

# Despoblamiento, deterioro, cambio de rol. Comuna de Santiago 1930 - 1990. Algunos antecedentes

Gustavo Carrasco Pérez.<sup>1</sup>

El presente artículo expone algunos antecedentes relativos a proceso de despoblamiento, deterioro y cambio de rol que ha experimentado la comuna de Santiago entre 1930 y 1990, destacándose particularmente el reconocimiento que este fenómeno tenía ya el urbanista Vienés, Karl Brunner, en la década del 30; cuando este proceso se encontraba en sus primeras fases de desarrollo.

This paper deals with the process of lost of residents, deterioration and use change undergone by the Santiago commune between 1930 and 1990, stressing the fact that Karl Brunner (Urbanist from Vienna) knew about this phenomena the 30's when this process was in its first stages of development.

## INTRODUCCION

El deterioro de las áreas centrales y pericentrales, el abandono y la pérdida de población residente que sufren dichas áreas, en contraste con el crecimiento que experimentan las zonas periféricas y la consiguiente expansión territorial de las ciudades, en desmedro de las áreas rurales aledañas, es un tema recurrente de discusión en nuestro medio; considerando además que dichas áreas centrales y pericentrales cuentan en general con buenas condiciones de infraestructura y equipamiento, situación que no se da en buena parte de la periferia, particularmente en aquella que concentra a la población de menores recursos.

Durante el presente siglo, la ciudad de Santiago, no ha constituido precisamente una excepción en la materia. Muy por el contrario, ha conocido un crecimiento y una extensión sin precedentes, tanto por la acción del mercado, como por las políticas públicas, particularmente del sector vivienda.

En este esquema se ha prácticamente consagrado, una fuerte segregación social de la población, incidiendo en este fenómeno factores de diversa

---

<sup>1</sup> Arquitecto, académico INVI.

índole, tanto políticos como sociales y económicos; en una dinámica que ha superado los esfuerzos desplegados por el Estado, los cuales, por lo demás, han sido parciales, y claramente insuficientes, en un contexto global de claro predominio de las fuerzas del mercado.

Lo anterior, no obstante la presencia de instrumentos de planificación territorial y las diversas acciones públicas que han pretendido, si no revertir, al menos mitigar o corregir aunque sea parcialmente -los efectos de un crecimiento "natural" en la línea impuesta por la lógica del mercado.

En este proceso, la comuna de Santiago, Centro histórico de la ciudad, ha sufrido igualmente transformaciones y cambios, entre los cuales es posible reconocer una fuerte pérdida de población residente, el deterioro de muchos de sus barrios y un cambio de rol significativo, conservando no obstante, su condición de principal centro financiero, de servicios, de cultura y política del país.

**1.** La preocupación por construir una ciudad moderna, ordenada, bien articulada; coherente, por lo demás, con lo que se podría calificar como una visión que valora "el progreso"; acorde con una República consciente de sí misma, que cuenta con un Estado y con Instituciones Públicas, bien asentadas, alimenta ya desde fines del siglo XIX un discurso urbano que se expresa tanto en obras concretas como en propuestas de transformación de la ciudad.

Hasta las primeras décadas del siglo XX (1930) diversas propuestas de ordenamiento territorial (planos de transformación) para Santiago ven la luz. La característica común de los "planos de transformación" es el sistema de diagonales, teniendo

como ejemplo las intervenciones desarrolladas en París por el barón Haussman.

Entre los planos de transformación de Santiago se cuentan los elaborados por Manuel Concha, Director de Obras de Santiago (1884), Ernesto Coxhead (1913), Luis Phillips, Alcalde de Santiago (1925) etc.

Estas diversas propuestas no llegaron a materializarse, incidiendo en ello, el alto costo que implicaban, particularmente por los trazados viales que contemplaban.

