

# Principales problemáticas, potencialidades y desafíos del sector sur

Gustavo Carrasco Pérez

*Arquitecto DPLG París, Francia; arquitecto F.A.U., Universidad de Chile; arquitecto Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Santiago; académico INVI, F.A.U., Universidad de Chile.*

El sector sur de la comuna corresponde hoy día a un territorio que presenta una gran diversidad de situaciones, tanto por su origen y formación como por la evolución que ha sufrido a lo largo del tiempo y, en particular, en la última década, al calor del fuerte proceso de renovación urbana generado por el desarrollo inmobiliario.

## Problemáticas

En este sentido, entre las problemáticas a enfrentar se encuentra, precisamente, el modo cómo se ha ido dando dicha renovación urbana a través de la edificación en altura, la cual ha ido rompiendo la escala tradicional de los barrios, incidiendo en la expulsión de los residentes más modestos. Este proceso de renovación urbana basado en la edificación en altura con destino habitacional, ha afectado igualmente a la tradicional diversidad de usos presentes en este sector, históricamente mixto, con una fuerte presencia de actividades de tipo productivo.

Del mismo modo, esta densificación en altura ha afectado también a la calidad de los espacios públicos existentes, los cuales no fueron proyectados para contenerla; situación que se acentúa al no haber sido acompañada por las inversiones municipales que hubiesen permitido su rediseño, mantención y mejoramiento. De hecho, cualquier recorrido por este vasto sector permite observar una gran diversidad de situaciones en cuanto al estado, la calidad y las dimensiones de aceras, calzadas y áreas verdes; así como del tipo de arborización, el estado de mantención de dichas plantaciones en las vías y el mobiliario urbano existente.

Algo similar puede señalarse respecto de la provisión de equipamientos públicos de un nivel, una calidad, una diversidad y una cantidad suficientes como para acoger y resolver las demandas que provienen tanto de los nuevos vecinos como de los antiguos residentes; todo lo cual debiera ser parte integrante de un programa de repoblamiento que se fundamente en una política de desarrollo urbano de corto, mediano y largo plazo capaz de proveer los bienes públicos necesarios para ese mismo desarrollo y no solo descansando en el libre juego del mercado inmobiliario, el cual, por su naturaleza propia, buscará alcanzar la máxima rentabilidad a sus emprendimientos. La mantención y rehabilitación de lo existente, en particular de las edificaciones de valor o interés patrimonial en cualquiera de sus categorías, constituye otra de las problemáticas que afectan no solo a este sector de la comuna sino, en general, a todo el país por la carencia de una política pública que considere mecanismos permanentes de incentivos, subsidios y asistencia técnica a los propietarios para

posibilitar la ejecución de proyectos no solo de mera mantención de sus propiedades sino, también para su puesta en valor.

La no existencia de una política pública en este campo, incidió finalmente, en el deterioro y el abandono a su suerte de muchas edificaciones o en su sobreexplotación para extraer el máximo de rentas al bien raíz, tal como es posible observar en tantos inmuebles arrendados y subarrendados para albergar a sectores modestos y a la población inmigrante en las áreas centrales de la ciudad, sobrepasando ampliamente las mínimas condiciones de seguridad, confort y habitabilidad, con los riesgos que aquello conlleva a sus moradores. En este sentido, no está demás recordar que a inicios de la década de 1990, y derivado del Programa Municipio y Participación, el municipio de Santiago formuló junto con el Programa de Repoblamiento, el Programa de Mejoramiento Habitacional y el Programa de Rehabilitación (REHA), elaborando al efecto, un modelo de gestión que tuvo el mérito técnico y político de demostrar en términos concretos y prácticos, que era posible impulsar iniciativas de mejoramiento y de rehabilitación de lo existente; en este caso con un trasfondo no solo físico sino eminentemente social en términos de contribuir a retener a la población residente, en particular aquella más vulnerable, enfrentada en muchos casos a la expulsión por la presión inmobiliaria; teniendo esta iniciativa municipal como lógica la de apostar por conservar la diversidad y la heterogeneidad social de la comuna, considerado esto último como un atributo a resguardar. Consecuente con lo señalado, se impulsaron iniciativas de mejoramiento del parque habitacional existente, en particular aquel correspondiente a las tipologías de cités y pasajes. El Programa de Mejoramiento Habitacional se fusionó tempranamente con el REHA, y dicha línea de acción perduró, al menos en su concepción original, hasta el año 2000, correspondiente al año de término del mandato edilicio que lo creó.

