



Universidad de Chile
Instituto de la Comunicación e Imagen
Escuela de Periodismo

LA GRÚA:

Renovación urbana en Santiago a partir del caso del
barrio San Isidro.

ROCÍO VALENTINA SILVA MORENO.

CATALINA VICTORIA REBOLLO ANDONIE.

MEMORIA PARA OPTAR AL TÍTULO DE PERIODISTA.

Categoría: Reportaje.

Profesor Guía: Cristian Cabalín Quijada.

Santiago de Chile.

Abril 2016.

Índice

	Página
Agradecimientos	2
Introducción: El recorrido	4
Capítulo I: San Isidro en la ciudad: una historia para el barrio	8
Capítulo II: Expansión de Santiago y despoblamiento del centro	43
Capítulo III: Génesis del repoblamiento de la comuna de Santiago	72
Capítulo IV: Cuentas alegres del repoblamiento	89
Capítulo V: Cara B del Repoblamiento	120
Capítulo VI: Repoblamiento, densificación e integración social	141
Reflexiones finales	159
Fuentes	167

Agradecimientos

Agradecemos a todos aquellos que han sido un aporte para la realización de este reportaje.

A Cristian Cabalín, nuestro profesor guía, por su comprensión y ayuda en el direccionamiento de este proceso, y a los demás profesores que con su visión aportaron para encaminar esta investigación.

A todos nuestros entrevistados, quienes prestaron testimonio y estuvieron dispuestos a compartir sus conocimientos para que pudiéramos construir este relato.

Y especialmente a nuestras familias y compañeros, sin cuyo apoyo no podríamos habernos abocado a esta tarea, sobre todo en los días más difíciles.

“Toda ciudad está fundada en un sueño, una ilusión de esplendor. La nuestra está, además, fundada sobre una roca: el peñón llamado Huelén. Sobre esta árida atalaya soñó el conquistador con un mundo nuevo y vislumbró en el valle a sus pies la rigurosa traza de la ciudad imperial; más tarde fue ahí mismo donde la República inauguró la modernidad encarnada, a la usanza de entonces, en un trocito de París (otro sueño de ultramar) para escapar del tedio soñoliento de callejones encalados y tejas que habíamos heredado de Extremadura. Santiago se refleja bien en el destino de esta roca: por un siglo el cerro Santa Lucía fue la joya de la ciudad; encantador y misterioso, bien hecho, un alarde de ingenio, voluntad y buen gusto. No más. Acorralado por altas torres, rodeado de humo y ruido, diezmados sus ornamentos, maltratados sus evocadores rincones, enrejado, el cerro pasa ahora casi desapercibido ante el ciudadano impávido, adormecido ya no por la siesta colonial sino por sus prosaicas urgencias y una curiosa idea de progreso según la cual cualquier novedad es siempre mejor. He aquí la mala fortuna de Santiago: la inconformidad histórica de sus habitantes, propia de pueblo remoto y menesteroso, resignado a sus periódicos terremotos y convulsiones sociales, ávido de identidad y, por lo mismo, completamente carente de ella”.

Gray, Sebastián (2006) Fragmentos Urbanos.
Santiago Centro. Un siglo de transformaciones.
Ilustre Municipalidad de Santiago. Chile.

INTRODUCCIÓN:

EL RECORRIDO

La ciudad es hoy el espacio en el que la mayoría de las personas desarrolla sus actividades diarias. Es un lugar físico, un escenario, pero también es una producción social en la que se refleja la forma de vida de quienes la habitan y gobiernan. Sin embargo, todo esto suele pasar desapercibido en medio del trajín cotidiano y su velocidad.

Distintas políticas y modos de producción han ido perfilando la forma de la ciudad y su organización a lo largo del tiempo, en un proceso que tiene injerencia directa sobre nuestra forma de habitar y disponer de nuestra vida en común.

El presente reportaje en profundidad busca ahondar en los factores que han ido moldeando la actual configuración de la ciudad de Santiago de Chile, con el objetivo de reconocer cómo distintos procesos sociales, políticos y económicos han ido cambiando su constitución y su relación con sus habitantes. Para ello, hemos tomado como caso de estudio el proceso de renovación urbana llevado a cabo en la comuna de Santiago a partir de comienzos de la década de 1990, situándonos con especial interés en el barrio San Isidro, ubicado al sur del cerro Santa Lucía. Con esto, podremos ejemplificar y concretizar las implicancias de este proceso de renovación urbana en uno de los barrios más antiguos de la ciudad y que ha experimentado intensamente todos estos cambios.

La motivación principal para realizar esta investigación se relaciona con la experiencia vivida por las investigadoras en dicho barrio cuando una inmobiliaria se instaló a un costado del cité que habitaba una de ellas, para construir un edificio de departamentos, modificando la vida que durante años los vecinos del cité habían llevado en el lugar.

Si bien este fenómeno no era nuevo en el barrio y desde hace unos años se venía observado la llegada de estas torres de departamentos, el sector en el que se encontraba el cité había permanecido como barrio antiguo gracias a que en él se emplaza la iglesia de San Isidro Labrador, cuyo edificio, declarado Monumento Histórico, limitaba las posibilidades de construir en sus inmediaciones.

Pese a estas limitaciones, llegó el día en que se aprobó un proyecto para construir en el terreno ubicado entre la iglesia y el cité. La construcción del nuevo edificio afectó significativamente la calidad de vida y el estado de las residencias. Sin embargo, su impacto más significativo fue el de desatar el interés inmobiliario por las viviendas antiguas ubicadas en ese sector de la manzana.

En poco tiempo, la venta del terreno en el que se encontraba el cité se hizo inminente y con ello también el desalojo de sus habitantes y la demolición del inmueble. A partir de esto, comenzaron a surgir en las investigadoras inquietudes acerca del destino habitacional de los vecinos, en un Santiago con viviendas económicas escasas.

Así, desde esta experiencia, desarrollaron las interrogantes que motivaron la presente investigación y señalaron en el camino para intentar comprender y explicar el fenómeno inmobiliario que está ocurriendo en nuestra ciudad, reconociendo los impactos que dichas construcciones están teniendo sobre los barrios viejos, sus habitantes y la composición social de la ciudad.

Si bien varias de las distintas aristas que conforman este fenómeno son abordadas cada cierto tiempo por la prensa, creemos que, al tratarse de un problema complejo, era necesario desarrollar una visión más integral y profunda del proceso, dando cuenta de la historicidad del fenómeno y no remitiendo sólo a lo inmediato o particular de algunas de sus expresiones. Por ello, con el fin de lograr una comprensión más acabada de ciertas dinámicas ligadas a la producción de la ciudad se escudriñó incluso en los momentos fundacionales de la capital y en las lógicas de quienes establecieron este modo de organizar la vida en sociedad.

Al tratarse de un proceso lento y de largo aliento, ocurre que con frecuencia no somos conscientes de cómo la ciudad se va transformando y, por más que afecte nuestras vidas, no logramos observar las lógicas que motivan sus dinámicas y cambios. Pero lo cierto es que, si analizamos con detención, es posible notar que esta escenografía no es natural ni casual, sino que es resultado de los modos de producción que organizan su espacio, por lo que en ella, en sus calles, edificios y poblaciones, se puede leer la historia de los movimientos del

capital y su acumulación como huellas sobre las cuales construimos nuestro relato, nuestra memoria y las bases de lo que queremos para el futuro.

Considerando lo anterior, nos preguntamos cómo el barrio San Isidro se transformó en el sector renovado que es hoy. Y para responder a esta interrogante, indagamos los orígenes del barrio, dando cuenta de sus singularidades, dilucidando cómo se produjo un proceso de despoblamiento en él y en el resto del espacio central, y cómo esto llevó a las autoridades de la comuna del último cuarto de siglo a asumir la misión de repoblar. Luego nos adentramos en cómo se llevó a cabo este proceso y cuáles han sido sus efectos para los residentes, para el barrio y para la ciudad.

Este reportaje consta de seis capítulos donde el lector o lectora podrá comprender el fenómeno desde sus orígenes hasta sus trasfondos y aspectos actuales.

En el primer capítulo, se relata cómo el barrio San Isidro se fue transformando desde sus primeros años hasta la actualidad. Este recuento se realiza con la intención de mostrar el carácter del barrio y sus habitantes, destacando su importancia dentro de la trama central y sus hitos constitutivos de su identidad.

El segundo capítulo da cuenta del origen del despoblamiento del centro. Veremos cuáles fueron los procesos vividos por la capital a partir de los años 30 del siglo XX y cómo éstos derivaron en que se produjera una migración importante de sus habitantes hacia otros sectores periféricos de la ciudad, ocasionando el menoscabo de las áreas centrales.

En el capítulo siguiente, mostramos el carácter deteriorado que venía manifestando la comuna y la consiguiente pérdida de su valor residencial. Por ello las autoridades decidieron desarrollar mecanismos destinados a revertir esta situación, basados en la implementación de incentivos a la inversión privada para que ésta se interesara en realizar nuevos proyectos que permitieran revitalizar el centro, generando el Plan de Repoblamiento Urbano de la comuna de Santiago.

En el cuarto capítulo se exponen los resultados del programa de repoblamiento, los tipos de proyectos que se desarrollaron en sus distintas etapas, los movimientos realizados por el

mercado inmobiliario desde entonces y cómo con el tiempo el programa se volvió exitoso en su acometido de atraer nuevos habitantes a la comuna y renovar el parque residencial.

El quinto capítulo matiza esos supuestos éxitos narrados anteriormente destacando los efectos adversos que este programa trajo a los barrios antiguos y a sus vecinos. Bajamos los macro resultados a la micro escala de lo humano, concentrándonos en los impactos que se generaron en las personas, los espacios y en las formas de vida enfrentadas a una potente industria inmobiliaria.

En el sexto capítulo, nos abocamos a mostrar quién se va, quién se queda y quién llega al centro, buscando dar cuenta de los movimientos y desplazamientos de población que se originaron producto del proceso de renovación, en relación con la densificación, el alza de los precios y un posible proceso de segregación social.

Por último, hemos desarrollado un apartado con reflexiones finales, donde exponemos nuestras conclusiones sobre esta investigación. Así, exploramos las limitaciones y alcances que tiene la desafiante tarea de planificar la ciudad, la dicotomía centro-periferia sobre la cual ésta se ha organizado y los problemas de segregación social a los que se enfrenta, para luego plantear algunas interrogantes y líneas de interés que quedaron abiertas a partir de esta investigación.

CAPÍTULO I:

SAN ISIDRO EN LA CIUDAD: UNA HISTORIA PARA EL BARRIO

Son las ocho de la mañana de un día lunes y la Alameda Libertador Bernardo O'Higgins, en pleno centro de Santiago, bulle de micros, automóviles y de miles de trabajadores y estudiantes que, como cada mañana, acuden al núcleo de la capital para dar inicio a una nueva jornada.

La Alameda es una de las arterias más importantes de toda la ciudad, pues su eje la cruza de borde a borde, atravesando el centro histórico y administrativo de Santiago. Por eso, hoy esta avenida se abre ancha para conectar lejanos sectores de una urbe cada vez más extensa: desde la periferia poniente hasta el centro y el oriente de la capital, donde se concentran las principales fuentes de trabajo y de servicios de la Región Metropolitana.

En ella hoy se amontonan las tiendas, los edificios de gobierno y las grandes torres de oficinas. Sin embargo, alguna vez esta gran avenida no fue otra cosa que el límite distante de una pequeña aldea, el borde mismo en el que acababa el trazado de las calles y en donde un muro de iglesias daba paso de golpe a las chacras y al campo.

A partir de este límite se abrieron los primeros arrabales, los primeros barrios “suburbanos” del sector sur de la entonces colonia española, del mismo modo en que hoy se siguen abriendo poblaciones en la periferia urbana del Gran Santiago, allá lejos: donde el valor del suelo es mucho menor.

Aquellos primeros barrios se consolidaron en la medida en que la urbe creció, primero lenta y luego precipitadamente, quedando incorporados a la ciudad, y más tarde, a su centro. En ellos aún hay quienes habitan las casas antiguas, pese al deterioro, al ajetreo y a la contaminación que con los años se apropiaron de los sectores centrales, y a las violentas transformaciones que estos lugares han sufrido con cada proceso de *modernización* que se ha desarrollado en Santiago.

El barrio San Isidro es uno de ellos. Ubicado al pie sur del Cerro Santa Lucía, es en la actualidad uno de los barrios más céntricos de la capital y ya nada queda de su carácter campesino original. Tampoco quedan casi rasgos del barrio urbano antiguo que se consolidó en el sector durante la primera mitad del siglo XX, pues durante las últimas décadas se comenzaron a demoler las viejas construcciones, para levantar en su lugar altos edificios de departamentos que se encumbran al cielo, cuales torres de Babel, tanto más altas que las cumbres de las viejas iglesias que antes marcaban la altura de la ciudad.

Así, resulta difícil imaginar el conjunto antiguo con las formas de vida que antes pueden haber tenido lugar ahí. Desde la entrada al barrio en la Alameda, frente al cerro, no se ven más que unos edificios *modernos*, dispuestos sin ningún concierto, entre los cuales figuran la torre de un hotel y un centro médico, otra de departamentos, un McDonald's y algunas otras tiendas, además de una feria de artesanos que ha logrado permanecer ahí durante las últimas dos décadas; todo lo cual parece ser el reflejo de la expansión de un centro comercial renovado.

Pese a la fuerte presencia de las torres, que con frecuencia superan los 30 pisos, al adentrarse por la calle San Isidro es posible encontrar algunas huellas de lo que fuera el antiguo barrio, sobre todo al acercarse a la desgastada iglesia de San Isidro y su plaza. Pero las viejas casas son cada vez más escasas entre las largas torres que se multiplican como callampas, al mismo tiempo que los sitios eriazos y los retazos de las viejas construcciones corroen las manzanas, amenazando con convertirse en pequeños vertederos.

Hoy, es un barrio que alberga una mixtura de actividades, lo que probablemente se deba a que, por su antigüedad, ha sufrido múltiples intervenciones. En cualquier caso, el predominio de las torres de departamentos es evidente. Sin embargo, sobrevive algo del aura sórdida que acompañó al sector durante largos años cuando se alojaban ahí cementerios y casas de acogida para “gente de mal vivir”, posiblemente a raíz de la presencia ya centenaria del cuartel de Fuerzas Especiales de Carabineros, ubicado frente a la Iglesia de San Isidro, y gracias al cual, de cuando en cuando, todo se llena de un pesado olor a bomba lacrimógena.

Aun cuando se trata de uno de los barrios más antiguos de la ciudad, a partir del cual se urbanizó todo el sector sur oriente de la Alameda, hoy el barrio San Isidro ni siquiera existe para el actual registro de barrios de la Municipalidad de Santiago, pues -al parecer- el desarrollo de los sectores aledaños a él hizo que perdiera relevancia reconocerlo como tal. Así, para tales efectos, quedó subsumido en su parte norte por el barrio San Borja, y en su parte sur, por el barrio Lira, y luego por el barrio Santa Isabel¹, ubicados todos, en su centro, al oriente del barrio San Isidro.

Con todo, el sector aún configura un punto de gravitación y reunión anclado en la calle que lleva su nombre, pues la vía, predominantemente peatonal por no contar con salida de vehículos a la Alameda, conduce directo hasta la boca de la estación de metro Santa Lucía, razón por la que cada día se aglutinan ahí grandes cantidades de personas, procedentes de las casas y los edificios ubicados en el área que va desde Santa Rosa al poniente hasta Lira al oriente.

Si hoy el sector está lleno de torres, es porque se encuentra inserto dentro de un espacio mayor que hasta el año 2011 estuvo dotado de una normativa sumamente flexible, desde que se aprobó el Plano Regulador Comunal vigente en la comuna de Santiago, a comienzos de los años 90. Por esta razón, el barrio se hizo sumamente atractivo para la inversión inmobiliaria durante los últimos diez años, realizándose grandes inversiones que terminaron por reemplazar casi por completo al barrio antiguo y a sus habitantes.

Con las modificaciones realizadas en el Plano Regulador, fueron protegidos algunos inmuebles del barrio viejo y se limitaron las facilidades que los privados tenían para construir nuevos proyectos. Sin embargo, quizás haya sido demasiado tarde, pues recién ahora se terminaron de construir muchos de los proyectos aprobados bajo la normativa anterior; y las casas antiguas que quedan hoy se dedican mayoritariamente al comercio, pues han quedado aisladas entre las torres, degradándose sus condiciones de habitabilidad; y los cités que durante años sirvieron de residencia digna, pero modesta para los habitantes

¹ Entrevista a Carlos Azagra, encargado del programa de barrios de la Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesán), dependiente del Municipio de Santiago, durante los años 90. El entrevistado señaló que en esos años, el barrio quedó sectorizado como parte de los barrios Lira y San Borja. Por otra parte, en la actualidad, en la web de turismo de la Municipalidad de Santiago <http://www.santiagocapital.cl/fichas/home/barrio-santa-isabel/santiago-comuna-de-barrios/>, el barrio queda insertado dentro del barrio Santa Isabel y el barrio San Borja.

más pobres del barrio y de todo el centro de Santiago, están terminando de desaparecer del sector.

Las torres de departamentos y el programa a través del cual se promovió su construcción han tenido un significativo y complejo impacto sobre la vida en este barrio antiguo. Por eso, creemos necesario conocer primero la vieja historia del barrio San Isidro, con el objetivo de mostrar las transformaciones que éste ha sufrido, reflejando los acontecimientos que han acaecido en la ciudad. Sobre todo cuando sus orígenes se remontan a la hoy lejana colonia española que se instaló en un trocito de tierra entre los dos brazos de un río, a la bajada de un cerro al que llamaron Santa Lucía.

La conquista de la ciudad

Ubicado al sur de la Alameda, entre las actuales calles Santa Rosa y Carmen, el Barrio San Isidro comenzó a formarse en el extramuro de la ciudad, unos cien años después de que Pedro de Valdivia y sus hombres llegaran al valle del Mapocho. Fue el segundo barrio², antecedido sólo por el de La Merced, en desarrollarse fuera de los límites establecidos en el primer trazado de la ciudad realizado dentro de la isla del Mapocho por el alarife Pedro de Gamboa.

La historia de su creación se encuentra estrechamente ligada a la fundación de la ciudad. Según cuentan los testimonios de la época, este proceso fue iniciado por Pedro de Valdivia en enero de 1541, cuando decidió instalar al costado oeste del cerro al que llamaron Santa Lucía (hasta entonces Huelén³), “la capital del reino que pensaba arrebatar a los indios”⁴; en el mismo lugar en el que algunos años antes se hubo establecido uno de los más australes enclaves del Imperio Inca.

² Cáceres, Osvaldo (1999) Sobre el barrio 10 de julio. En Voces de la ciudad: Historias de barrios de Santiago. Editorial Lom. Santiago de Chile. P. 47

³ No hay claridad respecto del nombre que llevaba el cerro, sin embargo, esta denominación es frecuentemente atribuida al nombre que llevaba el cacique del lugar.

⁴ Thayer, Luis. (1904) Santiago de Chile. Origen del nombre de sus calles. Librería, imprenta y encuadernación de Guillermo E. Miranda. Santiago. Digitalizado por Internet Archive, 2013. Disponible en <http://archive.org/details/santiagodechileo18thay>

Su traza original quedó enmarcada por los bordes de la isla formada por el cerro y por los dos cursos de agua que le rodeaban, encontrándose al norte el río Mapocho y al sur otro brazo ocasional del mismo río al que llamaron La Cañada⁵; brazo que posteriormente se transformó en la conocida Alameda, y que partía en el sector de las Cajitas de Agua, donde actualmente se encuentra la Plaza Baquedano, y se unía a otros cursos de agua en Chuchunco, palabra que significa “abundancia de aguas”, y que se encontraba al poniente más allá de la actual Quinta Normal⁶.

Los conquistadores se ubicaron en el centro de este territorio, donde fundaron la Plaza Mayor y construyeron, con el paso de los años, los principales edificios administrativos de la Colonia, además de las casas de los vecinos más importantes de la nueva ciudad. Sin embargo, los desastres naturales, entre los que predominaban los terremotos y las crecidas del río; y los ataques que durante años sufrieron los colonos por parte de los naturales, hicieron de ésta una ardua y constante tarea.

Los recién llegados buscaron mantenerse unidos en este terreno desconocido y lleno de peligros. Por eso, mientras más alejadas del centro se encontraron las tierras, más carecieron de interés para el pequeño núcleo de colonos que se fue arrimando a la Plaza.

Así, todos los servicios públicos de difícil vecindad, como el cementerio y el hospital, fueron ubicados en los bordes del trazado original del pueblo, al alero de numerosos conventos, monasterios e iglesias que se construyeron en el mismo borde, demarcando el territorio dominado por los conquistadores.

De este modo, en este límite comenzaron a formarse los primeros arrabales de la ciudad, al instalarse en él naturales y mestizos pobres o perseguidos que acudían a las iglesias y ubicaban ahí sus rancheríos⁷: en las afueras de la ciudad, hacia el norte del río Mapocho en

⁵ Cañada es el nombre que se le daba en España “a las hondonadas de terreno, o al espacio comprendido entre dos alturas poco distantes”. Thayer, Luis. (1904) Santiago de Chile. Origen del nombre de sus calles. Librería, imprenta y encuadernación de Guillermo E. Miranda. P. 11 Santiago. Digitalizado por Internet Archive, 2013. Disponible en <http://archive.org/details/santiagodechileo18thay>

⁶ Vicuña Mackenna, Benjamín (1884) Una peregrinación a través de las calles de Santiago. Editorial Los Andes. Santiago de Chile. P. 8

⁷ Los ranchos eran los cuartuchos que los más pobres construían en los sectores periféricos de la ciudad, con materiales de desecho o con la tierra que pudieran cavar del suelo para convertirla en adobes. El acceso a dicho terreno se producía a través del arriendo a piso del lugar, siendo éste un método muy antiguo y muy usado incluso hasta para acceder al suelo urbano. Estos ranchos solían quedar hundidos hasta un metro bajo la calle, por lo que frecuentemente eran víctimas de la humedad, la lluvia y las crecidas de los ríos. El propietario de la tierra no se obligaba a nada.

el sector denominado La Chimba⁸ y hacia el sur de La Cañada y del cerro Santa Lucía. Justamente ahí empezó a tomar lugar lo que años más tarde sería conocido como el Barrio San Isidro.

Con la llegada de las distintas congregaciones religiosas a la colonia durante la segunda mitad del siglo XVI, los terrenos al sur de La Cañada fueron entregados a los monjes franciscanos, quienes construyeron ahí la iglesia que permanece hasta hoy, luego de varias reconstrucciones, en la vereda sur de la Alameda. Tiempo después parte de esos terrenos fue cedida al Hospital de Nuestra Señora del Socorro⁹, el primer hospital de la ciudad, establecido algunos años después de la fundación de Santiago¹⁰.

En 1617, el Hospital pasó a manos de la orden de San Juan de Dios, de donde tomó su nombre definitivo, mientras que frente a él, al costado norte de La Cañada y al pie del cerro Santa Lucía, donde hoy se encuentra la Biblioteca Nacional, fueron ubicadas las monjas clarisas.

Por entonces, el segundo brazo del Mapocho formaba una quebrada que favorecía la irrigación de las tierras que se encontraban hacia el sur, hasta incluso inundarlas cuando el caudal del río crecía. El sector fue conocido con el nombre de Valle Fértil debido a sus óptimas condiciones para el trabajo agrícola, al que se dedicaron los primeros pobladores del lugar. Más allá, hacia el sur, señalaba Benjamín Vicuña Mackenna, se abría un desierto sólo interrumpido por el Zanjón de la Aguada¹¹.

La distribución de los edificios quedó manifiesta en el mapa de Santiago del sacerdote jesuita y cronista Alonso de Ovalle de mediados del siglo XVII, donde se aprecia -con más

⁸ Según puntualiza Luis Thayer Ojeda, la palabra chimba tendría su origen en un vocablo quechua que significaba “al otro lado del río”. Thayer, Luis. (1904) Santiago de Chile. Origen del nombre de sus calles. Librería, imprenta y encuadernación de Guillermo E. Miranda. P. p. 43 Santiago. Digitalizado por Internet Archive, 2013. Disponible en <http://archive.org/details/santiagodechileo18thay>

⁹ De 1554 data la escritura del Cabildo de Santiago donde se imponen las condiciones a los franciscanos para donar al Hospital San Juan de Dios 12 solares al sur de La Cañada. Ver en Anales de la Universidad de Chile, sexta serie, n°12, octubre del 2002. Disponible en http://web.uchile.cl/vignette/anales/CDA/an_sub_simple/0,1280,SCID%253D3634%2526ISID%253D261%2526GRF%253D3625%2526ACT%253D0%2526PRT%253D3631,00.html.

¹⁰ No existe claridad sobre la fecha de fundación del hospital y su fundador, pero se sabe que el mismo ya estaba funcionando en 1554 y que durante largos años no fue mucho más que un hospital de campaña, ubicado en una choza de adobe y paja similar a las demás que existieron en la ciudad durante sus primeros años. Cruz-Coke Ricardo. (1995) Historia de la medicina chilena. Editorial Andrés Bello, Santiago, Chile. P. 94.

¹¹ Vicuña Mackenna, Benjamín (1884) Op. Cit. P. 21

Los primeros testimonios de la formación del barrio San Isidro como un poblado que se integra a la ciudad datan de 1675, cuando parte de las grandes extensiones de terrenos del Hospital San Juan de Dios, al sur de La Cañada, fueron subdivididas para su venta con la autorización de fray Diego de Humanzoro. Por entonces el Hospital se encontraba ubicado entre las actuales calles Santa Rosa y Carmen¹⁴, y sus terrenos se extendían hasta el Zanjón de la Aguada hacia el sur. Los loteos fueron realizados en la franja más cercana a La Cañada.

Así lo explica una investigación reciente realizada por Tomás Catepillán en el marco de su tesis de Licenciatura en Historia para la Universidad de Chile. En ella, Catepillán ahondó en los documentos que el Hospital San Juan de Dios heredó a la Escuela de Medicina de la Universidad de Chile¹⁵. El trabajo, si bien no permite conocer la forma en que las tierras fueron ocupadas a través de asentamientos informales, sí entrega luces acerca del proceso que tuvo lugar cuando se decidió lotear y vender los terrenos del Hospital, dándose inicio a la ocupación formal del territorio, a través de un nuevo poblado de tipo campestre.¹⁶

A partir de la revisión de las escrituras de ventas de estos terrenos y de la literatura sobre la época, Catepillán concluyó que durante el último cuarto del siglo XVII el sector comenzó a dinamizarse tímidamente, lo que puede guardar relación con el difícil momento económico que sufría el Hospital por entonces¹⁷.

Catepillán sostiene que estos terrenos aparecen con sincero interés comercial en la imagen que hace de ellos fray Antonio García, quien fuera procurador general del Hospital en 1675, y encargado de pedir la autorización al gobernador Juan Henríquez para lotear la propiedad.

“Su argumentación, sencilla, giró en torno a la idea de que estas eran tierras bacas y no menesterosas, equivalente, me parece, a decir que estaban vacías, desaprovechadas y

¹⁴ En 1715, el Hospital San Juan de Dios fue desplazado desde su ubicación original, entre las actuales calles Santa Rosa y Carmen, hacia el poniente, entre las calles San Francisco y Santa Rosa, justo al costado de la Iglesia San Francisco. Ahí fue reconstruido en dos ocasiones posteriores, en 1751 y 1797, permaneciendo ésta última hasta la demolición del Hospital en 1944. Cruz-Coke, Ricardo. (1995) Op. Cit. Pp. 148

¹⁵ Facultad de Medicina. Universidad de Chile. Historia. Consultado el 20 de mayo de 2015. En: <http://www.med.uchile.cl/la-facultad.html>

¹⁶ Catepillán, Tomás. (2009) Op. Cit.

¹⁷ Cruz-Coke, Ricardo (1995). Op. Cit. P. 147

finalmente, que siendo innecesarias, sería mejor venderlas a censo. Cosa que efectivamente comenzó a operarse en la franja de tierra mencionada”¹⁸.

Según Catepillán, el loteo habría dado lugar a “propiedades pequeñas, en medio del descampado y a extramuros, a precios no muy abultados aunque significativos”, y ellas, ocupadas por “un grupo heterogéneo de gentes, a primera vista compuesto por artesanos, oficiales, dones y doñas, pardos... instalados en una especie de otra Chimba”¹⁹

La particularidad de estas ventas a censo fue que funcionaron como una especie de préstamo que se pagaba año a año hasta completar el valor de la propiedad. Esto permitió aumentar el número de potenciales compradores, al no requerirse de gran capital en efectivo para acceder a un terreno, sino que de cantidades anuales mucho menores. Cuando hubo ventas al contado, éstas se realizaron después de 1680, algunos años después de que hubiera comenzado el poblamiento del barrio, lo que permitió a Catepillán concluir que aquello sólo habría ocurrido en la medida en que se produjo cierta valorización de los terrenos del sector²⁰.

Catepillán señala que “el interés por esas tierras queda en evidencia desde el momento que se percibe la facilidad para rematar las propiedades de los que no pudieron pagar -según las anotaciones de distintos años que se arrumban en los reversos de los documentos consultados-, en la avidez de los compradores por acceder a un terruño, e incluso en la defensa desesperada que hicieron de este cuando intentaron arrebatárselos”²¹

Este interés puede entenderse si se considera el crecimiento de la población que tuvo lugar en la ciudad después de casi un siglo y medio de ocupación española, con el que se rompieron definitivamente los límites trazados en el triángulo del plano fundacional. De este crecimiento da cuenta Armando De Ramón en su Historia de Santiago de Chile, y agrega que quienes habitaban estas zonas eran “gente miserable, sin ocupación fija, que se acogía a la ciudad por no tener posibilidades en su tierra de origen y que se instalan a título precario, en terrenos baldíos o en zonas pantanosas, cascajales del río y otros lugares de

¹⁸ Catepillán, Tomás. (2009) Op. Cit. P. 17

¹⁹ *Ibíd.* P. 6

²⁰ *Ibíd.* P. 27

²¹ *Ibíd.* P. 6

poco valor”²². Según él, estos guangualíes²³ habrían existido desde el siglo XVII, pero se habrían conectado a la ciudad propiamente tal recién en el siglo XVIII.²⁴

De este proceso habla también la fundación en 1686 de la parroquia San Isidro²⁵, la primera en las afueras de la ciudad, en un terreno donado por el Capitán Francisco Bardeci²⁶, con un santo campesino para que cuidara de todo el Valle Fértil que se había comenzado a lotear al sur de La Cañada. La parroquia marcó un nuevo extremo austral en la ciudad, más allá del cual sólo había descampado.

A raíz de los numerosos sismos que afectaron a Santiago a lo largo de su historia, la Iglesia debió ser reconstruida por completo en cuatro ocasiones, la segunda vez en su localización original, y a partir de la tercera, cien metros más hacia el sur, donde se encuentra en la actualidad y cuya edificación fue diseñada por el connotado arquitecto Ignacio Cremonesi en 1896²⁷.

El historiador Rolando Mellafe sostiene que esta parroquia era “francamente popular, con clientela mestiza y de todo tipo de castas. Vio nacer los primeros hacinamientos de ranchos y chozas en terrenos adyacentes a un antiguo convento, sufrió tomas de sitios y muchas veces soportó la furia de un populacho levantisco y advenedizo que crecía constantemente, ya que, fuera del trájín de muchos arrieros, atravesaba por allí una arteria de entrada que venía de otros pueblos cercanos, de lugares cordilleranos y aún de lejanos valles agrícolas conectados con transcordillera”²⁸.

Dicha arteria lleva hoy por nombre Santa Rosa²⁹, la que durante muchos años -junto con la calle San Diego- fue la ruta por donde entraban a la ciudad quienes iban de camino al

²² De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 115

²³ Guangualíes se denominaba a los lugares o poblados apartados de los centros urbanos en Chile, que en su origen eran habitados por indios, los que se caracterizaban por contar con material disponible para hacer viviendas con facilidad.

²⁴ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 115

²⁵ Sady Zañartu. (1934) Santiago, calles viejas: historias de cuando sus nombres salieron del barro materno con la fuerza de lo que ha de vivir, porque daba el pueblo su agua de bautismo. Nascimento. Santiago de Chile. P. 163

²⁶ Salazar, Criss. (2008) Parroquia de San Isidro: una sobreviviente de la historia telúrica de Chile. Santiago. Urbatorium. Consultado el 15 de agosto de 2015. En: <http://urbatorium.blogspot.cl/2008/05/parroquia-de-san-isidro-labrador-una.html>

²⁷ *Ibíd.*

²⁸ Mellafe, Rolando. (1995) “Alma y utopía: Santiago colonial”. En: Cuadernos de Historia N° 15, Universidad de Chile, Santiago. P. 43

²⁹ Algunos documentos indican que la correccional de mujeres de Santa Rosa habría estado a cargo de la Congregación de Santa Rosa, razón por la cual la calle habría recibido su actual nombre. Sin embargo, otras fuentes, incluidas las de la Iglesia Católica y del periódico La Estrella de Chile, indican que la correccional estaba a cargo de la Congregación del Buen Pastor y que cuando la institución se instaló en la calle Santa Rosa, ésta ya tenía ese nombre. En el periódico

mercado con sus carretones con hortalizas y sus caballos.³⁰ Esta calle recibió inicialmente el nombre de Callejón de los Padres o Calle de San Juan de Dios, haciéndose conocida más tarde como Calle de las Matadas, porque se dice que en ella se encontraron los cuerpos de varias mujeres asesinadas en extrañas circunstancias durante el siglo XVIII. Al respecto, Sady Zañartu, escritor y Premio Nacional de Literatura dedicado a la historia y el urbanismo, comentaba que esta calle “parecía condenada a presenciar los cuadros más lastimosos de la ciudad”³¹.

