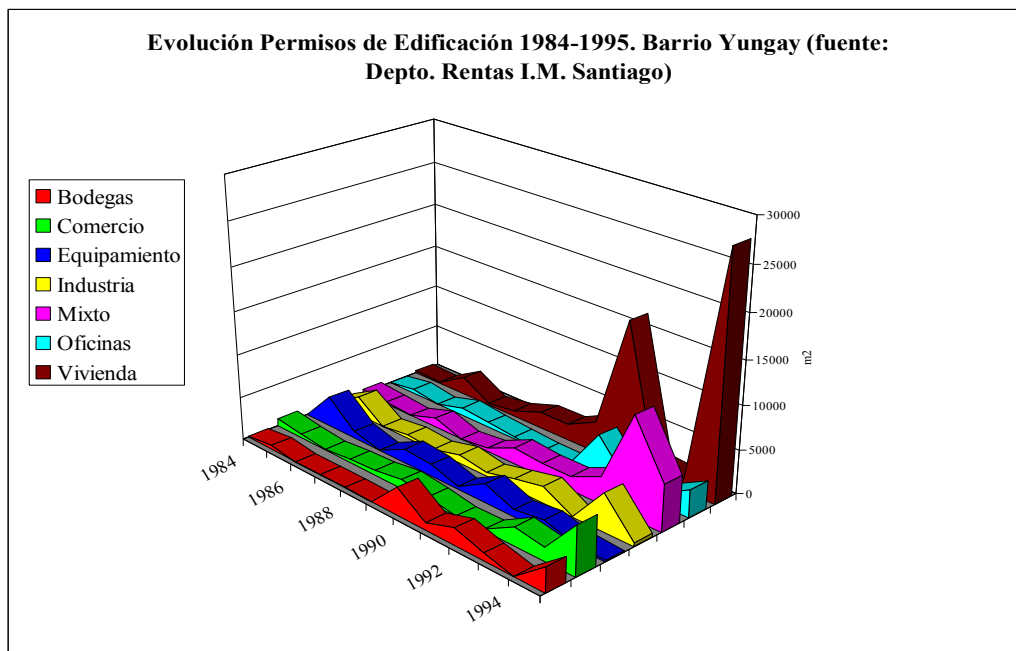
1. **Barrio Brasil:** Se presenta un notorio incremento de viviendas y oficinas entre 1994 y 1995, explicado el crecimiento de oficinas por la cercanía al CBD.



2. **Barrio Balmaceda:** También presenta un fuerte crecimiento de vivienda, pero también existe un importante desarrollo de otros usos, como el industrial y el comercio.



3. **Barrio Yungay:** Se destacan dos “peak” en la evolución de los permisos de vivienda (1992 y 1995) se presentan ciertos desarrollos de otros usos, especialmente el “mixto”, en 1994.



ENCUESTA A NUEVOS RESIDENTES DE SANTIAGO

1. IDENTIFICACION

NOMBRE EDIFICIO :

Nº DEPARTAMENTO :

DIRECCION :

2. IDENTIFICACIÓN GENERAL DEL GRUPO FAMILIAR

Ord.	Parentesco	Sexo	Edad	Actividad	Clasif. CIUO	P. Ocupacional	Comuna de Actividad (Nombre y Código)	Educación	
								Tipo	Curso
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									

PARENTESCO (Respecto del Jefe de Hogar)	SEXO	ACTIVIDAD	CLASIFICADOR CIUO	P. OCUPACIONAL	TIPO DE ESTUDIOS
1. Jefe de Hogar 2. Cónyuge 3. Hijo (a) 4. Padre, madre 5. Suegro (a) 6. Yerno, nuera 7. Hermano (a) 8. Cuñado (a) 9. Nieto (a) 10. Otro familiar 11. Otro no familiar 12. Pensionista 13. S. Doméstico	1. Hombre 2. Mujer EDAD (en años cumplidos)	1. Trabaja 2. Quehaceres del hogar 3. Estudia 4. Inválido o Anciano 5. Jubilado 6. Otro (Especifique)	En esta columna, marque con una cruz a quienes están en la fuerza de trabajo. Luego, en el reverso de la hoja, anote: Nº de orden del entrevistado y detallada descripción del oficio u actividad de desempeño.	1. Empresario 2. Microempresario 3. T.C.P. 4. Empleado u Obrero 5. E. Doméstica (P. adentro) 6. E. Doméstica (P. afuera) 7. F.N.R. 8. FF. AA.	1. Preescolar 2. Diferencial 3. Básica 4. Media Científico Humanista 5. Media Técnica Profesional 6. C. Formación Técnica 7. Instituto Profesional 8. Universitaria 9. Otro. (Especifique) 0. Ninguno CURSO (Último curso aprobado)

3 ¿ EN QUE COMUNA RESIDIA ANTES DE MUDARSE A ESTE DEPTO. ?

Anotar Comuna : _____

--	--

4. ¿ QUE TIPO DE VIVIENDA OCUPABA ANTERIORMENTE ?