En 1929, llega al país el arquitecto-urbanista austriaco Karl Brunner, contratado por el Gobierno de Chile, como Consejero Técnico Urbanístico con la misión de asesorar al Departamento de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas.<sup>2</sup>

Brunner llega a Santiago en un momento en que "se iniciaba la expansión de la ciudad y en que la ciudad histórica, formal y cerrada, daba paso a la ciudad moderna, informal, abierta". (1)

Hacia 1930, la ciudad de Santiago, estaba conformada básicamente por la Comuna de Santiago, que de acuerdo al Censo de ese año, tenía 542.432 habitantes; y por las comunas de Quinta Normal

---

<sup>2</sup> Es la primera misión en Chile de Karl Brunner, la cual se desarrolla entre los años 1929 y 1933. En este período despliega una gran actividad, expresada en un gran volumen de informes referidos entre otras materias a la extensión y desarrollo urbano de Santiago, los espacios verdes, las zonas industriales etc. Además funda el primer Seminario de Urbanismo en América Latina, instaurado en la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Chile (1930), participa en la redacción de la nueva Ley General de Construcciones y Urbanización y su Ordenanza General, (DFL N°345 de 30 de mayo de 1931); Proyecto del Barrio Cívico de Santiago (1931); autor del texto "Santiago de Chile, su estado actual y futura formación" (1932), etc.

(40.070 habitantes), San Miguel (35.923 habitantes), Ñuñoa (42.287 habitantes); Providencia (42.414 habitantes), Conchalí (20.724 habitantes) y Renca (11.507 habitantes), la población urbana de la ciudad de Santiago, sumando todas estas comunas alcanzaba los 700.000 habitantes.

Brunner, en "Santiago de Chile, su estado actual y futura formación" (1932), destaca el crecimiento demográfico alcanzado entre los años 1920 y 1930, por lo que él denomina, los suburbios de Providencia, Ñuñoa y San Miguel, los cuales con tasas de 74%, 164% y 210% respectivamente, superan ampliamente a Santiago, que ostenta en el mismo período, un incremento de sólo un 18%. (2)

Entre los motivos que inciden en este fenómeno, Brunner contrapone la calidad de las nuevas urbanizaciones ejecutadas en estos suburbios, con la situación existente al interior del casco central, en donde "hay calles y barrios enteros, que por sus muchos conventillos, el mal estado de muchos de sus edificios, la aglomeración de viviendas, bodegas y fábricas, unido a la estrechez de las calles, se deprecian más año a año, no obstante el precio del terreno se mantiene alto en esta región, por lo que el poblador no tiene ventaja en edificar en sus barrios" (3)

Del mismo modo, refiriéndose al trazado de algunas vías, que exigieron grandes inversiones para su materialización, no se logró una valorización apreciable de los terrenos, entre otras causas, "porque se admitió en ella toda clase de edificación: casas particulares, de arriendo, galpones, fábricas, etc." (4)

Brunner agrega además, como ejemplo de desorganización urbanística, la anarquía en la altura de los edificios: "Ocurrió, que al lado de unos edificios nuevos de 1 o 2 pisos, se permitió la ejecución de un

rascacielos con 8, 10 o 12 pisos, que afecta definitivamente el valor de las propiedades vecinas, porque les quitó el sol durante 6 u 8 meses del año". (5)

Concluye Brunner que "se exige por lo tanto, para la defensa de los intereses comunales de Santiago, la necesidad urgente, del saneamiento y mejora de los barrios hoy depreciados, y ante todo la preparación técnica de todo un Plan de Desarrollo de la Ciudad, cuya base deberá ser la distribución orgánica de las zonas según su distinta destinación". (6)

Brunner cuando piensa en su Plan de Desarrollo de la Ciudad, no se circunscribe sólo al territorio político-administrativo cubierto por la comuna de Santiago. Por el contrario, se plantea incluyendo los territorios comunales circundantes, es decir, englobando la periferia existente, asumiendo una perspectiva que rescata y valora una visión integral de la ciudad y del desarrollo urbano. Coherente con lo anterior expresa que la regulación de dichos territorios debe enfocarse bajo directrices que consideren el desarrollo del organismo total de la ciudad, proyectando una extensión de ella, en el marco de suponer una población futura del orden de un millón de habitantes.