A raíz de la presencia de esta importante vía, frente a la Iglesia San Isidro Labrador se instaló una plazuela que perdura hasta la actualidad, y en ella se ubicó uno de los diez pilones que por entonces surtían de agua a la ciudad, con lo que el sector se transformó en un lugar de paso y descanso para quienes ingresaban desde el sur.

A su costado poniente, se trazó la calle que hoy lleva el nombre de la parroquia, siendo conocida en la época como la Calle de la Pelota, debido a que la colonia vasca practicaba allí su tradicional juego.

Durante muchos años esta calle no gozó de más de un par de cuadras, sin contar con salida a La Cañada, razón por la que durante largo tiempo este barrio tuvo su núcleo en la parroquia de San Isidro, constituyéndose como un suburbio autónomo fondeado tras las iglesias que daban lugar al extramuro. Sin embargo, en la actualidad la calle se extiende, con algunas interrupciones, hasta el sector del barrio Franklin, lo que permite plantear que en su momento, la iglesia con dicho nombre se transformó en el centro de un gran barrio que se extendió también hacia el sur.

Según distintos cronistas de la época, la importante presencia en el sector de instituciones de acogida para personas en situación precaria, sumado a su carácter periférico, transformó el barrio en un lugar de refugio para toda clase de perseguidos, ladrones y mendigos.

semanal La Estrella de Chile de 1873 dice: “La (Casa) de Santa Rosa o Casa de Corrección de Mujeres, situada en la calle Santa Rosa, en la antigua casa de ejercicios de este nombre”.

³⁰ Proyecto de rescate patrimonial del barrio San Isidro. Corporación la Plataforma. Consultada en junio de 2015. En: http://barriosanisidro.pedav.cl/?page_id=28

³¹ Zañartu, Sady. (1934) Op. Cit. P. 154.

Además de la historia de los asesinatos, la presencia de la Casa de Recogidas³², la localización de dos cementerios en la calle Santa Rosa³³ y de otros dos en el cerro Santa Lucía³⁴, y posteriormente, la proximidad del barrio con el sector en que fue ubicado el Matadero y la población El Conventillo -llamada por Vicuña Mackenna el “Potrero de la Muerte”³⁵-, contribuyeron a que éste fuera conocido por su carácter desventurado, aún sin ya ser parte de los suburbios más marginales de la ciudad.

Nueva distribución

Algunos años después de que comenzaran a lotearse los terrenos del Hospital San Juan de Dios, empezaron a dividirse también otras pocas, pero grandes propiedades cercanas al Barrio San Isidro, principalmente la de los franciscanos y la del vasco Francisco Bardeci un acaudalado comerciante sin descendencia, hermano de fray Pedro Bardeci.

Bardeci poseía una gran quinta que se extendía desde el cerro Santa Lucía hacia el sur, al oriente del Hospital. Cuando decidió lotearla, le entregó la parte más cercana a La Cañada a las monjas carmelitas, quienes se instalaron ahí en 1690, en el Convento del Carmen Alto, siguiendo la línea de las construcciones religiosas en el borde de la ciudad³⁶. De esta congregación religiosa toma su nombre la actual calle Carmen, antes llamada Callejón de los Perros, la que fuera abierta a La Cañada en 1675 por los padres capachos³⁷. Más adelante comenzaron a lotearse nuevos terrenos al oriente de la calle Carmen, entre ellos la chacra de Francisco Lira.

³² La Casa de Recogidas funcionó entre 1723 y 1810 en el lugar en donde actualmente se encuentra la Plaza Benjamín Vicuña Mackenna, al pie del cerro Santa Lucía. Peña, Patricia. (1997) La Casa de Recogidas de Santiago, un hospital de almas. Anales de la Universidad de Chile N° 6 (1997, diciembre, serie 6). Consultado el 03 de junio de 2015.

³³ Cementerio General. Recoleta. Consultado el 12 de mayo de 2015. En: http://www.cementeriogeneral.cl/index.php?option=com_content&view=article&id=2&Itemid=20&showall=1

³⁴ “Antiguamente las formas de inhumación de los cadáveres dejaban mucho que desear y los muertos terminaban sepultados en distintos lugares. En el mejor de los casos, los muertos se enterraban en las iglesias, lo que provocaba graves molestias a los eclesiásticos, que se quejaban de las emanaciones de los cadáveres y además habían entierros clandestinos que eran focos muy infecciosos, muchos de ellos se hacían a poca profundidad, siendo después presa fácil de perros o roedores que propagaban todo tipo de enfermedades. [...] La peor parte estaba reservada para quienes no profesaban la religión católica. Los llamados "disidentes" que eran arrojados por las laderas del cerro Santa Lucía.” http://www.cementeriogeneral.cl/index.php?option=com_content&view=article&id=2&Itemid=20&showall=1

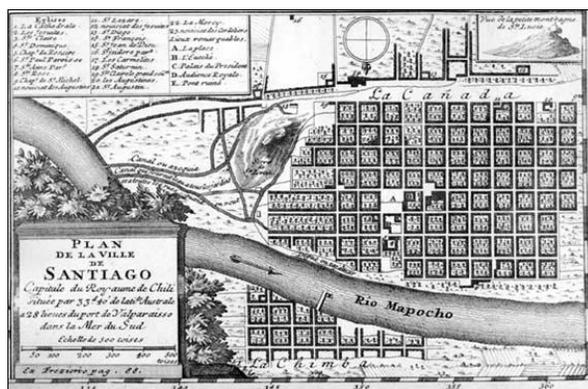
³⁵ A partir de la segunda mitad del siglo XIX, se instalaron al final de la calle Santa Rosa, al sur de La Cañada de los Monos, hoy Avenida Matta, dos de las poblaciones más miserables de la época: Matadero y Conventillo; constituyéndose ésta vía como uno de sus principales accesos. De Ramón, Armando. (1985) Estudio de una periferia urbana: Santiago de Chile 1850-1900. Apartado n°20 de “Historia”. Ediciones Historia. Universidad Católica de Chile. Santiago.

³⁶ Catepillán, Tomás. (2009) Op. Cit. P. 18

³⁷ Vicuña Mackenna, Benjamín (1884) Op. Cit. P. 23

En el mapa publicado por Amadeo Frézier en 1716, el sector aparece como un espacio rural, atravesado por dos pares de calles pero relativamente vacío. En él, destacan los franciscanos, el Hospital, y los dos nuevos edificios religiosos: el convento del Carmen y la Parroquia San Isidro. Sin embargo, de la parroquia de San Isidro Frézier no dice más que, con la de Santa Ana, era la iglesia más pequeña y descuidada de la capital³⁸.

Mapa de Santiago de 1716³⁹.



Con el tiempo, la forma en que se estaba produciendo el trazado de las calles en el sector suscitó la preocupación del Cabildo, pues éste se estaba realizando sin ningún tipo de planificación. De forma espontánea y según la necesidad, los vecinos fueron abriendo calles cortas de traza irregular, por lo que se solicitó ordenar las mismas imitando la cuadrícula del triángulo fundacional y se abrieron tres calles transversales a Santa Rosa, San Isidro y Carmen⁴⁰. Sin embargo, como se puede apreciar en la actualidad, la trama del sector aún presenta una gran irregularidad.

"[...] en los barrios de San Isidro y otros que están detrás del Hospital y del convento de San Francisco, del de San Diego y demás tierras que por aquella parte corren para el río Maipo, se van abriendo calles y edificando casas y porque conviene que por la extensión que tiene

³⁸ Catepillán, Tomás. (2009) Op. Cit. P. 17

³⁹ Frézier, Amadeo. (1716) *Plan de la Ville de Santiago*. En: <http://urbatorium.blogspot.cl/2012/03/algunos-planos-antiguos-de-santiago.html>

⁴⁰ Proyecto de rescate patrimonial del barrio San Isidro. Corporación la Plataforma. Consultada en junio de 2015. En: http://barriosanisidro.pedav.cl/?page_id=28

por aquella parte la ciudad, se guarde la traza y forma de ella, sería conveniente que por bando se previniese a todos los que hacen nuevas obras, edificando o abriendo calles o haciendo cercas, que no lo hagan sin haber citado al alarife de la ciudad"⁴¹

Distintos documentos indican que la calle San Isidro fue abierta a La Cañada recién en 1760, cuando el Marqués de la Casa Real y padrino del barrio, Francisco García Huidobro, hizo las gestiones para que se construyera una segunda y más sólida versión de la Iglesia, esta vez en piedra; y para que la calle se abriera hasta la Alameda, facilitando el camino de la procesión que por entonces llevaba al santo hasta la Catedral cuando escaseaban las lluvias⁴².

La apertura de la calle San Isidro proporcionó a este poblado aún campesino una salida directa hacia el centro. Esto permitió que el sector quedara incorporado a la traza urbana y comenzara a perder su carácter rural, lo que poco a poco favoreció que las construcciones del sector adoptaran formas más sólidas y estables.

Este desarrollo del barrio quedó de manifiesto en los registros realizados por Luis Thayer Ojeda a comienzos del siglo XX. En ellos se señala que para 1776, pese al considerable aumento de la población de la ciudad, ésta no habría extendido sus límites en igual proporción, observándose un crecimiento importante fuera del triángulo fundacional sólo hacia las calles de ultra Alameda, que se encontraban edificadas hasta muy adentro⁴³.

No mayor era el área urbana de Santiago cuando llegó a Chile el arquitecto italiano Joaquín Toesca, a quien se le encargó, por un exiguo sueldo, el diseño y desarrollo de importantes edificios destinados a embellecer la ciudad, muchos de los cuales permanecen hasta hoy. Entre ellos, se cuenta su intervención en numerosas iglesias en distintas partes del país, la construcción del Palacio de La Moneda, los tajamares para el río Mapocho y la edificación del Puente Cal y Canto que cruza el mismo río, a través del cual se facilitó la conexión entre el centro y los arrabales de La Chimba, ubicados en el sector norte de la ciudad.

⁴¹ Actas del Cabildo de Santiago, 1 de febrero de 1687, en René León Echaíz, *Historia de Santiago*, Santiago, Municipalidad de Santiago, 1975, 2 vols., vol. 1, p. 160. Tomado de Germán Hidalgo Hermosilla y Waldo Vila Muga "Calles -que fueron- caminos. intensificación de la trama de calles al sur de la Alameda en Santiago de Chile hasta fines del siglo XIX." *Historia (Santiago)* vol.48 no.1 Santiago jun. 2015. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-71942015000100006&script=sci_arttext#n46

⁴² Zañartu, Sady. (1934) Op. Cit. P. 164

⁴³ Thayer, Luis. (1904) Op. Cit. P. 7

Además, al arquitecto se le encomendó la tarea de remodelar el Hospital San Juan de Dios, ya relocalizado entre las actuales calles San Francisco y Santa Rosa⁴⁴, y el diseño de una iglesia para el Hospital, ubicada frente a él en la esquina de Santa Rosa con la Alameda⁴⁵.

La nueva versión del Hospital fue inaugurada en el año 1800, sin embargo, la construcción de la Iglesia no corrió la misma suerte, pues hay fuentes que indican que para 1810, las obras de la misma fueron paralizadas a raíz de la escasez de recursos, retomándose éstas 60 años más tarde, cuando la iglesia fue nuevamente intervenida⁴⁶.

La ciudad republicana

Con el pasar de los años, la ciudad de Santiago inició un proceso de expansión sostenida. Según los datos recogidos por el historiador Armando De Ramón, para fines del siglo XVII se estimaba la presencia de unos 12 mil habitantes en la capital, considerando a los pobladores de los arrabales. Un siglo más tarde, según el censo realizado por el Obispado de Santiago en 1779, la población alcanzaba los 40 mil habitantes en todo el corregimiento y, a finales de 1810, unas 60 mil personas habitaban en el radio urbano, lo que permite interpretar al autor que en poco más de cien años la población de la ciudad se cuadruplicó⁴⁷.

Con este sostenido crecimiento demográfico, la ciudad comenzó a extenderse también. A fines del siglo XVIII, Santiago triplicó la distancia de sus anteriores límites hacia el norte y hacia el sur, a merced de los arrabales de La Chimba y del sur de La Cañada. Sin embargo, este crecimiento no estuvo acompañado de obras de infraestructura que permitieran integrar estos arrabales a la ciudad y dotarla de las mínimas condiciones para albergar la creciente población.

A lo anterior se sumó que a partir de este periodo la ciudad de Santiago asumió un papel cada vez más protagónico respecto del resto de las ciudades del país, luego de que la

⁴⁴ Memoria Chilena. Joaquín Toesca (1752 – 1799) Hospital San Juan de Dios. En: <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-97974.html>

⁴⁵ Rojas, Mario. Imas, Fernando. (2011) Compendio de patrimonio perdido III. Consultado el 15 de agosto de 2015. En: <http://brugmannrestauradores.blogspot.com/2011/06/compendio-de-patrimonio-perdido-parte.html>

⁴⁶ *Ibíd.*

⁴⁷ De Ramón, Armando (1992) Santiago de Chile (1541–1991) Historia de una sociedad urbana. Editorial Mapfre. España. P.157.

Guerra de la Independencia dejara devastadas aquéllas ubicadas en la zona sur de la nueva República, y de que un fuerte terremoto seguido de un maremoto llamado “La Ruina”, terminara por destruir las ciudades de Los Ángeles, Concepción, Chillán, Cauquenes y Talca, entre otras, descartándose la posibilidad de desarrollar en ellas un proceso urbano inmediato⁴⁸.

En este contexto, sólo quedaron Santiago y el puerto de Valparaíso como los únicos centros urbanos dignos de ser considerados como tales, en una situación en la que, además, sus actividades eran complementarias⁴⁹.

El establecimiento de la Patria Nueva en 1817 permitió que se desarrollaran algunas importantes obras de infraestructura para la capital, lideradas por Bernardo O’Higgins en su calidad de Director Supremo. Entre ellas, destacan la construcción del Cementerio General y del Canal San Carlos, y la transformación de La Cañada en paseo.

Por la gran cantidad de templos religiosos que se fueron instalando en este sector en un espacio no superior a los quinientos metros, se decía que en La Cañada se encontraba “la ciudad de Dios”⁵⁰. Esta vía en años anteriores ya había sufrido diversas modificaciones: fue secada artificialmente, se transformó en una hondonada, se trazaron en ella acequias para irrigar las chacras circundantes y, durante los últimos años, se dispuso también ahí una feria libre, que contribuía al deterioro del sector. Por eso, como una forma de aportar al heroseamiento de la capital, se plantaron en ella hileras de álamos y la calle tomó el nombre de Alameda de las Delicias, convirtiéndose en el principal paseo de la oligarquía santiaguina y, luego, en la arteria más importante de la ciudad⁵¹. En dicho paseo se estableció La Pérgola de las Flores frente a la Iglesia de San Francisco, de la que hoy sólo queda la pileta original.

A partir de este periodo, el crecimiento de la ciudad y sus nuevos territorios comenzaron a asumir un rol protagónico en la historia urbana, con lo que los datos sobre los barrios residenciales que quedaron insertos en ella empiezan a ser cada vez más escasos. Por esta

⁴⁸ *Ibíd.* P. 158.

⁴⁹ *Ibíd.* P. 160.

⁵⁰ Zañartu, Sady. (1934) *Op. Cit.* P. 21

⁵¹ Ilustre Municipalidad de Santiago. Historia. Calles con Historia. Avda. Libertador Bernardo O’Higgins. Consultado en Junio de 2015. En: <http://www.municipalidaddesantiago.cl/categorias/home/la-comuna/historia/calles-con-historia/avda-libertador-bernardo-ohiggins>

razón, la información disponible sobre el barrio San Isidro en este periodo es prácticamente nula, y la que hay, refiere más a la mencionada Alameda que al barrio en sí. Esto también ha sido corroborado por otros investigadores, y por la corporación La Plataforma, que durante los últimos años ha desarrollado un proyecto de rescate patrimonial del barrio San Isidro⁵².

Sin embargo, la historia de la ciudad igualmente aporta algunos datos que permiten deducir información sobre el sector e ir completando el puzle.

Una vez consolidada la Independencia de la Corona Española a mediados del siglo XIX, la burguesía criolla ganó autonomía y autoridad sobre el territorio y el comercio, que fue liberalizado luego de años de restricciones impuestas por el dominio español. El país dejó de rendir los tributos que se llevaban buena parte de la riqueza producida en la colonia, y esto permitió que, una vez saneados los gastos de la guerra, se aumentara el gasto público para la realización de nuevas obras de infraestructura urbana, con las que se daría inicio a una de las primeras grandes transformaciones de la ciudad⁵³.

Entre las primeras, destacan la construcción de la Quinta Normal de Agricultura y del Campo de Marte, actual Parque O'Higgins, obras a partir de las cuales se consolidó la urbanización de sectores por entonces periféricos del poniente de Santiago, poblados a partir del loteo de las hijuelas de Portales y Meiggs, entre otras. Además, se iniciaron las obras para la instalación de un sistema de agua potable y de un nuevo alumbrado a gas para la ciudad.

En este contexto, las clases acomodadas que antes habían poblado el centro histórico de Santiago, comenzaron a desplazarse hacia uno de estos nuevos barrios, ubicado entre las actuales Avenida España y San Ignacio al sur de la Alameda, donde construyeron sus nuevos palacios de corte afrancesado y estilo neoclásico, con las ganancias proporcionadas por el negocio del salitre luego de la guerra con la Confederación Perú-Boliviana, y en las cercanías de distintas instituciones militares, como el ya mencionado Campo de Marte y del Club Hípico.

⁵² Entrevista a Ariel Ogaz y Susana Tapia de la corporación La Plataforma.

⁵³ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit.

Por su parte, las nacientes clases medias de mayor y menor estatus que se desarrollaron en esta época a partir de la ampliación del aparato estatal, comenzaron a poblar el barrio de Yungay, lo que el historiador De Ramón atribuye a su cercanía con la Quinta Normal de Agricultura, en la que se empleaban numerosos trabajadores⁵⁴.

El proceso de grandes cambios terminó de desencadenarse en la década de 1870, con la llegada de Benjamín Vicuña Mackenna a la Intendencia de la ciudad. Vicuña Mackenna trazó un plan de importantes remodelaciones para lo que llamó la “ciudad propia”, cuyos límites fueron demarcados por la circunvalación del Camino de Cintura, compuesto por las actuales calles Mapocho por el norte, Vicuña Mackenna por el oriente, Matta y Blanco Encalada por el Sur, y Matucana por el poniente.

Este cinturón fue concebido como el nuevo límite urbano de la ciudad, con el objetivo de que éste sirviera como barrera sanitaria contra las enfermedades que se incubaban en los arrabales de la periferia, a los que Vicuña Mackenna llamaba “la ciudad bárbara”⁵⁵.

A partir de esta delimitación, el intendente desarrolló tres programas. El primero contaba con un amplio presupuesto y se abocó principalmente a mejorar las condiciones de vialidad dentro del Camino de Cintura, canalizando cursos de agua y realizando obras de pavimentación y de apertura de calles; lo que con seguridad fue aplicado para el sector del barrio San Isidro. El segundo se preocupó del establecimiento y ampliación de servicios como escuelas, mercados y del suministro de agua potable; y el tercero, con un régimen bastante menos oneroso, se dedicó al “saneamiento” de los barrios populares⁵⁶.

Este último no fue planteado como una verdadera obra de remodelación como las que se realizaron dentro de la ciudad propia, sino más bien como “un deber de filantropía, de honra y salvación”, sugiriéndose que lo único posible era la “destrucción completa de todo lo que existe”, y la promulgación de normas legales que obligasen a los especuladores de

⁵⁴ El Barrio de Yungay fue loteado y poblado durante un largo periodo de tiempo entre 1840 y 1880, por lo que en él se ubicó un grupo muy heterogéneo de gente, con clases acomodadas cerca de la Alameda y con un guangalí propio en el sector de Mapocho, por entonces camino de Valparaíso. De Ramón, Armando (1985) Op. Cit. P. 270

⁵⁵ Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Historia. Camino de cintura: la frontera de Benjamín Vicuña Mackenna. Consultado en junio de 2015. En: <http://www.museovicunamackenna.cl/647/w3-article-25400.html>

⁵⁶ *Ibíd.*

terrenos a “construir para el pueblo habitaciones que, aunque ordinarias y baratas, consulten las comodidades y ventajas indispensables a la conservación de la vida física y moral”⁵⁷.

Pese a este gran programa de intervenciones para la ciudad, la obra dorada por la que años más tarde sería recordado el intendente Vicuña Mackenna fue la construcción del paseo urbano del Cerro Santa Lucía, justo en la entonces afrancesada entrada del barrio San Isidro.

Esa obra fue inaugurada en 1873, durante el mismo año en que fuera inaugurado también el Parque Cousiño luego de la transformación del Campo de Marte⁵⁸, en pleno auge de la influencia neoclásica francesa en la arquitectura y el urbanismo chileno.

La transformación del Cerro Santa Lucía en paseo cambió considerablemente la apariencia de este montículo rocoso luego de que se instalaran en él jardines, estatuas y fuentes⁵⁹, pues hasta entonces, éste no había sido más que un peñón oscuro del cual eran sacados los adoquines para la construcción de calles y edificios, y en donde había poco más que los restos de los últimos fuertes de la reconquista española, de los cuales permanece hasta hoy el Castillo Hidalgo.

Por entonces, la Alameda no tenía aún el ancho que posee en la actualidad, razón por la que el cerro se encontraba mucho más cercano y vinculado al barrio San Isidro de lo que se ubica hoy. Esto se puede apreciar en las fotografías tomadas desde el cerro que datan de aquella época, en las que el Convento del Carmen Alto se aprecia casi encima del Santa Lucía, al igual que las grandes mansiones que daban su frente al cerro justo donde hoy se encuentra la calzada sur de la Alameda y la feria de artesanos Santa Lucía.

Como ya lo sugerían las apreciaciones del intendente Vicuña Mackenna, durante la segunda mitad del siglo XIX las condiciones de vida de las clases populares en Santiago alcanzaron niveles de precariedad y hacinamiento insostenibles, que hicieron que por primera vez su situación se transformara en un problema para toda la ciudad.

⁵⁷ Vicuña Mackenna, Benjamín. (1872) La transformación de Santiago. Notas e indicaciones, etc. Santiago. Imprenta de la librería del Mercurio. Pp. 24 y 28.

⁵⁸ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 322

⁵⁹ Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Historia. Paseo de Santa Lucía: el sueño de Benjamín Vicuña Mackenna. Consultado en junio de 2015. En: <http://www.museovicunamackenna.cl/647/w3-article-25401.html>

Esto motivó que algunos sectores de la oligarquía, sobre todo aquellos afines a la doctrina social de la iglesia, iniciaran acciones de corte paternalista y caritativo con el fin de asistir y contener la situación de los más pobres, para evitar que su condición los condujera a caer en conductas consideradas inapropiadas, ligadas a una vida deshonesto o delictual.

Así, Luis Alberto Romero describe que “el mundo de los pobres hacinados en conventillos o rancheríos, víctimas de la viruela o el tifus, inermes espectadores de la muerte de sus párvulos, fuente de la prostitución o la mendicidad, *súmmum* de la desmoralización” se volvió “objeto de las sociedades filantrópicas y cristianas, tal como aparecen en la vasta literatura de la 'cuestión social’”.⁶⁰

En este contexto, se instaló en el barrio San Isidro, por iniciativa del presbítero Blas Cañas, la Casa de María, destinada a acoger niñas en situación de pobreza. Junto a ella fue instalada la Iglesia Dulce Nombre de María, fundada en 1878 en los terrenos donados por el pintor Alejandro Cicarelli, en la intersección de las calles Curicó y Carmen⁶¹, lugar en que se encuentra hasta hoy, a un costado del Instituto Comercial Blas Cañas.

Además, la vocación moralizante de la época también se vio reflejada en otras instituciones que se instalaron en el barrio, como la Casa de Corrección de Mujeres, ubicada en la calle Santa Rosa con la actual Avenida Matta, a cargo de la Congregación del Buen Pastor, en los terrenos en donde antes se había ubicado el cementerio de los padres capachos para los muertos del hospital San Juan de Dios.

El centenario de la República

Al acercarse el primer centenario de la República, las autoridades de entonces buscaron dotar a la ciudad de nueva infraestructura modernizadora y de nuevos edificios que hicieran honor al espíritu de la república.

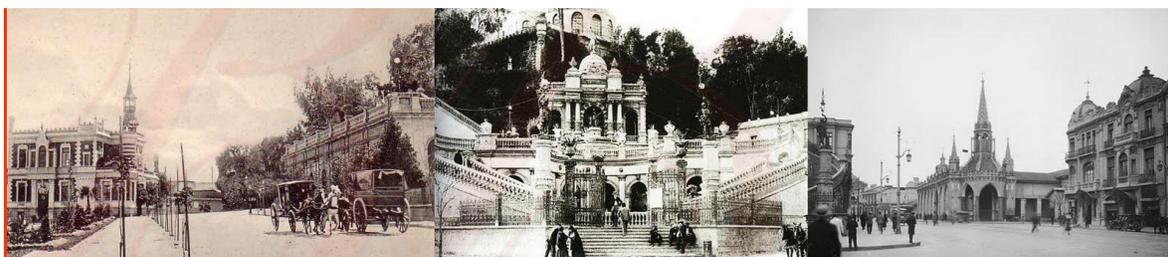
⁶⁰ Romero, Luis Alberto. ¿Qué hacer con los pobres? Elite y sectores populares en Santiago de Chile 1840-1895. Buenos Aires, Editorial Sudamericana, 1997. P. 81.

⁶¹ Salazar, Criss. 2012. Dulce nombre de María en la amargura de la calle Carmen. Urbatorium. Consultado el 15 de agosto de 2015. En: <http://urbatorium.blogspot.com/2012/03/el-dulce-nombre-de-maria-en-la-amargura.html>

Así, hacia finales del siglo XIX se inició la implementación de un extenso sistema de tranvías para la capital, de la mano de la compañía de capitales ingleses y alemanes, Parrish. En el año 1900 se inauguró el primer recorrido y rápidamente una red de 26 nuevas líneas cubrió la ciudad, entre ellas la “Recoleta-Carmen- Lira” que recorría desde Mapocho hasta Avenida Matta, pasando por la calle Carmen y la “Bellavista- San Francisco”, que cruzaba el sector del barrio San Isidro por la calle Santa Rosa de ida y por San Francisco a su vuelta. La ampliación de la trama no se detuvo hasta 1929, cuando la gran crisis paralizó la inversión⁶².

En el sector se realizaron también algunas importantes intervenciones que han configurado parte de la actualidad del Barrio, como la edificación de la entrada monumental del cerro Santa Lucía que coronó la obra del ex intendente, y la creación de la plaza que llevó su nombre a su costado, todo aquello luego del fallecimiento de Vicuña Mackenna. Poco después, el Estado decidió comprar el terreno adyacente a la plaza en que se encontraba desde los tiempos de la Colonia el convento de las monjas clarisas, para construir en él el edificio en el que se instaló la Biblioteca Nacional a partir de 1925 y que permanece hasta hoy⁶³.

Vistas del cerro Santa Lucía y del convento del Carmen Alto⁶⁴



⁶² Salazar, Criss. 2010. Recorridos de los antiguos tranvías de Santiago. Urbatorium. Consultado el 15 de agosto de 2015. En: <http://urbatorium.blogspot.com/2010/01/recorridos-de-los-antiguos-tranvias-de.html>

⁶³ Memoria Chilena. Cultura, ciudadanía y conocimiento en el Chile republicano. La Biblioteca Nacional de Chile. En: <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-674.html>

⁶⁴ Imagen tomada de Rojas, Mario; Imas, Fernando (2011) Peregrinaje por la Alameda de las Delicias. 17 de julio. En: <http://brugmannrestauradores.blogspot.cl/2011/07/peregrinaje-por-la-alameda-de-las.html>. En las fotografías, se aprecia la entrada monumental del cerro Santa Lucía, la plaza Benjamín Vicuña Mackenna ya construida, el convento del Carmen Alto, y las casas de las Familias Lecaros y Méndez en el sector en donde hoy está la feria Santa Lucía.

Por otra parte, en otros sectores de la ciudad el Centenario fue celebrado con la inauguración de la Estación Mapocho y del Palacio de Bellas Artes, y además, durante ese mismo año se terminaron los trabajos de instalación del sistema de alcantarillado y fue encendido el nuevo alumbrado público de Santiago”⁶⁵.

Otro importante edificio de la época que permanece hasta la actualidad es el que fue diseñado para albergar a la Pontificia Universidad Católica de Chile, que terminó de construirse en el año 1912 en la Alameda, entre las calles Portugal y Lira, y en donde hoy se ubica la Casa Central universitaria⁶⁶.

Durante aquellos años fue instalada también la 2^{da} Comisaría de Policía de Santiago a un costado de la plazoleta de la Iglesia San Isidro⁶⁷. Más adelante, en el año 1954 pasó a llamarse 19^a Comisaría Móvil y “ante la necesidad de contar con una unidad especializada en la mantención del orden público”, en 1963 se creó el “Grupo Móvil”, en que se incorporó la función de “acción antidisturbios urbanos”. En 1970 se creó la Prefectura de Servicios Especiales, cuya labor era la atención de todas las ocasiones extraordinarias de la ciudad -incluidos bautizos y casamientos- y recién en 1974 pasó a denominarse definitivamente Prefectura de Fuerzas Especiales”⁶⁸, título que ostenta hasta hoy.

El surgimiento de la vivienda social

En paralelo a estas grandes intervenciones, el sostenido aumento de la población que vivió Santiago desde fines del siglo XIX estuvo fuertemente marcado por las migraciones de campesinos que acudían a la capital desde las provincias, luego de que los procesos de modernización e industrialización de la agricultura terminaran por expulsarlos del campo.

⁶⁵ Memoria Chilena. Celebración y crítica. Las fiestas del centenario en 1910. En: <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-710.html>

⁶⁶ Pontificia Universidad Católica de Chile. Mapas. Consultado en julio de 2015. En: <http://www.uc.cl/es/mapas>

⁶⁷ Información entregada personalmente a las investigadoras por funcionarios de la Prefectura de Fuerzas Especiales de Carabineros, a partir de los datos contenidos en el Álbum Histórico de la Policía de Chile 1927.

⁶⁸ Proyecto de rescate patrimonial del barrio San Isidro. Corporación la Plataforma. Consultada en junio de 2015. En: http://barriosanisidro.pedav.cl/?page_id=28

Venían atraídos por la promesa de una mejor calidad de vida, buscando emplearse en la construcción de obras públicas y en los yacimientos mineros aledaños a la capital⁶⁹.

Sin embargo, la naturaleza inestable de estas ocupaciones, sumada al impacto de las crisis económicas de 1870 y 1890, muchas veces no permitía asegurar puestos de trabajo para todos los que se allegaban a la ciudad, razón por la que se hizo frecuente que un gran número de desempleados pululara por la periferia capitalina, instalando sus casuchas en deplorables condiciones, y generando importantes problemas de insalubridad e inseguridad “para las personas y la propiedad”⁷⁰, según consignaron las autoridades y la prensa de la época.

En este contexto, fueron los ya mencionados sectores de la oligarquía vinculados a la doctrina social de la iglesia quienes tomaron la iniciativa en la construcción de viviendas dignas para los sectores populares, principalmente después de la encíclica *Rerum Novarum* del Papa León XIII, en la que se asumía el problema de la “cuestión social”.

El Estado, por su parte, comenzó a abordar el problema de forma posterior, cuando la Ley de la Comuna Autónoma de 1891 hizo eco de los postulados higienistas que se venían desarrollando en la arquitectura europea. Aunó una serie de ordenanzas dictadas con anterioridad, en las que se prohibía la habitación de “cuartos redondos”⁷¹ y se establecían normas y franquicias tributarias para la construcción de conventillos⁷² higiénicos, mientras que además, prohibía la construcción de ranchos de paja dentro del límite urbano e incluía entre las atribuciones municipales la de fomentar la construcción de viviendas higiénicas⁷³. Al mismo tiempo, dicha ley creó nuevas comunas en los alrededores rurales de la comuna de Santiago, lo que permitió que muchos privados comenzaran a crear nuevas poblaciones en la periferia urbana, pero sin ajustarse necesariamente las normas de urbanización. Esto

⁶⁹ De Ramón, Armando (1985) Op. Cit. P. 247

⁷⁰ *Ibid.* P. 248, 261.

⁷¹ Los cuartos redondos era habitaciones que no contaban con más ventilación que la puerta de entrada.

⁷² Los conventillos eran reuniones de habitaciones agrupadas en torno a un pequeño pasillo, en donde los servicios básicos como el baño tenían un uso común, pues se encontraban en el exterior de las habitaciones.

⁷³ Hidalgo, Rodrigo. (1999) La vivienda social en Chile: La acción del Estado en un siglo de planes y programas. Scripta Nova. Revista de electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. N° 45 (1), 1 de agosto de 1999. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-45-1.htm>

generó un caos de crecimiento irregular del que ni los municipios ni el Estado pudieron hacerse cargo⁷⁴ y dio inicio a la era de expansión inorgánica definitiva de Santiago.

Ya en 1906, la Ley 1.838 de Habitaciones Obreras obligó a demoler las viviendas consideradas insalubres dentro del radio urbano, con lo cual cayeron numerosos ranchos y conventillos que no cumplían con las exigencias de la nueva norma.