- 1. Casa
- 2. Departamento
- 3. Otro. (Especifique) : _____

--

5. ¿ EN QUE CONDICION OCUPABA ESA VIVIENDA ?

- 1. Propia (pagada)
- 2. Propia (pagándose)
- 3. Propia (sucesión)
- 4. Arrendada (total)
- 5. Arrendada (parcial)
- 6. Cedida por servicio
- 7. Cedida por Familiar o amigo
- 8. Ocupada de hecho
- 9. Otra. (Especifique) : _____

--

6. ¿ HACE CUANTOS AÑOS VIVE UD. EN ESTE DEPTO. ?

--	--

7. ¿ EN QUE CONDICION OCUPA ESTE DEPTO. ?

- 1. Propio (pagado)
- 2. Propio (pagándose)
- 3. Arriendo
- 4. Cedido por servicio
- 5. Cedido por Familiar o amigo
- 6. Otra. (Especifique) : _____

--

ENTREVISTADOR : SI REGISTRA ALT. 3-6, CONSULTAR NOMBRE , FONO Y DIRECCION DEL PROPIETARIO

.....

8. ¿ QUE MONTO DE GASTOS COMUNES PAGA MENSUALMENTE ?

\$

--	--	--	--	--	--

9. ¿ QUE RAZONES LO DECIDIERON A VIVIR EN LA COMUNA DE SANTIAGO ?
(SONDEAR Y ANOTAR JERARQUIZADAMENTE)

1. _____

--	--

2. _____

--	--

3. _____

--	--

10. EN SU OPINION, ¿ QUE ASPECTOS SON LOS MAS DESTACABLES EN ESTE BARRIO ?

1.		<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
2.		<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
3.		<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>

11. ¿ CUALES SON LOS 3 PROBLEMAS MAS URGENTES DE RESOLVER EN EL BARRIO ?
(Anote en orden de importancia)

00. Ninguno	10. Delincuencia		<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
01. Actividades inconvenientes para el sector	11. Drogadicción	1º	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
02. Alcoholismo	12. Educación, Calidad		
03. Allegados	13. Pavimentación	2º	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
04. Alumbrado Público	14. Plagas		
05. Areas Verdes	15. Prostitución	3º	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
06. Cesantía	16. Ruidos molestos		
07. Comercio Ambulante	17. Tránsito		
08. Consultorios, Atención	18. Otros (Especifique) :		
09. Contaminación			

12. EN CINCO AÑOS MAS, ¿ DONDE LE GUSTARIA VIVIR ?

1. Depto. actual	
2. Otra vivienda (Comuna de Santiago)	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
3. Otra vivienda (Otra comuna). Especifique tipo de vivienda y comuna :	
4. No sabe	

13. ¿ CUAL ES SU NIVEL DE AMISTAD CON ANTIGUOS RESIDENTES DEL BARRIO ?

1. Ninguna	
2. Baja (Solo saludos ocasionales)	
3. Regular (Algunas reuniones)	<input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>
4. Alta (Se visitan, frecuentemente)	

14. HABITUALMENTE, ¿ DONDE COMPRA UD. LOS SIGUIENTES ARTICULOS ?

ARTICULOS	BARRIO	COMUNA	OTRA COMUNA
1. Pan			
2. Carne			
3. Frutas y Verduras			
4. Alimentos no perecibles (arroz, azucar, aceite, etc.)			
5. Artículos de aseo			
6. Vestuario			
7. Calzado			
8. Artefactos electrodomésticos			

¿ Y ESTAS ACTIVIDADES, DONDE LAS EFECTUA ?

(N/A)

9. Pago de servicios (luz, agua, fono)				
10. Pasear				
11. Salir a comer				
12. Ir al cine				
13. Practicar deportes				

15. DESEARIAMOS CONOCER COMO CALIFICA SU **BARRIO** EN DIFERENTES ASPECTOS.
(NOTA : 1 a 7)

Aspecto	Mide	Nota (1 a 7)
1. Comercio	Disponibilidad de comercio	
2. Servicios	Centros Médicos, Consultorios de Salud, Establecimientos de Educación	
3. Areas Verdes	Existencia de plazas	
4. Iluminación	Calidad	
5. Locomoción	Frecuencia servicio	
6. Estado de calles y veredas	Calidad	
7. Contaminación	Atmosférica	
8. Contaminación	Acústica	
9. Seguridad	Vigilancia policial	
10. Servicio Aseo municipal	Calidad	

16. DESEARIAMOS CONOCER COMO CALIFICA SU **EDIFICIO** EN DIFERENTES ASPECTOS.
(NOTA : 1 a 7)

Aspecto	Mide	Nota (1 a 7)
1. Seguridad	Vigilancia guardias	
2. Seguridad	Calidad material del edificio	
3. Estética	Belleza arquitectónica	
4. Administración	Calidad servicio	
5. Iluminación	Calidad	
6. Red eléctrica	Cortes de luz en el edificio	

17. DESEARIAMOS CONOCER COMO CALIFICA SU **DEPARTAMENTO** EN DIFERENTES ASPECTOS.
(NOTA : 1 a 7)

Aspecto	Mide	Nota (1 a 7)
1. Espacio	Amplitud para vivir	
2. Seguridad	Calidad material del departamento	
3. Aislación	Filtración de ruidos	
4. Cañerías Agua	Filtraciones	
5. Cañerías Gas	Filtraciones	

18. FINALMENTE, DE ESTA LISTA ¿ QUE SERVICIOS O BIENES POSEE ?.
(Marque con una cruz)

ITEM	SI	NO
1. TV cable		
2. Teléfono		
3. Automovil		
4. Estacionamiento en el edificio		



Anexo 2 : Nuevos edificios Santiago Poniente (1992-1996) Universo de Departamentos.