En este sentido, y como un medio para asegurar un crecimiento articulado, de la futura ciudad, Brunner define como las tareas y problemas más importantes a resolver, las siguientes:

- Determinación de las nuevas zonas residenciales en los planos de extensión y los problemas de la habitación popular en sí;
- Distribución equilibrada de las zonas industriales y de las futuras áreas verdes;
- Trazado o regulación de las vías de tránsito principales, de los ferrocarriles a nivel y de los subterráneos. (7)

En 1934, Brunner realiza una segunda misión en el país. Esta vez, es la I. Municipalidad de Santiago que lo contrata para elaborar un ante proyecto de Plan Regulador de la Comuna, trabajo que concluye a fines de ese mismo año.

Karl Brunner, a este respecto, en una entrevista concedida al Diario El Mercurio de Santiago, de fecha 18 de Octubre de 1934, manifiesta la valoración que tiene por la ciudad y expone las disposiciones de edificación que contiene el reglamento propuesto para ciertos sectores y define su postura señalando "He venido a Santiago contratado por la Municipalidad para servir los intereses de la ciudad y estimo que mi labor técnica debe sujetarse al interés colectivo y no al individual". (8)

La proposición elaborada por Brunner para la comuna de Santiago mantiene una perspectiva que supera los límites administrativos en la cuál, ésta necesariamente se enmarca. Podríamos decir que sus planteamientos y proposiciones se insertan y recogen los elementos avanzados ya en su trabajo sobre la ciudad futura de 1932.

En esa propuesta de ciudad futura, Brunner apuntaba a un crecimiento ordenado de la misma, contando para ello con la necesaria definición de un Plan de Desarrollo Urbano, del cual se desprendería un Plan Regulador que recogiera, los lineamientos, las directrices y las proposiciones del primero; traduciéndose lo anterior, en las condiciones de edificación, usos del suelo, vialidad, etc. que estableciera el segundo; todo esto, en el entendido, que las proposiciones contenidas en el instrumento de planificación territorial serían efectivamente materializadas.

No obstante, la ejecución del conjunto de propuestas, implicaba la conjunción de una serie de factores,

entre los cuales, y no el menor, estaba la capacidad real de poder llevarlas a cabo, en un tiempo además, oportuno; teniendo presente que lo anterior implicaba un rol activo de los poderes públicos, dada la naturaleza y la magnitud de las obras a emprender, lo cual a su vez conllevaba la necesidad de contar con una voluntad política por parte del Estado y de las autoridades políticas correspondientes. Capacidad y voluntad política perdurable en el tiempo, de modo a asegurar el buen término de los proyectos.

Difícil resulta hoy día visualizar el tipo de ciudad y la forma que en definitiva ésta habría tenido, de haber sido factible, no sólo ejecutar el plan propuesto a cabalidad, sino también mantener en el tiempo el esquema o las directrices de extensión, en sus lineamientos fundamentales, considerando, por ejemplo, que Brunner, con los antecedentes que contaba en su momento, difícilmente podía prever la extraordinaria presión demográfica que se ejercería sobre la capital en las décadas siguientes, fenómeno que indudablemente afectaría profundamente las posibilidades de ejercer un mayor y más eficiente control sobre el territorio y mantener un marco regulado sobre la ciudad como conjunto.