Esta Ley favoreció la construcción de viviendas modestas con mejores condiciones de habitabilidad dentro de la ciudad en donde antes habían existido ranchos y conventillos. Sin embargo, esto contribuyó también a que se encarecieran los costos de compra y arrendamiento de las viviendas en esos sectores, al aumentar los costos de construcción y disposición de servicios en las mismas; lo que a su vez acentuó aún más el déficit habitacional que sufría la ciudad por entonces, pues se construyeron muchas menos viviendas que las que se mandó a demoler o rehabilitar⁷⁵.

Según explica el historiador Armando de Ramón, lo anterior resultó problemático pues cada vez que se decidió intervenir un sector popular realizando obras de mejoramiento de los servicios o de infraestructura, ello desembocó en que sus habitantes más pobres tuvieran que “correrse” a otro lugar, generalmente ubicado más allá del nuevo borde urbano⁷⁶.

Esto fue lo que ocurrió con los “barrios del sur” de Santiago, cuando las mejoras iniciadas a partir de 1873 hicieron desaparecer los rancheríos, para ser reemplazados por cités, conventillos higiénicos y casas de alquiler para sectores medios⁷⁷. Lo mismo ocurrió en otros barrios del pericentro de la ciudad que antes habían sido sectores populares periféricos, pero que con el tiempo quedaron incorporados dentro del “perímetro urbano”.

Los cités fueron concebidos como una nueva tipología de vivienda social higiénica, colectiva y de bajo costo, aunque dirigida a sectores de medianos ingresos. Se construyeron

⁷⁴ Según explica el historiador Armando de Ramón, bastaba con que un loteador declarara que su nueva población se encontraba en territorios no urbanos o que era de carácter privado para que los recién creados municipios no pudieran imponer el cumplimiento de las ordenanzas de urbanismo; lo que ocasionó que posteriormente se desataran olas de peticiones de los vecinos para que se reparara el estado de las calles de poblaciones que no habían sido aprobadas ni entregadas a la Municipalidad. De Ramón, Armando (1985) Op. Cit. P. 213.

⁷⁵ Chaparro, Mónica. (1994) La propiedad de la Vivienda y los sectores populares, Santiago de Chile 1900-1943. Revista Planeo Universidad Católica. Serie Azul. Santiago de Chile. P. 9 Disponible en: <http://revistaplaneo.uc.cl/wp-content/uploads/SERIE-AZUL-Chaparro-1994.pdf>

⁷⁶ De Ramón, Armando (1985) Op. Cit. P. 265

⁷⁷ *Ibíd.*

entre 1870 y 1930, y sus principales cualidades fueron contar con un diseño orgánico denso, de alta habitabilidad, pero aún así respetuoso con el entorno edificado, el que al parecer por entonces valía la pena cuidar. A partir de un frontis de fachada continua se generaba una apertura perpendicular a la calle en la clásica manzana del damero español, alrededor de la cual se construían una serie de viviendas continuas en 1 o 2 niveles, que quedaban agrupadas en torno a dicha apertura, configurándose un espacio comunitario peatonal intermedio, ni público ni privado.

Esta modalidad de vivienda permitió recuperar el interior de las manzanas que se fueron deteriorando desde los tiempos de la Colonia, adaptándose a su vez a la infraestructura predial disponible, por lo que adoptaron diversas formas que fueron enriqueciendo la arquitectura de la ciudad. Incorporaron en su diseño nociones de ventilación y asoleamiento, y la dotación de infraestructura sanitaria al interior de cada una de las viviendas con el objetivo de evitar la propagación de enfermedades contagiosas⁷⁸.

Fueron habitados mayoritariamente por familias de obreros, trabajadores, profesores, técnicos e inmigrantes⁷⁹, permitiendo la integración de estratos sociales en muchos barrios del actual centro de Santiago⁸⁰.

En el barrio San Isidro, al igual que en todos los barrios pericentrales de aquella época, se construyeron numerosos cités. Uno de ellos fue el cité de Santa Victoria 540, ubicado en la misma cuadra que la iglesia San Isidro desde hace cerca de 100 años. Sin embargo, el inmueble fue recientemente vendido a la inmobiliaria Paz, la que lo demolió para construir en su lugar un edificio de departamentos. La misma suerte correrá otro cité ubicado en Curicó con Carmen. Así están terminando de desaparecer los pocos que quedaban y que no estaban protegidos por ninguna normativa patrimonial dentro del barrio San Isidro.

Uno de los que sobrevive y que sí tiene protección es el cité de Santa Rosa 276-280, ubicado casi en la esquina de Eleuterio Ramírez. Fue diseñado por el reconocido arquitecto higienista Ricardo Larraín Bravo en 1930 en estilo art decó, con importantes detalles

⁷⁸ Adrián, Verónica. (2015) La ruta del cité: el diseño de una forma de vida. Santiago. Consejo Nacional de la Cultura y las Artes. P. 8.

⁷⁹ Velasco, Eugenia (2015). La ruta del cité: el diseño de una forma de vida. Santiago. Consejo Nacional de la Cultura y las Artes. P. 46.

⁸⁰ Adrián, Verónica. (2015) Op. Cit. P. 7.

ornamentales que decoran de forma particular cada una de las viviendas⁸¹. Fue declarado Inmueble de Conservación Histórica por la Municipalidad de Santiago en el año 2011. Otro es el ubicado en la calle Blas Cañas, casi al llegar a la esquina de Lira, conocido como Cité de María o Pasaje Mágico, por contar en el fondo de su estrecho pasaje con una gran virgen de yeso con el niño Jesús en sus brazos. Además, está también el cité Helmut Pauly, ubicado en la calle Tarapacá, el que también cuenta con protección municipal desde el año 2011.

Hacia comienzos de los años 30' del siglo XX la construcción de cités en el centro de Santiago se comenzó a estancar, lo que ha sido atribuido a diferentes motivos. Uno de ellos habría sido, según señala la guía de turismo patrimonial La Ruta del Cité, que para esta época habrían comenzado a agotarse los terrenos disponibles para ello en los sectores centrales⁸².

Esto también se puede colegir de las cifras censales de aquellos años, en las que se puede apreciar que para 1940, la ciudad de Santiago ya contaba con casi un millón de habitantes, de los cuales la mitad vivía dentro de la actual comuna del mismo nombre⁸³.

Esta crecida de población estuvo claramente determinada por la crisis del salitre que se desató en Chile a partir de la década de 1920 luego de la creación del salitre sintético, y de la gran crisis económica mundial de 1929, después de la cual el movimiento migratorio desde las provincias hacia la capital no dio tregua.

Santiago no contaba con la infraestructura ni los recursos para recibir a los migrantes, por lo que la gente se hacinó en los albergues dispuestos para ellos en los barrios más pobres de la ciudad, donde comenzaron a desarrollarse y extenderse mortíferas epidemias de “las llamadas ‘enfermedades sociales’, -tuberculosis, sífilis y tifus exantemático-, que no eran sino el cuadro clínico de la miseria, el hacinamiento, la carencia de una vivienda higiénica

⁸¹ La Ruta del Cité el diseño de una forma de vida. Santiago. (2015) Consejo Nacional de la Cultura y las Artes P. 85.

⁸² Adrián, Verónica (2015) Op. Cit. P. 9.

⁸³ Contreras, Yasna. (2010b) “Santiago Centro: ¿Puede convivir un espacio residencial central con el locus de especulación inmobiliaria?” Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2010, Vol. 14, nº 331. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-89.htm>.

y las extremas condiciones laborales a que estaban sometidos miles de chilenos⁸⁴ y por cuyos efectos Chile obtuvo récords de mortalidad.

Ante la carencia de viviendas, la precariedad de las condiciones materiales de los sectores populares y las permanentes alzas en el costo de la vida, los sectores sociales más vulnerables comenzaron a tomar parte en la formación de las Ligas de Arrendatarios, quienes se manifestaron por los altos precios de los alquileres, intentando negociar sus condiciones frente a los propietarios y el gobierno⁸⁵.

De este modo, junto a la nueva Constitución, la huelga general de arrendatarios de febrero de 1925 obligó la aprobación de la llamada Ley de Vivienda⁸⁶, donde se estableció la “reducción del 50 por ciento de la renta de alquiler de las propiedades declaradas insalubres; limitación de los precios de los arriendos de las viviendas salubres; exención del pago de contribuciones; y prohibición de desalojo a los arrendatarios antes de los seis meses, entre las medidas más relevantes”⁸⁷.

Al mismo tiempo, la Ley 308 creó el Consejo de Bienestar Social en reemplazo del Consejo de Habitaciones Obreras, manteniendo sus atribuciones, pero buscando dar un mayor impulso a la construcción de nuevas viviendas e intentando promover la participación de cooperativas en dicha tarea, a través de la exención de impuestos municipales para los edificios colectivos⁸⁸.

La presión social ocasionada por las movilizaciones de arrendatarios y el aumento de los controles estatales sobre los alquileres inhibió un mayor desarrollo del sector rentista que vio mermado su negocio por las nuevas reglamentaciones⁸⁹; sobre todo porque hasta entonces, el arriendo a piso había sido un negocio sino muy lucrativo sí bastante seguro, y carente de normas prácticamente desde que se instalaron los españoles en el territorio⁹⁰.

⁸⁴ Memoria Chilena. La salud pública en Chile (1910 – 1950) Salud de la población. En: <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-97698.html>

⁸⁵ Hidalgo, Rodrigo. (1999) La vivienda social en Chile: La acción del Estado en un siglo de planes y programas. Scripta Nova. Revista de electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Nº 45 (1), 1 de agosto de 1999. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-45-1.htm>

⁸⁶ Chile. 1925. Decreto Ley 261 sobre alquileres de habitaciones.

⁸⁷ Hidalgo, Rodrigo. (1999) Op. Cit.

⁸⁸ *Ibíd.*

⁸⁹ Chaparro, Mónica. (1994) Op. Cit. P. 8.

⁹⁰ De Ramón, Armando. (1985) Op. Cit. P. 223.

Según señala Mónica Chaparro, licenciada en historia, desde entonces perdió fuerza la construcción de viviendas modestas para poner en arriendo, como fue el caso de muchos cités. En adelante, el énfasis estuvo puesto en promover la adquisición de sitios o viviendas en propiedad en las nuevas poblaciones de la periferia de Santiago, incluso entre las clases populares⁹¹.

Este desplazamiento propició que, luego de que la comuna de Santiago alcanzara su *peak* de población en los años 40, se iniciara un lento pero sostenido proceso de desocupación del centro motivado por la pérdida de su valor residencial. Primero por parte de las clases más acomodadas que comenzaron a abandonar sus viejos barrios para trasladarse definitivamente hacia el sector oriente de la capital y luego por parte de los sectores medios, que vieron en la periferia la posibilidad de adquirir una vivienda, con lo que los barrios con destino habitacional del centro iniciaron un severo proceso de deterioro, de la mano sus nuevos habitantes con menos recursos.

Con el desencadenamiento de la migración intraurbana hacia los bordes de la capital, el foco de la historia de la ciudad terminó por desplazarse definitivamente hacia las comunas de una periferia cada vez más lejana.

La comuna central comenzó a transformarse en el centro metropolitano de la ciudad, y su ocupación y el interés de las autoridades por el sector se orientó decididamente hacia ese rol administrativo y de servicios.

A partir de entonces se inauguró para el barrio San Isidro quizás una de las temporadas más hermosas, cuando en él proliferaron lugares en los que la creación y la difusión artística asumieron un rol fundamental, de la mano de numerosos personajes de la escena nacional, configurándose un barrio bohemio al sur de la Alameda del que prácticamente ya no quedan rastros.

⁹¹ Mónica Chaparro señala que la imposibilidad de terminar con las movilizaciones sociales a través de la represión, que fue la primera respuesta del Estado ante los levantamientos populares, fue lo que tuvo como resultado el consenso ideológico entre las clases dirigentes que, velando por sus propios intereses, propiciaron el cambio de actitud del Estado hacia las clases populares e insertaron la necesidad de transformar al pobre en propietario, como un mecanismo de “contención social”. Para el movimiento de arrendatarios de 1925, la propiedad de la vivienda no llegó a transformarse en una demanda, posiblemente porque aquella posibilidad les resultaba tan ajena que ni siquiera la plantearon entre sus peticiones, instalándose ésta sólo a partir del año 1926. Sin embargo, la ley, aunque ayudó a los arrendatarios, también contribuyó a desmovilizarlos, por lo que la demanda por la propiedad de la vivienda demoró algunos años más en operacionalizarse. Chaparro, Mónica. (1994) Op. Cit. Pp. 12 – 14

Barrio San Isidro, barrio bohemio

A medida en que se fue consolidando, el barrio San Isidro se transformó en refugio para diversos artistas e intelectuales que encontraron en sus casonas espacio para el desarrollo de distintas expresiones culturales. Se alojaron en él desde artesanos anónimos hasta pintores consagrados; y en sus calles se construyeron teatros y cafés que albergaron la vida bohemia de la capital.

Un ejemplo de ello es que ya en el siglo XIX el pintor chileno-italiano y fundador de la Academia de Pintura y Escultura de Santiago, Alejandro Ciccarelli, acomodó su residencia en la quinta ubicada en Carmen 168. Desde allí el artista desarrolló su obra y sus intereses filantrópicos donando terrenos para obras sociales y ligadas a la Iglesia, como la ya mencionada Iglesia del Dulce Nombre de María⁹².

Posteriormente, en 1924, la antigua casona ubicada en la calle Santa Rosa 179 que data de 1840, se convirtió en el escenario de la formación de una célebre asociación de artistas conocida como el grupo de Los Diez. Éste colectivo de pintores, arquitectos, poetas e intelectuales buscó revalorizar lo chileno y lo latinoamericano, en contraste con la tendencia de seguir las directrices culturales de Europa. Entre quienes forjaron sus obras dentro de estos muros destacan Pedro Prado, Augusto D'Halmar, Eduardo Barrios, Alberto Ried y Juan Francisco González.

Pese al deterioro, la casona aún guarda los vestigios de la agrupación artística que la habitó y remodeló, pudiendo apreciarse en muros y pilares tallados esculpidos alusivos a sus obras y la imponente torre que se convirtió en símbolo de Los Diez. Sin embargo, estuvo a punto de sucumbir a la retroexcavadora y ser demolida con el fin de hacer espacio a los ensanches de las calles Santa Rosa y Tarapacá.

La casona permanece hasta la actualidad ya que fue declarada monumento nacional en septiembre de 1997⁹³ gracias a las gestiones realizadas por la familia García Burr, dueña del inmueble desde 1929 luego de que un arruinado Fernando Tupper se las vendiera. Durante años la casona se sumió en un triste estado de deterioro, dada la carencia de

⁹² Salazar, Criss. (2012) Op. Cit.

⁹³ Gray, Sebastián. (2015) Casa de los 10. Revista VD de El Mercurio, edición N° 986, sábado 30 de mayo 2015. P. 126.

recursos por parte de los dueños para poder restaurarla. Sin embargo, durante el último año los deseos de abrirla nuevamente para la creación artística han encontrado un nuevo curso luego de que se formara la Fundación Casa de Los Diez Alfredo García Burr⁹⁴, la que se encuentra actualmente realizando numerosas actividades culturales y acciones para relevar el carácter patrimonial de la casa.

Habitaron también en el barrio y su sectores más próximos, principalmente hacia la avenida 10 de Julio, una gama diversa de destacados artistas e intelectuales chilenos. Entre los años 40 y 50, vivieron los escritores Mario Ferrero y Roberto Guerrero; el actor, dramaturgo y poeta Pedro Sienna; el cineasta Sergio Bravo; los arquitectos Rodolfo Mondion⁹⁵ y Miguel Lawner, y el sindicalista Clotario Blest, entre otros, dotando a este sector de Santiago de un lazo innegable con la cultura nacional.

Como en algunos otros lugares del centro, se instalaron en el barrio numerosos teatros que dotaron de vida a la capital con sus espectáculos de variedades teatrales y revisteriles, shows que luego cedieron su lugar a las películas, convirtiéndose muchos de estos espacios en cines. En el sector sur de la Alameda destacaron el Teatro Portugal, el Teatro 10 de Julio y el Atenas⁹⁶. Pero sin duda, el Teatro Santa Lucía, ubicado en la esquina poniente de la Alameda con San Isidro, se convirtió en un hito de la cultura capitalina.

Inaugurado en mayo de 1937 con la exhibición de la película *El jardín de Alá*, el teatro no detuvo sus proyecciones, las que, al llegar los años 60s, comenzaron a realizarse en una de las primeras y más modernas pantallas curvas de Santiago, por lo que el lugar pasó a ser conocido como Cinerama.

Del edificio proyectado por encargo de la Caja de Ahorro del Salitre, hoy solo queda el recuerdo, pues el Cinerama fue demolido en el año 2003 para emplazar en su lugar la torre de un hotel⁹⁷, siguiendo el mismo destino de muchos otros desaparecidos salones de espectáculos y cines que alguna vez hicieron brillar las noches de Santiago.

⁹⁴ Casa de los Diez. Fundación. Consultada en agosto de 2015. En: www.casadelosdiez.cl/fundacion/

⁹⁵ Cáceres, Osvaldo (1999) Op. Cit. P. 47-48

⁹⁶ *Ibíd.*

⁹⁷ Labarca, Cristián. (2012) Lo que el tiempo se llevó: qué fue de los antiguos cines de Santiago. Santiago. Diario La Tercera. Consultado el 20 junio de 2015. En: <http://diario.latercera.com/2012/04/04/01/contenido/santiago/32-105490-9-lo-que-el-tiempo-se-llevo-que-fue-de-los-antiguos-cines-de-santiago.shtml>

Por otra parte, el carácter bohemio del barrio favoreció la presencia de cafés y bares, pero también de numerosos prostíbulos que se encargaron de mantener parte de la mala fama que traía ya el sector desde los tiempos antiguos.

Las calles Raulí y Ricaurte albergaron reconocidos burdeles. Pero la oferta no se agotaba ahí, y otras arterias del barrio fueron conocidas por la presencia de prostíbulos. Tal era la preponderancia de estas actividades, que los nombres de algunas importantes calles fueron alterados en el habla popular para reflejar la naturaleza del lugar, convirtiendo a Santa Rosa en Santa “Zorra” y Eleuterio Ramírez en el “Útero” Ramírez⁹⁸.

Las peñas

Durante los años 60 el carácter cultural del barrio comenzó a consolidarse, luego de que se instalaran en él una serie de nuevos espacios que buscaron ser un punto de encuentro y expresión para el movimiento conocido como Nueva Canción Chilena, dando lugar a una nueva forma de entender y hacer cultura.

Es así como en 1965 se emplazó en pleno barrio San Isidro, la primera peña del país de la mano de los hermanos Isabel y Ángel Parra, quienes para crearla se inspiraron en las tradicionales peñas españolas y en las cuevas parisinas en donde, junto a su madre Violeta, cantaron en su paso por Europa.

La Peña de los Parra encontró su lugar en una casona que había funcionado como un taller de artistas, luego de que su principal ocupante, el pintor y folclorista Juan Capra, recibiera una beca para estudiar pintura en París y dejara en manos de Ángel Parra el destino del lugar⁹⁹.

Fue tal el éxito del espacio que la peña ubicada en Carmen 340 llegó a tener como parte de su elenco permanente a artistas como Patricio Manns, Rolando Alarcón y los mismos hermanos Parra, a los que luego se sumó Víctor Jara, Tito Fernández, Payo Grondona y

⁹⁸ Cáceres, Osvaldo (1999) Op. Cit. P. 47-48

⁹⁹ Bravo, Gabriela; González, Cristian. (2009) Ecos del tiempo subterráneo. Las peñas en Santiago durante el régimen militar (1973-1983) LOM ediciones. P. 28.

Oswaldo “Gitano” Rodríguez.¹⁰⁰ “Incluso alguna noche el mismísimo Atalhualpa Yapanqui se acomodó en una mesa del histórico recinto. También dejaron su huella celebres visitas como Salvatore Adamo, Paco Ibáñez, César Isella, Daniel Viglietti, Piero y los “emergentes” Silvio Rodríguez y Pablo Milanés”¹⁰¹.

Con el tiempo, La Peña de los Parra continuó creciendo para albergar un centro cultural, una tienda de discos y artesanías, un programa radial y salas de estudio e información. Además, entre 1968 y 1973, funcionó un sello llamado “Peña de Los Parra” cuyo catálogo, casi todo discontinuado, agrupó álbumes de Tito Fernández, Los Blops, Los Curacas y Charo Cofré.¹⁰²

Al llegar la Unidad Popular al gobierno, el lugar se robusteció como referente cultural de la época y fue observado por el mundo como reflejo del proceso político y social que se vivía en el país. Tal es la importancia de la peña que “hasta el propio Presidente Salvador Allende concurría periódicamente a la antigua casona y pedía una mesa como cualquier mortal”¹⁰³.

Circundante al barrio San Isidro se instalaron progresivamente otras peñas, siguiendo el ejemplo de los hermanos Parra. En la calle Alonso de Ovalle se inauguró, con René Largo Farías a la cabeza, la peña “Chile Ríe y Canta”, lugar que se convirtió en un centro de aprendizaje para muchos principiantes en el arte popular y al mismo tiempo brindó una plaza a los cultores de la investigación del folklore tradicional, como Margot Loyola.

Otra de las peñas establecidas en el sector fue la “Chilena”, ubicada en calle Londres 69 a un costado de la iglesia de San Francisco. Fundada en 1968 por Carmen Pavín Villar, este espacio destacó por su carácter político y su compromiso con la propuesta de Allende para el país, del mismo modo en que servía de vitrina para diversas expresiones artísticas populares.

Este rico panorama cultural se vio frenado con la irrupción de la dictadura militar que se instala a partir del golpe de Estado perpetrado el 11 de septiembre de 1973. Desde ese

¹⁰⁰ *Ibíd.* P. 29.

¹⁰¹ *Ibíd.*

¹⁰² Proyecto de rescate patrimonial del barrio San Isidro. Corporación la Plataforma. Consultada en junio de 2015. En: http://barriosanisidro.pedav.cl/?page_id=28

¹⁰³ Bravo, Gabriela; González, Cristian. (2009) *Op. Cit.* P. 31.

mismo día las peñas comenzaron a ser allanadas y clausuradas, y los organizadores y artistas de las mismas fueron perseguidos, detenidos, exiliados, torturados e, incluso, asesinados.

Siguieron años de silencio. Muchos de los artistas que sobrevivieron salieron al exilio y los que se mantuvieron en el país, vivieron días oscuros. Sin embargo, la resistencia interna no bajó los brazos y las peñas poco a poco se levantaron nuevamente desde las cenizas.

Así, en septiembre de 1975, se alzó la peña Doña Javiera, la primera tribuna opuesta al régimen. En el barrio San Isidro, una de las primeras en aparecer fue “La peña del Nano Parra”, que se instaló a pocos metros de la Alameda, en San Isidro 55. Este local, en apariencia respondía más a un carácter comercial que político ya que su función más evidente era la de restaurante¹⁰⁴, aunque por las noches las reuniones y el canto daban el sello de peña al lugar.

Otro referente en el barrio, “La Casona de San Isidro”, también se valió de esta receta. Instalada en San Isidro 53, comenzó a funcionar como restaurante en los primeros meses de 1977. Pero al poco andar el proyecto dio pie a la formación de una peña folklórica¹⁰⁵ que buscaba combatir la dictadura y ser refugio para el canto popular.

En esta casona se conmemoraron fechas importantes para el Movimiento de Acción Popular Unitaria (MAPU) y el Partido Comunista (PC), siempre en clandestinidad para evitar que las iniciativas fueran reprimidas. En una de estas celebraciones, a raíz de la improvisada interpretación de ‘La Internacional’ y la emoción que esta canción despertó en los asistentes, se dice que nació la ‘Fiesta de los Abrazos’¹⁰⁶ celebrada anualmente en el Parque O’Higgins, por el PC.

Así, pese a las dificultades de la época, el barrio San Isidro mantuvo en dictadura su perfil ligado al mundo artístico y políticamente comprometido, aunque siempre bajo un manto de clandestinidad.

¹⁰⁴ *Ibíd.* P. 72.

¹⁰⁵ *Ibíd.* P. 73.

¹⁰⁶ *Ibíd.* P. 88.

Al llegar la democracia lugares como la casona donde se instaló la Peña de los Parra se trataron de rescatar. En los años 90' este lugar pasó a albergar a la Fundación Violeta Parra, cuya organización logró comprometer el apoyo de la Municipalidad de Santiago para reconstruir el caserón con el fin de convertirlo en el Museo Violeta Parra. Respecto de esto Jaime Ravinet, alcalde de Santiago en aquel momento, sostuvo que “nos interesa que la casona se convierta en un centro cultural abierto a la ciudadanía”¹⁰⁷, pero eso jamás ocurrió.

El año 2003 la familia Parra, dueña del histórico inmueble, vendió la propiedad al Partido Comunista (PC) debido a las dificultades que significaba financiar por cuenta propia el proyecto que buscaba honrar la memoria de Violeta. El PC dispuso instalar ahí el Centro Cultural Gladys Marín¹⁰⁸, pero aquello tampoco logró resultados a largo plazo.

En el año 2008, la fachada del inmueble y parte de su estructura delantera fueron demolidas para permitir el ensanche de la calle Carmen¹⁰⁹, respecto de lo cual los miembros del centro cultural declararon al diario La Nación que “en estricto rigor, todo este barrio está condenado por el Plan Regulador y las constructoras y, si el Estado no decide invertir en los espacios patrimoniales del sector, no queda otra que ser realistas...”¹¹⁰.

Finalmente, el inmueble fue vendido a la Universidad Católica Silva Henríquez y en la actualidad su exterior no presenta señales que indiquen algo sobre su pasado. Pero en su interior, existe un salón de reuniones que lleva el nombre de Violeta Parra en el cual se encuentran expuestos algunos cuadros pintados por la artista, los cuales sobrevivieron a los allanamientos ejecutados durante la dictadura¹¹¹.

Tampoco quedan rastros del resto de las peñas y, con tanta demolición, el barrio parece una tierra de nadie, en el que nunca hubo una historia que valiera la pena preservar o recordar; lo que parece haberlo vuelto una víctima fácil de las obras de renovación que durante los últimos años se desataron en el centro.

¹⁰⁷ La Nación. (2008) Réquiem a la peña de los Parra. Diario La Nación. En: <http://www.lanacion.cl/noticias/requiem-a-la-pena-de-los-parra/2008-05-03/173549.html>

¹⁰⁸ Proyecto de rescate patrimonial del barrio San Isidro. Corporación la Plataforma. Consultada en junio de 2015. En http://barriosanisidro.pedav.cl/?page_id=28

¹⁰⁹ *Ibíd.*

¹¹⁰ La Nación. (2008) Réquiem a la peña de los Parra. Diario La Nación. En: <http://www.lanacion.cl/noticias/requiem-a-la-pena-de-los-parra/2008-05-03/173549.html>.

¹¹¹ Dato entregado por Ricardo Rubio, geógrafo y académico de la Universidad Católica Silva Henríquez, expositor en la charla Barrio San Isidro organizada por Cultura Mapocho y realizada en la Biblioteca Nacional, el 26 de junio del 2014.

A raíz de este proceso se perdieron muchas de las construcciones que quedaban, y al mismo tiempo, se perdieron también los vecinos antiguos y el conjunto de todo aquello que dotaba de un espíritu al lugar. De su carácter popular no queda casi nada, pues las obras de renovación han ido poco a poco acabando con las viviendas antiguas, que por su estado de deterioro se habían convertido en el hogar de los estratos bajos de la ciudad de Santiago; a la par que con el creciente interés que han generado estos territorios, los precios de la vivienda en este barrio no han hecho más que subir.

A cambio, los nuevos residentes de las torres, muchos de estratos superiores a los habitantes originales del lugar, han atraído nuevos comercios y servicios de los que antes el barrio carecía, con lo que el sector se ha transformado en un territorio absolutamente distinto de lo que fue a los largo de su historia. Por esta razón, hoy sólo queda intentar rescatarla de la memoria inmaterial de sus antiguos habitantes, como han planteado desde la corporación La Plataforma; e intentar entender cómo este barrio de histórico carácter popular se terminó perdiendo entre medio de las torres.

CAPÍTULO II:

EXPANSIÓN DE SANTIAGO Y DESPOBLAMIENTO DEL CENTRO.

La gran depresión económica que se desató a fines del año 1929 en Estados Unidos provocó una estrepitosa caída en los precios de las materias primas chilenas en los mercados internacionales, lo que tuvo importantes y graves consecuencias para el país durante los años que siguieron.

La minería del salitre, la exportación de productos agrícolas y la construcción fueron los rubros más afectados, dejando una cifra superior a 300 mil personas cesantes en todo el país, que se volcaron a las grandes ciudades y principalmente a Santiago, en busca de empleo¹¹².

Como se mencionó en el capítulo anterior, la capital no tenía la capacidad necesaria para recibirlos, más aún después del terremoto de Talca de 1928, razón por la que la gente que se hacinó se volvió víctima de cruentas enfermedades¹¹³. Quienes aún tenían trabajo vieron reducirse sus sueldos en un 40%, mientras que el costo de la vida subió en un porcentaje similar (38,1%), entre 1928 y 1933. Así, Chile fue reconocido por la Liga de las Naciones como uno de los países más golpeados por la crisis¹¹⁴.

Pero la debacle no sacudió sólo a los sectores sociales más vulnerables. También afectó a las familias ricas que se vieron obligadas a reducir su opulento tren de vida con sus largos viajes a Europa, sus costosos palacetes, sus fiestas y sus paseos¹¹⁵.

Buscando adaptarse a la nueva situación, la joven burguesía santiaguina comenzó a emigrar desde las viejas mansiones de la aristocracia ubicadas en el casco antiguo de la

¹¹² De Ramón, Armando. (1992) Santiago de Chile (1541 – 1991) Historia de una sociedad urbana. Editorial Mapfre. España. P. 256-257.

¹¹³ *Ibíd.* P. 257

¹¹⁴ *Ibíd.*

¹¹⁵ *Ibíd.* P. 263.

capital¹¹⁶ hacia sectores periféricos semi-rurales, en donde construyeron nuevos barrios exclusivos pero menos ostentosos de grandes casas rodeadas de jardines¹¹⁷.

Lo hicieron imitando a los inmigrantes extranjeros de origen inglés y alemán que por entonces llegaron a Chile y buscaron instalarse en espacios cercanos a la naturaleza por estar asociados al bienestar y la salud¹¹⁸, siguiendo la nueva tendencia de moda en la urbanización británica conceptualizada en el modelo de la “ciudad jardín”¹¹⁹, la que promovía la construcción de viviendas aisladas, de baja densidad habitacional y rodeadas de grandes áreas verdes en la periferia urbana.

Esto fue en gran medida posible gracias a la aparición del automóvil, pues al permitir recorrer grandes distancias en poco tiempo, favoreció que las clases acomodadas perdieran interés por residir en el centro histórico; y a largo plazo, permitió desvincular los lugares de faena de las residencias de los trabajadores una vez que este tipo de vehículo se impuso en el sistema de transporte público durante la década de los 60¹²⁰.

El nuevo modelo fue considerado como una alternativa de localización residencial frente a los problemas de salubridad, contaminación y desorden que estaban asediando a las capitales de muchos países del mundo en pleno proceso de industrialización¹²¹ y a partir de entonces, el sistema sobre el cual se organizaba la ciudad cambió por completo.

Con la migración comenzaron a urbanizarse comunas como Ñuñoa, Providencia y Las Condes, en las que antes se habían construido las casas de veraneo de los residentes más ricos del centro y en donde existían ya algunas poblaciones, pero limitadas a las actividades económicas de dichas zonas¹²². A su vez, dicha migración también se quiso promover para la comuna de San Miguel, alabada por la publicidad por su cercanía con el centro histórico y por su buen clima. Sin embargo, el zanjón de la Aguada y sus poblaciones, el Matadero, la Penitenciaría y varias fábricas instaladas en la entrada de la comuna, inhibieron el

¹¹⁶ De Ramón, Armando (1985) Estudio de una periferia urbana. P. 225.

¹¹⁷ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. Pp. 253, 264.

¹¹⁸ *Ibíd.* P. 249-250.

¹¹⁹ Figueroa, Jonás. (2006) 1960-1980: Transformación en la manzana de la ciudad interior. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile. P. 56

¹²⁰ De Ramón, Armando. (1992). Op. Cit. P. 246

¹²¹ Contreras, Yasna. (2010) “Santiago Centro: ¿Puede convivir un espacio residencial central con el locus de especulación inmobiliaria?” Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona. Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2010, vol. 14, n° 331 (89). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-89.htm>

¹²² De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 253

traslado de las clases acomodadas hacia el sector, tal como había ocurrido antes con la comuna de Quinta Normal; lo que no impidió que ambos sectores fueran poblados por población menos acaudalada¹²³.

Así, siguiendo el mismo camino, muchas familias de clase media no propietarias que habían alquilado en los barrios ubicados en los límites de la ciudad durante la segunda mitad del siglo XIX, en sectores como Yungay, Estación Central y Matta Sur, comenzaron a poblar los sectores despreciados por los estratos altos, localizándose en las comunas de San Miguel y La Cisterna hacia el sur, y Quinta Normal y Pudahuel hacia el Poniente; atraídas por la posibilidad de adquirir terrenos o viviendas a un menor costo que el de los altos precios de alquiler del centro¹²⁴. A estas nuevas comunas también llegó el modelo de la “ciudad jardín” que se hubo puesto de moda en el sector oriente, pero en un formato de pequeñas casitas con antejardín llamadas “bungalows”, que se repartían en grupos de varias calles dando lugar a barrios muy homogéneos y de carácter modesto¹²⁵.