Barrio Balmaceda

Nombre	Dirección	Sup. Edif	Nº. Viv	Viv vendidas	Nº pisos	Nº blocks	Val. prom
ATACAMA esquina MAIPÚ	MAIPÚ Nº 1204 - 1228	2.885,70	53	53	5	1	14,2
MAPOCHO-CUETO	MAPOCHO Nº 2665	6.085,60	102	102	5	8	15,09
PARQUE DE LOS REYES I	YUNGAY Nº 2663 - 2671	5.771,05	82	82	5	6	16,9
ESPERANZA II	YUNGAY Nº 2910	9.368,00	175	175	5	14	15,78
BAQUEDANO-SAN PABLO	BAQUEDANO Nº 822-838	2.053,29	36	16	5	1	-
GRAL. BAQUEDANO	G. BAQUEDANO Nº 735	1.771,00	40	40	5	1	arriendo
SANTIAGO MAYOR II	ROSAS Nº 2053	2.079,01	44	44	5	2	arriendo
C. TIEMPO NUESTRO	CUETO Nº 1221	7.438,38	128	68	5	?	18,5
SOL DEL REY	MAIPU Nº 1425	1.214,00	25	18	5	1	16,2
CALICANTO	ROSAS Nº 2611	1.760,00	28	24	5	1	24,06
COND. SANTIAGO REAL	ROSAS Nº 2848	2.620,78	59	59	4	3	29,1
LIBERTAD 648	LIBERTAD Nº 648	5.173,69	80	80	5	2	-
CONDOMINIO ROSAS	ROSAS Nº 1910	3.733,00	51	47	5	1	18,58
Totales		51953,5	903	808			

Barrio Brasil

Nombre	Dirección	Sup. Edif	Nº. Viv	Viv vendidas	Nº pisos	Nº blocks	Val. Prom
PARQUE LOS HEROES	ALTE BARROSO Nº 85	10.926,41	192		13	?	23,3
EDIFICIO PLAZA BRASIL II	COMPAÑIA Nº 1933	3.534,00	53	45	5	1	23
RECONQUISTA V	HUERFANOS Nº 1951-1977	10.897,00	86		9	1	26,5
EDIFICIO REAL	MONEDA Nº 2155	6.376,00	89		10	?	26,32
JARDINES DE MONEDA	MONEDA Nº 2264	12.127,00	150		10	?	28
CONDOMINIO SANTIAGO PONIENTE	CATEDRAL Nº 1933	9.529,20	113	99	5	?	-
CATEDRAL Nº 2165	CATEDRAL Nº 2165	5.314,00	105		7	?	28,86
EDIFICIO AGUSTINAS 1876	AGUSTINAS Nº 1876 - 1888	2.485,00	26	26	5	2	25,44
EDIFICIO CIENFUEGOS	CIENFUEGOS Nº 81	2.729,28	40	40	5	2	26,5
RECONQUISTA IV	COMPAÑIA Nº 1737/39	6.274,04	70	70	5	2	25,42
RECONQUISTA II	COMPAÑIA Nº 1801-1807	3.000,00	35	35	5	3	-
PLAZA BRASIL I	COMPAÑIA Nº 1980	3.797,92	67	67	4	2	23,41
ERASMO ESCALA	ERASMO ESCALA Nº 1977	1.045,00	19	19	5	1	22

HUERFANOS N° 1891	HUERFANOS N° 1891	5.096,47	64	64	6	1	25,8
RECONQUISTA III	HUERFANOS N° 1915/19	4.905,00	67	67	5	2	22,83
CONDOMINIO MONEDA	MONEDA N° 2238-2222	7.254,00	107	107	4	6	28,8
EDIFICIO CATEDRAL	RIQUELME N° 514	7.732,61	96	96	13	1	26,21
		103.022,93	1379	735			