2. Brunner había imaginado que Santiago alcanzaría el millón de habitantes recién en 1960 o incluso, en 1990; dependiendo su evaluación de los indicadores de crecimiento válidos en ese momento, los cuales eran bastante moderados, considerando además, que se consolidaría un desarrollo relativamente equilibrado de la población a nivel nacional, contando con centros urbanos regionales dinámicos, todo lo cual, le permitía estimar que Santiago conservaría un rango de crecimiento moderado. (9)

Es en ese contexto, en consecuencia, que Brunner se plantea la formulación de sus proposiciones de la

ciudad futura, las cuales apuntaban a orientar ese futuro crecimiento, en un momento en el que ya era posible reconocer un proceso de suburbanización no planificado, de distinta calidad y naturaleza según las tendencias de localización de los distintos sectores sociales, siendo posible identificar, por ejemplo, un mayor volumen de viviendas populares hacia el norte, el poniente y el sur.

Entre 1920 y 1940, el incremento de la población en Santiago, se resuelve por una parte, a través de la densificación al interior de la ciudad y por la otra, por el crecimiento y extensión no planificado de sus suburbios, registrándose desde la década de los 30, un cambio en el modelo de ciudad, al introducirse el llamado modelo de "ciudad jardín".

"Una ciudad construida en pedacitos cuadrados de volúmenes netos y el sol implacable en las calles fue el modelo antiguo que empiezan a abandonar los santiaguinos en la década del 30, por una ciudad moderna que incluirá a la vegetación como protagonista". (10)

Por otra parte, hasta 1940, las inversiones públicas no manifiestan una preferencia por determinadas ubicaciones en la periferia, situación que luego cambia, al situarse preferentemente hacia el oriente. (11)

"La expansión del área urbana entre 1940 y 1960 alcanza un elevado ritmo: un 3,6% de superficie anual, creciendo su población en 3,5%. Esta expansión de la ciudad en forma de suburbios es realizada preferentemente por empresas loteadoras privadas formales e informales. Entre 1940 y 1960 del desarrollo urbano acelerado y espontáneo entregado casi exclusivamente a las fuerzas del mercado, surgieron los rasgos básicos de la estructura urbana vigente hasta hoy: la centralidad, el

crecimiento periférico de baja densidad y la segregación social". (12)

En este mismo período, existen 4 sistemas vigentes de producción de casas:

1. Loteos periféricos ejecutados por la iniciativa privada.
2. Viviendas terminadas para la venta por constructores. Estas son modelos barrio-jardín en la periferia o edificios de pisos en el sector central.
3. Poblaciones terminadas para los imponentes de la Caja de la Habitación (posteriormente CORVI desde 1953).
4. Ocupaciones ilegales: las "callampas" y los "loteos brujos". (13)

Lejos estamos de la ciudad futura de Brunner, con un orden, un sentido, una planificación urbana consciente.

**3.** En este proceso de crecimiento y extensión de la ciudad, la Comuna de Santiago experimenta cambios profundos, consolidándose un núcleo central donde se concentran las actividades de Gobierno, Financieras, de Servicios, etc. y un pericentro en donde tienden a localizarse un conjunto de actividades no residenciales, destacándose entre ellas, aquellas de tipo productivo (talleres, industrias, bodegas), las cuales van, progresivamente desplazando la función residencial como función predominante, acentuándose en el tiempo, la tendencia que en tal sentido visualizara Karl Brunner en los años 30, tendencia que en definitiva, apunta a un cambio de rol de la comuna.

Esta proliferación de actividades no residenciales en barrios otrora preferentemente residenciales afecta,

como bien lo observara Brunner, la calidad de vida y la habitabilidad de la comuna, y por consiguiente su capacidad para retener su población, que tiende a emigrar a partir de los años 30 hacia los suburbios en búsqueda de una mejor calidad residencial, alimentadas en las expectativas que en tal sentido le ofrecen las nuevas parcelaciones, loteos y conjuntos residenciales que siguen el patrón de ciudad-jardín y su oferta de espacio libre, vegetación, exclusividad residencial, higiene, salubridad; todo lo cual ligado también a un proceso que valora crecientemente la individualidad y la privacidad.