Desde estos núcleos se produjo la expansión que durante el resto del siglo XX dio una nueva forma a la ciudad ya no rectangular y compacta, sino que estrellada y separada por grandes distancias; crecimiento que además no se realizó de forma pareja ni tampoco coordinada¹²⁶.

Por otra parte, con el paso del tiempo, las antiguas casonas del centro fueron readecuadas para otros fines, pues, al no existir demanda habitacional para ellas con la misma capacidad económica de sus antiguos moradores, terminaron siendo subdivididas y arrendadas por piezas, muchas veces en condiciones serias de hacinamiento, a sectores de menores recursos que por su precaria situación no tenían la capacidad de ahorro necesaria para acceder a un terreno o una vivienda en propiedad¹²⁷.

“Por supuesto, esto significó convertir los barrios abandonados por la clase media en nuevas áreas de creciente deterioro”¹²⁸, señalaba a comienzos de los 90 el historiador De

¹²³ *Ibíd.* P. 251

¹²⁴ Hacia el norte, la ciudad de Santiago no comenzó a poblarse hasta algunas décadas más adelante. *Ibíd.* Pp. 244, 248,249.

¹²⁵ *Ibíd.* P. 252.

¹²⁶ *Ibíd.* P. 243.

¹²⁷ *Ibíd.* P. 249

¹²⁸ *Ibíd.*

Ramón, pues sin la mantención necesaria, los inmuebles del casco antiguo fueron rápidamente corroídos por el uso y los años. Se tugurizaron muchos barrios de la comuna central y el centro histórico perdió poco a poco su atractivo para la vida residencial, luego de 400 años en los que fue protagonista de la vida urbana de la capital y del país.

Así se dio inicio al intenso proceso de deterioro y despoblamiento del centro de Santiago, ocluido ya por las nuevas poblaciones localizadas en las afueras desde que se promulgara la ley de la Comuna Autónoma en 1891¹²⁹, en un movimiento centrífugo cuya fuerza no claudicaría sino hasta finales del siglo XX. Mientras, el resto de la ciudad no hizo más que crecer, y el límite urbano se extendió todo cuanto pudo, sin arrimarse a las normas de planificación que por entonces quisieron dirigir y dar coherencia a dicho movimiento.

Karl Brunner y la ciudad ilustrada. Un esfuerzo por encausar caminos

En paralelo al proceso de las migraciones, a partir del segundo cuarto del siglo XX, el Estado de Chile comenzó a asumir un papel mucho más activo en la planificación de la ciudad y en la gestión de la vivienda de las clases populares. Hasta entonces, la mayoría de las intervenciones que se habían realizado en la capital habían tenido por objeto más el embellecimiento de los sectores centrales que la planificación y la solución del problema habitacional de los más pobres, para quienes la precariedad de la vivienda fue un problema de data colonial que no adquirió mayor relevancia hasta que su magnitud lo convirtió en un problema de orden público luego de los estragos ocasionados por la crisis de año 29.

A raíz de esto, las autoridades asumieron la necesidad de regular los procesos de construcción y urbanización de las ciudades, con el fin de que éstas pudiesen hacer frente a los frecuentes desastres naturales y, además, fueran capaces de responder adecuadamente a los procesos migratorios y a los problemas generados por el crecimiento urbano. Por esta razón, tras las leyes de vivienda dictadas en 1925, fue aprobada la primera Ley General de Construcciones y Urbanización¹³⁰ bajo la dictadura de Carlos Ibáñez del Campo, en 1931.

¹²⁹ *Ibíd.* P. 248

¹³⁰ Chile. Ministerio de Bienestar social. (1931) Decreto con Fuerza de Ley N°33. Fomento de la edificación obrera.

La nueva ley buscó establecer estándares de construcción mínimos, regular la venta y el arriendo de sitios y propiedades y mejorar la planificación urbana. Para esto último, se dispuso la confección de un plan regulador urbano para cada ciudad, en el que se entendía por urbanización “el conjunto de medidas para asegurar el adecuado desarrollo de una ciudad, teniendo en vista el saneamiento y ornato de la misma, la higiene y estética de sus edificios, las facilidades de tránsito en sus calles y avenidas y, en general, la mayor comodidad de sus habitantes”¹³¹. Su perfeccionamiento en años posteriores estuvo enfocado en precisar las condiciones de construcción de las viviendas baratas y entregar más poder a los municipios en esta materia¹³².

Para dar curso a este mandato, el Gobierno contrató al urbanista vienés Karl Brunner, quien ya había trabajado en Chile años antes como asesor técnico del Ministerio de Obras Públicas (MOP) de todo aquello concerniente a las reglamentaciones de construcción y a las disposiciones higiénicas de las ciudades, en el marco de lo cual desarrolló un plan de recomendaciones para el ensanche de la ciudad de Santiago que debía servir de modelo para el crecimiento del resto de las ciudades de Chile¹³³.

A Brunner se le encomendó la tarea de elaborar el primer Plan Regulador de Santiago, para lo cual el urbanista se embarcó en un largo proceso de estudio y análisis del estado en que se encontraba la ciudad y de las condicionantes que ésta imponía para su intervención, pensando en cómo podía proyectarse su crecimiento para 1960¹³⁴, lo que imprimió a su planificación una dimensión técnica y funcional que recién comenzaba a desarrollarse Chile, pues por entonces, no existían aún herramientas elaboradas sobre la recolección de

¹³¹ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 266

¹³² Rivera, Álvaro. (2012) Historia de la política habitacional en el área metropolitana de Santiago. Santiago. Revista del Centro de Investigación Social (CIS) de la ONG Techo. Volumen 16. Número 16. P. 31.

¹³³ Antes de que Karl Brunner asumiera la misión de elaborar este plan de recomendaciones para el ensanche de la ciudad, la situación caótica en la que había derivado el crecimiento descontrolado y desordenado de la ciudad ya había instado a que se elaboraran nada menos que siete planos de transformación para Santiago entre 1894 y 1928, de los cuales cinco de ellos fueron confeccionados en los años posteriores al centenario de la República. Ninguno de ellos pudo ser aplicado en la práctica, a veces por no haber interés o acuerdo entre las autoridades que debían aprobarlos, y otras porque los planos desconocían radicalmente aspectos topográficos determinantes para una intervención sobre la ciudad. En casi todos ellos sobresalía el trazado de largas diagonales que atravesaran el centro de Santiago, en parte para facilitar el tráfico en permanente aumento, y en parte para “hermosear” con esta nueva perspectiva la monótona edificación de las manzanas del damero español. Sin embargo, se trató de un tipo de intervención que encontró siempre una enorme resistencia a la hora de intentar realizarlas. Martínez, René. (2006) Santiago: Los planos de transformación 1894-1928. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. P. 22-26

¹³⁴ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 267

datos estadísticos o estudios socioeconómicos que permitieran la planificación del desarrollo urbano.

Entre tanto, y durante un intenso periodo de golpes y contragolpes¹³⁵, el Estado comenzó a experimentar cambios tendientes a incorporar esta dimensión técnica y profesional a su rol administrativo¹³⁶, asumiendo un papel preponderante en la promoción del desarrollo industrial del país y favoreciendo la promulgación de leyes sociales que mejoraran las condiciones de vida de las clases populares, lo que se terminó de afianzar con la llegada del Frente Popular al gobierno durante los años 30.

El proyecto asumió un modelo de crecimiento “hacia adentro” focalizado en la industrialización de las grandes ciudades, las que atrajeron a aún más población a sus centros. En este contexto, una de las principales medidas fue la puesta en marcha de un programa de obras públicas a través de la creación de la Corporación de Fomento a la Producción (Corfo) en 1939, luego de la experiencia del terremoto de Chillan del mismo año, después del cual se agudizó nuevamente el problema habitacional. A través de este organismo, el Estado buscó fortalecer su papel económico a través de un proceso de industrialización para la sustitución de importaciones financiado sin crédito externo¹³⁷. La Corfo favoreció el crecimiento y la creación de nuevas industrias manufactureras de textiles, cerámicas, metalúrgicos, químicos y materiales de construcción que se concentraron en la capital, pero además, contó con un Departamento de Habitaciones Populares para la reconstrucción, con fondos específicos para la entrega de préstamos -a organismos públicos y privados- destinados a la edificación de habitaciones para obreros y empleados, especialmente en las zonas afectadas por el terremoto, por lo que se transformó en un hito en la construcción de nuevas poblaciones¹³⁸.

¹³⁵ Recordemos que este proceso tuvo lugar en medio de un agitado momento político, en que al golpe de Estado de Carlos Ibáñez del Campo a Arturo Alessandri le sucedió la República Socialista de 1932, y a ésta, le sucedió nuevamente el gobierno de Arturo Alessandri.

¹³⁶ Ibáñez, Adolfo. (1983) Los ingenieros, el Estado y la política en Chile. Del Ministerio a la Corporación de Fomento. 1927 – 1939. Historia. Vol. 18 Santiago de Chile. Pp. 45 – 102. Citado por Hidalgo, Rodrigo (1999) Continuidad y cambio en un siglo de vivienda social en Chile (1892-1998). Revista de Geografía Norte Grande 26. p. 71.

¹³⁷ El proceso de industrialización iniciado durante la segunda mitad de los años 20 bajo la dictadura de Carlos Ibáñez tuvo por principal forma de financiamiento un alto endeudamiento externo, que luego no pudo ser solventado una vez que el país vio mermados sus recursos luego de la gran crisis de 1929.

¹³⁸ Chaparro, Mónica. (1994) La propiedad de la Vivienda y los sectores populares, Santiago de Chile 1900-1943. Santiago de Chile. Documento de Trabajo N° 6, Serie Azul, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica. P. 24

En materia habitacional, esta política se tradujo en la creación de la Caja de Habitación Popular, organismo dependiente del Ministerio del Trabajo, que se encargó entre 1936 y 1952 de desarrollar los programas estatales de vivienda social. Entre sus principales funciones estuvo su participación directa en la construcción de viviendas y la concesión de subsidios y préstamos a más de 20 años de plazo para la compra de ellas¹³⁹.

Por su parte, el plan de Brunner para Santiago fue terminado en 1934, pero su aprobación se realizó recién en 1939, bajo la dirección del arquitecto Roberto Humeres, quien había trabajado con Brunner y se hizo cargo del programa hasta 1957¹⁴⁰.

El plan buscaba hacer de Santiago una “ciudad moderna” introduciendo la idea de la zonificación, para lo cual dividió el espacio en 3 sectores: uno central con sus arterias radiales, otro que comprendiera las zonas residenciales ubicadas al interior del primero y un tercero de zonas residenciales externas¹⁴¹.

Utilizando dicha zonificación, Brunner diseñó normas específicas para cada sector sobre las densidades, la edificación en altura, el aprovechamiento máximo de los terrenos, las subdivisiones permitidas y la modalidad continua o aislada del equipamiento; y además clasificó y demarcó zonas industriales y señaló un plan de vialidad y áreas verdes¹⁴², todo ello buscando mantener las proporciones de escala y de asoleamiento entre las nuevas edificaciones y las existentes¹⁴³. Así, se transformó en el gran pensador de lo que la ciudad de Santiago sería años después, pues aun cuando sus planes pronto se vieron desbordados, la norma diseñada por el urbanista continuaría vigente durante largo tiempo.

Brunner comprendió que la única manera de adaptar el sector céntrico de la ciudad a las nuevas exigencias que éste experimentaba era realizar ensanches en las calles demasiado angostas mientras se intervenían las manzanas del clásico damero español con sistemas de

¹³⁹ Hidalgo, Rodrigo (2002) Vivienda social y espacio urbano en Chile. Santiago. Revista EURE, vol. 28, nº 83. Pp. 83-106, citado por Rivera, Álvaro (2012) Op. Cit. P. 31

¹⁴⁰ Hofer, Andreas (2006) El origen de la metrópolis. Las propuestas de Karl Brunner. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. P. 36

¹⁴¹ De Ramón, Armando. (1985) Op. Cit. Pp. 206-207

¹⁴² De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 266.

¹⁴³ Hofer, Andreas (2006) Op. Cit. P. 34

calles “cités” que formaran galerías peatonales capaces de descongestionar las calles principales¹⁴⁴.

El plan dio lugar a una completa transformación en un triángulo fundacional consolidado, en donde se demolieron buena parte de las edificaciones del Santiago antiguo, se ensancharon las calles y se determinó el establecimiento de comercio, oficinas y de administración pública en el sector, permitiéndose una alta densidad de construcción y alturas de entre 18 y 30 metros dependiendo del ancho de las vías, las que podían ser excedidas por los edificios públicos¹⁴⁵. De esta época datan muchos de los edificios característicos del centro de Santiago, de fachada continua y no más de 10 pisos, que perduran hasta hoy.

Brunner puso énfasis en “hacer lucir” los edificios públicos más importantes como “exponentes de la cultura y civilización de sus moradores, una verdadera obra de arte”. Estimaba útil el beneficio de la plusvalía, al entenderla como una compensación a la expropiación de terrenos por parte del Estado para abrir calles. Por eso consideraba importante renovar los sectores centrales deteriorados y establecer incentivos para que los estratos medios y altos los repoblaran¹⁴⁶.

Por su parte, los sectores ubicados al sur de la Alameda y al poniente del triángulo central fueron considerados por Brunner como la zona residencial interior de la ciudad, para la que fue establecida una altura máxima de construcción de aproximadamente 4 pisos¹⁴⁷; lo que se puede apreciar en los numerosos edificios de departamentos que fueron construidos bajo esa norma en dichos sectores.

El urbanista estaba convencido de que “un barrio netamente obrero debe ser mantenido y limitado como tal, permitiéndose un cambio de destino en el futuro solamente por motivos muy justificados”¹⁴⁸, mientras que en las calles o avenidas con residencias de lujo no podía permitirse la edificación de viviendas modestas, porque las primeras, “perderían carácter y

¹⁴⁴ Brunner, Karl. (1932) Santiago de Chile. Su estado actual y su futura formación. Santiago. Imprenta La Tradición. P. 47

¹⁴⁵ Hofer, Andreas (2006) Op. Cit. P. 34

¹⁴⁶ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. Pp. 267-268

¹⁴⁷ Hofer, Andreas (2006) Op. Cit. P. 34

¹⁴⁸ De Ramón, Armando. (1985) Op. Cit. P.206-207

valor”¹⁴⁹. Por eso, según el historiador Armando de Ramón, Brunner “preconizó un programa urbanístico basado en esta dualidad. Decía que su proyecto exigía seguir modernizando todos los sectores de la capital de Chile, ampliándose esta acción a los barrios populares dentro de ciertas limitaciones que debían condicionarla. Tal ocurría con la situación de la vivienda en los suburbios obreros, la cual -decía- constituye una amenaza constante para la salubridad pública y el bienestar general, por lo que había que prestarle la más profunda atención”¹⁵⁰.

A nivel vial, Brunner propuso también el trazado de varias diagonales que permitieran una mayor afluencia vial hacia el centro. Sin embargo, con el tiempo renunció a la instalación de buena parte de ellas por tratarse de proyectos “irrealizables”¹⁵¹. Una de las pocas que finalmente sí se abrió paso fue la Diagonal Paraguay, ubicada en la entrada del barrio San Isidro junto a la calle Carmen luego de que se demoliera ahí el convento del Carmen Alto – además del Hospital y la Iglesia de San Juan de Dios- con el objetivo de permitir el ensanche de la Alameda durante los años 40. En su lugar, hoy sólo sobrevive una estatua del arquitecto Fermín Vivaceta, quien diseñara la remodelación del convento del Carmen en su tiempo, en la misma punta de diamante¹⁵².

Por su parte, las dos diagonales trazadas para favorecer la valorización del Palacio de La Moneda fueron finalmente reemplazadas por la “Avenida Central” que más adelante se convirtió en el Paseo Bulnes. Esta remodelación del Barrio Cívico fue quizás el principal legado de Brunner, pues contempló la construcción de nuevos edificios y de dos plazas que aislaron el Palacio de La Moneda. Sin embargo el proyecto tampoco se realizó por completo¹⁵³.

Finalmente, para las áreas de expansión, Brunner estableció zonas residenciales, zonas industriales y áreas verdes, con las cuales buscó restringir el excesivo crecimiento de la ciudad. Las viviendas, edificadas según modelos continuos, pareados o aislados, tendrían

¹⁴⁹ Brunner, Karl. (1932) Op. Cit. P. 21. Citado por: De Ramón, Armando. (1985) Op. Cit. Pp. 206-207

¹⁵⁰ Brunner, Karl. (1932) Op. Cit. P. 80

¹⁵¹ Hofer, Andreas (2006) Op. Cit. P. 34

¹⁵² Martínez, Sergio (2013) Calle del Carmen. En Concreto, v.11, n°121, Marzo, p. 66. En: <http://biblioteca.cchc.cl/DataFiles/29453-2.pdf>

¹⁵³ Intervenciones como la construcción de un edificio para el congreso en donde hoy está el Parque Almagro tampoco se realizaron. Op. Cit. Hofer, Andreas (2006) Pp. 34-36

hasta 3 pisos de altura y áreas verdes individuales, según preconizaban los principios de la “ciudad jardín”¹⁵⁴.

Con todo, Brunner no fue capaz de prever el crecimiento explosivo que tendría Santiago a partir de entonces. Pese a que recomendó la creación de varios centros económicos a lo largo del país con el fin de evitar el crecimiento desmesurado de la capital, estimando que la ciudad no sobrepasaría el millón de habitantes para 1960, esta cifra fue alcanzada ya en 1940, un año después de que su plan entrara en vigencia¹⁵⁵.

La ciudad creció sin ajustarse a sus directrices, más cuando la ocupación del suelo por parte de los estratos más bajos de la sociedad quedó al margen de toda planificación, sin propósitos ni regulaciones a nivel municipal, provincial y nacional¹⁵⁶ lo que, para el historiador de la ciudad Armando de Ramón, da cuenta de la poca consistencia de los programas de vivienda popular desarrollados desde 1931.

Con el centro densamente habitado, la población comenzó a ocupar las zonas periféricas de la capital. Sin embargo, el resto de las comunas que conformaban por entonces la totalidad intercomunal que Brunner llamó “Gran Santiago” se desarrolló sin que existiera una coherencia global en su planificación. Establecieron sus industrias en las áreas que mejor les pareció, la estructura residencial se desarrolló de forma concéntrica en torno de lo que se consideraba el centro de la comuna y sus ejes viales se trazaron sin coincidencia con los de las otras comunas, pues cada una de ellas los establecía de acuerdo a sus propios caminos rurales y vecinales¹⁵⁷.

La gran cantidad de inmigrantes que poblaron la capital sobrepasó ampliamente la capacidad disponible de viviendas construidas, por lo que nuevamente buena parte de ellos, sin casa ni recursos, se vio obligado a instalarse en los bordes urbanos, muchas veces en

¹⁵⁴ Hofer, Andreas (2006) Op. Cit. P. 34

¹⁵⁵ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 267

¹⁵⁶ *Ibíd.* P. 270

¹⁵⁷ Pavez, María Isabel. (2000) Plan Brunner para Santiago. Revista de Urbanismo. Edición del Departamento de Urbanismo de la F.A.U. de la Universidad de Chile. Disponible en: <http://web.uchile.cl/vignette/revistaurbanismo/n3/pavez2/i1/i1.html>

terrenos destinados al uso agrícola¹⁵⁸, en viviendas precarias e insalubres construidas a partir de materiales de desecho, a las que se llamó poblaciones callampa¹⁵⁹.

La agudización del problema de la vivienda de las clases populares condujo a que, en 1943, se reestructurara la Caja de Habitación Popular, ampliando sus funciones para que ésta promoviera la construcción de viviendas baratas y la urbanización de los barrios obreros por parte de las empresas inmobiliarias privadas, a través de la concesión de franquicias tributarias¹⁶⁰. Además, en 1948 fue promulgada la Ley Pereira con el objeto de entregar beneficios tributarios a privados para incentivar la construcción de viviendas, pero esta vez con nuevos estándares y dirigidos a la clase media.

De la ciudad a la región

Para comienzos de los años 40 el urbanismo de escala comunal propuesto por Karl Brunner para la “ciudad interior” comenzó a mostrarse incapaz de ordenar el crecimiento físico de la ciudad, sobre todo una vez que el mismo Estado comenzó a sobrepasar la planificación, ocupando el extrarradio rural para dar solución a los problemas habitacionales de la población más vulnerable, por las menores dificultades técnicas y financieras que estos territorios presentaban¹⁶¹.

El carácter desmembrado que asumió el crecimiento de la ciudad afectó seriamente la provisión de servicios básicos y el sistema de transporte colectivo al interior de la misma. Por esta razón, a partir de entonces el foco de las políticas de urbanización y vivienda se desplazó hacia la periferia de la ciudad, quedando los sectores centrales en un segundo plano.

A mediados de siglo el déficit habitacional seguía creciendo, así como las deterioradas condiciones de vida de los sectores más vulnerables de la población. Para entonces, un 60,1% de los pobres de la ciudad vivían en conventillos o en casas arrendadas por pieza,

¹⁵⁸ *Ibíd.*

¹⁵⁹ Aguirre, B. y Sabatini, F. (1981). *Discusión sobre políticas de desarrollo en las áreas de asentamiento precario de Santiago*. Proyecto CEPAL-PNUMA. Santiago. CIPMA. citado por Rivera. (2012) Op. Cit. P. 31.

¹⁶⁰ Rivera. (2012) Op. Cit.

¹⁶¹ Figueroa, Jonás. (2006) Op. Cit. P. 55

mientras que sólo un 13,8% aún lo hacía en callampas o campamentos, y sólo el 26,1% había logrado encontrar una vivienda estable¹⁶². Esto obligó a los gobiernos a buscar e implementar nuevas soluciones habitacionales, ahora de forma masiva, proceso en el cual comenzó a fortalecerse la relación entre Estado y privados¹⁶³. Así, se desarrollaron grandes conjuntos habitacionales, y se implementaron otro tipo de soluciones progresivas, como el Programa de Autoconstrucción y Ayuda Mutua¹⁶⁴.

Durante este periodo comenzaron a discutirse modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) con el objeto de “incorporar a la legislación pertinente toda la experiencia y progreso de la ciencia actual”¹⁶⁵. Poco después, en 1951 se creó la Cámara Chilena de la Construcción, organismo en adelante fundamental y determinante en el proceso de urbanización de la ciudad.

La nueva LGUC fue dictada en 1953, durante el segundo gobierno de Carlos Ibañez del Campo, y en ella se incluyeron conceptos como región, intercomunal y metrópoli¹⁶⁶. A su vez, ese mismo año fue creada la Corporación de la Vivienda (Corvi), en donde fueron agrupadas la Caja de Habitación Popular y la Corporación de Reconstrucción y Auxilio. Con la Corvi se habló por primera vez de un Plan de Vivienda, y a través de ella, el Estado asumió la ejecución directa de proyectos habitacionales¹⁶⁷.

Ya a fines de los años 50 se estaban realizando estudios y seminarios, donde se inventariaron los problemas que estaba sufriendo la ciudad. Ahí se concluyó que la principal recomendación era “desplazar la atención de los organismos y de los instrumentos hacia la escala regional”¹⁶⁸. En este contexto, la región fue “entendida como zona de influencia de la gran ciudad, más que como un sistema territorial con sus propias sustancias y capacidades de carga y acogida”¹⁶⁹, lo que según Jonás Figueroa, arquitecto y académico, había incidido decisivamente en el crecimiento físico explosivo de la ciudad, agravado en el tiempo por la carencia de bienes y equipamiento necesarios, haciéndola más extensa de lo

¹⁶² De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 290

¹⁶³ Rivera, Álvaro. (2012) Op. Cit P. 32.

¹⁶⁴ Hidalgo, Rodrigo (1999) Continuidad y cambio en un siglo de vivienda social en Chile (1892-1998). Revista de Geografía Norte Grande 26. P.72

¹⁶⁵ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 270

¹⁶⁶ Rivera, Álvaro. (2012) Op. Cit. P. 32.

¹⁶⁷ Hidalgo, Rodrigo (1999) Op. Cit.P.72

¹⁶⁸ Figueroa, Jonás. (2006) Op. Cit. P. 57

¹⁶⁹ *Ibíd.*

que debería, y en una modalidad ajena “al ámbito de vida del ciudadano, en cualquiera y en ninguna parte”¹⁷⁰. Estos debates, más otros dados en el ámbito de la administración pública, desembocaron en la formulación del Plan Intercomunal Metropolitano de Santiago de 1960 (PRIS60), el primero que “se propone regular los crecimientos extensivos del perímetro consolidado, siguiendo los ejes de acceso regional”¹⁷¹.

En el plan, a cargo de los arquitectos Juan Honold y Juan Parrochia en el MOP, se reconocía que la comuna de Santiago, cuya delimitación territorial sólo 70 años antes comprendía la totalidad del perímetro urbano de la ciudad, ahora solamente representaba el centro urbano. Asimismo, se planteó que la acción independiente de cada comuna era perjudicial para la coordinación de su conjunto; y además, se reconoció como problemático que un porcentaje importante de los establecimientos industriales del país se encontrara dentro de las comunas centrales del área metropolitana¹⁷².

El plan buscaba que el crecimiento se desarrollara sobre la base de mantener las áreas para uso agrícola. Estableció un sistema moderno de vías estructurantes que se sobreimpusiera y, a la vez, se adaptara a la estructura cuadriculada de los primeros planos de Santiago, y reordenó la localización de las industrias ubicadas en los sectores centrales, creándose los cordones industriales en las principales vías de acceso a la capital. En este contexto, se dispuso también la construcción de las redes de Metro, la circunvalación Américo Vespucio y la carretera Norte-Sur¹⁷³. Así, el crecimiento de la ciudad durante el periodo posterior se realizó principalmente dentro del anillo de circunvalación, en la corona pericentral, en los sectores aledaños a los cordones industriales¹⁷⁴.

El plan definió el área intercomunal urbana y suburbana, en cuyo interior, quedaron incorporadas las 17 comunas existentes hasta entonces, que llegaron a ser 37 luego de las subdivisiones que se realizaron después de 1980. De ellas, Santiago, Providencia, San Miguel y Quinta Normal pronto fueron consideradas como “mediterráneas”, por tener

¹⁷⁰ *Ibíd.*

¹⁷¹ *Ibíd.*

¹⁷² De Ramón, Armando. (1992) *Op. Cit.* Pp. 271-272.

¹⁷³ *Ibíd.* Pp. 273-277.

¹⁷⁴ Entrevista a Camilo Arriagada.

urbanizado todo su territorio; condición a la que luego se sumaron otras, como Ñuñoa e Independencia, una vez que la creación de nuevas comunas las relegó a dicha condición¹⁷⁵.

Según Jonás Figueroa, el PRIS60 se expresó en la ciudad interior “mediante nuevos trazados viales y nuevas oportunidades de transporte ferroviario, que considerando las demandas intercomunales de desplazamiento inciden en la modificación de la estructura urbana y en la descomposición y posterior recomposición del tejido, manifestándose como cambios morfológicos que desplazan centralidades, generan nuevas axialidades y promueven áreas funcionales al servicio de las zonas centrales”¹⁷⁶.

De todas las iniciativas propuestas, el historiador Armando de Ramón sostuvo que la estructura de vialidad radio concéntrica fue el objetivo mejor logrado, mientras que el menos exitoso fue la protección de las zonas agrícolas, en tanto que la fijación de los límites urbanos no tuvo efecto, siendo el mismo Estado el que siguió utilizando terrenos agrícolas para la edificación de viviendas sociales por su menor costo, permitiéndoselo luego a las empresas constructoras, y aceptándolo ante situaciones de hecho como las tomas de terreno¹⁷⁷.

Por otra parte, hacia finales de la década del 50, el Presidente Jorge Alessandri Rodríguez puso en marcha “una serie de medidas que ligaban la Política Habitacional con la Política Económica de tipo liberal capitalista. Durante su mandato se propendió a aumentar fuertemente la inversión en obras públicas y proyectos de viviendas, descansando la ejecución de las obras en empresas constructoras del sector privado”¹⁷⁸, para lo cual “se establece una larga lista de franquicias que intentan promover la acción de los privados y motivar la edificación de viviendas tanto para los grupos más pobres de la población como para los estratos con capacidad adquisitiva”¹⁷⁹.

De esta época data la promulgación del Decreto con Fuerza de Ley N°2 (D.F.L.2) de 1959, el que hasta la actualidad delimita el tamaño máximo que puede tener una vivienda para ser

¹⁷⁵ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 272

¹⁷⁶ Figueroa, Jonás. (2006) Op. Cit. P. 58

¹⁷⁷ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. Pp. 279- 280.

¹⁷⁸ Rivera, Álvaro. (2012) Op. Cit. P. 33

¹⁷⁹ Mínavu. (2006) Historia del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En: http://www.minvu.cl/opensite_20061113164636.aspx (revisado el 24/01/2013)P. 3, citado por Rivera, Álvaro. (2012) Op. Cit. P. 33.

considerada económica, imponiendo un tope de 140 metros cuadrados. Además, a través de este Decreto se estableció el Programa Nacional de Vivienda y el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, con el objetivo de incentivar el ahorro previo entre los postulantes a las viviendas económicas y fomentar la participación del sector privado en la construcción de soluciones habitacionales definitivas¹⁸⁰.

Influencia moderna: el origen de las torres

Con el objetivo de revertir el notorio proceso de expansión que estaba sufriendo Santiago, a partir de los años 60 comenzó a autorizarse la construcción de nuevos edificios en el centro de la ciudad, los que fueron en su mayoría edificados según los preceptos del Movimiento Moderno que había traído Le Corbusier a América Latina a mediados de los años 20. Si bien durante los años 30 y 40 ya se habían registrado en Chile algunas influencias de esta tendencia arquitectónica sobre ciertos conjuntos de viviendas populares, es recién a partir de los años 50 que su presencia se afianza en la ciudad¹⁸¹.

Las nuevas construcciones fueron conocidas como edificios “de placa y torre”, muchos de los cuales perduran hasta hoy en el centro de Santiago. En la planta baja suelen tener galerías acristaladas con locales comerciales y estacionamientos, mientras que en los pisos superiores se sitúan oficinas y viviendas.

La construcción de ellos fue posible gracias a la norma incorporada en el PRIS60 que permitió superar los criterios de altura y construcción fijados en ciertos predios de gran tamaño sujetos a renovación urbana, lo que luego se materializó en las disposiciones sobre conjuntos armónicos¹⁸² que se incorporaron en la legislación.

¹⁸⁰ Hidalgo, Rodrigo (1999) Op. Cit. P.72

¹⁸¹ *Ibíd.*

¹⁸² El concepto de “conjunto armónico” aparece por primera vez en la legislación urbana chilena en la ordenanza del Plano Regulador elaborado por Karl Brunner, como una herramienta para promover la armonía entre las edificaciones nuevas y las existentes. Más adelante, en 1970 es incorporado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como una norma de excepción que favorezca la renovación urbana, para “construcciones o edificios que estén relacionados de tal manera que constituyan una unidad espacial propia y edificable como tal”, a las que se permiten mayores alturas y coeficientes de constructibilidad, por estar emplazados en grandes terrenos o estar destinados a equipamiento comunitario; lo que se encontraba en línea con los proyectos de remodelación urbana de corte moderno efectuados por la Cormu a partir de 1965, según lo dispuesto por el PRIS60. Sin embargo, con el paso de los años, el espíritu que inspiró la idea del Conjunto Armónico se fue perdiendo, entre otras cosas, porque no ha existido control de la morfología y la tipología de la

Además, contribuyó también el que el gobierno del Presidente Eduardo Frei Montalva derogara en el año 1966 “la prohibición que pesaba sobre el Centro de Santiago para la construcción de edificios con destino habitacional, acogidos al DFL N°2, de 1959”¹⁸³.

Entre las razones aducidas para promulgar esta ley se señalaron “la necesidad de enfrentar el déficit de vivienda producto del fuerte incremento de la población en Santiago” y “contener el crecimiento periférico generado por la construcción de viviendas en lugares apartados de las ciudades”; razones por las cuales se justificó abrir el área central de la ciudad al mercado inmobiliario con destino habitacional¹⁸⁴.

Sin embargo, esta modificación legal generó fuertes críticas, entre las cuales se mencionó que apuntaba “a impulsar al mercado inmobiliario más que a la producción de viviendas económicas en el Centro”¹⁸⁵; esto considerando que el valor del suelo y las poco deseables las condiciones ambientales imperantes en el sector harían poco rentable la instalación de proyectos habitacionales económicos “a no mediar una suerte de 'vista gorda' de las autoridades correspondientes, al admitir que los departamentos de 'dos ambientes' fuesen en realidad, destinados a actividades más lucrativas, tales como oficinas profesionales o comerciales”¹⁸⁶.

Entre los más importantes edificios construidos en Santiago bajo el influjo del Movimiento Moderno se encuentran el edificio Reval, cilindro proyectado en 1960 a un costado de la Universidad de Chile; la torre hexagonal Santiago-Centro ubicada en 1964 en medio de la Alameda; la torre Endesa de 1965 localizada entre Santa Rosa y San Isidro; la Remodelación San Borja, terminada en 1970 en donde antes se había ubicado el viejo

edificación por parte de las Direcciones de Obras Municipales, porque se eliminaron las exigencias sobre la cantidad de espacio común libre que debían incorporar los proyectos, y se introdujeron artículos y herramientas como las rasantes que permiten sobrepasar las normas de altura y constructibilidad para los proyectos incluso en sectores de carácter patrimonial. Por esta razón, en la actualidad, paradójicamente la mayoría de los “conjuntos armónicos” localizados en el espacio central parecen no armonizar con su contexto. Ver: Schlack, Elke; Vicuña, Magdalena. (2011) Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago Metropolitano: una revisión crítica de la norma de "Conjunto Armónico", EURE, Vol. 37, n°111. Pp.131-166.