Barrio Yungay

Nombre	Dirección	Sup. Edif	N° Viv	Viv vendidas	N° pisos	N° blocks	Val. prom
CONDOMINIO SOL PONIENTE	BULNES N° 51	4.748,12	51	31	5	?	27,25
CONDOMINIO DON VICENTE	CATEDRAL N° 3040	1.203,00	26		4	1	18,15
MONEDA N° 3090	MONEDA N° 3090	14.045,08	196		?	?	-
ALCAZAR	RAFAEL SOTOMAYOR N° 55	8.796,39	110	55	4	12	24,18
CONJ. F. LASO DE LA VEGA	CATEDRAL N° 2351	6.529,00	116	113	4	13	25,22
EDIFICIO MIRABELLO	CATEDRAL N° 2575	1.166,00	59	59	5	3	Solo arriendo
CATEDRALESQ.BULNES.	CATEDRAL ESQ BULNES N° 2388	2.093,00	24	54	4	1	-
CATEDRAL N° 2909	CATEDRAL N° 2909 (ESPERANZA N° 504)	4.410,76	44	44	5	1	26,5
CONJUNTO CATEDRAL	CATEDRAL N° 2916	7.075,10	110	110	5	10	20,77
EDIFICIO CUMMING	CUMMING N° 394 - COMPAÑIA N° 2306	-	32	32	?	?	-
HUERFANOS	HUERFANOS N° 2328-2334	2.172,00	36	36	4	3	-
LIBERTAD 30	LIBERTAD N° 30	1.918,23	25	25	5	1	-
		54.156,68	829	559			

Anexo 3 : Tablas Estadísticas

1. Evolución demográfica previa al repoblamiento

Evolución de La Población: Gran Santiago, Comuna de Santiago y Sector Santiago Poniente

Sector	1930	1940	1952	1960	1970	1982	1992
Gran Santiago	696231	942307	1507038	2060042	2819547	3937277	4734327
Comuna de Santiago	375071	444196	432655	400432	289877	232667	230977
Santiago Poniente	87203	102412	96925	91043	69103	46523	51062

Tasas de Crecimiento

Intercensal por año

Sector	1930-40	1940-52	1952-60	1960-70	1970-82	1982-92
Gran Santiago	3,07	3,99	3,98	3,19	2,82	1,86
Comuna de Santiago	1,71	-0,22	-0,96	-3,18	-1,82	-0,07
Santiago Poniente	1,62	-0,46	-0,78	-2,72	-3,24	0,94

2. Aspectos demográficos antiguos y nuevos residentes

A. Antiguos residentes: Estructura de la población por sexo y edad

Grupos etáreos	Hombres	Mujeres	Total	Grupos etáreos	Hombres (%)	Mujeres (%)	Total (%)
0 4	2011	1969	3980	0 4	3,94	3,86	7,79
5 9	1654	1727	3381	5 9	3,24	3,38	6,62
10 14	1746	1776	3522	10 14	3,42	3,48	6,90
15 19	1930	1887	3817	15 19	3,78	3,70	7,48
20 24	2409	2408	4817	20 24	4,72	4,72	9,43
25 29	2505	2557	5062	25 29	4,91	5,01	9,91
30 34	2179	2380	4559	30 34	4,27	4,66	8,93
35 39	1577	1871	3448	35 39	3,09	3,66	6,75
40 44	1334	1528	2862	40 44	2,61	2,99	5,60
45 49	1287	1482	2769	45 49	2,52	2,90	5,42
50 54	1199	1360	2559	50 54	2,35	2,66	5,01
55 59	969	1261	2230	55 59	1,90	2,47	4,37
60 64	973	1392	2365	60 64	1,91	2,73	4,63
65 69	710	1027	1737	65 69	1,39	2,01	3,40
70 74	524	986	1510	70 74	1,03	1,93	2,96
75 79	418	706	1124	75 79	0,82	1,38	2,20
80 84	271	544	815	80 84	0,53	1,07	1,60
85 89	87	223	310	85 89	0,17	0,44	0,61
90 94	34	99	133	90 94	0,07	0,19	0,26
95 y más	15	47	62	95 y más	0,03	0,09	0,12
Total	23832	27230	51062	Total	46,67	53,33	100,00

B. Nuevos residentes: Estructura de la población por sexo y edad

Grupos etáreos	Hombres	Mujeres	Total	Grupos etáreos	Hombres (%)	Mujeres (%)	Total (%)
0 4	34	30	64	0 4	3,57	3,15	6,72
5 9	23	33	56	5 9	2,41	3,46	5,88
10 14	40	25	65	10 14	4,20	2,62	6,82
15 19	37	29	66	15 19	3,88	3,04	6,93
20 24	31	45	76	20 24	3,25	4,72	7,97
25 29	59	67	126	25 29	6,19	7,03	13,22
30 34	37	56	93	30 34	3,88	5,88	9,76
35 39	53	54	107	35 39	5,56	5,67	11,23
40 44	45	52	97	40 44	4,72	5,46	10,18
45 49	30	25	55	45 49	3,15	2,62	5,77
50 54	26	22	48	50 54	2,73	2,31	5,04
55 59	13	15	28	55 59	1,36	1,57	2,94
60 64	10	13	23	60 64	1,05	1,36	2,41
65 69	5	16	21	65 69	0,52	1,68	2,20
70 74	3	8	11	70 74	0,31	0,84	1,15
75 79	3	6	9	75 79	0,31	0,63	0,94
80 84	2	6	8	80 84	0,21	0,63	0,84
Total	451	502	953	Total	47,32	52,68	100