La conformación de estos nuevos sectores residenciales, y de un modo más particular, aquellos que se sitúan hacia el área oriente, es acompañada también por la instalación de diversos complejos deportivos y educacionales, generados a partir de la iniciativa de colonias extranjeras, que participan de este concepto de ciudad.

La comuna de Santiago, comienza en consecuencia a perder población, produciéndose fundamentalmente un desplazamiento de buena parte de los sectores sociales, de ingresos medios-altos y altos, así como también, de parte de las capas medias.

Las mansiones, palacetes y viviendas que albergaban a dichos grupos de la población comunal, se van transformando en inmuebles de alquiler por piezas, conventillos, residenciales, o en bodegas, talleres, comercio, etc., cuando no son simplemente demolidas. La composición social de la comuna cambia, incrementándose el carácter popular de la misma, situación que ulteriormente conocerá un nuevo giro.

“Estudios realizados en los años 50, señalaban que en el área central de la ciudad se concentraba más del ochenta por ciento de la población marginal de la

ciudad. Vivían en poblaciones callampas cercanas al río Mapocho, en viviendas deterioradas que antes habían sido mansiones, en conventillos etc. Esta situación correspondía a la época durante la cual Santiago experimentó las mayores tasas de crecimiento por migración, principalmente desde áreas rurales”.

A fines de los años 50 y durante la década de los 60, este panorama se modificó radicalmente y se revirtió. Así estudios realizados a fines de los 60 señalaban que cerca del 80% de la población marginal de la ciudad residía en la periferia norte o sur de la ciudad”.

(14)

En este cambio, no estuvo ausente la acción del sector público. Muy por el contrario, además de otros factores, el desplazamiento de los sectores más pobres de la comuna hacia la periferia sur preferentemente, fue producto de:

- erradicaciones masivas a fines de los 50, que significaron el traslado de más de 20.000 familias que vivían en conventillos y poblaciones callampas;
- por programas de renovación urbana a comienzo de los 60;
- por erradicaciones de los últimos asentamientos irregulares en los 70;
- por la demolición de un gran número de antiguas casonas y edificios dañados por el terremoto de 1985, muchos de los cuales se arrendaban por piezas;
- por la propia acción del mercado que apostaba más bien a la localización de actividades más rentables, en la ocurrencia, bodegas, talleres, industrias, servicios, comercio, estacionamientos vehiculares.

Lo concreto es que la población residente en la

comuna de Santiago se redujo en los últimos 50 años en alrededor de un 50%, en un período en el que además, se redujo la superficie comunal producto de la reestructuración de la división comunal derivada del Decreto Ley N° 13.260 del 9 de marzo de 1981, con lo cual en la actualidad, alcanza una superficie de sólo 22,3 Km<sup>2</sup> y con una población residente que llega a los 230.977 habitantes, según los datos arrojados por el Censo de 1992. Para efectos comparativos, y considerando el territorio comunal ajustado a la actual superficie, la población residente en 1952 llegaba a los 439.979 habitantes.

Este proceso de despoblamiento se convirtió en un círculo vicioso por cuanto el abandono, el deterioro y la pérdida de valor de las propiedades, alentaba la instalación de otras actividades que contribuían a su vez a incrementar el flujo migratorio, al ir perdiendo el carácter residencial aquellos sectores en los cuales este fenómeno se daba con mayor intensidad.

4. En 1988, la I. Municipalidad de Santiago suscribió con la Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, de la Pontificia Universidad Católica de Chile, un conjunto de estudios, para la formulación de un Plan de Desarrollo Urbano y Económico de la comuna de Santiago, resultado de lo cual surgieron una serie de documentos.