¹⁸³ Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. P. 76

¹⁸⁴ *Ibíd.*

¹⁸⁵ *Ibíd.*

¹⁸⁶ *Ibíd.*

hospital colonial San Borja; y el edificio para la Unctad III, hoy Gabriela Mistral, de 1972¹⁸⁷.

Estos, además de otros edificios residenciales, permitieron incorporar vivienda nueva a los sectores centrales a través del modelo edificatorio de la torre aislada. Sin embargo, Sebastián Gray, ex presidente del Colegio de Arquitectos, sostiene que estas intervenciones fueron “la antítesis de la ciudad configurada”¹⁸⁸, mientras que Jonás Figueroa plantea que las mismas fueron posiblemente algunas de las intervenciones más violentas que se aplicaron en la historia urbanística de Santiago, pues nunca antes una nueva modalidad de construcción desconoció de forma tan radical la realidad de la ciudad existente, caracterizada por la fachada continua y la altura controlada de la manzana; y por eso se pregunta si ésta habrá sido la mejor opción para recuperar los suelos deteriorados de la ciudad interior¹⁸⁹.

“Gran parte de las nuevas teorías arquitectónicas del movimiento moderno, por no decir todas, se sustentan en su versión original en la producción de nuevo suelo urbano”, organizado en relación a grandes sectores que tienen funciones específicas, “con sus propias dimensiones e intensidades”¹⁹⁰. En ellos se justificaba la instalación de elementos como las torres, pues éstas no intervendrían de forma violenta sobre su entorno, sino que se localizarían en espacios especialmente diseñados para ellas; lo que además estaba fundamentado en un contexto en donde la separación de las actividades urbanas era un asunto aceptado, entregándose el centro al trabajo y la vivienda a la periferia¹⁹¹, explica Figueroa.

En cambio, “en nuestro caso particular, las mayores actuaciones se produjeron de modo parcial y aislado sobre suelo consolidado, repercutiendo sobre la morfología y la tipología urbana existentes, e introduciendo nuevas formas y geometrías que se integraron con disímiles resultados en la imagen resultante”¹⁹². “El esponjamiento que surge a raíz de ello, sin ninguna propuesta para el suelo libre resultante, comparece como espacios sin destinos

¹⁸⁷ Gray, Sebastián. (2015) El origen de las torres. Blogs de El Mercurio. 8 de agosto de 2015.

¹⁸⁸ Gray, Sebastián (2006) Fragmentos Urbanos. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile. P. 71

¹⁸⁹ Figueroa, Jonás. (2006) Op. Cit. P. 61

¹⁹⁰ *Ibíd.* Pp. 61-62

¹⁹¹ *Ibíd.*

¹⁹² *Ibíd.* P. 61

y con una complicada legibilidad para el habitante, degenerando en dimensiones residuales abandonadas o siendo ocupadas como lugares de estacionamiento o almacenaje. La dimensión arquitectónica cambia de escala, pero la urbana sigue registrando, a través de la manzana, las mismas características”¹⁹³.

En este sentido, Figueroa señala que las construcciones del Movimiento Moderno fueron la antesala del modelo arquitectónico actual, en donde predominan las torres independientes insertadas al interior de la trama ortogonal tradicional. “La manzana tradicional es de naturaleza continua y horizontal, de constitución cerrada hacia el exterior y abierta hacia los patios interiores y, por sí misma, organizadora de su espacialidad. La nueva manzana, es de naturaleza discontinua y abierta hacia el exterior y cerrada en su interior, de naturaleza vertical y en donde el edificio torre organiza el espacio, acogiendo los contenidos anteriormente dispuestos en forma horizontal y pareada”¹⁹⁴.

A su vez, Sebastián Gray, señala que “estas y otras obras modernistas, que fueron al menos debatibles en el contexto de una avenida o plaza principales, abrieron el camino a la libre intervención de la ciudad entera, encarnada en la aparición de numerosas torres de oficina durante los años 80, comenzando por el vecindario del cerro Santa Lucía y culminando con la fatídica normativa promovida durante los años 90 por la Corporación de Desarrollo de Santiago (una sociedad anónima y privada en alianza con la Municipalidad) que permitió – so pretexto de incentivar la inversión- la construcción de enormes torres de vivienda emplazadas en cualquier terreno, sin la menor consideración por su entorno físico ni social, como si en lugar de construir paisaje louviésemos que reinventar permanentemente”¹⁹⁵.

Cambios en la política habitacional

Aún con los inconvenientes generados por la tipología de vivienda que se instauró a partir los años 60, el gobierno de Eduardo Frei Montalva introdujo un enfoque distinto y trascendental para el problema habitacional, según el cual se consideró que “la vivienda es un bien de primera necesidad al que toda familia tiene derecho”, razón por la que “la

¹⁹³ *Ibíd.* P. 63

¹⁹⁴ *Ibíd.*

¹⁹⁵ Gray, Sebastián (2006) *Op. Cit.* P. 71

vivienda debe estar al alcance de todo grupo familiar, cualquiera que sea su nivel socioeconómico”¹⁹⁶.

Según Álvaro Rivera, investigador en el Centro de Estudios, Estado y Territorio de la Universidad de Santiago de Chile, los tres criterios rectores que sirvieron de fundamento ideológico para esta nueva política de vivienda fueron: que la solución al problema habitacional debía ser gestionada a través de la participación de todos los sectores involucrados, pero con el fomento directo del Estado; que las soluciones fueran pagadas total o parcialmente, pero nunca regaladas, lo que para Rivera aproxima esta idea a la de los subsidios; y que las viviendas no constituyen elementos aislados, sino que están emplazados en un entorno que debe estar dotado del equipamiento urbano necesario para un buen desenvolvimiento social.

“Estos principios implicaron una reconfiguración en la estructura institucional, aunando en una sola cartera la multiplicidad de funciones necesarias para la ejecución de la Política Habitacional”. Dicha reconfiguración fue materializada en la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) en 1965¹⁹⁷.

Buscando elaborar una política coherente y coordinada con todos los actores involucrados en el proceso, se crearon nuevas corporaciones estatales focalizadas en las distintas dimensiones del desarrollo urbano. Así, a la Corvi se sumó la Corporación de Mejoramiento Urbano (Cormu), la Corporación de Servicios Habitacionales (Corhabit) y la Caja Central de Ahorro y Préstamo¹⁹⁸.

Durante la misma época aparecieron críticas a la mercantilización de las soluciones habitacionales, pues se consideraba que “la actividad constructora estaba guiada principalmente por el lucro, lo que llevaba a concluir que la condición básica para que un individuo adquiriera una vivienda era tener poder de compra, lo que era en función de su nivel de ingresos”¹⁹⁹.

¹⁹⁶ Rivera, Álvaro. (2012) Op. Cit. P. 33

¹⁹⁷ *Ibíd.* Pp. 33- 34.

¹⁹⁸ *Ibíd.*

¹⁹⁹ *Ibíd.* P. 35

Por eso, luego de 30 años de ocupaciones ilegales de terrenos, los “sin casa” comenzaron a organizarse para dar curso a sus demandas, articulándose a nivel nacional como un movimiento de pobladores, muchas veces dirigidos por partidos de carácter proletario y vinculados a las nuevas organizaciones revolucionarias que se estaban formando en Chile²⁰⁰.

Una vez en el poder, el gobierno de Salvador Allende reconfiguró los lineamientos de la política habitacional para pasar a considerar la vivienda como un derecho de acceso universal e inalienable, cuyo reparto no podía regirse por cuestiones de orden económico, sino de acuerdo a la necesidad y las condiciones sociales. El Estado asumió un papel activo, siendo el encargado de controlar la propiedad del suelo y de construir de acuerdo con las exigencias urbanísticas y sociales por sobre aquellas de carácter especulativo. Además, “se suprimió la autoconstrucción, considerada socialmente injusta, porque quitaba al trabajador sus horas de descanso, contribuía a aumentar la cesantía o paro y era técnicamente ineficiente y antieconómica”²⁰¹.

Para dar curso al programa, el gobierno de Allende implementó un Plan de Emergencia que contempló la construcción de 90 mil viviendas con urbanización y equipamiento a través de las corporaciones del Minvu. La Cormu planteó un programa de densificación que propiciaba la edificación en altura con un promedio de 4 pisos, en sectores que favorecieran la cercanía del domicilio de los pobladores con sus lugares de trabajo, entre los que se encuentra la emblemática y hoy desaparecida Villa San Luis de Las Condes. A la par, creó un programa de atención para los campamentos que permitiera ayudar a los pobladores en la solución conjunta de su problema de vivienda²⁰².

El presidente Allende consiguió entregar durante su mandato un promedio de 52.132 viviendas sociales por año, cifra que aún estando por debajo de la demanda, es considerablemente superior al promedio de viviendas sociales por año de los gobiernos anteriores cercanos a las 30 mil viviendas²⁰³.

²⁰⁰ Hidalgo, Rodrigo (1999) Op. Cit. P.73

²⁰¹ *Ibíd* Pp. 73 - 74

²⁰² De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 301- 302

²⁰³ *Ibíd*. P. 302

Por otra parte, a comienzos de la década de los 70, el centro de Santiago había alcanzado un grave estado de deterioro, caracterizado según el arquitecto Gonzalo Mardones por su aspecto de ciudad terremoteada o bombardeada, por el caos de líneas y alturas que afectaba la armonía de sus calles y la gran cantidad de sitios eriazos y playas de estacionamiento que subsistían contribuyendo a esa visión²⁰⁴.

Entre las causas del deterioro se señalaron ensanches de vías que pese a haber sido planificados no llegaron a materializarse, la demolición de edificaciones con el objetivo de destinar los sitios a usos más rentables, como las playas de estacionamiento, “y la visión 'modernista' de la Dirección de Obras Municipales de la época, expresada en documentos planimétricos del año 1956, de acuerdo a los cuales se clasificaba a las construcciones en tres categorías: inadaptable o insalubre, adaptable y definitiva. Como definitivas se consideraban sólo 'las modernas', además del Palacio de la Moneda, la Catedral Metropolitana y los Tribunales de Justicia”²⁰⁵, razón por la que no gozaban de la categoría de “definitivos” diversas construcciones, cayendo en la categoría de inadaptables o insalubres numerosas iglesias y edificios emblemáticos²⁰⁶.

Esta visión modernista, que condujo a las autoridades y urbanistas de la época a buscar demoler y volver a construir en reiteradas ocasiones, fue nuevamente la vía a través de la cual se planteó dar solución a buena parte de los problemas de deterioro ocasionados por el paso del tiempo y por las intervenciones ya realizadas en la ciudad.

Así, con el objetivo de avanzar en la recuperación del centro de Santiago, el gobierno de la Unidad Popular llamó a un concurso internacional a través del cual se escogería el mejor proyecto para intervenir en el sector poniente de la comuna, el cual por entonces estaba siendo fuertemente afectado por la construcción de la carretera Norte-Sur, hoy Autopista Central²⁰⁷.

²⁰⁴ Artículo del arquitecto Gonzalo Mardones publicado en el n°17 de la revista AUCA titulado “El Corazón de Santiago”, citado por Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. P. 79

²⁰⁵ Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) Op. Cit. P. 79

²⁰⁶ *Ibíd.*

²⁰⁷ Siebert, Francisca. (2015) El megaproyecto que pretendía cambiar la calidad de vida del centro de Santiago a inicios de los 70's. Noticias Universidad de Chile. Consultado el 4 de noviembre de 2015. En: <http://www.uchile.cl/noticias/116303/el-megaproyecto-urbano-que-pretendia-cambiar-el-centro-de-santiago>

La renovación del área fue planeada pensando en unir el centro metropolitano con el área residencial poniente. Además, la intervención tenía por objetivo permitir que los habitantes originales del área permanecieran en el lugar y evitar que las empresas inmobiliarias privadas se apropiaran de la plusvalía que derivaría de la remodelación²⁰⁸.

El proyecto ganador, de corte moderno, apostaba a la reagrupación de 16 manzanas en 4 supermanzanas autosuficientes en materia de equipamiento básico, las que estarían situadas a ambos lados de la Norte-Sur. En ellas se quería integrar la edificación nueva manteniendo parte de la existente. Parte del tránsito vehicular sería eliminado, y a cambio se instalaría un anillo periférico que permitiera el acceso peatonal a la zona. El nivel más bajo sería liberado para el transporte público, galerías comerciales y actividades administrativas; los subterráneos para estacionamientos; y los niveles superiores serían destinados a vivienda. Además, se instalarían distintos circuitos peatonales en altura para facilitar el acceso.²⁰⁹

Al respecto, Emilio Sessa, uno de los arquitectos responsables del proyecto, explica que la remodelación apuntaba a “radicar residencia para la clase trabajadora con menor nivel de ingresos en el centro de la ciudad. Se proponía que hubiera una importante densidad de viviendas, con cerca de 900 habitantes por hectárea. Desde ese punto de vista el desafío del proyecto era cómo hacer que esa gran cantidad de habitantes llevaran una vida cotidiana doméstica agradable y sin conflictos con las actividades centrales de la ciudad”²¹⁰.

Con el golpe de Estado, tanto este como muchos otros proyectos iniciados durante el gobierno de la Unidad Popular quedaron clausurados, así como las políticas orientadas a mejorar la localización de los trabajadores dentro de la ciudad.

De los proyectos inspirados en el movimiento moderno no se conservó la planificación integral de los espacios, sino sólo la tipología constructiva de las torres; mientras que “todo lo que había sido expropiado para hacer posible el proyecto [de renovación del sector de la carretera Norte-Sur] bajo la figura del Conjunto Armónico empieza desde entonces a

²⁰⁸ *Ibíd.*

²⁰⁹ *Ibíd.*

²¹⁰ *Ibíd.*

venderse a privados, sin planificación del área”²¹¹. Una planificación de la que el centro ha carecido hasta el día de hoy.

Políticas en dictadura

El Golpe Militar en 1973 significó un importante quiebre institucional que modificó todos los esquemas de desarrollo según los cuales se había buscado dirigir el país, dejando un importante legado que perdura hasta hoy.

Sebastián Gray lo describe diciendo que se trató, en realidad, de un doble golpe: “el más evidente es aquel que afectó la atmósfera pública, cívica, característica de la ciudad incluso en los días de confrontación y violencia callejera que precedieron la hecatombe; pero existió también un ataque más velado y pernicioso, consecuencia inmediata del primero, que fue la voluntad oficial de imponer un nuevo orden, el experimento irreflexivo de una nueva manera de hacer ciudad de acuerdo con la doctrina económica imperante; es decir, liberalizar el negocio inmobiliario. [...] De la noche a la mañana había desaparecido del centro de la ciudad todo vestigio de encanto, de glamour, de actividad artística o intelectual; bajo un toque de queda que se prologó por años y que transformó la calle en el escenario más sórdido y peligroso imaginable, desapareció para siempre la que hasta entonces había sido una orgullosa bohemia santiaguina deambulando por emblemáticos locales; desaparecieron los bares y cafés, las elegantes vitrinas, las revistas de variedades, las numerosas salas de teatro y cine de todo tipo y tamaño que todavía eran en la década del 60 un referente obligado y buen negocio”²¹².

Además, Gray agrega que con el Palacio de la Moneda en ruinas, cerrado durante 8 años; el Congreso Nacional clausurado y desaparecidos los partidos políticos que en su mayoría tenían sede en el centro, se desvaneció parte de la vida que animaba las calles del centro y su vida cívica cotidiana. “La clausura de las instituciones republicanas del centro de Santiago y la intimidante vigilancia de la calle a manos de agentes represivos debilitó enormemente su atractivo e importancia en el imaginario ciudadano; lo que empobreció

²¹¹ *Ibíd.*

²¹² Gray, Sebastián (2006) *Op. Cit.* P. 71

cualitativamente y seguramente estimuló de manera muy concreta la migración de habitantes y usuarios hacia nuevos centros urbanos”²¹³.

En términos estructurales, la dictadura de Augusto Pinochet impuso el modelo económico neoliberal, bajo el cual se redujeron ostensiblemente las atribuciones del aparato estatal en pos de grandes políticas privatizadoras, a través de las cuales se pasó del modelo de industrialización fordista desarrollista hacia una economía postfordista de recursos naturales²¹⁴. Se desreguló el funcionamiento del mercado dejando todas las acciones a la libre iniciativa de los particulares, frente a lo cual el Estado se limitó a funcionar como un simple observador que intervendría subsidiariamente sólo para corregir posibles imperfecciones del sistema y para asegurar condiciones de competencia convenientes.

Bajo esta nueva premisa, la vivienda dejó de ser considerada un bien universal e inalienable por derecho natural para convertirse en un bien como cualquier otro, que limita su acceso al poder adquisitivo y la capacidad de ahorro, reposando finalmente sobre el esfuerzo de las familias y sólo en parte sobre el aporte del Estado. El Fisco conservó sus funciones de planificación y control del proceso habitacional, asumiendo dicho rol subsidiario para el caso de los grupos más vulnerables. Se fomentó la creación de un mercado abierto de viviendas, mientras que la construcción de éstas fue entregada al sector privado, por lo que el Estado dejó de producirlas a través de sus instituciones, limitándose a entregar beneficios para incentivar la iniciativa privada de construcción²¹⁵. Además, se redujeron los estándares mínimos de construcción, instalaciones y equipamientos, en particular en lo relativo a las viviendas sociales²¹⁶.

En términos concretos, en 1976 se aprobó una nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones y se tomó la decisión de descentralizar el funcionamiento del Minvu a través de la creación de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (Serviu). Las anteriores corporaciones estatales dedicadas al desarrollo directo de la vivienda fueron disueltas y sus funciones en parte integradas a la nueva institucionalidad del Ministerio²¹⁷.

²¹³ *Ibíd.* P. 71 y 74

²¹⁴ Entrevista a Camilo Arriagada.

²¹⁵ Hidalgo, Rodrigo (1999) *Op. Cit.* P.74

²¹⁶ Rivera, Álvaro (2012) *Op. Cit.* P. 36.

²¹⁷ *Ibíd.*

Estas reestructuraciones se tradujeron en la aprobación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979, donde se planteó dar solución al problema habitacional a través de los mecanismos del libre mercado. La lógica subyacente a esta política quedaría consagrada posteriormente, para el conjunto de políticas públicas, en la Constitución de 1980.

La nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano estableció que la aparente escasez del suelo era sólo consecuencia de la falta de concordancia entre la normativa técnica y jurídica vigente, y las condiciones de oferta y demanda del mercado. Por eso, se implementó un sistema de planificación flexible de intervención estatal mínima, apoyado en normas y procedimientos genéricos, y eliminando las restricciones impuestas anteriormente; entre ellas, la de los límites urbanos. “De este modo, se permitiría el crecimiento natural de estas áreas, siguiendo la tendencia del mercado, en tanto que el Estado sólo fomentaría y apoyaría la creación de un mercado abierto de viviendas, pero dejando la responsabilidad de su producción en manos del sector privado”²¹⁸.

Según los promotores de esta política, la imposición de límites para el uso urbano del suelo en la ciudad habría producido un aumento artificial en los valores de los terrenos al interior del perímetro, así como una disminución también artificial en los valores de los terrenos exteriores a él; razón por la cual todos los actores involucrados en la ocupación de esos terrenos habrían vulnerado los límites. Concluyeron que, de no haber existido dicho límite, el crecimiento de la ciudad se habría orientado naturalmente hacia los terrenos de poco valor para su uso agrícola debido a que los bajos precios del suelo conducirían a las empresas loteadoras hasta allí, permitiendo conservar así las tierras de mejor calidad agrícola²¹⁹.

Con este argumento se liberalizó el uso del suelo y con ello, el funcionamiento del mercado inmobiliario, el que en adelante tuvo a su disposición la posibilidad de incorporar nuevos terrenos para construir en zonas de extensión. El Estado, por su parte, se haría responsable

²¹⁸ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 282

²¹⁹ *Ibíd.* P. 282-283.

de la construcción y el desarrollo del equipamiento urbano y de obras públicas de infraestructura que apoyasen el “desarrollo urbano liberado”²²⁰.

Con todo, “la política fue aprobada en marzo de 1979, pero su implementación fue reducida, ya que si bien postulaba modificar o reemplazar la normativa general de urbanismo y construcción, ello no se concretó. Donde sí encontró su plena materialización fue en la Región Metropolitana, mediante la dictación del Decreto Ley número 420, de 1979, que amplió el área urbana del gran Santiago agregando alrededor de 64 mil hectáreas.”²²¹

Esta modificación sobre el Plan Intercomunal Metropolitano de Santiago permitió un crecimiento aproximado de 1.200 hectáreas anuales en el periodo comprendido entre 1979 y 1985,²²² favoreciendo el loteo de terrenos agrícolas y de áreas de riesgo geofísico. Y en vez de promover la baja de los precios del suelo, los mantuvo altos en las comunas de residencia de la elite; lo que además fue fomentado por el Programa de Erradicación de Campamentos de 1979, a través del cual se gestionó el desplazamiento de los sectores populares de estas comunas hacia otras cada vez más lejanas.

El programa realizó un catastro de los campamentos existentes para disponer su eliminación, contándose un total de 340 campamentos, integrados por 51.797 familias, compuestas por 259.000 personas²²³.

El 27,4% de las familias fueron radicados mediante un plan de urbanización y una solución habitacional en el mismo lugar donde vivían, mientras que el restante 72,6% fue erradicado dentro o fuera de su comuna. Al respecto, el historiador Armando de Ramón destaca que, del total de familias erradicadas, un 77,3% de ellas fue desplazada hacia sólo 5 comunas del sur de Santiago: La Pintana, Puente Alto, La Granja, San Bernardo y Peñalolén, en las que había escasa infraestructura urbana y una gran concentración de personas en situación de extrema pobreza; cuando, en cambio, toda esa población había salido de comunas que contaban con una infraestructura eficiente: Santiago, Estación Central, Conchalí, Vitacura,

²²⁰ *Ibíd.*

²²¹ Brieva, Amador. (2002) *Hacia una nueva política urbana para Chile. Vol. 1 Antecedentes Históricos.* editado por Pilar Giménez y Gonzalo Gazitúa. Santiago. MIMVU, LOM.

²²² Hidalgo, Rodrigo. (1999). *Op. Cit* P. 69- 77.

²²³ De Ramón, Armando. (1992) *Op. Cit.* P. 304

Macul, Lo Espejo, Las Condes y La Cisterna.²²⁴ Este proceso, llevado a cabo en el municipio de Santiago por el entonces alcalde Carlos Bombal, permitió que a mediados de la década de los 80, los campamentos existentes en la comuna de Santiago ya hubiesen sido relocalizados en estas comunas periféricas.²²⁵ Sin embargo, esto favoreció a su vez el crecimiento desmesurado de los límites urbanos, antes frenado por los campamentos²²⁶.

Los pobladores fueron desarraigados de sus barrios de origen. Esto ocasionó que se fracturaran las comunidades²²⁷ y que se formaran guetos de pobreza en sectores aislados y carentes de urbanización, marcados por el hacinamiento y la marginalidad²²⁸. Los trabajadores se distanciaron de sus fuentes de trabajo aumentando los tiempos de viaje desde sus domicilios, lo que además de conducir al deterioro de la calidad de vida de los trabajadores segregados, ocasionó un aumento significativo en la contaminación, la congestión vehicular y en la demanda por transporte público²²⁹.

Como contraparte, el traslado de la población más pobre a la periferia permitió a sus comunas de origen eliminar la miseria de su entorno inmediato, generándose una rápida valorización de los territorios abandonados²³⁰.

Al mismo tiempo, las modificaciones impidieron la recuperación del casco antiguo de Santiago, pues según señalaba el historiador De Ramón, el mercado no se interesó por los viejos barrios cercanos al centro, con lo que siguieron deteriorándose rápidamente, en un círculo que exacerbaba aún más el proceso, al ser estos sectores poblados por personas más pobres²³¹.

En términos prácticos, Rodrigo Hidalgo, doctor en geografía humana de la Universidad de Barcelona, explica que “subentendiendo que el mercado de la construcción genera empleos y facilita la inversión privada, el Estado dedicó sus esfuerzos a la construcción de viviendas

²²⁴ *Ibíd.*

²²⁵ Valdivia, Verónica. (2013) “El Santiago de Ravinet. Despolitización y consolidación del proyecto dictatorial en el Chile de los noventa. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-71942013000100006&script=sci_arttext

²²⁶ De Ramón, Armando. (1992) *Op. Cit.* P. 305

²²⁷ *Ibíd.*

²²⁸ Hidalgo, Rodrigo. (1999). *Op. Cit.* P. 74.

²²⁹ De Ramón, Armando. (1992) *Op. Cit.* P. 284

²³⁰ *Ibíd.*

²³¹ *Ibíd.*

nuevas, por lo que sólo entregó subsidios habitacionales para la compra de éstas, eliminando el incentivo a la reventa y la remodelación de las viviendas ya existentes”²³².

Con el revés de la crisis económica, hacia 1983 el déficit habitacional aumentó superando las 850.000 viviendas, lo que significó que algo más de 150 mil familias no tuvieron más alternativa que hacinarse y compartir una habitación o allegarse a otra familia; lo que continuó agravándose porque se insistió en aplicar el esquema de la economía de mercado a un sector social en el que el 30% de la población estaba desempleada, y por tanto, sus habitantes no eran sujetos de crédito, estando impedidos de postular a un subsidio del gobierno²³³, sostiene De Ramón.

A esto, el historiador suma que con el Minvu excluido de la participación directa en mercado del suelo urbano, los intereses y necesidades del ámbito habitacional fueron por completo entregados al sector privado; lo que favoreció la especulación inmobiliaria, asunto “aún más grave si se toma en cuenta que, históricamente, cada vez que se dejó el problema social de la vivienda urbana a la libre iniciativa, ésta se dedicó a una desenfrenada especulación, con trágicas consecuencias para los sectores sociales santiaguinos más modestos”²³⁴.

Frente a todos los inconvenientes generados por la política de 1979, en 1985 el Minvu restableció algunas regulaciones con el fin de evitar la expansión ilimitada de la ciudad, llegándose a hablar de una “Política Nacional de Desarrollo Urbano Ajustada”. Se reconoció que el suelo era un recurso escaso y que era necesario promocionar el uso intensivo de los suelos en áreas centrales; y se estableció que el derecho de propiedad podía ser restringido en función del bien común, y que el libre mercado y la gestión de proyectos inmobiliarios debían estar sujetos al control estatal. Sin embargo, la aprobación de esta política no fue seguida de ninguna ley que le diera amparo, por lo que los viejos instrumentos continuaron vigentes; siendo esta política derogada en el año 2000.

La deuda de una nueva política nacional de desarrollo urbano fue saldada recién en el año 2014, y en ella se reconoce que la segregación social es el mayor problema de las ciudades

²³² Rivera, Álvaro. (2012) Op. Cit. P. 37

²³³ De Ramón, Armando. (1992) Op. Cit. P. 306

²³⁴ *Ibíd.*

en Chile²³⁵. Sin embargo, aún está pendiente la promulgación de nuevas leyes e instrumentos que permitan llevarla a cabo, pues hasta entonces, ninguna de las propuestas de la política ni del Consejo asesor creado en su nombre son vinculantes para el desarrollo de la ciudad.

²³⁵ Minvu (2014) Hacia una nueva Política Urbana para Chile. Vol. 4. Política Nacional de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO III:

GÉNESIS DEL REPOBLAMIENTO DE LA COMUNA DE SANTIAGO

Hasta la década de 1960, la comuna de Santiago dominó sin mayor contrapeso el escenario metropolitano en su rol de centro de negocios, pues aún no surgían en la ciudad otros sectores capaces de disputar esa función. Sin embargo, en la percepción pública, la comuna ya lucía muy degradada, por ser considerada maloliente, carente de vegetación y deprimente²³⁶.

Por contraste, el “Barrio Alto” ya aparecía identificado como de “mejor ambiente”, por sus casas bonitas y sus aromas florales, según quedó consignado en una encuesta realizada en la época, explican Gustavo Carrasco y Miguel Saavedra²³⁷, ambos miembros de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Municipalidad de Santiago.

Con el golpe de Estado esta percepción de la comuna de Santiago se acentuó, mientras que en el sector oriente de la capital comenzó a desarrollarse un nuevo polo de actividad comercial “lleno de potencial gracias a la proyectada apertura de la Nueva Providencia y el futuro Metro” y con “una atmósfera indudablemente menos decadente y opresiva que la del centro de Santiago”²³⁸, indica el ex presidente del Colegio de Arquitectos, Sebastián Gray.

Por esta razón, en 1976, el recién designado alcalde Patricio Mekis se propuso “entregar a Santiago nuevo rostro”, como afirmaba su lema, recuperando la función comercial y residencial de la comuna, atrayendo nueva población y promoviendo el desarrollo de una comuna “ordenada y limpia”²³⁹.

Para ello, el alcalde decidió ejecutar un plan de vialidad que mejorara la accesibilidad del centro, en donde se incluyó la peatonalización de las calles Ahumada y Huérfanos, la construcción de estacionamientos subterráneos y la recuperación de algunas edificaciones

²³⁶ Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006. En: Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile. P. 76

²³⁷ *Ibíd.*

²³⁸ Gray, Sebastián (2006) Fragmentos Urbanos. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile. P. 74

²³⁹ Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) *Op. Cit.* P. 79

de valor patrimonial; todo a través de un controvertido proyecto que logró cambiar la imagen del centro y propiciar el esperado “retorno del público”²⁴⁰.

A partir de entonces, y con el beneplácito del sector privado, la normativa del Plano Regulador Comunal sufrió significativas modificaciones con el fin de facilitar la construcción de nuevas grandes torres de oficinas y edificios comerciales, para las cuales las normas de altura impuestas por el plan de Karl Brunner, aún vigente para la comuna por entonces, eran el principal impedimento²⁴¹. Así fue como aparecieron edificios como el Eurocentro ubicado en Ahumada con Moneda, el edificio Fundación en Agustinas con Miraflores y el edificio Plaza de Armas, situada frente a la Catedral, en reemplazo del edificio Krauss²⁴².

Sin embargo, la recuperación de la función residencial de la comuna resultaría menos sencilla, posiblemente porque ello no estaba en acuerdo con lo que el sector privado había decidido para el sector, explica Gustavo Carrasco²⁴³.

El fenómeno del despoblamiento en la comuna central había sido registrado por los datos de los censos de población de la Región Metropolitana. Aún considerando la disparidad entre los datos de una década a otra²⁴⁴, es posible apreciar en ellos cómo, desde los años 40, la comuna de Santiago comenzó a perder habitantes al mismo tiempo que se poblaron densamente comunas periféricas de la capital, como Maipú, La Florida o Puente Alto, a través de las cuales se aumentó sin cesar la extensión del área urbana de la ciudad y la cantidad de habitantes del área metropolitana.

Como puede apreciarse en el recuadro a continuación, durante los años 40 la comuna de Santiago llegó a albergar a más de 440 mil personas, casi la mitad del total de los habitantes de la Región Metropolitana, que se encontraba a punto de alcanzar el millón de personas. Larga es la diferencia con respecto a la misma situación en el año 82, cuando la comuna ya

²⁴⁰ *Ibíd.*

²⁴¹ Revista Auca N°44. “Arquitectura del Centro de Santiago”. AUCA, Revista de Arquitectura, Urbanismo, Construcción, Arte. Santiago de Chile. Junio 1982, pp. 36-37. Citada en: Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile. P. 80.

²⁴² Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006). Op. Cit. P. 80.

²⁴³ Entrevista a Gustavo Carrasco.

²⁴⁴ Los datos entre un censo y otro difícilmente coinciden. Además, las sucesivas subdivisiones que dieron lugar a nuevas comunas restaron territorio a la comuna de Santiago.

había perdido a la mitad de sus habitantes, mientras la Región Metropolitana cuadruplicaba su población desde el año 40, bajando el porcentaje de habitantes de la comuna con respecto a la región, desde un 46,7% a un 5,8%; aunque cabe destacar que el proceso de despoblamiento más intenso se produjo entre 1960 y 1982, periodo en el cual la comuna perdió 170 mil habitantes, es decir, el 80% de la población que dejó la comuna durante todo el periodo.

Cuadro de población de Santiago²⁴⁵

	1940	1952	1960	1970	1982
Área Metropolitana de Santiago (AMS)	952.100	1.354.400	1.907.400	2.684.439	3.996.579
Comuna de Santiago	444.196	432.859	401.242	298.877	232.667
% Comuna respecto de la AMS	46,7%	32%	21%	11.1%	5,8%

En los sectores en donde se pensaba que había viviendas proliferaron las actividades no residenciales, en su mayoría productivas y comerciales, como oficinas, establecimientos de comercio, talleres e industrias, éstas últimas particularmente perjudiciales para su entorno. Por esta razón, muchas viviendas fueron transformadas en bodegas, en localización para dichas actividades o simples estacionamientos, lo que terminó por desincentivar el uso habitacional en muchos barrios del centro.