3. Aspectos de niveles socio educativos y de vivienda: antiguos y nuevos residentes

A. Actividad: Ocupación	Brasil Antiguos	Brasil Nuevos	Yungay Antguos	Yungay Nuevos	Balmaceda Antiguos	Balmaceda Nuevos
1. Personal Directivo y Miembros del Ejecutivo	381 9,55%	7 2,85%	598 8,95%	2 1,75%	786 8,54%	5 2,84%
2. Profesionales	657 16,47%	99 40,24%	629 9,41%	43 37,72%	578 6,28%	56 31,82%
3. Técnicos y Profes. Nivel Medio	334 8,37%	56 22,76%	470 7,03%	22 19,3%	582 6,32%	27 15,34%
4. Empleados de Oficina	1049 26,29%	49 19,92%	1185 17,73%	24 21,05%	1726 18,75%	34 19,32%
5. Trabajadores de Servicios y Comercio	583 14,61%	24 9,76%	1164 17,41%	13 11,4%	1528 16,6%	29 16,48%
6. Agricultores y trabajadores Agropecuarios	16 0,4%	0 0%	43 0,64%	0 0%	50 0,54%	0 0%
7. Operarios Artesanales	272 6,82%	2 0,81%	899 13,45%	5 4,39%	1445 15,7%	3 1,7%
8. Operarios de Instalaciones y Maquinas	130 3,26%	2 0,81%	388 5,8%	2 1,75%	741 8,05%	15 8,52%
9. Trabajadores no Calificados	526 13,18%	6 2,44%	1226 18,34%	3 2,63%	1579 17,15%	6 3,41%
10. Fuerzas Armadas	31 0,78%	1 0,41%	47 0,7%	0 0%	65 0,71%	1 0,57%
11. No Especifica	11 0,28%	0 0%	35 0,52%	0 0%	125 1,36%	0 0%
Total	3990 100%	246 100%	6684 100%	114 100%	9205 100%	176 100%

B. Tipo Enseñanza Regular	Brasil Antiguos	Brasil Nuevos	Yungay Antguos	Yungay Nuevos	Balmaceda Antiguos	Balmaceda Nuevos
Preescolar	103 1,11%	2 0,51%	317 2,08%	9 4,43%	460 2,15%	5 1,71%
Diferencial	0 0%	2 0,51%	0 0%	5 2,46%	0 0%	1 0,34%
Básica	2933 31,74%	44 11,11%	5747 37,75%	36 17,73%	9168 42,93%	49 16,72%
Media Científico Humanista	3460 37,45%	85 21,46%	5958 39,13%	33 16,26%	7723 36,16%	78 26,62%
Media Técnico Profesional	400 4,33%	20 5,05%	853 5,6%	9 4,43%	1703 7,97%	18 6,14%

Centro de formación Técnica	188 2,03%	21 5,3%	185 1,22%	15 7,39%	177 0,83%	9 3,07%
Instituto Profesional	405 4,38%	34 8,59%	459 3,01%	13 6,4%	482 2,26%	31 10,58%
Universidad	1751 18,95%	186 46,97%	1706 11,21%	82 40,39%	1644 7,7%	94 32,08%
Otra	0 0%	2 0,51%	0 0%	1 0,49%	0 0%	8 2,73%
Total	9240 100%	396 100%	15225 100%	203 100%	21357 100%	293 100%

C. Origen Antiguos residentes: Lugar de Nacimiento y residencia en 1987

Lugar	Brasil Nac	Brasil 87	Balmaceda Nac	Balmaceda 87	Yungay Nac	Yungay 87
Comuna	2954 31,52%	5159 59,5%	9858 41,42%	14972 68,68%	5577 32,93%	9214 60,01%
Gran Stgo	1419 15,14%	1338 15,43%	3467 14,5%	2378 11,04%	2655 15,68%	2382 15,51%
Reg Metrop	154 1,64%	61 0,7%	472 1,97%	108 0,5%	385 2,27%	170 1,11%
Otras Regiones	3616 38,58%	1069 12,33%	6915 28,93%	1546 7,18%	6112 36,09%	1831 11,96%
Extranjero	297 3,17%	263 3,03%	263 1,1%	207 0,96%	291 1,72%	211 1,37%
No resp	932 9,94%	780 9%	2931 12,26%	2508 11,64%	1917 11,32%	1541 10,04%
Total	9372 100%	8670 100%	23906 100%	21539 100%	16937 100%	15355 100%

D. Origen del Nuevo Residente por Barrios

Lugar residencia anterior	Balmaceda	Brasil	Yungay	Total
Santiago	42 36,84%	66 38,60%	33 44,00%	141 39,17%
Gran Santiago	63 55,26%	87 50,88%	34 45,33%	184 51,11%
Región Metropolitana	2 1,75%	1 0,58%	0 0,00%	325 90,28%
Otra Región	5 4,39%	14 8,19%	6 8,00%	25 6,94%
Extranjero	2 1,75%	3 1,75%	2 2,67%	7 1,94%
Total	114 100,00%	171 100,00%	75 100,00%	360 100,00%