Del Informe Final (Fase I), "Síntesis y Proposiciones", podemos leer lo siguiente:

"Como síntesis de los análisis presentados, se concluye que la comuna de Santiago, y en especial sus áreas céntricas que bordean en un amplio espacio el distrito central de Gobierno y negocios, estarían sujetas a un proceso de cambio de rol. Esto implica que, sin excluir la posibilidad de redensificación residencial, la fuerza dominante estaría dada por un

cambio de uso en favor de actividades predominantemente no residenciales. Este proceso se originaría en las fuertes ventajas que ofrece el centro para otras funciones, como consecuencia de la accesibilidad y de las fuerzas centrífugas que operan en un esquema urbano de tipo radio-concéntrico. Esto no sólo es válido para algunas ramas industriales con orientación predominante a las economías externas y al mercado consumidor, sino también para una gran variedad de servicios y comercio." (15)<sup>3</sup>.

En el Tomo II "Estudio de la dinámica de población, edificación residencial y mercado de suelo" (Fase I, Informe Final) se plantea la interrogante:

"¿Porqué es que a pesar de las excelentes condiciones físicas de la habitabilidad y las ventajas de acceso a funciones y servicios centrales hay una proporción tan alta de la población residente que se va de la comuna?"

Para responder a esta pregunta "se hace necesario volver al análisis de la dinámica de edificación y la hipótesis de un cambio de rol de la comuna. Ambos fenómenos tienen un alto grado de coherencia, al menos en un plano conceptual. Un cambio de rol de la comuna que enfatiza funciones no residenciales y que concentra un tercio del total de la superficie construída en la ciudad para esas actividades sustenta razonablemente la hipótesis de que al menos, algunas de éstas generarían en forma directa o indirecta un conjunto de externalidades percibidas como inconvenientes para la vida residencial en espacios contiguos o adyacentes", (16)

<sup>3</sup> Es posible reconocer un alto nivel de especialización en cuanto a las actividades industriales que en ella se localizan, destacándose: papel e imprentas, textil y prendas de vestir, productos metálicos, maquinarias y equipos.

Al respecto, y a modo de simple ejemplo, nos encontramos desde el uso de calzadas, veredas, pasajes o espacios públicos en labores de carga y descarga, hasta situaciones percibidas como riesgosas cuando se trata de almacenamiento o acopio de bienes o productos potencialmente inflamables, pasando por ruidos, trepidaciones o malos olores, según sea la naturaleza de la actividad y las condiciones en las que ésta se desarrolla.

5. El estudio del Plan Regulador elaborado originalmente por Brunner, derivó ulteriormente en un proyecto definitivo, a cargo del urbanista chileno Roberto Humeres, culminando este proceso en 1939, con la aprobación del Plan Regulador, junto con su ordenanza local, mediante D.S. N° 3850 (del Interior) el 31 de julio de 1939, siendo publicado en el Diario Oficial, el 8 de agosto de 1939.

Este Plan Regulador Comunal se mantuvo vigente como instrumento de planificación territorial, hasta fines de la década de los 80, sufriendo en el transcurso del tiempo innumerables ajustes y modificaciones, lo que se tradujo en definitiva, en un instrumento de creciente dificultad en su manejo y aplicación.

El 27.01.90, se publicó en el Diario Oficial, el nuevo Plan Regulador Comunal, luego de varios años de estudio.

Este nuevo Plan Regulador consagró para el territorio comunal, un rol eminentemente comercial, de servicios, de equipamiento productivo (talleres, bodegas, industrias) y residencial, predominando el concepto de zona mixta para buena parte de su territorio y reconociendo de hecho la situación existente en la comuna, con lo cual facilitó la regularización de un alto contingente de actividades no residenciales que operaban en su territorio y que

se encontraban mal emplazadas, según la anterior normativa.

Nos encontramos, en consecuencia, que al inicio del año 1990, se producía la confluencia entre el instrumento de planificación territorial y lo que podríamos denominar la realidad comunal, lo que implicaba asumir, la aparentemente insuperable evolución de un espacio territorial en el cual la función residencial tendería naturalmente a irse reduciendo, en contraste con el crecimiento y el dinamismo de las actividades no residenciales, situación que expresaba, en definitiva, la elección del mercado.