Si bien la renovación urbana impulsada por el auge inmobiliario, ha podido contribuir al repoblamiento comunal, respondiendo a los requerimientos de la demanda habitacional en áreas centrales de la ciudad y se ha constituido como todo un referente al situar a la comuna de Santiago como aquella que lidera –en el ámbito nacional– los proyectos inmobiliarios hasta las 2000 UF con un 25% del total<sup>1</sup>; presenta como contraparte las externalidades negativas que este mismo proceso genera, las cuales no son asumidas por el sector privado inmobiliario. De hecho, la práctica de rentabilizar al máximo los terrenos, lleva a situaciones donde los desarrollos inmobiliarios, incluso aquellos de una misma inmobiliaria, van afectándose los



Penumbra a las 15:30 hrs. en calle Argomedo esquina Av. Vicuña Mackenna, año 2012.



Veredas extremadamente angostas en vías con alta circulación de vehículos, como en este caso de calle Carmen entre Marin y Santa Victoria, año 2012.



Contraste de alturas en calle Curicó con Fray Camilo Henríquez, esquina suroriente, año 2012.

unos con los otros en términos de vistas, de asoleamiento, de acceso a la luz natural, de privacidad, de congestión vehicular; con el consiguiente impacto en la calidad de vida de los residentes, tanto de quienes habitan en dichos inmuebles como en las propiedades colindantes existentes, con la consiguiente pérdida para aquellas de un conjunto de atributos inherentes a sus derechos de propiedad, sin compensación alguna a los propietarios afectados.

El tipo de unidades vendibles de estos desarrollos inmobiliarios privados, donde predominan los departamentos de un ambiente y los *studios*, no constituyen lugares de permanencia. Son lugares de paso. De residencia temporal. No permiten ni generan lazo ni vínculo alguno con el entorno, con el barrio, con sus habitantes. No contribuyen al arraigo y, por ende, tampoco a construir identidad barrial. Esta misma condición de temporalidad en la permanencia de los residentes es un factor de deterioro de las mismas edificaciones, planteándose desde ya, la problemática experimentada en otros países, respecto de qué hacer con este tipo de edificaciones económicas en altura, cuyo nivel de deterioro por la falta de mantención conduce finalmente a niveles de degradación física y social de difícil manejo y resolución, recayendo finalmente en las instancias locales o públicas el como enfrentar las situaciones conflictivas de distinto orden, que van surgiendo, incluyendo entre otros, la seguridad ciudadana.

La experiencia internacional en la materia es amplia, e ilustra bien respecto del fenómeno de *guetización* de estas torres de habitación económicas y de grandes conjuntos de departamentos con altas densidades, como resultado de la progresiva partida de aquellos residentes con mejores capacidades económicas y la llegada de nuevos moradores, generalmente de menores ingresos y, por ende, con una menor capacidad de pago para enfrentar el costo de vivir en este tipo de condominios, entre los cuales, y no el menor, el pago de los gastos comunes inherentes a esta tipología edificatoria.

Este fenómeno ha tendido a su vez, a ser acompañado del cambio de destino de las unidades vendibles hacia usos más rentables para sus propietarios, aprovechando las ventajas que ofrece la localización del inmueble en un área central de la ciudad, esto es, con una gran masa flotante de población y una buena accesibilidad; proximidad a una serie de servicios y equipamientos, etc. Es así como comienzan a surgir actividades productivas como ciertos talleres artesanales o bodegas, actividades de servicios como oficinas de distinta índole, actividades comerciales, incluyendo, por ejemplo, compra-venta de metales preciosos y prestamistas, pero también, prestación de servicios sexuales pagados o consentidos, camuflados en ciertos casos como *apart hoteles* o derechamente vía arriendo por hora de los departamentos para esos mismos fines.

Por otra parte, constituyen un aporte económico relativo para el municipio, por cuanto se trata de inmuebles que en su mayoría no superan las 2000 UF de precio de venta y, por consiguiente, con un pago de contribuciones menor, el cual, además, se ve reducido al estar acogidos a las disposiciones del D.F.L. N° 2 de 1959.

El aporte al erario municipal de los permisos de edificación de estos proyectos es importante, aun cuando no sustancial y se da una sola vez en cada caso. Más relevante en el mediano y largo plazo, son los recursos que provienen de las patentes comerciales y de las actividades productivas y, en este sentido, es probable que en las



Deterioro de las fachadas en calle Carmen-Santa Victoria, esquina surponiente, año 2010.



Detalle del ancho de la vereda norte de calle Virreinato esquina Av. Vicuña Mackenna, año 2009.



Vista en perspectiva de la vereda de calle Virreinato esquina Av. Vicuña Mackenna, año 2010.



Deterioro del espacio público en las cercanías de Av. Diez de Julio Huamachuco, año 2009.



Impacto por bodegaje de las desarmaduras de Av. Diez de Julio Huamachuco, año 2009.



Exposición de vehículos motorizados en la vía pública, Av. Vicuña Mackenna 1157, año 2009.