La comuna de Santiago adquirió muy mala reputación para la vivienda, afianzándose la idea de que se trataba de un lugar feo, empobrecido, ruidoso, contaminado, inseguro y dominado por la delincuencia, llamado receptáculo de decadentes, de lo pasado de moda y

²⁴⁵ Comparativa elaborada por la académica Yasna Contreras a partir de datos censales, publicada en: Contreras, Yasna (2010b) Santiago Centro: ¿Puede convivir un espacio residencial central con el locus de especulación inmobiliaria? Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. 14, n° 331. Sin embargo, vale mencionar que, aunque los datos proporcionados por los censos no son del todo exactos, esta y otras investigaciones coinciden en que éstos son concluyentes respecto del diagnóstico de despoblamiento de la comuna de Santiago.

del mal gusto²⁴⁶. Según explica el sitio web de la Municipalidad de Santiago, “vivir en sus calles no proporcionaba ningún prestigio social y muchos pequeños funcionarios preferían sufrir incómodos traslados de una hora -mañana y tarde- antes que instalarse en alguna vivienda del centro, cerca de su pupitre de trabajo. Los empresarios que estaban construyendo frenéticamente en las demás comunas se sentían dichosos de esta mala fama que tantos beneficios les reportaba. Se cayó en la caricatura: el río Mapocho fue asociado con la suciedad, el cerro Santa Lucía con la violación y el hurto, la Quinta Normal con la marginación y la pobreza. Los viejos clanes hacían circular profecías autocumplidas, proyectaban la mala conciencia que les causaba la infidelidad a sus raíces. Un muro de prejuicios se había levantado a las puertas invisibles de Santiago. Iba a ser muy difícil derribarlo”.²⁴⁷

La pérdida de valor residencial de las áreas centrales de la ciudad dio lugar a que una gran cantidad de equipamientos, infraestructura, servicios y espacio construido terminaran siendo subutilizados por su rezago funcional respecto del sector oriente de la capital²⁴⁸; lo que determinó que el centro se transformara en una zona de interés sólo para quienes no tenían más alternativa que convivir con el deterioro y las externalidades negativas de las nuevas actividades que se apoderaron del sector.

La situación empeoró con la crisis económica del año 1982, pero la comuna no llegó a su estado máximo de deterioro sino hasta 1985, cuando el terremoto terminó por destruir muchas de las ya derruidas casas del casco antiguo de Santiago.

La transformación del municipio

En paralelo a este proceso, la dictadura de Augusto Pinochet decidió realizar sustanciales transformaciones en la administración pública que, entre otras cosas, tuvieron significativas consecuencias para el proceso que estaba viviendo la ciudad.

²⁴⁶ Ilustre Municipalidad de Santiago. Reseña Histórica: La Estampida Silenciosa. Consultado el 15 de agosto de 2014. En: <http://www.municipalidaddesantiago.cl/categorias/home/la-comuna/historia/resenas-historicas/la-estampida-silenciosa>.

²⁴⁷ *Ibíd.*

²⁴⁸ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique (2007) “Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006”. Santiago de Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. P. 7

“El régimen militar [...] produjo una completa transformación del órgano comunal, el que fue dotado de numerosas atribuciones en materias vitales para la sociedad. Así, cuestiones de orden económico, social, cultural y político fueron entregadas a los municipios del país y sacadas del ámbito del Estado central. El nuevo municipio respondía a varios objetivos del régimen: en primer lugar, materializaba la subsidiariedad del Estado, al desconcentrar las tareas sociales y posibilitar la focalización del combate a la pobreza; en segundo, desestatalizaba las demandas sociales, al transformar al municipio en el primer dique de contención de las quejas de la población; y, por último, modificaba el sentido de la participación política de la ciudadanía, definiéndola como social y no política”²⁴⁹, dotándola de un carácter meramente consultivo y no decisorio.

Según Verónica Valdivia, doctora en Estudios Americanos de la Universidad de Santiago de Chile y académica de la Escuela de Historia de la Universidad Diego Portales, de acuerdo a lo mandatado por la nueva institucionalidad, se encomendó a los municipios hacerse cargo del problema habitacional de los más pobres. Pero como para 1984 los campamentos ya habían sido erradicados del centro, después del terremoto del año 85 el municipio focalizó su acción en la rehabilitación de los cités y conventillos que subsistían en la comuna, en donde se habían concentrado los pobres que permanecieron en Santiago.

Con este fin se crearon los “Comités de Progreso” y los “Comités de adelanto vecinal”, los que promovían la reparación de las viviendas y de los espacios públicos respectivamente. Estos comités agrupaban a los representantes de los barrios escogidos, para que la comunidad encontrara solución a sus necesidades con el apoyo del municipio. Sin embargo, para que los proyectos fueran realizados, al menos parte de su financiamiento debía provenir de los mismos vecinos, “toda vez que se entendía que los residentes de los cités eran los responsables de solucionar lo que se consideraba era *su* problema habitacional (sic)”²⁵⁰.

²⁴⁹ Valdivia, Verónica. (2013) El Santiago de Ravinet. Despolitización y consolidación del proyecto dictatorial en el Chile de los noventa. Revista Historia. Vol.46, n°1, Santiago de Chile. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-71942013000100006&script=sci_arttext

²⁵⁰ *Ibíd.*

En este contexto, las autoridades municipales buscaron propiciar la recuperación de la comuna a través de la fundación de la Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesán) a fines del año 1985, Corporación que funciona hasta hoy.

La Cordesán fue creada como una institución de derecho privado, con personalidad jurídica y sin fines de lucro²⁵¹; dependiente administrativamente del municipio de Santiago. Hasta hoy es encabezada por un consejo de administración compuesto por miembros del municipio, de la empresa privada y presidida por el alcalde. Su finalidad fue la de revitalizar la comuna después del terremoto de 1985²⁵², promoviendo y planificando proyectos de desarrollo urbano, económico y social que permitieran renovar, remodelar y rehabilitar el espacio urbano²⁵³, fomentando la colaboración entre el municipio, la comunidad y el sector privado para el desarrollo social y urbano de la comuna, y el mejoramiento de la calidad de vida de sus vecinos y usuarios²⁵⁴.

Entre los objetivos para los que fue creada, resalta que una de sus funciones más importantes sería la de “servir de enlace entre las Empresas Adherentes, las Entidades Financieras y la Municipalidad”²⁵⁵, lo que le permitió contar con facultades en el trato con entes privados de las que carece el Municipio²⁵⁶. Entre ellas, se cuentan “recibir contribuciones y aportes en general de personas naturales o jurídicas; administrar su patrimonio conforme a las disposiciones de su Estatuto; celebrar actos y contratos con instituciones, organismos, empresas o trabajadores; contratar empréstitos mediante la emisión de valores de oferta pública o privada; y adquirir, vender y arrendar bienes muebles e inmuebles y celebrar todos aquellos contratos necesarios para cumplir con sus

²⁵¹ Valenzuela, Mauricio.(2003) Programa de repoblamiento comuna de Santiago: Un programa de gestión urbana. Revista Urbano. Vol. 6 n° 8. Universidad del Bío Bío, Concepción, Chile. P. 56. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19800811>

²⁵² Ilustre Municipalidad de Santiago. Reseña Histórica. De nuevo en la ciudad. Consultado el 14 de agosto de 2014. En: <http://www.municipalidaddesantiago.cl/categorias/home/la-comuna/historia/resenas-historicas/de-nuevo-en-la-ciudad>.

²⁵³ Valdivia, Verónica. (2013) Op. Cit.

²⁵⁴ Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesán). Quienes Somos. Consultado el 16 de agosto de 2014. En: <http://www.cordesansantiago.cl/quienes-somos>.

²⁵⁵ Valenzuela, Mauricio.(2003) Op. Cit. P. 56.

²⁵⁶ En entrevistas con las autoras, diversos funcionarios municipales, como Sandra Gysling, Asesora Urbana de la Municipalidad de Santiago, y Bernabé Aravena, encargado del programa de Repoblamiento de la Cordesán desde su inicio hasta el año 2011, señalaron que la principal razón por la que fue creada Cordesán fue que se requería de una entidad privada que pudiera relacionarse directamente con otros privados, lo que el Municipio por ley está privado de hacer.

objetivos”²⁵⁷, señala Mauricio Valenzuela, quien fuera Director de Planificación Urbana de la Municipalidad de Santiago.

La Cordesan diagnosticó que el deterioro de la comuna estaba ligado a la ausencia de políticas urbanas y de planificación, a la proliferación de sitios abandonados y la "invasión" del comercio informal²⁵⁸. Producto de ello, se concluyó que era imperativo iniciar un proceso de recuperación urbana en los sectores deteriorados, y se compararon los costos de incorporar un nuevo habitante a la comuna versus la posibilidad de erradicarlo a la periferia, mostrándose más rentable atraer nuevos residentes que desplazarlos²⁵⁹.

A partir de lo anterior, en 1987 se aprobó la ley 18.595 de Renovación Urbana, a través de la cual se distinguieron zonas susceptibles de ser renovadas en distintas partes del país, y se establecieron para ellas beneficios tributarios destinados a fomentar tanto la construcción como la rehabilitación en zonas obsoletas, pero dotadas de equipamiento y accesibilidad²⁶⁰. Sin embargo, según señala Gustavo Carrasco, dicha legislación no logró los resultados esperados, puesto que aun cuando incentivaba a los dueños a invertir ampliando o mejorando la superficie construida sin que se les aumentaran las contribuciones durante cierto periodo de tiempo, la inversión exigida para optar al beneficio era muy alta, y además, dicho beneficio no era traspasable a un eventual comprador; razón por la que la ley no promovió ni la densificación ni la construcción de nuevas viviendas y sólo fue ocupada por industrias y talleres que aprovecharon la instancia para modernizarse o ampliarse²⁶¹.

Un nuevo plano regulador

Con los años, las transformaciones que fue sufriendo la comuna motivaron que las autoridades municipales se plantearan la necesidad de construir una nueva normativa para el territorio. Por eso, a comienzos de los años 80, durante la administración de alcalde Carlos Bombal, se iniciaron los estudios para la elaboración de un nuevo Plano Regulador

²⁵⁷ Valenzuela, Mauricio.(2003) Op. Cit. P. 56.

²⁵⁸ Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesan). Quienes Somos. Consultado el 16 de agosto de 2014. En: <http://www.cordesansantiago.cl/quienes-somos>.

²⁵⁹ Entrevista a Gustavo Carrasco.

²⁶⁰ Chile. Ministerio de Hacienda. 1987 Ley 18.595. Otorga beneficio tributario para zonas de renovación Urbana. Reglamento. Disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=171625>.

²⁶¹ Entrevista Gustavo Carrasco.

Comunal, que reemplazara al que Karl Brunner había elaborado durante los años 30 y que permanecía vigente pero ya con numerosas modificaciones.

La tarea fue encomendada a la consultora Habitat y “se planteó desde una perspectiva empírica, sustentada en el conocimiento de la realidad comunal del momento y atenta a resolver e integrar los intereses contrapuestos que pudieran existir entre los residentes y los usuarios, los inversionistas y el propio municipio”²⁶².

El nuevo instrumento pretendía “establecer reglas claras y de fácil interpretación respecto del suelo, junto con una modernización y puesta al día de las normas de carácter urbanístico”²⁶³. Sin embargo, lo largo de su elaboración fue objeto de un fuerte debate respecto de las normas de edificación que se fijarían para el centro de Santiago, particularmente por su intención de establecer para el área el sistema de agrupamiento continuo y no el pareado y el aislado –que necesitan las torres-; y por las condicionantes asociadas a las alturas de edificación, que para los inversionistas “eran limitantes y atentaban con el futuro del centro como Centro Administrativo y de Negocios”²⁶⁴.

No se trataba de un problema menor, pues la presión ejercida por los privados argumentaba que si el Municipio no se acogía a sus propuestas, la inversión se desplazaría a otras comunas, lo que afectaría la competitividad de la comuna dentro del Gran Santiago²⁶⁵.

Así lo señalaba un documento de enero de 1986, elaborado por la Comisión de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción: “es un hecho comprobado y aceptado que para que funcione un centro importante de administración, negocios y comercio, es ineludible la edificación en altura. Si bien no existe una regla en cuanto a alturas promedio convenientes, la experiencia de desarrollos de metrópolis de tamaño medio como Santiago hace pensar que 20 o 30 pisos representaría un promedio mínimo funcional”²⁶⁶.

²⁶² Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006). Op. Cit. P. 80 y 82

²⁶³ *Ibíd.*

²⁶⁴ *Ibíd.*

²⁶⁵ *Ibíd.*

²⁶⁶ Cámara Chilena de la Construcción (1986). La calidad de vida de la Comuna de Santiago frente a las alternativas de edificación continua y aislada. Comisión de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción. Santiago de Chile. P.16. Citado en: Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile. P. 82

La misma postura se reitera en una carta de julio de 1988 dirigida al Alcalde de Santiago Gustavo Alessandri, en la cual se sostiene que “si el centro de Santiago aspira a mantener su rol de Centro Metropolitano de Administración y Negocios debe necesariamente permitir las alturas de edificación que ello exige, y en este sentido, la Cámara estima que la actual Ordenanza que permite como regla general 20 pisos, es todavía insuficiente”²⁶⁷.

Estudiando mecanismos para el repoblamiento

Mientras se discutía el nuevo plano regulador, el diagnóstico sobre la necesidad de renovar la comuna motivó que el Municipio de Santiago solicitara a la Pontificia Universidad Católica de Chile la realización de un estudio a partir del cual se elaboró, durante los años 1988 y 1989, una propuesta para diseñar el Plan de Desarrollo Urbano y Económico de la Comuna de Santiago.

La realización del estudio tenía por objetivo “analizar cómo sería posible aumentar la población de estratos medios; cómo aumentar y mejorar la actividad económica y cuál; qué áreas desarrollar prioritariamente y formular soluciones viables para los problemas del transporte y la contaminación ambiental”²⁶⁸.

El estudio realizó un análisis de los datos censales recogidos en los años 1970 y 1982, a partir de lo cual se da cuenta de un dato importante, a saber, que cerca de un cuarto de la población censada en cada ocasión había migrado a la comuna, desde otras zonas de la región y el país, en años recientes. “La disminución de la población de la comuna no se debe a una carencia de atracción, sino a una incapacidad de retención de la población residente. El atractivo casi perenne se originaría en aspectos tales como la existencia de un excelente equipamiento y toda clase de servicios urbanos, la concentración de empleos que cubre una amplia gama de actividades y requisitos de capacitación, la inmejorable

²⁶⁷ Reyes, Jaime; Valdés, Salvador. (1988) Observaciones al Proyecto de nuevo Plan Regulador de la Comuna de Santiago. Documento dirigido a consideración del Alcalde de Santiago, Gustavo Alessandri Valdés, el 6 de julio de 1988. Suscrito por Jaime Reyes G., Gerente General y por Salvador Valdés P. presidente de la Comisión de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción. Santiago. P. 6. Citada en: Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile. P. 82

²⁶⁸ Pontificia Universidad Católica de Chile. (1988) Estudios para el plan de desarrollo urbano y económico de la comuna de Santiago. Fase I: Informe Final. Tomo I: Síntesis y proposiciones. Coordinador: Jaime Valenzuela. Santiago de Chile. P. 108

accesibilidad a esas ventajas y todos los elementos que hacen del centro de Santiago el centro de jerarquía nacional indiscutido”²⁶⁹

Pese a estas condiciones y ventajas, la comuna siguió perdiendo población, lo que el estudio atribuyó al cambio de rol sufrido por la comuna que quedó manifiesto en el análisis que se realizó de los permisos de edificación entregados por el municipio entre 1981 y 1988. Las estadísticas mostraron que en la comuna solo se registraba el 1,1% del total de permisos entregados en el Gran Santiago, mientras que la misma concentró el 32,8% de los permisos para edificaciones no residenciales²⁷⁰.

Según el estudio, ambos fenómenos tendrían un “alto grado de coherencia al menos en lo conceptual”. “Un cambio de rol de la comuna que enfatiza funciones no residenciales y que concentra un tercio del total de la superficie construida en la ciudad para esas actividades sustenta razonablemente la hipótesis de que al menos algunas de éstas generarían en forma directa e indirecta un conjunto de externalidades percibidas como inconvenientes para la vida residencial en espacios contiguos o adyacentes”.²⁷¹

Esto para el estudio obligaba a mirar la realidad de la fuga de población de la comuna a partir de una perspectiva metropolitana, sobre todo si se considera que en el momento en que se realizó el mismo, existía en la comuna una disponibilidad de aproximadamente 55 hectáreas en sitios eriazos con precios de terrenos relativamente bajos en comparación con otras áreas de uso residencial ubicadas fuera de ella.²⁷²

Respecto de esto, el estudio postuló como conclusión preliminar que entre los factores incidentes en el proceso de despoblamiento del área central “se encontrarían la reducción de la actividad de construcción residencial del sector público, la política económica en general y la modalidad de expansión y estructuración del Área Metropolitana”²⁷³, “en la que destaca la ausencia de una política urbanística, que ensombrece y prácticamente desaparece bajo la priorización de las políticas de vivienda”²⁷⁴.

²⁶⁹ *Ibíd.* P. 4.

²⁷⁰ *Ibíd.* P. 15.

²⁷¹ *Ibíd.* P. 4.

²⁷² *Ibíd.* P. 15.

²⁷³ Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) *Op. Cit.* P. 82

²⁷⁴ Pontificia Universidad Católica de Chile.(1988) *Op Cit.* P. 78

“Este cambio de rol, que enfatiza la función de servicios de jerarquía intermedia y mayor y otras actividades no residenciales, se produce debido al crecimiento en extensión de la ciudad, el que además tiene características de un alto grado de segregación socioeconómico espacial. Mientras los estratos socioeconómicos más altos se asientan hacia el oriente y son capaces de generar subcentros de importancia, abandonando el centro como referencia primaria de compras y servicios, los estratos más bajos son cada vez más dependientes del centro. Esto último debido a que el carácter segregado de su localización, sus bajos ingresos y su menor movilidad espacial (entre otros factores) condicionan una incapacidad para sustentar centros comerciales y de servicios de mediana jerarquía, obligando a una dependencia del centro”.²⁷⁵

A partir del análisis realizado, el estudio definió áreas homogéneas según las características de la infraestructura existente; para las cuales se elaboraron recomendaciones sobre sus potenciales y restricciones, para su uso residencial, comercial o industrial. Se definieron áreas prioritarias de intervención, con orientaciones sobre ciertos factores concluyentes del estudio y se definieron zonas de características similares para que compartieran normas y estrategias de planificación, especificándose especialmente cuatro: zonas de preservación y conservación urbana, zonas de edificación menor, zonas de rehabilitación y densificación urbana y zonas de remodelación urbana; para las cuales se definieron las principales actividades, especialmente las residenciales, y prioridades e incentivos convenientes.²⁷⁶

Para el sector que se extiende desde la Alameda hacia el sur hasta Santa Isabel, en donde se encuentra inserto el barrio San Isidro, se señaló que se trataba de un área de primera prioridad para la remodelación por su escaso índice de ocupación, la baja densidad de uso, la pésima calidad del stock físico y la gran cantidad de sitios baldíos presentes en él²⁷⁷.

El lugar presentaba por entonces una gran irregularidad en la trama, una alta subdivisión predial, una muy compleja distribución espacial de las actividades, altos índices de contaminación -superiores a los del triángulo central- y una gran concentración de flujos de transporte que atravesaban indiscriminadamente toda el área convirtiéndola en un gran parque de estacionamientos. Estas problemáticas, sumadas a las ventajas de localización

²⁷⁵ *Ibíd.* P. 15-16.

²⁷⁶ *Ibíd.* P. 76.

²⁷⁷ *Ibíd.* P. 79-70.

espacial y las excelentes condiciones de accesibilidad generadas por la apertura de nuevas calles en sentido oriente-poniente, justificaron las recomendaciones realizadas²⁷⁸.

Los resultados del estudio fueron discutidos en el Taller-Seminario de “Síntesis y Propositiones” en el que participaron representantes del gobierno local, central y del sector privado, en conjunto con el equipo investigador de la Universidad Católica. Aquí se evaluó un repertorio de opciones y estrategias y se diseñó “un Plan Integral de Desarrollo con énfasis en la identificación de proyectos de inversión municipal y la generación de mecanismos de gestión para impulsar el desarrollo de los sectores residencial e industrial”²⁷⁹.

Se realizaron recomendaciones para mejorar ciertos atributos comunales que necesitaban intervención, determinándose acciones para solucionar problemas de localización, seguridad, calidad del medio ambiente e identidad social; entre las que destacan entregar facilidades crediticias, incentivos tributarios y organizar la oferta y la demanda para la renovación urbana. Se consideró también necesario crear un programa de saneamiento de títulos con el fin de aumentar el número de propietarios en la comuna.²⁸⁰

Democracia a la medida

Llegados los años noventa, en plena transición a la democracia, Jaime Ravinet es designado y luego electo²⁸¹ como alcalde de Santiago. En este contexto, un nuevo seminario titulado “Desarrollo Económico y Urbano en un Sistema de Gestión Municipal Descentralizado” se desarrolla en abril de 1990. En él “se visualiza una oportunidad moderada para el desarrollo de programas habitacionales orientados a los sectores medios y altos, reconociéndose mayores posibilidades para programas de viviendas básicas subsidiadas de alta densidad en

²⁷⁸ *Ibíd.*

²⁷⁹ *Ibíd.* P. 120.

²⁸⁰ *Ibíd.* P. 128-130.

²⁸¹ Ravinet fue designado alcalde en el año 1990 y posteriormente electo por votación popular para el periodo 1992-1995, y luego para el periodo 1996-1999.

zonas periféricas de la Comuna, orientados a satisfacer las necesidades habitacionales de sectores de menores recursos”²⁸².

El nuevo edil, recogiendo las experiencias anteriores, propuso crear una instancia que permitiera convocar a residentes y usuarios, para reflexionar sobre la comuna y sus desafíos y verificar el alcance de los estudios realizados. A partir de eso surgió el programa Municipio y Participación, cuyo proceso culminó con la Primera Convención de Santiago²⁸³. De los análisis del programa se concluyeron los principales desafíos para la comuna de Santiago, los que implicaban conciliar el rol de centro metropolitano del municipio con la necesidad de repoblarla y de impulsar las actividades económicas en ella²⁸⁴.

Al respecto, Bernabé Aravena, funcionario de la Cordesan que participó de dicho proceso, señala que en la Convención surgió de los mismos vecinos la demanda por renovar el parque residencial y por incorporar a nuevos residentes a la comuna²⁸⁵, mientras que según señalaba en 1991 el director del Programa, Jaime Cataldo, se solicitó también que se mantuviera la identidad de los barrios²⁸⁶.

El corolario de este proceso fue la elaboración de una “Propuesta de Desarrollo para la Renovación de Santiago”, desarrollada por el Municipio con el objetivo de integrar las orientaciones señaladas por el estudio de la Universidad Católica con las conclusiones extraídas del programa “Municipio y Participación”²⁸⁷. En la propuesta se plantearon tres ejes principales: establecer el rol residencial de la Comuna; fortalecer las actividades de servicios, comercio e industriales; y mejorar la calidad de vida de la población, a través de

²⁸² Seminario Desarrollo Económico y Urbano en un sistema de Gestión Municipal Descentralizado. 18, 19 y 20 de abril de 1990. Documento de trabajo del panel Estrategias posibles de Desarrollo Económico y Urbano para la Comuna de Santiago y Valparaíso. Santiago. Universidad Católica de Chile e I. Municipalidad de Santiago. Citado en: Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile. P. 83

²⁸³ Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006). Op. Cit. P. 83.

²⁸⁴ Cataldo, Jaime. (1991). Municipalidad de Santiago: Participación ciudadana en la definición de lineamientos para el desarrollo comunal (relato de una experiencia). Revista Eure, Vol. 17, n° 52-53. P. 107-125. Santiago de Chile.

²⁸⁵ Entrevista a Bernabé Aravena.

²⁸⁶ Cataldo, Jaime. (1991). Op. Cit. P. 107-125.

²⁸⁷ Carrasco, Gustavo. (2006). La recuperación de la función residencial de la comuna de Santiago: desafíos y oportunidades. Consultado el 17 de septiembre de 2014. En: <http://invi.uchilefau.cl/index.php/la-recuperacion-de-la-funcion-residencial-de-la-comuna-de-santiago-desafios-y-oportunidades/>

una mayor eficiencia de los servicios sociales, la seguridad ciudadana, la conservación del medio ambiente, la racionalización del transporte y el desarrollo del espacio público²⁸⁸.

El periodo de propuestas finalizó poco después de la entrada en vigencia del nuevo Plano Regulador Comunal en 1990, en el que se asumió el proceso de cambio de rol y la pérdida de la función residencial. Por eso, entre otros aspectos, reconoció en la zonificación la condición de uso mixto como elemento predominante en el territorio comunal²⁸⁹, lo que permitió regular la proliferación de actividades industriales.

Respecto de los temas que tanto preocupaban a la Cámara Chilena de la Construcción, la nueva ordenanza del Plan Regulador Comunal acogió “la idea de mantener las disposiciones que posibilitaban alcanzar mayores alturas para las nuevas edificaciones que se proyectaran en el sector central”²⁹⁰. Y respecto de los sistemas de agrupamiento, “se admitieron el aislado, pareado y continuo para el centro, a sola excepción del cuadrante más consolidado delimitado por las calles Santo Domingo, la Avenida Alameda Libertado Bernardo O’Higgins, la calle Teatinos y la calle Miraflores”²⁹¹.

Sobre esto, Gustavo Carrasco señala que el antiguo plano se distinguía del nuevo en que, “para bien o para mal, en el de Karl Brunner había una concepción desde el punto de vista de la morfología de la norma, que apuntaba a un determinado tipo de ciudad, caracterizada por una volumetría continua de edificios, a través de la cual se reflejaba el rol público de la planificación. En el nuevo plan, en cambio, las decisiones son entregadas de lleno al mercado, pues pese a que se mantuvo la fachada continua en un pequeño sector del centro, aun ahí se permitió la aplicación de rasantes”²⁹², a través de las cuales se permite superar las normas de altura ya liberadas en toda la comuna, quedando a criterio del privado la mantención de las escalas preexistentes.

²⁸⁸ Ilustre Municipalidad de Santiago (1996). Vivienda y Desarrollo Urbano. La experiencia chilena y su impacto en la Comuna de Santiago. Documento de trabajo Reencuentro de dos ciudades: México-Santiago. Elaborado por Graciela Ávalos, Carlos Fuenzalida y Eduardo Morales. Santiago. P. 19-20. Citado en: Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile. Pp. 80 y 82

²⁸⁹ Carrasco, Gustavo. (2006) Op. Cit.

²⁹⁰ Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) Op. Cit. P. 82

²⁹¹ *Ibíd.*

²⁹² Entrevista a Gustavo Carrasco.

Plan de Repoblamiento Urbano

Con todos estos nuevos instrumentos, el Municipio de Santiago finalmente dio curso al Plan de Repoblamiento del año 1992, el que puso bajo el amparo de la Cordesan, luego de gestionar con el Minvu incentivos para subsidiar nuevas viviendas en el centro.

En teoría, el Plan de Repoblamiento se aplicaría en sectores abandonados u obsoletos, como sitios eriazos -que alcanzaban las 90 hectáreas, según se señala en la Memoria de Gestión del año 91 del Municipio²⁹³- o impactados por el terremoto del año 85; para lo cual se buscaría incentivar la acción de las empresas privadas en las labores de construcción como motor del proyecto.

La argumentación para ello residía en que el gobierno se encontraba focalizado en el combate a la pobreza, por lo que no contaba con los recursos para realizar las inversiones que requería la comuna. De ahí que el alcalde sostuviera que no se pretendía que fuera el municipio quien construyera o remodelara, sino que se asignara esa tarea al sector privado, limitándose el municipio a funcionar como un organismo promotor, facilitador de las iniciativas²⁹⁴.

Sin embargo, el sector privado no mostraba interés por adherirse al programa, pues según relata Gustavo Carrasco, el rol residencial que se intentaba recuperar iba en contra del rol de centro de negocios que los privados buscaban desarrollar en el área²⁹⁵. Por esta razón, señala Bernabé Aravena, publicista Jefe del Programa de Repoblamiento en la Cordesan, fue necesario que el programa asumiera un fuerte componente comunicacional, a través del cual fuera posible “vender el repoblamiento”²⁹⁶.

Con este objetivo, fue creado un Banco de Terrenos que reuniera la información sobre los sitios disponibles, con el fin de llamar la atención de los privados y hacer factibles nuevas construcciones. Su gestión se remitía a la búsqueda y la transacción de terrenos privados o municipales, que se encontraran “abandonados u obsoletos” y que fueran susceptibles de

²⁹³ Valdivia, Verónica (2013) Op. Cit.

²⁹⁴ *Ibíd.*

²⁹⁵ Entrevista Gustavo Carrasco.

²⁹⁶ Entrevista a Bernabé Aravena.

desarrollo inmobiliario²⁹⁷. Sin embargo, su objetivo no se limitaba a los terrenos sin uso, pues también se estimulaba a los propietarios de terrenos ocupados a vender a la Cordesan²⁹⁸.

Así mismo, en 1991 el municipio creó la Unidad de Vivienda, a través de la cual fue implementada una Bolsa de Demanda Residencial, destinada a capturar interesados en comprar inmuebles en las zonas de renovación urbana, con el objetivo de ofrecerles asesoramiento para que realizaran una compra “adecuada a su situación socioeconómica”²⁹⁹. En la bolsa se privilegiaba a los residentes de viviendas antiguas deterioradas y a los habitantes de pasajes y cités, así como a los funcionarios y empleados públicos de la comuna.

Explica Mauricio Valenzuela, ex Director de Planificación Urbana de la Municipalidad que “a partir de la combinación entre banco de terreno y bolsa de demanda se buscaba a las empresas constructoras o inmobiliarias dispuestas a construir las viviendas requeridas en los terrenos ofertados, firmando un convenio de acción conjunta que se denominó ‘Convenio de Repoblamiento’³⁰⁰”.

Para facilitar la relación entre la oferta y la demanda, la Cordesan buscó instituir mecanismos que incentivaran a las inmobiliarias, mejorando el financiamiento y el crédito para los futuros compradores³⁰¹. En esta línea, el Subsidio de Renovación Urbana (SRU), implementado desde el año 1992 por el Minvu, vino a apoyar la propuesta de densificación del Plan, al permitir complementar el financiamiento para la compra de una vivienda en las zonas destinadas al repoblamiento ya establecidas por la Ley de Renovación Urbana³⁰².

A la par que avanzaba el Plan de Repoblamiento, en la Cordesan se mantuvieron los programas de rehabilitación de los barrios antiguos iniciados a mediados de los 80, con el fin de responder a la demanda de los antiguos habitantes de no abandonar la comuna.

²⁹⁷ Contreras, Yasna (2010b) Op. Cit.

²⁹⁸ Valdivia, Verónica (2013) Op. Cit.

²⁹⁹ Valenzuela, Mauricio.(2003). Op. Cit. P. 56.

³⁰⁰ *Ibíd.*

³⁰¹ Valdivia, Verónica (2013) Op. Cit.

³⁰² Contreras, Yasna. (2010b) Op. Cit.

La gestión se hizo bajo el mismo sistema de los comités de adelanto y del cofinanciamiento de los vecinos. Se definieron 12 barrios mayores y 42 menores con el objetivo de “salvar su identidad” y respaldar iniciativas para su mejoramiento. Entre ellos estuvieron los barrios República, Brasil, Franklin, París-Londres, Concha y Toro y Yungay³⁰³. Sin embargo, los programas de rehabilitación de los barrios antiguos tuvieron un alcance más bien marginal con respecto a la influencia ejercida más adelante por el arribo de los inversores inmobiliarios a la comuna; y según señala Yasna Contreras, investigadora dedicada al tema del repoblamiento, “todo reveló ser “fachadismo”, más que una estrategia integral de recuperación urbana y de promoción de la integración socioresidencial”³⁰⁴.

³⁰³ Entrevista a Carlos Azagra.

³⁰⁴ Contreras, Yasna (2005). Dinámica inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: Un análisis a los efectos urbanos y sociales en la comuna de Santiago. Casos de estudio: barrios Brasil y Yungay. Tesis de Magister en Desarrollo Urbano. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

CAPÍTULO IV:

CUENTAS ALEGRES DEL REPOBLAMIENTO

Resistencia de los primeros años

Pese a los incentivos ofrecidos por el Programa de Repoblamiento, en una primera etapa no hubo empresas privadas interesadas en firmar convenios con la Cordesan para construir nuevos proyectos habitacionales en la comuna³⁰⁵, aun cuando la bolsa de demanda elaborada dentro del Programa ya aseguraba la existencia de interesados por comprar viviendas nuevas en el centro. Se trataba principalmente de residentes antiguos de la comuna que arrendaban viviendas en zonas deterioradas³⁰⁶, y empleados públicos que trabajaban en el centro y no contaban con una solución habitacional o bien habitaban en otras comunas de la capital.

Por eso, la apertura de un nuevo mercado de viviendas en el centro de Santiago hizo necesario insertar en el entorno social una idea nueva, la de las ventajas que entrega en centralidad y conectividad para el transporte está área de la capital³⁰⁷. Se trataba de una tarea compleja, pues iba en contra de lo promovido durante el último medio siglo sobre las comodidades de la vivienda periférica en la ciudad jardín. Por eso, convencer al público de que una vivienda en la comuna de Santiago, y en particular un departamento, podía ser una elección residencial favorable, era uno de los principales escollos.

Por esta razón, Bernabé Aravena, Jefe del Programa de Repoblamiento en la Cordesan desde su implementación en el año 1991 hasta su disolución en el 2011, cuenta que se elaboró una estrategia comunicacional para vender el programa a los inversores privados,

³⁰⁵ Entrevista a Gustavo Carrasco.