En ese contexto y en ese momento, plantearse la posibilidad de detener el proceso de despoblamiento, resultaba una tarea con escasas posibilidades de éxito. Revertir la tendencia, un imposible. Las señales del mercado resultaban lo suficientemente claras al respecto; concordando en esta apreciación los diversos agentes del sector inmobiliario. El negocio inmobiliario en la comuna de Santiago iba por otro lado, no por el residencial.

No obstante, un conjunto de factores, entre los cuales, la acción de la comunidad, del Municipio, de agentes públicos y privados, va a generar un cambio sustantivo en esta situación, a partir del nuevo escenario que se configura de 1990 en adelante; cambio que se expresará en una dinámica inmobiliaria sin precedentes, en la cual la inversión privada en proyectos habitacionales, transformará a la comuna de Santiago en una de las plazas más atractivas en este rubro en el concierto metropolitano.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> El proceso de repoblamiento de la comuna de Santiago, entre 1990-1996, será abordado específicamente en un próximo artículo.



## CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (1) MARTINEZ LEMOINE, RENE : "La Teoría y la Práctica del Urbanismo en Santiago" En varios autores: "De Toesca a la Arquitectura Moderna 1780 - 1950". La Huella de Europa. Chile 96. Santiago, Chile. Centro de Arquitectura, Diseño y Geografía. C.A.D. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. Octubre - Noviembre 1996 (pág. 15)
- (2) BRUNNER, KARL : "Santiago de Chile, su estado actual y futura formación" Santiago, Chile. Imprenta La Tracción 1932 (pág. 14)
- (3) BRUNNER, KARL : op. cit. (pág. 14)
- (4) BRUNNER, KARL : op. cit. (pág. 14)
- (5) BRUNNER, KARL : op. cit. (pág. 14)
- (6) BRUNNER, KARL : ibid. (pág. 15)
- (7) BRUNNER, KARL : ibid. (pág. 86)
- (8) BRUNNER, KARL : Entrevista al Diario El Mercurio de Santiago del 18 de Octubre de 1934, consignada en la Revista de Arquitectura N°8, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, de la Universidad de Chile. Santiago, Chile. Segundo Semestre 1996 (pág. 55)
- (9) BRUNNER, KARL : op. cit. (pág. 85 - 86)
- (10) PALMER, MONTSERRAT: "La comuna de Providencia y la Ciudad Jardín: Un estudio de los inicios del modelo de crecimiento actual de la ciudad de Santiago". Santiago, Chile. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes. Pontificia Universidad Católica de Chile. 1984 (pág. 1)
- (11) PALMER, MONTSERRAT: op. cit. (pág. 9)
- (12) PALMER, MONTSERRAT: op. cit. (pág. 9)
- (13) PALMER, MONTSERRAT: op. cit. (pág. 9)
- (14) RODRIGUEZ, ALFREDO: "Procesos de expulsión de habitantes de bajos ingresos del Centro de Santiago, 1975 - 1990". Santiago, Chile. Boletín N°42, Mercado de Suelo Urbano Area Metropolitana de Santiago. Cuarto Trimestre 1992 (págs. 5 - 6)
- (15) Varios Autores. "Estudios para el Desarrollo Urbano y Económico de la Comuna de Santiago" Fase I. Informe Final Tomo I : Síntesis y Recomendaciones" Santiago, Chile. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes. Pontificia Universidad Católica de Chile. 1988 (pág. 110)
- (16) Varios Autores. "Estudios para el Desarrollo, Urbano y Económico de la Comuna de Santiago" Fase I Informe Final Tomo II: Estudio de la dinámica de población, edificación residencial y mercado de suelo" Santiago, Chile. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes. Pontificia Universidad Católica de Chile. 1988 (pág. 5)