áreas de mayor concentración de estos desarrollos inmobiliarios se registre un incremento en las actividades de servicios y de comercio asociadas a la llegada de estos nuevos habitantes, en particular en función de sus características predominantes socio-económicas y etáreas (jóvenes, adultos jóvenes profesionales). Cabría identificar y cuantificar cuántas nuevas patentes comerciales y de servicios se han otorgado en esta área; así como el monto del capital involucrado, y si representan efectivamente un aporte significativo a la comuna en cantidad de recursos, en diversidad y en calidad de la oferta. Junto con lo anterior, hacer el ejercicio de contrastar dicho incremento de patentes comerciales y de servicios con las patentes comerciales, de servicios y productivas que cesan, derivado de la renovación urbana, la consiguiente demolición de los inmuebles existentes donde dichas actividades se emplazaban y el cambio de uso resultante.

Por otra parte, el desarrollo de las actividades productivas expresadas en talleres artesanales, talleres, industrias y actividades de servicio de carácter similar al industrial como el almacenamiento, constituye otra de las problemáticas históricas del sector por el impacto que estas generan en el entorno, afectando principalmente el uso residencial; desde contaminación acústica, emanaciones, trepidaciones, emisión y descarga de desechos, hasta la ocupación del espacio público utilizando aceras y calzadas como estacionamientos, amén del bloqueo de pistas de circulación por los vehículos utilizados para la carga y descarga de productos o materiales, con la consiguiente congestión vehicular y dificultades de desplazamiento; todo lo cual representa una situación recurrente al no contar la mayoría de los inmuebles utilizados y transformados para estas actividades con la capacidad interna suficiente como para absorber los estacionamientos requeridos para su propio funcionamiento.

A lo anterior se suma el impacto en el ámbito de lo construido, toda vez que estas actividades en la medida en que iban instalándose en inmuebles con destino original vivienda, no solo contribuían a la partida de residentes sino que, también, alteraban profundamente, en la mayoría de los casos, los espacios interiores de dichas viviendas, a fin de dotarlos de las funcionalidades propias de cada actividad productiva específica. En ciertos casos, las fachadas se mantenían relativamente en su condición original y en otras, sufrían alteraciones que las desnaturalizaban en un mayor o menor grado, afectando consecuentemente la imagen y la configuración del ámbito construido, constituido mayoritariamente por una edificación de fachada continua de una o dos plantas; la cual comprendía un conjunto de elementos arquitectónicos reconocibles en su diseño, los cuales podían ser, a la vez diversos y similares, con un orden compuesto por zócalo, cuerpo central y cornisas, vanos verticales y predominio de llenos sobre vacíos, generándose una percepción de unidad y armonía en la diversidad en los distintos barrios tradicionales de este sector.

Este tipo de intervenciones, realizadas sin mayor cuidado ni respeto con la edificación existente, ha tenido también un impacto no menor en el carácter patrimonial de muchos de sus barrios; ya sea por la demolición total o parcial de los inmuebles existentes sustituyéndolos por nuevas construcciones tipo galpón, o por alteraciones altamente invasivas. En el caso de los galpones resulta frecuente la no configuración de una fachada propiamente hacia la calle, afec-

tando la continuidad, unidad y armonía del espacio público junto con la visibilidad directa de la actividad productiva desde aquella. En otros casos, extensos cierres opacos configuran el frontis de la propiedad, con el consiguiente deterioro en la imagen del sector y la percepción de inseguridad para los residentes por la falta de control social sobre el espacio público.

### Potencialidades

El sector sur de la comuna presenta un gran valor urbano, arquitectónico y social en cuanto refleja las distintas formas de urbanización, loteo y densificación experimentadas en esa parte del territorio comunal en sus etapas de formación y consolidación; desde las primeras poblaciones obreras, hasta el actual proceso de renovación urbana, pasando por la remodelación San Borja. A lo anterior se suma, por su misma formación y evolución, la riqueza y la diversidad de actividades entrelazando actividades productivas, comerciales, de servicios, educacionales y de vivienda.

La mixidad de usos constituye no sólo una de sus características a preservar por su historia y formación sino por constituirse precisamente en uno de sus atributos con mayor potencial a explorar, propiciando al efecto acciones que impulsen su cualidad de semillero para el desarrollo de nuevas actividades productivas, incluyendo la innovación y el diseño; rearticulando y redinamizando actividades económicas existentes tradicionales del sector con nuevas iniciativas capaces de aportar un mayor agregado a los productos; como ha sido el caso de la industria del cuero y del calzado; actividad productiva que se encuentra en un proceso de franca recuperación, a partir de nuevos nichos de mercado que valoran el diseño, la calidad y la originalidad del producto por sobre la masividad y el precio de los productos importados.