³⁰⁶ Contreras, Yasna (2010b) Santiago Centro: ¿Puede convivir un espacio residencial central con el locus de especulación inmobiliaria? Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. 14, n° 331. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-89.htm>

³⁰⁷ Contreras, Yasna (2005). Dinámica inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: Un análisis a los efectos urbanos y sociales en la comuna de Santiago. Casos de estudio: barrios Brasil y Yungay. Tesis de Magister en Desarrollo Urbano. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

mediante campañas publicitarias en las que se destacaban las amenidades urbanas de vivir en el centro por su centralidad y acceso a servicios³⁰⁸.

En la misma lógica y con el objetivo de romper con la respuesta negativa de los privados, Gustavo Carrasco, arquitecto de la división de Patrimonio de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Santiago, explica que lo primero que hizo el municipio después de aprobar el Programa fue poner en la parrilla terrenos municipales, ya que por entonces y hasta hoy, el valor del suelo era un factor problemático que impedía la realización de un proyecto de vivienda social como cualquiera, con subsidio público, como el que era necesario para captar buena parte de la demanda que había en la comuna. “Para hacer un proyecto de vivienda social, el precio tenía que bajar por lo menos a 1 o 2 UF máximo, pero muchas veces no daba. Entonces como una manera de sobrepasar esa barrera, la Municipalidad estuvo dispuesta a partir con terrenos municipales, y aportarlos prácticamente como un subsidio oculto, a esta operación”³⁰⁹, relata.

Finalmente fue Habitacoop, una cooperativa de vivienda abierta, sin fines de lucro, dirigida a sectores medios y medios-bajos³¹⁰, quien se interesó por firmar un convenio con la Cordesan para la construcción de los primeros proyectos inmobiliarios haciendo uso de las facilidades ofrecidas por el Plan de Repoblamiento.

Gran parte de los primeros proyectos fueron localizados en el área poniente de la comuna, específicamente en los barrios Brasil, Yungay y Balmaceda, en donde se llegó a concentrar más del 66% de los permisos de edificación de viviendas entregados al año 1996³¹¹, principalmente porque se trataba de barrios deteriorados, con presencia de terrenos municipales y de otros ofertados a bajos precios, pero cercanos a sectores con buen equipamiento y servicios³¹², lo que propiciaba la construcción de viviendas económicas³¹³.

³⁰⁸ Entrevista a Bernabé Aravena.

³⁰⁹ Entrevista a Gustavo Carrasco.

³¹⁰ *Ibíd.*

³¹¹ Contreras, Yasna (2010a) La gestión inmobiliaria en el Centro de Santiago de Chile: ¿El traje a la medida del mercado inmobiliario? Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile. P. 14

³¹² *Ibíd.*

³¹³ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007). Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana en el área metropolitana del gran Santiago 1991-2006. Santiago de Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. P. 4

El conjunto habitacional Esperanza, construido por Habitacoop en el sector norte del barrio Yungay en el año 1991, fue escogido por un estudio del Minvu del año 2007 sobre los impactos del Subsidio de Renovación Urbana como ejemplo de la tipología de los primeros edificios construidos bajo el influjo del Programa de Repoblamiento.

A igual que Esperanza II y que algunos otros ofertados durante la primera etapa del Programa, estuvo orientado hacia grupos familiares nucleares de estratos socioeconómicos medios y bajos³¹⁴. Se construyó en un terreno de propiedad del municipio que era usado para el acopio de vehículos requisados y se realizó de acuerdo a estándares mínimos de construcción, tanto en lo referido a sus dimensiones como a sus terminaciones. Albergó 5 edificios independientes de 4 pisos en donde se instalaron 78 viviendas de 50 m², dotadas de 3 dormitorios, 1 baño, cocina y living comedor; cuyo valor total, al momento de finalizar su construcción, era de 500 UF³¹⁵.

Conjunto Esperanza I³¹⁶



³¹⁴ Contreras, Yasna. (2010a) Op. Cit.

³¹⁵ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007) Op. Cit. P. 37.

³¹⁶ *Ibíd.*

Según el estudio del Minvu, el conjunto destacó por presentar densidad pero a baja altura y mantener algunas de las cualidades de las construcciones antiguas de su entorno. “Esta conformación recuerda de cierta manera la estructura espacial de los cités, de los pasajes y de los grandes conjuntos habitacionales de los años ’70, conservando la idea de la fachada continua con la adición de un antejardín, la entrada común, los bloques aislados, los espacios comunes de usos múltiples, la preservación de las alturas medias del barrio, y la mayor densidad dada por la ocupación del interior de la manzana.”³¹⁷

Durante esta primera fase del Programa, se privilegió la construcción de un menor número de viviendas si se compara el periodo con los que vendrían, pero dotadas éstas de un mayor tamaño, por estar enfocadas principalmente hacia la demanda familiar. Aún con esto, la densidad de vivienda por proyecto aumentó en comparación con los años anteriores, pasando de un promedio de 47 unidades en los años 1990 y 1991, previo al Plan, a uno de 67 entre 1992 y 1994³¹⁸.

Además, por lo general los proyectos no sobrepasaron los 4 o 5 pisos, pese a que el Plano Regulador Comunal del año 90 ya permitía alturas muy superiores³¹⁹. Al respecto, Bernabé Aravena enfatiza en que si estos condominios se hicieron a “escala humana”, fue porque en los proyectos se decidió así³²⁰ y echa luz sobre una cualidad aún más importante, que es que los proyectos se hacían de acuerdo a las necesidades de quienes iban a habitarlos. “Hubo varias cosas que nosotros fuimos viendo y exigiendo antes de que estuvieran en la ley, porque nosotros teníamos un trabajo con las comunidades, con la gente que andaba buscando vivienda y quería solucionar su problema habitacional. Nosotros investigábamos cuáles eran sus necesidades y le decíamos al inversionista, mira, si tú le das a estas personas, que tienen estas cualidades, tendrás tu demanda asegurada. Entonces nosotros exigíamos los estacionamientos que tenía que tener en superficie, que no estaba en la ley. Si había minusválidos, exigíamos al proyecto que tuviera rampas, y eso tampoco estaba en la ley, vino después. Si había adultos mayores, los poníamos en los primeros pisos, por si

³¹⁷ *Ibíd.* 37-39.

³¹⁸ *Ibíd.*

³¹⁹ Entrevista a Sandra Gysling.

³²⁰ Entrevista a Bernabé Aravena.

había problemas con el ascensor. Esas cosas uno las iba concordando, porque lo de nosotros era un tema social y a la vez económico”³²¹, explica Bernabé Aravena.

Consolidación

A partir del año 1995, el Programa de Repoblamiento comenzó a consolidarse cuando las inmobiliarias adquirieron una mayor confianza respecto de la rentabilidad de construir nuevos proyectos habitacionales en el centro de Santiago, principalmente por estar amparados por una normativa flexible, estar instalándose en suelos depreciados y contar con el apoyo del Municipio.

De este periodo, Bernabé Aravena recuerda que, una vez que la demanda habitacional superó la capacidad de lo que podía ofrecer Habitacoop en el tiempo, se decidió abrir el Programa a otras inmobiliarias. “Empezaron a llegar las inmobiliarias para participar del programa. Fuimos seleccionando algunas, viendo su condición como constructoras e inmobiliarias, e invitamos a algunas a participar. Ahí entró Paz Froimovich, Euro, Lago Rapel, que vienen cuando ven que hay demanda, que hay terrenos”³²².

Al respecto, Gustavo Carrasco describe que las inmobiliarias, en la misma línea que los primeros proyectos de Habitacoop, “comienzan a tantear el terreno con proyectos de alturas inferiores a las que permitía la norma, 3 o 4 pisos, dirigidos a sectores medios y medios-bajos, sin grandes inversiones, no porque no pudieran, porque la norma permitía lo que vino después, sino que por desconfianza”³²³.

A este naciente interés contribuyó el que se afianzara el funcionamiento del Subsidio de Renovación Urbana que operaba en la comuna de Santiago. “Además, ese subsidio coincide con una postura que toma el Estado y el Minvu que se plasma en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) del año 94, en donde se redujo en más de 20 o 25 mil hectáreas el territorio potencialmente urbanizable en la periferia, en la lógica de densificar el espacio urbano existente. Entonces, con este subsidio amarrado al cierre del crecimiento

³²¹ *Ibíd.*

³²² *Ibíd.*

³²³ Entrevista a Gustavo Carrasco.

urbano, empiezan a aparecer algunos proyectos privados, que firman convenio con la Cordesan. Pero después, a los dos años, el Ministerio cambió la norma y se abrió nuevamente a la periferia”³²⁴.

Para ese año, ya se hablaba de un boom en la demanda por habitar en suelos centrales, muy superior a la oferta que por aquella época podía proporcionar el mercado³²⁵. “Entonces, empezó la famosa compra en verde”³²⁶, explica Bernabé Aravena.

En efecto, cuando en 1995 Paz-Froimovich entró al negocio tras firmar un convenio con la Cordesan, se comprometió a construir mil viviendas en tres años, cuyo 60% sería comercializado por la Corporación. Sin embargo, esto no fue necesario pues “en marzo de 1996 pusimos a la venta 189 departamentos... En cuatro meses se vendió casi el 90% del proyecto”³²⁷, relató Javier Parga, Gerente General de la inmobiliaria en 1998, a El Mercurio. Parga reconoce ahí que “nunca nos imaginamos el interés que existía por vivir en esta zona porque pensábamos que la gente no la encontraba demasiado agradable. Pero estábamos completamente equivocados: no sólo gustaba, sino que, además, tenía muchas posibilidades, en especial por su gran infraestructura”. Similar fue la experiencia de Gestión Inmobiliaria Margen, según relataba su Gerente Comercial Pedro Audibert “Nos encontramos con la sorpresa de haber vendido el 80% del primer proyecto cuando todavía estaba en verde”³²⁸.

El estudio del Minvu reconoce que a partir del año 1995, al consolidarse la confianza de los inversores inmobiliarios y la demanda por la oferta habitacional en el centro, se conformó una dinámica propia entre los agentes del mercado que ya no requería del “dirigismo” municipal; al parecer necesario sólo durante los primeros años, en que fue útil para incentivar la acción privada aún desconfiada de las posibilidades del nuevo negocio³²⁹.

A consecuencia de esto, entre 1995 y 1997, la comuna alcanzó sus tasas de edificación más altas hasta ese momento, llegando a un promedio superior a los 30 proyectos por año. A cinco años de iniciado el Programa de Repoblamiento, ya se habían construido 7.500

³²⁴ *Ibíd.*

³²⁵ Santiago lideró ventas inmobiliarias en 2003 (2004) *Diario Financiero*. 23 de enero. Santiago de Chile. P. 3

³²⁶ Entrevista a Bernabé Aravena.

³²⁷ Empresas Constructoras: Del dicho al hecho (1998). *El Mercurio*. Casas y Barrios. 31 de mayo. Santiago de Chile. P. 7

³²⁸ *Ibíd.*

³²⁹ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007) *Op. Cit.* P. 16

viviendas en su marco³³⁰, a las que se sumaban las más de 3.000 que se habían levantado exclusivamente por privados entre 1995 y 1996, según estimaba la Asociación de Corredores de Propiedades, Acop³³¹.

Ello derivó en el fortalecimiento y la apertura de nuevos frentes inmobiliarios en otros sectores de la comuna desatendidos hasta entonces, con mayores densidades y alturas para las nuevas construcciones³³², así como en el progresivo aumento del precio del suelo suscitado por este renovado interés por habitar las áreas centrales, con lo que las viviendas económicas comenzaron a perder presencia entre los nuevos proyectos.³³³

Javier Parga, gerente general de Constructora Paz-Froimovich, explicaba en 1998 que “efectivamente existía una demanda y la municipalidad tenía elaborado un catastro de los eventuales compradores. Pero por las características de los proyectos y la calidad de la construcción, fue sobrepasada. De hecho, nuestros clientes resultaron ser personas con un nivel de ingresos más elevado”³³⁴.

Según explica El Mercurio en la misma nota, este nuevo mercado estaba compuesto por “empleados o profesionales que ganan entre 600 mil y un millón de pesos al mes y que, en su mayoría, siempre han vivido dentro de la comuna. Estas personas optaron por cambiar lo viejo por lo nuevo y lo arrendado por lo propio”, y agregan que según Parga “más del 60% de los compradores ha adquirido su vivienda con el aporte del subsidio estatal”, por lo que “es gente que por primera vez tiene la posibilidad de ser dueños de un inmueble”³³⁵.

Crisis económica y reducción del producto ofertado

Sin embargo, este periodo de bonanza no duraría para siempre. La crisis económica de fines de los 90 marcó un punto de inflexión en el curso que venía siguiendo el desarrollo inmobiliario de la comuna. Según relata Bernabé Aravena “cuando vino la crisis había un

³³⁰ Contreras, Yasna (2010b) Santiago Centro: ¿Puede convivir un espacio residencial central con el locus de especulación inmobiliaria? Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. 14, n° 331. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-89.htm>.

³³¹ Sigue el boom: algo pasa en Santiago.(1997) El Mercurio. Casas y barrios. 29 de noviembre. Santiago de Chile. P. 5

³³² Contreras, Yasna. (2010) Op. Cit.

³³³ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007). Op. Cit. P. 16

³³⁴ Empresas Constructoras: Del dicho al hecho (1998). El Mercurio. Casas y Barrios. 31 de mayo. Santiago de Chile p. 7

³³⁵ *Ibíd.*

sobrestock, entonces muchas empresas se retiraron, dejaron proyectos parados, no construyeron más. Sin embargo, nosotros seguimos incentivando para mantenerlo vivo”³³⁶.

Como una forma de hacer frente a la recesión, las inmobiliarias que permanecieron en la comuna se replantearon la tipología de las viviendas ofertadas. Redujeron el tamaño de los departamentos “por costos, rentabilidad y con el objetivo de capturar una demanda cautiva de jóvenes, profesionales, técnicos e inversionistas interesados en vivir e invertir en el centro. Incluso, se ajustó el tamaño del producto para recibir los beneficios del Subsidio de Renovación Urbana”³³⁷. Con el tiempo, la reducción del tamaño de las viviendas permitió doblar el promedio de unidades de departamentos por construcción, pasando de 67 a 129 unidades de vivienda desde el periodo anterior, entre 1992 y 1994, al siguiente, desde el año 1995 al 2002³³⁸.

Mientras, la publicidad inmobiliaria cambió también su foco, para dirigirse ahora hacia esta nueva demanda que pudiera valorar los atributos de la centralidad, pero en espacios más reducidos. “Desde el año 1998 los departamentos de un ambiente y las tipologías “lofts” constituyen las ofertas inmobiliarias más publicitadas y ofertadas. Las imágenes están asociadas a la generación de nuevos estilos de vida, privacidad, centralidad, entre otros atributos urbanos, valorados especialmente por jóvenes estudiantes y profesionales”³³⁹.

Según cuenta Bernabé Aravena, una vez superados los peores momentos de la crisis, las inmobiliarias que se habían retirado de la comuna retomaron su interés por construir en el centro de Santiago, solicitando a la Cordesan asesoría con respecto a la oferta y la demanda por viviendas en la comuna. La Cordesan comenzó a preparar informes acerca del stock de viviendas disponibles por áreas, informes que eran entregados a las inmobiliarias para orientarlas sobre los posibles polos de desarrollo en los distintos sectores de Santiago. La Memoria de Gestión de 10 años, 1990-2000, de la Ilustre Municipalidad de Santiago reconoce que “la Corporación para el Desarrollo de Santiago realiza una importante línea de trabajo en el área de gestión inmobiliaria. Actúa como una eficiente oficina de corretaje de propiedades, manejando información sobre un gran porcentaje de la oferta de terrenos y

³³⁶ Entrevista a Bernabé Aravena.

³³⁷ *Ibíd.*

³³⁸ Contreras, Yasna. (2010b). *Op. Cit.*

³³⁹ Contreras, Yasna. (2010a) *Op. Cit.*

propiedades dentro de la comuna (90.000m² ofertados). También realiza estudios de prefactibilidad necesarios para la inversión y estudios de análisis de mercado inmobiliario. Así, apoya la ejecución de proyectos inmobiliarios en la comuna, brindando a las empresas inmobiliarias información y asesoría respecto de la gestión de terrenos”³⁴⁰.

De este modo, explica Bernabé Aravena, “determinamos que en cierto momento había un 8 o 9% de stock de viviendas dentro de un año, es decir que si no se construía iba a haber nuevamente más demanda sin oferta”, y comenta que durante este periodo comienza también a entregar sus informes habitacionales el Portal Inmobiliario, con el objeto de afinar su capacidad de anticiparse al comportamiento del mercado³⁴¹.

Según Aravena, en los informes elaborados por Cordesan en el marco del Programa de Repoblamiento también se constató cómo el desarrollo inmobiliario se había concentrado en el sector norponiente de la comuna. Por ello, se ofrecieron otras áreas de la comuna para el desarrollo de los nuevos proyectos residenciales, con el propósito de que las inmobiliarias tuvieran acceso a terrenos a menor costo.³⁴²

En efecto, aún en plena crisis económica y con una importante retracción en el mercado, en el año 1999 la comuna se posicionaba en el lugar 10 de los territorios con mayor oferta inmobiliaria de la región metropolitana, luego de haber estado en el número 3 del ranking. Pero no es sino hasta mediados los 2000 que la comuna se queda definitivamente con el primer lugar³⁴³.

Las cooperativas habitacionales comenzaron a perder total presencia, mientras que las nuevas empresas inmobiliarias que ingresaron al sector diversificaron el producto ofertado³⁴⁴. Al mismo tiempo, la bolsa de demanda desapareció y fue reemplazada por la relación directa entre la oferta inmobiliaria, la demanda residencial y la banca privada³⁴⁵, mientras la modalidad de postulación colectiva al Subsidio de Renovación Urbana, que había jugado un rol clave durante los primeros años de la puesta en marcha del Programa de

³⁴⁰ Ilustre Municipalidad de Santiago. (2000). Gestión 10 años 1990-2000. Santiago de Chile. P. 4

³⁴¹ Entrevista a Bernabé Aravena.

³⁴² Entrevista a Bernabé Aravena.

³⁴³ Contreras, Yasna. (2010b) Op. Cit.

³⁴⁴ Contreras, Yasna. (2010b) Op. Cit.

³⁴⁵ *Ibíd.*

Repoblamiento, cayó sostenidamente desde 1997 hasta desaparecer en el año 2003, con lo que se estableció de manera definitiva la modalidad de postulación individual³⁴⁶.

Comenzaron a ofrecerse equipamientos comunes, como gimnasios, piscinas, salas de estar y lavanderías, con el fin de agregar valor a las nuevas y más pequeñas edificaciones³⁴⁷, y tal como describe Pedro Audibert, gerente comercial de Gestión Inmobiliaria Margen, respecto de los en un principio bajos precios del suelo, les “permitió construir el mismo tipo de edificación que hacemos en Las Condes, pero con un precio de venta mucho más barato”³⁴⁸.

Así queda consignado en la publicación Casas y Barrios del 31 de mayo de 1998, en donde la publicidad para un edificio ubicado en la calle Cumming con Compañía dice: “Viva al mejor nivel en el mejor barrio del centro”. “Elegante hall de acceso controlado, sala de lavado y secado, sala multiuso con kitchenette, solárium y piscina, gimnasio equipado”³⁴⁹.

Para el término del último periodo del alcalde Ravinet, la memoria de la gestión 1990-2000 de la Municipalidad de Santiago sostiene que durante los 8 años de vigencia del Programa de Repoblamiento “se construyeron más de 22 mil viviendas de las cuales más de 8.000 han sido de acción directa del Programa. La dinámica de edificación evolucionó de manera que durante este periodo el 40% de la construcción estaba destinada a vivienda y el 31% a servicios”³⁵⁰, lo que en su momento, permitió a Pablo Contrucci, director de la Cordesan a fines de los 90, sostener que para el año 2000 ya se habían integrado 30 mil nuevos habitantes a la comuna³⁵¹.

³⁴⁶ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007). Op. Cit. P. 14

³⁴⁷ Contreras, Yasna. (2010b) Op. Cit.

³⁴⁸ Empresas Constructoras: Del dicho al hecho (1998). El Mercurio. Casas y Barrios. 31 de mayo. Santiago de Chile. P. 7

³⁴⁹ Publicidad inmobiliaria (1998). Casas y Barrios. 31 de mayo. Santiago de Chile. P. 3

³⁵⁰ Ilustre Municipalidad de Santiago (2000). Op. Cit. P. 3

³⁵¹ Barrios tradicionales comienzan a poblarse. (2000) Diario MTG, actual Publímetro. 14 de diciembre. Santiago de Chile. P.13

Cambio de gobierno y evaluaciones

El primer decenio del Programa de Repoblamiento se cumplió en medio de la administración del alcalde Joaquín Lavín, la primera ejercida por un alcalde de derecha luego de diez años de gobierno del entonces demócrata cristiano, Jaime Ravinet.

Sostiene Yasna Contreras, Doctora que durante el “período del alcalde Joaquín Lavín (2000-2003), las acciones se orientaron a los “sitios caries”, es decir, aquellos terrenos que constituían focos de delincuencia e inseguridad”. Y agrega que, siendo la Cordesan responsable exclusiva del Programa de Repoblamiento, ésta básicamente adecuaba su accionar a los intereses de los inversionistas inmobiliarios³⁵².

Aun con esta focalización, los datos sobre construcciones de nuevos departamentos al año 2002, dan cuenta del éxito de la inversión inmobiliaria en la comuna de Santiago, donde se muestra un aumento considerable respecto de los datos del año 1992 y concentrando la mayor parte de la actividad inmobiliaria atribuida al Subsidio de Renovación Urbana³⁵³.

Tabla de cantidad de departamentos por anillo urbano³⁵⁴

Anillo Urbano	1992	2002	Variación	Tasa media anual
Central	22.349	36.252	13.903	4,83
Pericentral	96.280	132.558	36.278	3,19
Periférico	54.621	136.144	81.523	9,12
Total Gran Santiago	173.250	304.954	131.704	5,65
Centro + Pericentro	118.629	168.810	50.181	3,52

³⁵² Yasna Contreras. (2010a) Op. Cit.

³⁵³ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique (2007). P. 7

³⁵⁴ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique (2007) Op. Cit. P. 25 Fuente: Depto. Estudios con base en censos de población y vivienda 1982, 1992 y 2002

Sin embargo, el modelo parece no haber sido igualmente ventajoso respecto de los objetivos que se trazaron en el programa original, pues pese al intenso desarrollo inmobiliario que vivió la comuna durante aquella década, la cifras del censo del año 2002 mostraron no sólo que el objetivo de repoblar el área central de Santiago no se había cumplido, al no existir un aumento en la población en la comuna, sino que incluso ésta había disminuido en cerca de 30 mil habitantes, pasando de tener 230.977 en 1992 a 200.792 en 2002.

El intenso proceso de movilidad residencial dio lugar a ciertos cuestionamientos. El primero de ellos dice relación con la gran cantidad de vecinos que terminaron por dejar la comuna, cifra que, a partir de los datos proporcionados por Yasna Contreras, alcanzaría a casi la mitad de los habitantes que la comuna tenía para el año 92, si consideramos una pérdida de 110 mil habitantes frente a una población de 230 mil, que se recupera para llegar hasta los 200 mil con la inmigración de 80 mil nuevos vecinos a la comuna a raíz de los nuevos departamentos³⁵⁵.

El segundo se encuentra vinculado a la disminución del total de la población de la comuna, aún pese al intenso desarrollo inmobiliario y al aumento en el número de viviendas. Esta disminución, según Contreras, pudo atribuirse a la reducción en el tamaño promedio de las familias, el que pasó de 3,5 personas en 1992 a 2,8 habitantes por hogar en el año 2002³⁵⁶.

Esto cobra mayor importancia si se analizan las cifras a partir del año 1982, y se las compara con el aumento de la población de las comunas periféricas. Al respecto, el estudio del Minvu del año 2007 que analiza los efectos del Subsidio de Renovación Urbana da algunas luces, pues nota que “durante el periodo intercensal 1982-2002, la población empadronada en los anillos central y pericentral de la ciudad disminuyó en 141.219 habitantes, al mismo tiempo que la población total localizada en el Área Metropolitana aumentó en cerca de 1,5 millón. La periferia, por su parte, llegó a duplicar su población en las dos últimas décadas del siglo veinte.”³⁵⁷

³⁵⁵ Contreras, Yasna. (2010a) Op. Cit.

³⁵⁶ Contreras, Yasna. (2010b) Op. Cit.

³⁵⁷ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007) P. 20

Sin embargo, según el estudio, esto no debe hacer perder de vista importantes matices en el movimiento y el crecimiento de la población de la ciudad, entre las décadas de los 80 y 90. Así, da cuenta de cómo en los años 80 el proceso de periferización del crecimiento demográfico alcanza un record a raíz de la liberalización del mercado de la tierra y el transporte urbano. Son ochocientos mil nuevos residentes, “superior al 55% de la población periférica del censo previo y se materializó en condiciones muy precarias del entorno urbano de los suburbios sur, norte y poniente”³⁵⁸.

Por otra parte, “el proceso de vaciamiento del centro se concreta durante los años noventa, cuando la población cayó en 30 mil personas en el centro histórico y en cerca de 150 mil personas en el segundo anillo interior [...] El crecimiento poblacional de la periferia, pese a ser elevado, ha tendido a moderarse respecto de la década precedente, reduciendo la tasa de suburbanización o periferización de 57% (1982-1992) a 37% (1992-2002)”³⁵⁹.

Al respecto, el estudio se pregunta cómo llegó a suceder que durante los años 90 se acelerara el despoblamiento del centro, al mismo tiempo que se suavizaba el crecimiento de la periferia. En respuesta, sostiene que “de una parte, está operando la continuación de la tendencia a la baja de la tasa de crecimiento natural de la ciudad, a lo que se suma – probablemente– una caída más fuerte entre los residentes del anillo exterior, junto con factores económicos que pueden haber limitado mayor colocación de vivienda. Hay que notar, además que, durante los noventa el entorno urbano del anillo exterior mejoró gracias a la focalización territorial de los programas urbanos creados por los gobiernos de la Concertación (pavimentos, parques y equipamientos).”³⁶⁰.

³⁵⁸ *Ibíd.*

³⁵⁹ *Ibíd.*

³⁶⁰ *Ibíd.*

Tabla de población por anillos urbanos³⁶¹

Anillo Urbano	1982	1992	2002
Central	226.330	230.977	200.792
Pericentral	2.268.415	2.301.695	2.152.734
Periférico	1.420.834	2.223.991	3.054.624
Total Gran Santiago	3.915.579	4.756.663	5.408.150
Centro + Pericentro	2.494.745	2.532.672	2.353.526

Pese a este acabado análisis, la opinión de buena parte de los funcionarios municipales y de la Cordesan sobre este punto, es que los datos del censo del año 2002 fueron definitivamente mal tomados.

Bernabé Aravena esgrime sobre ello que, al menos hasta el año 2000 en que la Cordesan estuvo trabajando más intensamente en el Repoblamiento, salvo en ocasiones en las que hubo viviendas con orden de demolición por su deterioro, sólo se construyó viviendas nuevas en terrenos que hasta entonces eran sitios baldíos, bodegas, talleres y galpones, operándose un cambio en el uso del suelo que no tendría que haber perjudicado viviendas antiguas y haber expulsado a su población de la comuna³⁶².

“El censo del 2002 indicó un descenso, y nosotros nos preguntamos por qué nos están sacando población, si nosotros hemos aumentado. Entonces sacamos la cuenta de las viviendas nuevas vendidas por distrito censal, con una media de 2,5 personas por vivienda, o incluso sólo 1 o 2, y en sólo un distrito nos daba unas 3 mil personas, y ellos tenían 300. ¿Qué había pasado? Que el encuestador vino y tomó los primeros 5 pisos y no el edificio completo, fue lo mismo que pasó ahora en el censo reciente”³⁶³, sostiene Aravena, y agrega que “siempre se van a producir estos errores en cualquier tipo de censo, porque es así, hay un margen de error. Pero si fuera así, que hubiera un gran porcentaje de desocupación, el sistema inmobiliario habría quebrado, tendrían los edificios vacíos. Y no era así, porque

³⁶¹ *Ibíd.*

³⁶² Entrevista a Bernabé Aravena.

³⁶³ *Ibíd.*

nuestra relación con las inmobiliarias era directa, ellos nos entregaban mensualmente a nosotros, para los informes, toda la vacancia que tenían, y cuál era la venta y de qué tipo”³⁶⁴.

Sandra Gysling, del departamento de asesoría urbana del municipio, coincide. “Está malo. Yo te digo, está malo. Yo no creo en ninguno de los 3 últimos censos. Éste ya se cuestionó, pero los otros dos también podrían haberlos cuestionado. Porque desde el año 1995 ya se estaba repoblando el norponiente y el surponiente de la comuna, y donde había una o dos viviendas, llegaban 400. Es imposible que se haya despoblado en ese tiempo. Es cosa de criterio. Se va gente, pero mucha menos de la que llega. Nosotros hablábamos de 70 mil viviendas nuevas en ese tiempo, con recepción, habitadas. Entonces no puede haber bajado tanto. Hubo errores en las muestras censales, no se tomaron todas las viviendas”³⁶⁵.

Construcciones post 2002

Con todo, las cifras del censo no parecen haber desalentado a los inversionistas, pues según el estudio del Minvu sobre el Subsidio de Renovación Urbana del año 2007, a partir de la década del 2000 se produjo una dispersión de los proyectos hacia 3 polos dinámicos: el primero de ellos en una segunda fase de desarrollo y consolidación para la inversión en el barrio Brasil, el barrio Yungay y las cercanías del Parque de los Reyes; el segundo en el barrio Universitario en el sector de calle República; y el tercero en el sector sur-oriente, entre Diagonal Paraguay, Vicuña Mackenna, Santa Isabel y Santa Rosa. “El emplazamiento de estos polos dinámicos parece priorizar, ante todo, las ventajas asociadas a una localización central (proximidad de servicios, cercanía a lugares de estudio y trabajo, calidad de infraestructura vial y urbana, etc.) y la mejorada conectividad provista por la expansión de la red de Metro”³⁶⁶.

La tipología de los departamentos construidos terminó por distanciarse del modelo de la densificación a baja altura del conjunto Esperanza, incorporándose cada vez mayores alturas para los nuevos edificios. Como ejemplo de este nuevo formato, el estudio del

³⁶⁴ *Ibíd.*

³⁶⁵ Entrevista a Sandra Gysling.

³⁶⁶ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007) *Op. Cit.* P. 51.

Minvu del año 2007 señala el edificio Plaza Cumming, una torre de 22 pisos construida en el año 2004 que ocupa media manzana formando una U de disímil altura, donde el sector más bajo cuenta con 17 pisos. Como la mayoría de las torres que se construyen desde entonces, se trata de un conjunto de estilo contemporáneo, en donde predomina una verticalidad que rompe con el entorno de casas de entre 1 y 3 pisos. El proyecto cuenta con diversidad de viviendas, diferenciadas en cuanto a superficie, nivel de terminaciones, calidad y precios; aunque, en cualquier caso, presentan un énfasis mucho mayor en los detalles que omitiría un conjunto de viviendas sociales como Esperanza³⁶⁷.

Edificio Plaza Cumming³⁶⁸



Esta fue la tipología de vivienda que terminó por dominar el proceso de renovación urbana que acompañó al Programa de Repoblamiento a una década de su puesta en marcha; tipología que al parecer mostró importantes ventajas comparativas para la inversión privada con respecto a las que ofrecía el modelo del conjunto Esperanza; ventajas que han de mantenerse hasta hoy, según se puede colegir de la proliferación sostenida de este tipo de vivienda en los barrios antiguos de Santiago.

³⁶⁷ El conjunto dispone de: “marcos de ventanas de aluminio anodizado, puertas enchapadas, pisos flotantes fotolaminados en living, comedor y pasillos; cocina y baños con cerámica; dormitorios (1, 2 y 3) alfombrados; muebles de cocina, lavaplatos de acero inoxidable, espejos panorámicos en baños, grifería monocomando, extracción forzada en baños, central de agua caliente, closets, conexión a TV cable y teléfono, antena AM y FM”, además de “gimnasio, saunas, salas multiuso, salas de estar y lectura, Internet, lavandería y secado.” Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007). Op. Cit. P. 41.

³⁶⁸ *Ibíd.* P. 44.

Conflictos con la altura

El aumento en las alturas de las nuevas construcciones no fue una decisión sin consecuencias, pues la edificación de torres de más de diez pisos en sectores residenciales de baja altura se convirtió en un factor de conflicto entre las inmobiliarias y los vecinos antiguos de dichos sectores, quienes reconocieron el influjo negativo de la construcción en altura y la flexibilidad de la normativa sobre sus barrios. Esto llevó a los antiguos residentes a demandar al gobierno local mayor responsabilidad y regulación sobre las alturas máximas de edificación³⁶⁹.

Gustavo Carrasco explica que “como el fenómeno empieza a ser cada vez más evidente y dinámico, en la medida en que la demanda va aumentando, se va ocupando la posibilidad que daba la norma para construir con mayor altura. Entonces, en la misma medida en que la intensidad de la construcción va tomando una curva ascendente, que aumenta con la demanda y la altura de las nuevas construcciones, empieza por el otro lado una dinámica vecinal para pedir que se restrinja la norma, con el objetivo de frenar el impacto. Y así desde el Municipio se inician los estudios seccionales en la búsqueda de realizar cambios en el Plano Regulador Comunal para limitar las obras apuntando a la construcción de una imagen urbana, de qué es lo deseable para ciudad. Pero los procesos de cambio del Plano Regulador son mucho más lentos que el proceso de construcción de los edificios”³⁷⁰.