E. Tipo de Vivienda 1992 por Barrio

Tipo	Brasil	Yungay	Balmaceda
Casa	580 17.74%	2517 52.51%	4361 64.79%
Departamento	1779 54.42%	800 16.69%	1172 17.41%
Conventillo	830 25.39%	1395 29.10%	1103 16.39%
Otra	80 2.45%	81 1.69%	95 1.41%
Total	3269 100%	4793 100%	6731 100%

4. Antecedentes encuesta de percepción

A. Razones para vivir en su actual vivienda/barrio

Razón	%
Acceso	61,9
Acceso a servicios	25,7
Acceso a trabajo	24,4
Acceso a educación	6,3
Disponibilidad de locomoción	5,5
Positiva valoración comunal	9,9
Seguridad comunal	5,2
Ventajas Subsidio RU	3,5
Expectativas de plusvalía por renovación	2,5
Otra razón	17
Total	100

Nota: los porcentajes son sobre una base de 743 razones expuestas por los encuestados, con un promedio de 2,1 razón por entrevistado.

B. Aspectos positivos del Barrio

Características del barrio	%
Seguridad, tranquilidad	36,59
Accesibilidad	31,84
Otros	24,30
Nada destacable	4,75
Oferta cultural	1,40
Barrio en renovación	1,12
Total	100,00

Nota: los porcentajes son sobre una base de 922 aspectos señalados por los encuestados, con un promedio de 2,6 aspectos por entrevistado.

C. Principales problemas del Barrio

Problemas	%
Contaminación	24,4
Delincuencia	9,4
Alcoholismo	8,6
Ruidos molestos	8,5
Áreas verdes	7,7
Pavimentación	7,5
Allegados	7,5
Tránsito	5,1
Drogadicción	4

Falta comercio	2,9
Actividades inconvenientes en el sector	2,4
Otros problemas	12,1
Total	100

Nota: los porcentajes son sobre una base de 922 problemas señalados por los encuestados, con un promedio de 2,6 problemas por entrevistado.

D. Nivel de relación con antiguos residentes

Nivel de amistad con barrio	Frecuencia	%
Ninguna	164	45,56
Baja	133	36,94
Regular	40	11,11
Alta	23	6,39
Total	360	100,00









E. Espacio de acción de nuevos residentes

Artículo-Actividad	Barrio	Comuna	Otra comuna	No aplica	total
Pan	76,7	16,4	7	0	100
Carne	38,8	29,6	31,5	0	100
Frutas y verduras	41,6	31	27,3	0	100
Al.no perecibles	15,8	35	49,2	0	100
Atr. Aseo	16,1	37,2	46,7	0	100
Vestuario	0,8	62,4	36,8	0	100
Calzado	1	62,7	36,3	0	100
Electrodomésticos	1,6	66,8	31,6	0	100
Pago servicios	1,6	76,2	12,6	9,6	100
Pasear	8,7	21,2	65,8	4,3	100
Comer	3,9	45,5	40	10,6	100
Cine	0,5	60,4	14,2	24,9	100
Deportes	5,8	21,4	31,5	41,4	100

5. Antecedentes de patentes comerciales

Usos	1992 N° pat.	1992 (%)	1996 N° pat.	1996 (%)
Almacenamiento	71	2,16	224	5,72
Cultura-Educación	36	1,10	48	1,23
Com.Diario	271	8,25	326	8,32
Com.Minorista	1097	33,41	1137	29,02
Com.Mayorista	202	6,15	324	8,27
Rest.Hotel.Pens.	216	6,58	237	6,05
Servic.Superm	11	0,34	14	0,36
Industria	112	3,41	124	3,16
Porfesional	203	6,18	224	5,72
Serv.Privado	469	14,29	580	14,80
Taller	510	15,53	546	13,94
Gas.Financ.Trans.Consult	61	1,86	84	2,14
Otros	24	0,73	50	1,28
Total	3283	100,00	3918	100,00

PLANO 1: Resumen Uso Funcional de suelo

- | | | | |
|---|------------------------|---|--|
|  | Uso Residencial |  | Educación |
|  | Uso Comercial |  | Salud |
|  | Uso mixto Resid-comer. |  | Equipamiento (social, cultural, deportivo) |
|  | Servicios |  | Otros (sitios eriazos, sin uso, estacionam.) |
|  | Industria y Almacenaje |  | Areas Verdes |



Estudio: DIAGNOSTICO SOCIO-ESPACIAL
 PROCESO DE RENOVACION
 SECTOR SANTIAGO PONIENTE

Fuente: Terreno
 Fecha : Noviembre 1997

Autor : MIGUEL CONTRERAS ALONSO

MEMORIA DE TITULO
 ESCUELA DE GEOGRAFIA
 UNIVERSIDAD DE CHILE

PLANO 2: Uso Residencial, tipos de vivienda

- Casa Individual
- Casa en cité
- Casa en Villa
- Edificio de Departamentos
- Edificio de Departamentos período 1992- 97
- Conventillo