Coherente con lo anterior, la renovación del sector debería inscribirse desde una lógica que apunte a potenciar esa condición de mixidad de usos y en ningún caso una que privilegie el "mono cultivo" como podría ser, por ejemplo, solo la vivienda. Lo anterior, en el entendido de que el desarrollo de este tipo de actividades debe resultar armónico con el entorno barrial, constituyéndose en un aporte en términos de las soluciones arquitectónicas, en la calidad y materialidad de las edificaciones y, por cierto, resolviendo las problemáticas ambientales asociadas al tipo de actividad de que se trate, de manera de no generar externalidades negativas en el entorno y, en consecuencia, no afectando el uso residencial con el cual comparte el mismo territorio. El potencial del sector como un lugar que acoge actividades diversas, capaz de atraer la localización de nuevas iniciativas y emprendimientos de pequeñas y medianas empresas o sociedades asociadas entre otros, a la innovación tecnológica, al diseño gráfico e industrial, a la producción de nuevas líneas de productos con valor agregado, podría verse altamente favorecido al mejorar las actuales condiciones de conectividad derivado de la construcción de las nuevas líneas del ferrocarril metropolitano N° 3 y N° 6.

### Desafíos

Elaborar un plan de desarrollo estratégico para el sector que de cuenta a lo menos de:

- Como enfrentar la renovación del sector, en el respeto de las características que le otorgan su carácter e identidad; impul-



Cafés y restaurantes emplazados en costado norte de calle Marín, entre Carmen y Manuel Antonio Tocornal, año 2012.



Interior de la importadora y distribuidora de cervezas artesanales "Zapata Imports Ltda.", de calle Victoria 1125; la cual es productora, además, de la cerveza "Barrio Victoria". año 2012.



Tradicional taller de vitrales "Arte Vitraux", calle Sierra Bella esquina Maule, año 2012.



Interior de la oficina de diseño de objetos NAVE, calle Root 537, año 2012.



Interior de la tienda de calzados y marroquinería en calle Arturo Prat 1383, casi esquina con calle Victoria, año 2012.



Interior de la tienda de calzados D'Italo, en calle Victoria 1011, año 2012.

sando un modelo de gestión que posibilite aunar los intereses inmobiliarios con los requerimientos de la población residente.

- Como enfrentar la rehabilitación del patrimonio existente, mediante la formulación de un modelo de gestión que comprenda las normativas, las herramientas y los mecanismos que posibiliten dicha rehabilitación.

- Como potenciar las actividades productivas tradicionales del sector, e impulsar la instalación de nuevos emprendimientos en el ámbito del diseño asociado a esas actividades productivas, mediante un modelo de gestión que promueva la renovación y el mejoramiento integral de la actividad productiva; lo cual pasa por enfrentar y resolver los impactos que esta pueda generar en el entorno barrial, a través del logro de mejores respuestas tanto en términos de modernización de los procesos productivos incorporando nuevas tecnologías como en cuanto al diseño, materialidad y arquitectura de las nuevas edificaciones proyectadas para albergar este tipo de actividades como en el modo de intervenir edificaciones existentes en función de una adecuación respetuosa de sus rasgos originales, en particular si se trata tanto de inmuebles declarados en la categoría de Inmuebles de Conservación Histórica como de aquellos emplazados en zonas de igual denominación.

- Como impulsar proyectos de mejoramiento y rediseño de espacios públicos y áreas verdes, que respondan a un plan maestro de intervenciones en el espacio público comunal, incluyendo al efecto y de modo integral, la iluminación, los pavimentos, la arborización, el mobiliario urbano, la señalética urbana, la limpieza y mantenimiento de las fachadas, etcétera.

- Como elaborar una propuesta de corto, mediano y largo plazo que dé cuenta del tipo, calidad y cantidad de equipamientos públicos necesarios para acompañar el proceso de renovación urbana, desde una perspectiva que asume *el desarrollo* como objetivo y no el solo *el crecimiento*.

- Como impulsar el desarrollo de actividades socio-culturales utilizando o reutilizando espacios y recintos existentes para tales fines, potenciando la activa participación ciudadana; junto con potenciar redes y articulaciones con actores públicos y privados del área de la educación y la cultura presentes en el sector.

- Como mantener instancias regulares de participación ciudadana que permita articular un diálogo permanente entre la comunidad residente, la comunidad no residente con actividades en el sector y el municipio. Lo anterior de modo a generar las condiciones de un proceso participativo que contribuya a orientar y monitorear el plan desarrollo estratégico para el área.

1. Diario *Publimetro. Proyectos Tentadores*, Especial Subsidios, jueves 15 de noviembre de 2012, p. 58.