Estudio: DIAGNOSTICO SOCIO-ESPACIAL
 PROCESO DE RENOVACION
 SECTOR SANTIAGO PONIENTE

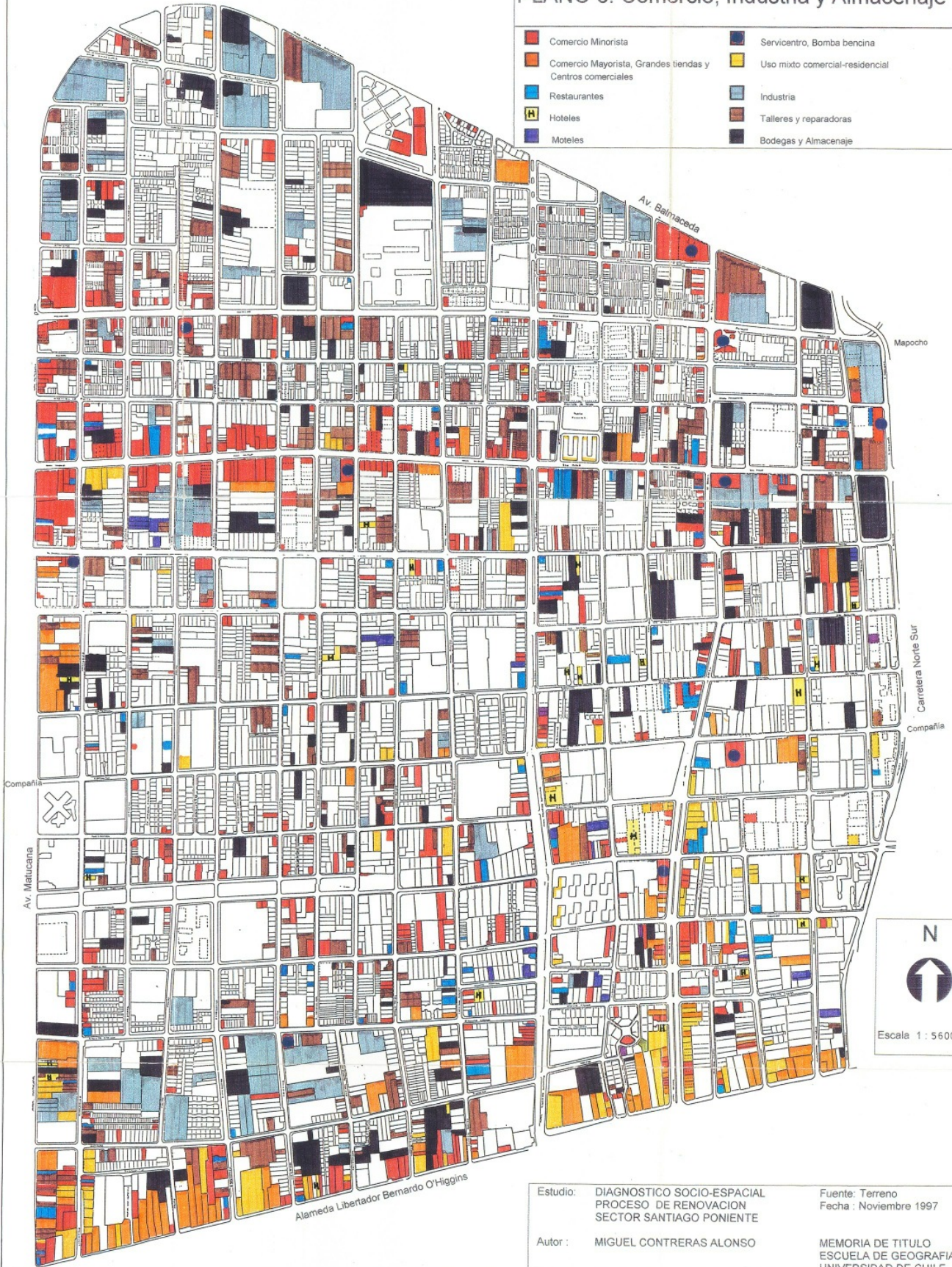
Fuente: Terreno
 Fecha: Noviembre 1997

Autor: MIGUEL CONTRERAS ALONSO

MEMORIA DE TITULO
 ESCUELA DE GEOGRAFIA
 UNIVERSIDAD DE CHILE

PLANO 3: Comercio, Industria y Almacenaje

- | | |
|---|---|
| ■ Comercio Minorista | ■ Servicentro, Bomba bencina |
| ■ Comercio Mayorista, Grandes tiendas y Centros comerciales | ■ Uso mixto comercial-residencial |
| ■ Restaurantes | ■ Industria |
| H Hoteles | ■ Talleres y reparadoras |
| ■ Moteles | ■ Bodegas y Almacenaje |



Estudio: DIAGNOSTICO SOCIO-ESPACIAL
 PROCESO DE RENOVACION
 SECTOR SANTIAGO PONIENTE

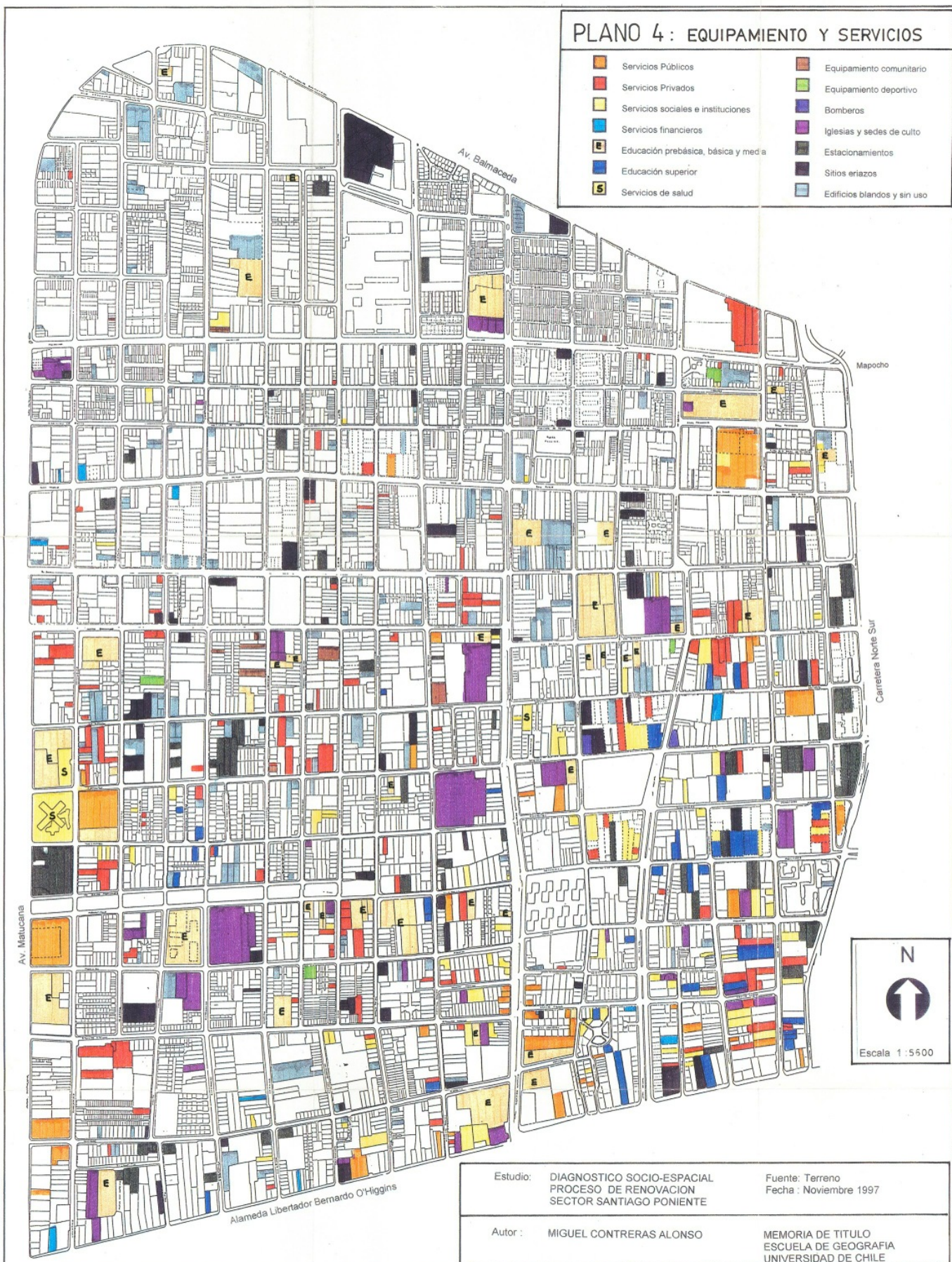
Fuente: Terreno
 Fecha: Noviembre 1997

Autor: MIGUEL CONTRERAS ALONSO

MEMORIA DE TITULO
 ESCUELA DE GEOGRAFIA
 UNIVERSIDAD DE CHILE

PLANO 4 : EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

- | | |
|---|---|
|  Servicios Públicos |  Equipamiento comunitario |
|  Servicios Privados |  Equipamiento deportivo |
|  Servicios sociales e instituciones |  Bomberos |
|  Servicios financieros |  Iglesias y sedes de culto |
|  Educación prebásica, básica y media |  Estacionamientos |
|  Educación superior |  Sitios eriazos |
|  Servicios de salud |  Edificios blandos y sin uso |



Estudio: DIAGNOSTICO SOCIO-ESPACIAL
 PROCESO DE RENOVACION
 SECTOR SANTIAGO PONIENTE

Fuente: Terreno
 Fecha : Noviembre 1997

Autor : MIGUEL CONTRERAS ALONSO

MEMORIA DE TITULO
 ESCUELA DE GEOGRAFIA
 UNIVERSIDAD DE CHILE