Modificaciones al regulador y desplazamiento de la oferta

Carrasco cuenta que el primer cambio significativo se realizó en el año 1995 en el Barrio República, en donde se bajó la altura permitida a las nuevas construcciones. La altura se limitó de 35 metros más rasantes, que era lo que permitía el Plano Regulador desde comienzos de los 90 a ambos lados de la Autopista Central, al sur de la Alameda; a sólo 20 metros sin rasantes, al poniente de la Autopista. “Ahí los inmobiliarios gritaron que nunca más se iba a invertir un peso, y algunos se fueron. Pero igual aparecieron inmobiliarios que fueron capaces de hacer proyectos a esa escala en ese barrio, y el negocio siguió

³⁶⁹ Contreras, Yasna. (2010a) Op. Cit.

³⁷⁰ Entrevista a Gustavo Carrasco.

caminando”³⁷¹. Sin embargo, en el Barrio República, que luego se convirtió en el Barrio Universitario, sólo se realizó un corte de altura.

Pasaron varios años antes de que se aprobaran modificaciones más completas. Según cuentan los funcionarios municipales, la primera de ellas se realizó recién en el año 2003, cuando se modificó la normativa del sector norponiente de Santiago, “en aras de consensuar una imagen urbana del barrio que se quería mantener y construir”³⁷². Y con eso, “las nuevas condiciones de edificación impuestas, incitaron un éxodo inmobiliario hacia aquellos sectores de la Comuna, cuyas condiciones de edificación rentabilizaban el negocio inmobiliario al permitir construcciones sobre los 10 pisos”³⁷³.

Sandra Gysling sostiene que esta modificación pudo haberse aprobado mucho antes, pero “Lavín nos atrasó 4 años. No podíamos hacer casi nada. No nos recibía, nos decía que no tenía tiempo...” y agrega que el alcalde también dificultó la declaratoria de inmuebles de conservación histórica, pues “nos puso una comisión que decidía, descartando la mayoría de los proyectos. Y así estuvimos hasta Alcaíno”³⁷⁴.

Pese a eso, la modificación fue finalmente elaborada. “El reestudio no iba solamente dirigido a regular la altura, sino que también a reconocer que estas nuevas construcciones rompían con la escala de los barrios históricos, que empiezan a perder edificaciones de valor patrimonial”. Por ello, además de las alturas, se modificaron los usos de suelo, las normas morfológicas y la protección del patrimonio³⁷⁵, lo que para Gustavo Carrasco implicaba “demostrar que puedes densificar sin necesidad de hacer bolsa un barrio”³⁷⁶.

Las regulaciones progresivas que se fueron estipulando no se establecieron de una manera integral u orgánica, y al realizarse de forma sectorial, posibilitaron el desplazamiento de la inversión y la explotación del suelo de una localización a otra cada vez que se establecieron regulaciones, muchas veces después de que las zonas fueran saturadas por la construcción desregulada. De este modo, en la medida en que se fue modificando el Plano Regulador Comunal, bajándose las alturas e incorporando zonas patrimoniales, los inmobiliarios se

³⁷¹ *Ibíd.*

³⁷² *Ibíd.*

³⁷³ Contreras, Yasna. (2010a) *Op. Cit.*

³⁷⁴ Entrevista a Sandra Gysling.

³⁷⁵ Entrevista a Gustavo Carrasco.

³⁷⁶ *Ibíd.*

desplazaron hacia áreas dentro de la comuna en las que aún no se aplicaban cambios en la permisiva norma original.

“Este fenómeno puede ser contradictorio: hay un brazo del municipio, en la Cordesan, cuya misión era acelerar e impulsar el repoblamiento. Y por otra parte, el mismo municipio, a través de la Dirección de Obras, decía ¡paren!, esto está generando un cambio brutal que no esperábamos que ocurriera de esta forma. Entonces, se cambia la norma para evita que esto siga. En parte el problema es que no existió un monitoreo permanente del fenómeno inmobiliario de la comuna de Santiago, que viera los efectos que esto estaba produciendo. Había la dirección de que había que repoblar, pero no el modo y el cómo, se trataba de que mientras más metros cuadrados, mejor. Además, está el hecho de que, aunque lo hubiese habido, los procedimientos de cambio de la norma son tan lentos y complejos, que usualmente tú llegas tarde. Y aún así, se logró en los cambios sucesivos del Plano Regulador incorporar una cantidad gigantesca de inmuebles de conservación”³⁷⁷, reflexiona Carrasco.

Sandra Gysling, asesora urbana de la Municipalidad de Santiago y encargada de las modificaciones al Plano Regulador, es más tajante: “Lo que pasa es que el Plano Regulador nuestro se publicó en el año 1990, y ya estaba obsoleto, porque se había empezado a hacer en el año 1981. Y cuando se publicó, se empezó con el Plan de Repoblamiento, cosa que no estaba considerada para nada en su normativa. El plan obedecía a la política de que se estaba despoblando Santiago. Entonces, el plano se hizo como para otra realidad, sin pensar en que iba ser un éxito el Plan de Repoblamiento y que iban a llegar todas estas inmobiliarias a construir al centro. No se previó que debimos haber cambiado el Plano Regulador inmediatamente después, o por lo menos haber comenzado en el año 1995, y haber terminado el 1997 o 1998. Y cambiarlo entero, no por partes, porque a partir de los 90 se hicieron modificaciones al Plano, pero se hicieron de emergencia, es decir, según el trayecto que tuvo el Repoblamiento”³⁷⁸.

³⁷⁷ Ibíd

³⁷⁸ Entrevista a Sandra Gysling.

Y agrega Gysling: “Con ese Plano se podía hacer lo que se quisiera, construir hasta la altura que te diera el terreno, porque además, con el instrumento de las rasantes³⁷⁹ que entrega la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), prácticamente dependía del terreno cuánta altura te daba. Esto está y sigue estando en la OGUC. Lo que nosotros hicimos fue no permitir que en ciertas partes de la comuna se usaran esos instrumentos: las rasantes. Porque ahí, mientras más grande era el terreno, más altura podías tener.”³⁸⁰.

Al respecto, Sandra Gysling indica que “como no me dejaron modificar el Plano Regulador completo, entonces la estrategia fue por sectores, porque de alguna manera teníamos que modificarlo”³⁸¹. Por su parte, Gustavo Carrasco sostiene que “cuando se estaba discutiendo el cambio del plan regulador después de los 90, yo fui uno de los que defendí mantener ese artículo del chipe libre, porque era una realidad que si lo eliminábamos estaba el riesgo de que el proceso de despoblamiento del centro se acentuara. Y eso es fundamental cuando tu fuente de recursos, la que te permite ser competitivo con respecto a otros territorios que son más liberales que uno, es que haya más gente que quiera venir vivir aquí, a trabajar, a invertir”³⁸².

Con esto coincide Bernabé Aravena, quien considera que las modificaciones graduales fueron positivas, porque cuando los inmobiliarios no encuentran condiciones rentables para su negocio, simplemente se van. “Si tú ves todas las modificaciones que ha tenido el Plan Regulador Comunal desde el año 90 en adelante, se van desplazando, al igual que las inmobiliarias, y eso es un fenómeno natural. Entonces, la pregunta es, cuando nosotros partimos, ¿tuvimos que haber partido con restricciones? Imagínate, si sin restricciones no llegaban las inmobiliarias, no había ningún interés en hacerlo, ni económico ni de nada. Y

³⁷⁹ Según explica Sandra Gysling en la entrevista realizada, las rasantes son una herramienta técnica que entrega la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, que permite que, sobre la altura máxima permitida en un determinado sector, se pueda seguir construyendo. De este modo, la altura de la construcción no queda limitada por la norma, sino que por la relación entre la extensión del terreno en que se construye y la línea diagonal virtual de 70° que se traza, desde el borde del terreno hacia el interior, desde la altura máxima que permite la norma, margen dentro del cual se puede seguir construyendo. Esto ha permitido la construcción de edificios en forma de torta de novios que se aprecian en el centro de Santiago, en donde los pisos que superan la altura permitida se edificaron de forma escalonada de acuerdo a la línea trazada por esa diagonal.

³⁸⁰ Entrevista a Sandra Gysling.

³⁸¹ *Ibíd.*

³⁸² Entrevista a Gustavo Carrasco.

con una comuna con un porcentaje altísimo de viviendas en el suelo, deterioradas, sitios eriazos, que alcanzaban un tercio del total...”³⁸³.

El Plano ha sido modificado en más de 40 ocasiones desde 1990 hasta septiembre del año 2015. Respecto de este proceso, el estudio del Minvu del año 2007 señala que muchos ajustes fueron diseñados “para mitigar, potenciar o limitar procesos de renovación urbana a escala de barrios. En zonas saturadas [...] las normas han tendido a protegerse de nuevas obras. En zonas de interés en las que no hubo actividad inmobiliaria, se han liberalizado las regulaciones, asumiendo que un mayor desarrollo está asociado a menores rigideces y a condiciones más estimulantes para la inversión”³⁸⁴.

A grandes rasgos, después de la modificación del Plano del sector norponiente de la comuna en el año 2003, se pasó al triángulo central en el 2008, en donde se definieron nuevas normas diferenciadas de altura, morfología y usos de suelo, entre otras cosas. Más adelante, según señala Gustavo Carrasco, aunque se iniciaron los estudios seccionales para poder modificar la regulación de la parte sur de la comuna, ello finalmente no se realizó porque el área fue resectorizada³⁸⁵; razón por la que las primeras modificaciones importantes de altura para el sector suroriente de la comuna llamado “extensión del centro” se realizaron recién a partir del año 2011, junto a nuevas modificaciones para el Barrio Universitario. Después de eso se realizaron cambios para la zona de Club Hípico en el año 2012, para finalizar con la modificación de Matta Sur y Frankiln en el 2014, quedando aún sectores en la comuna en las que no se ha cambiado la normativa³⁸⁶. “Pero, -remata Sandra Gysling-, un mes antes de congelar el sector de Avenida Matta, se aprobaron 53 proyectos que van a aparecer”³⁸⁷; lo que permite entender muy bien por qué si la modificación en el sector de la Alameda se realizó en el año 2011, recién ahora es posible apreciar lo saturado de proyectos que estaba el sector y lo tardía que fue la modificación del Plano Regulador.

Las modificaciones efectuadas en el Plano Regulador fueron interpretadas por el sector privado como restricciones, razón por la que el desplazamiento de las inversiones dentro de la comuna se realizó valorando la flexibilidad de los territorios aún no intervenidos. De este

³⁸³ Entrevista a Bernabé Aravena.

³⁸⁴ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007) Op. Cit. P. 53.

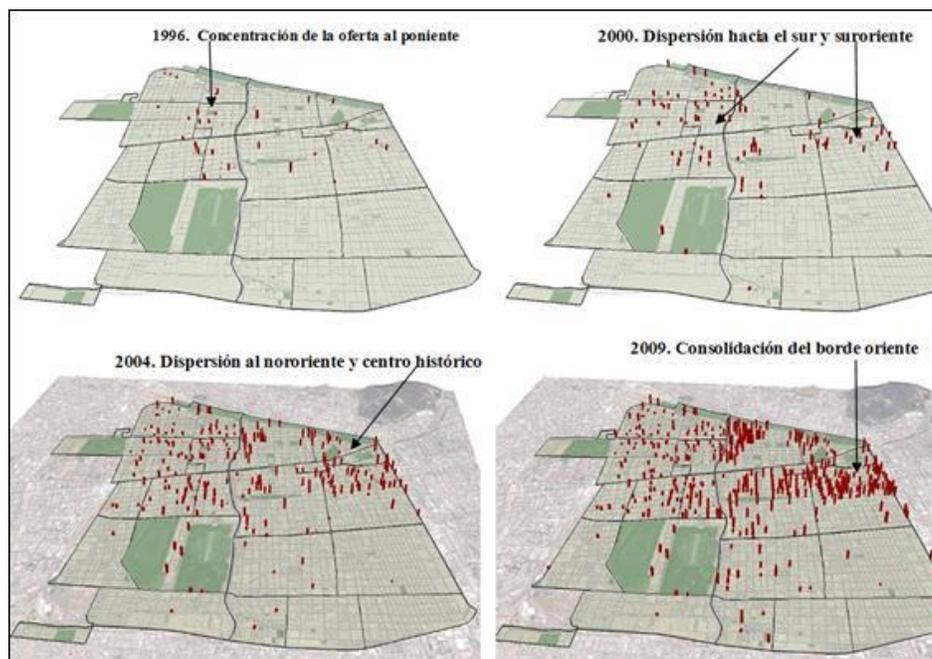
³⁸⁵ Entrevista a Gustavo Carrasco.

³⁸⁶ Entrevista a Sandra Gysling y a Gustavo Carrasco.

³⁸⁷ Entrevista a Sandra Gysling.

modo, a partir del año 2003 el sector oriente y el sector sur de la comuna comenzaron a suscitar el decidido interés de los inmobiliarios³⁸⁸.

Evolución de la localización de la oferta inmobiliaria en base a permisos de edificación, Cordesán y Municipalidad de Santiago 1984-2009³⁸⁹



Así lo constató también el estudio del Minvu del año 2007 sobre el Subsidio de Renovación urbana, en donde se da cuenta de que, para el periodo posterior al año 2003, se registra un estancamiento de la actividad en el sector poniente de la comuna, mientras se producía la consolidación de los otros dos polos que comenzaron a desarrollarse a fines de los noventa, en las cercanías de Santa Isabel, entre Lira y el Parque Almagro, y el barrio Universitario extendido hacia el Parque O'Higgins, avenida España y Club Hípico. En este periodo aparecen también nuevas localizaciones que casi no habían tenido actividad durante los años anteriores, como el centro histórico en los sectores cercanos al Parque Forestal y a la Autopista Central; y otros antes despreciados por los agentes inmobiliarios, como la calle San Pablo y Avenida Matta³⁹⁰.

³⁸⁸ Contreras, Yasna (2010b). Op.Cit.

³⁸⁹ *Ibíd.*

³⁹⁰ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007). Op.Cit. P. 51.

El nuevo sector prime de la comuna

Para cuando se aprobó la primera modificación importante al Plano Regulador en el año 2003, la construcción en la comuna ya había suscitado suficiente interés como para que los precios de las nuevas viviendas subieran, y con ello, se hiciera cada vez más difícil encontrar alguna por menos de 1.500 UF como permitía el Subsidio de Renovación Urbana. Por eso, en el año 2004, el subsidio cambió de nombre pasando a llamarse Subsidio de Interés Territorial, y el monto de las viviendas que podían ser financiadas con él fue aumentado a 2.000 UF.

Como se pudo ver, la modificación de la norma del sector norponiente de la comuna en el Plano Regulador transformó a los sectores más cercanos al triángulo central en espacios muy llamativos para la inversión por su gran accesibilidad. Es el caso del sector donde se encuentra ubicado el Barrio San Isidro, y del cual la calle Santa Isabel se ha transformado en su mejor exponente, pues ambas vías se cruzan.

En términos generales, las cualidades descritas para este sector guardan importantes similitudes con el resto del territorio comprendido al sur de la Alameda hasta Avenida Matta, entre la Autopista Central y la Avenida Vicuña Mackenna; pues en ellos además de su buena localización, había una gran cantidad de sitios baldíos, construcciones deterioradas y predios subutilizados como estacionamientos o bodegas que presentaban importantes ventajas comparativas para el negocio en comparación con los sectores en donde inicialmente se había puesto en marcha el Programa³⁹¹.

Hasta comienzos de los años 90, Santa Isabel no existía como la conocemos hoy, pues en su lugar había un conjunto de vías paralelas a la Alameda, que estaban alineadas pero interrumpidas, cuyos nombres eran, de poniente a oriente, la calle Las Heras, perpendicular a la entonces Avenida Norte-Sur; la calle Inés de Aguilera, lateral a la Iglesia de los Sacramentinos, Ricardo Santa Cruz, ubicada en el sector de Santa Rosa, San Isidro y Carmen; y la misma Santa Santa Isabel hacia Vicuña Mackenna. Su apertura y redimensionamiento se realizó con el objetivo de dar solución a los problemas de tránsito existentes en el sector, conectando la vía con el sector oriente de la ciudad a través de la

³⁹¹ Contreras, Yasna (2010b). Op.Cit.

Diagonal Oriente³⁹². Durante años anteriores también se abrieron otras calles con el mismo sentido en el sector, pues desde la época de la colonia dicha área se había caracterizado por la irregularidad de su trama.

Luego de aquella apertura y ensanche³⁹³ en las que debieron realizarse numerosas expropiaciones, el sector quedó lleno de retazos de antiguas edificaciones, por lo que el Municipio, de la mano del alcalde Ravinet, quiso potenciar la instalación de nuevas construcciones elevando los límites de altura, cuenta Sandra Gysling³⁹⁴.

Sin embargo, el interés de los inmobiliarios no se produjo hasta después del 2000, posiblemente por tratarse de un entorno deteriorado por las expropiaciones, y por encontrarse cercano a vecindarios difíciles, muchas veces incompatibles con un hábitat residencial, entre ellos, zonas en donde proliferó el comercio automotriz, como la calle 10 de julio Huamachuco, y el comercio sexual, como en el sector de Fray Camilo Henríquez.

Un reportaje del diario El Mercurio del año 2004 titulado “Santiago centro: La conversión de Santa Isabel” grafica esta situación y da cuenta del proceso de cambio que empezó a sufrir el sector “de barrio rojo a barrio alto del centro” (sic), enfatizando en que “todavía conviven en Santa Isabel lo feo y lo bonito; lo decadente y lo emergente”³⁹⁵.

“Aquí coexisten edificios nuevos, sitios eriazos, galpones, casas derruidas y funerarias. Y algunas prostitutas, no muchas. No es para que el barrio todavía se crea la muerte. [...] Pero el cambio es evidente.”³⁹⁶, sentencia la publicación.

“Esta área de la comuna de Santiago aún está en proceso de consolidación y es una gran apuesta de futuro” sostiene Jaime Ruíz, gerente comercial de Euroinmobiliaria. “Sin duda de aquí a 5 años su imagen será muy distinta. Quizás se parecerá a ciertas zonas de

³⁹² Según un estudio realizado para la apertura y el ensanche, realizado en los años 1986 y 1987, que cita Chamorro, Ricardo. (2012) Santa Isabel, una calle que no existía. 8 de diciembre del 2015. Blog Eje San Diego. Consultado el 5 de diciembre de 2015. En: www.eje-san-diego.blogspot.cl

³⁹³ La calle Santa Isabel ha tenido durante años un ensanche pendiente hacia su vereda sur, por lo que se puede apreciar que no hay nuevas construcciones apegadas a la calle en ese borde.

³⁹⁴ Entrevista a Sandra Gysling.

³⁹⁵ Santiago centro: La conversión de Santa Isabel (2004). El Mercurio, Propiedades. 16 de mayo. Santiago de Chile P. 1

³⁹⁶ *Ibíd.*

Providencia que están muy cerca. Es cosa de tiempo”, pronosticaba entonces Ricardo Paz, director de Paz Froimovich³⁹⁷.

El reportaje señala que importantes inmobiliarias y constructoras se están instalando en la avenida al ver en ella un importante foco de desarrollo “ya que se trata de una calle ancha, de calidad vial, tránsito expedito y tiene una imagen de un lugar seguro dentro de la comuna”, comenta Eduardo Riso, gerente comercial del Pabellón de la Construcción³⁹⁸; y destaca que el sector se ha establecido “como aquel con mayor cantidad de viviendas vendidas y con el mayor número de departamentos en stock. Es así que en la última década se han concretado 27 proyectos inmobiliarios” asegura Hernán Cáceres, por entonces director ejecutivo de la Corporación para el Desarrollo de Santiago³⁹⁹.

“Aquí la alta constructibilidad y el menor valor de los terrenos en comparación con otras zonas permite obtener precios muy competitivos. Se puede estar muy cerca del metro, líneas 2 y 5, a precios más bajos que los ofrecidos por proyectos ubicados cerca de la Alameda”, explicaba por entonces Ricardo Paz⁴⁰⁰.

Paz agrega que se trata de proyectos grandes de muchos departamentos, varios de los cuales superan las quinientas unidades, y en donde abundan las viviendas pequeñas, de entre 25 y 80 m², entre ellos lofts y estudios, y departamentos de uno o dos dormitorios, cuando más tres; razón por la que el público al que están dirigidos los nuevos proyectos se encuentra en la misma línea de lo que habían comenzado a ofrecer las inmobiliarias años atrás: viviendas de en su mayoría inferiores a las 2.000 UF, susceptibles de ser adquiridas con el Subsidio de Renovación Urbana, para personas que ganen entre \$600.000 y \$1.000.000⁴⁰¹. “La gama es bastante amplia: estudiantes; profesionales recién egresados; muchas mujeres solas; matrimonios jóvenes y algunos adultos mayores. También muchos inversionistas, que obtienen altas rentabilidades”, afirma Paz⁴⁰².

Pese a estas ventajas para la inversión, la publicación ya da cuenta de que, para entonces, los terrenos en el sector comenzaban a escasear. “En la medida en que los terrenos

³⁹⁷ *Ibíd.*

³⁹⁸ *Ibíd.*

³⁹⁹ *Ibíd.*

⁴⁰⁰ *Ibíd.*

⁴⁰¹ *Ibíd.*

⁴⁰² *Ibíd.*

empezaron a tener otro destino, comenzó a aumentar su plusvalía en un 30 a 40%, ya que se hizo evidente el interés de los grandes inversionistas y del público en esta zona”, cuenta Eduardo Risso⁴⁰³.

Boom y fin a la intervención municipal

Bernabé Aravena señala que fue más o menos durante esa misma época que el Programa de Repoblamiento comenzó a disminuir sus funciones en Cordesan. “En el año 2004 es cuando ya empieza fuertemente la compra en verde, porque no había mucho stock de viviendas, entonces tú empiezas a ver lleno de letreros que lo único que tenían era un cierre. Entonces, nosotros empezamos a separarnos un poco ya del proceso porque creímos que era suficiente. El sector inmobiliario estaba más consolidado, tenía barrios en donde ellos tenían claro cuál era la norma que los regía en el Plano Regulador, todas esas cosas, y ya no necesitaban que nosotros que les hiciéramos estudios de mercado, ni estudios de cabida, ni era necesario el equipo de 20 personas que yo tenía a cargo en la Cordesan”⁴⁰⁴.

Con la consolidación del mercado inmobiliario en la comuna, lo que en un comienzo parecía una política pública contraria a los flujos del mercado, se convirtió en un negocio de gran envergadura, de magnitudes quizás insospechadas para los primeros inversores que vieron en un suelo depreciado la posibilidad de percibir algunas exiguas ganancias.

Para el año 2004, la comuna ya lideraba desde hace 4 años las ventas inmobiliarias, según señala una nota del diario El Mercurio a partir de los estudios realizados por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)⁴⁰⁵.

Las primeras ventajas relacionadas con los bajos precios del suelo desaparecieron por completo a la par que las zonas con mayor conectividad y servicios al sur de la Alameda se transformaron en sectores de alta demanda, en los que la competencia inmobiliaria se hizo cada vez más reñida. Los precios de las viviendas sobrepasaron cada vez con más frecuencia los montos que podían ser financiados con el Subsidio de Renovación Urbana,

⁴⁰³ *Ibíd.*

⁴⁰⁴ Entrevista a Bernabé Aravena.

⁴⁰⁵ En Santiago Centro, sólo se venden departamentos nuevos (2004) El Mercurio. 21 de marzo de 2004. P. 2.

mientras que las viviendas más económicas disminuyeron cada vez más su tamaño con el fin de entrar en su rango de precios.

De ello da cuenta una nota del Diario Financiero del 2003, en donde se deja constancia de la pérdida de importancia del Subsidio de Renovación Urbana en el proceso. “Si bien el subsidio ha ayudado mucho, no ha sido lo más importante; no es más de un 15 o 20% se vende con este beneficio”, explicaba entonces el socio de Fuenzalida Propiedades, Osvaldo Fuenzalida⁴⁰⁶, quien indicaba también que, tras este comportamiento, existían dos explicaciones: “que la comuna se consolidó entre quienes buscan una primera vivienda, y que la compra para inversión tiene una importancia creciente”⁴⁰⁷.

El aumento en la altura de las nuevas construcciones en las zonas desreguladas no hizo sino escalar cada vez más. Si la altura promedio de los edificios construidos entre el año 96 y el 2003 se mantuvo entre los 10 y los 13 pisos, para el año 2004 el promedio escala rápidamente a los 15,7 pisos, a 17,1 en 2005 y a 18,1 pisos en 2006, registrándose proyectos que sobrepasan los 25 pisos de altura.⁴⁰⁸ La densidad de los proyectos de departamentos también muestra un alza importante, pasando de un promedio no superior a las 100 unidades de viviendas por proyecto entre 1991 y 1994, a un promedio superior a las 200 unidades después del año 2005⁴⁰⁹.

Por otra parte, los coeficientes máximos de ocupación del suelo fueron aumentados en toda la comuna. Para el año 2006, el 75% de la superficie comunal permitía la edificación en la totalidad de la superficie predial, con un coeficiente de 1.0. La excepción la marca sólo el sector norponiente de la comuna, en donde ya se habían establecido regulaciones⁴¹⁰.

Al mismo tiempo, el Programa tuvo un impacto importante en el valor promedio del suelo de la comuna desde comienzos de la década de los noventa hasta ahora; pues si el valor

⁴⁰⁶ Santiago: lideró ventas inmobiliarias en 2003. (2004) Diario Financiero, Empresas, 23 de p.3:

⁴⁰⁷ *Ibíd.*

⁴⁰⁸ Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique. (2007) *Op. Cit.* P. 36. Basado en permisos de edificación.

⁴⁰⁹ *Ibíd.* P. 36 - 37.

⁴¹⁰ *Ibíd.* P.37.

promedio de los predios bordeaba las 5 UF/m² en 1990, hacia el año 2006 este valor alcanzaba ya las 20 UF/m² ⁴¹¹.

El negocio logró posicionarse y se comenzó a hablar de un “Boom Inmobiliario”. Para ilustrarlo, la académica Yasna Contreras elaboró un ranking metropolitano de los permisos de edificación entregados entre 1980 y 2009. En él, es posible apreciar cómo durante la década de los ochentas, y en continuidad con el proceso de expansión residencial que venía viviendo la ciudad, la oferta de departamentos en la comuna de Santiago era notablemente inferior a la de las comunas periféricas del cono de alta renta (Vitacura, Las Condes, Providencia, Ñuñoa); situación que se mantiene durante la primera mitad de los 90, cuando recién se ponía en marcha el Programa, y la comuna de Santiago concentraba en promedio un 2% del total de los permisos, siendo superado ampliamente por comunas periféricas como Puente Alto o Maipú. En cambio, para el periodo entre el año 2005 y el 2008, la comuna ya concentra cerca del 15% de los permisos, con densidades superiores a los 250 departamentos por proyecto ⁴¹².

En el caso del sector de Santa Isabel, una investigación de Ernesto López-Morales, Ivo Gasic y Daniel Meza publicada en la revista del Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile dio cuenta de que para el año 2007, “Santa Isabel representa el 60% de la superficie residencial construida en la comuna, con una suma de producción cercana a los 370 mil metros cuadrados, comparable a la producción de toda la comuna de Ñuñoa para ese mismo año. El aumento en el volumen de producción que significó el arribo a esta zona implicó también la operación de otras inmobiliarias, provenientes de comunas del cono de alta renta, o especializadas en proyectos de segunda vivienda en zonas costeras” ⁴¹³.

Bernabé Aravena cuenta que la cancelación definitiva del Plan de Repoblamiento comenzó a efectuarse en el año 2009, cuando se decidió dejar a los inversionistas actuar solos

⁴¹¹ Trivelli, Pablo. (2006). Boletín de Mercado de Suelos. Santiago de Chile, 1990, 1995, 2006 (1er trimestre). Citado en Contreras (2010b) Op. Cit.

⁴¹² Contreras (2010b) Op. Cit.

⁴¹³ López-Morales, Ernesto; Gasic, Ivo; Meza, Daniel (2012) Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. Revista INVI n° 76, Vol. 27. En: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582012000300003&script=sci_arttext

“porque el mercado estaba funcionando, y nosotros estábamos haciendo una pega que ya hacían ellos y la hacían mucho mejor, porque tenían más profesionales”⁴¹⁴.

Mientras, desde la Cordesan se mantuvieron sólo las labores de asesoría habitacional. Cuando decidieron marginarse del todo en el 2011, dice Bernabé que “ni siquiera fue un tema de decisión municipal, o de la Cordesan, sino que fue dándose solo. Entonces, cuando se decidió sacarlo, no representó ningún problema”, y considera que fue positivo, porque “los estamentos municipales y otros hoy día tienen que dedicarse justamente a los controles y fiscalizaciones de lo que se está haciendo, porque se hace mucho más”⁴¹⁵, sentencia.

Según Javier Hurtado, gerente de estudios de la Cámara Chilena de la Construcción, en el año 2011, “Santiago representaba el 40% de la oferta inmobiliaria de toda la capital y ahora, es el 25%”⁴¹⁶. Ese mismo año se aprobó la modificación al regulador para todo el sector sur de la Alameda hasta lo que fuera el “Camino de Cintura”, incorporándose restricciones de altura y nuevos inmuebles patrimoniales ahora sujetos a la protección municipal.

La nueva norma limitó la altura de las nuevas construcciones a un máximo de 9 pisos sin rasantes, altura que podrá ser sobrepasada, bajo ciertas condiciones, en los principales ejes viales del sector, como Vicuña Mackenna, la Autopista Central, Santa Rosa y Santa Isabel; en donde se podrán construir hasta 16⁴¹⁷. En este contexto, por haber quedado el barrio San Isidro en el borde de estos sectores especiales, es de esperarse que la construcción en altura en el área siga proliferando, pero al menos no con torres de más de 30 pisos como las que se estaban construyendo.

Para el año 2012, el éxito del repoblamiento ya se veía reflejado en las cifras entregadas por el censo de ese año, en donde la comuna de Santiago registraba la mayor alza en el número

⁴¹⁴ Entrevista a Bernabé Aravena.

⁴¹⁵ *Ibíd.*

⁴¹⁶ Villegas, Diego (2013) Boom inmobiliario de Santiago centro se detiene después de 18 años. La Tercera. 13 de noviembre. Consultado el 2 de noviembre de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/11/1731-551462-9-boom-inmobiliario-de-santiago-centro-se-detiene-despues-de-18-anos.shtml>

⁴¹⁷ Chile. Municipalidad de Santiago (2011) Decreto 1640: Promulga modificación al Plan Regulador de Santiago. Septiembre de 2011. Santiago de Chile.

de residentes en todo el país según el Instituto Nacional de Estadísticas. Así, pasó de “214.159 en 2002 a 308.027 en 2012, una variación porcentual de un 43,8%”⁴¹⁸.

Esta variación rompe con la tendencia instalada después del censo de 2002, en donde se mostraba un descenso en el número de habitantes de la comuna que iba de 236.453 personas en 1992 a 214.159 para 2002, una variación de un -9,4% en 10 años⁴¹⁹ y demuestra el éxito del programa de repoblamiento en cuanto a atraer nuevos residentes al centro de la ciudad.

Para el 2012, la investigación realizada por López-Morales, Gasic y Meza contabiliza el sector de Santa Isabel “más de 110 edificios residenciales de gran envergadura, que van de los 14 a los 31 pisos, construidos desde 2005 en adelante”⁴²⁰.

Detención del boom

Con el paso del tiempo, el interés por el sector y las alzas en los precios terminaron ocasionando que se produjera lo que se llamó una “detención del boom inmobiliario de Santiago Centro”. Así quedó consignado en un estudio realizado por GFK Adimark en el año 2013, en donde se indica que en el año 2012 se registra “la caída más notoria de la oferta de departamentos en una zona de Santiago que hace 18 años vivió un boom en su repoblamiento”⁴²¹.

El estudio señala que si en 1997 “se vendían 15 mil departamentos por año en Santiago Centro, en 2011 ya eran 8.000, al año siguiente eran 7.000 y en 2013, la venta cayó a 5.000”. Los inmobiliarios atribuyen el fenómeno a las limitaciones impuestas por las modificaciones al Plano Regulador, a las que se sumó la modificación de Matta sur en

⁴¹⁸ Passi , Felipe. (2012) Santiago Centro aumenta su población en 93 mil habitantes y es la comuna que más personas sumó en diez años. La Tercera. 31 de agosto. Consultado el 9 de noviembre de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/nacional/2012/08/680-481061-9-santiago-centro-aumenta-su-poblacion-en-93-mil-habitantes-y-es-la-comuna-que-mas.shtml>.

⁴¹⁹ Ibíd.

⁴²⁰ López-Morales, Ernesto; Gasic, Ivo; Meza, Daniel (2012) Op. Cit.

⁴²¹ Villegas, Diego (2013) Boom inmobiliario de Santiago centro se detiene después de 18 años. La Tercera. 13 de noviembre. Consultado el 2 de noviembre de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/11/1731-551462-9-boom-inmobiliario-de-santiago-centro-se-detiene-despues-de-18-anos.shtml>

2012, y al aumento en el valor del metro cuadrado en el sector⁴²². Poco después, Javier Hurtado afirmaba: “En los últimos años hay una lógica de querer paralizar todo, pensando más en lo que desean quienes viven ahí en desmedro de los que podrían llegar”⁴²³.

Con todo, es probable es que la detención de este interés intensivo por el suelo del sector al sur de la Alameda comience a reflejarse recién en los años que vienen, pues recién durante este año terminaron de construirse muchos de los edificios autorizados con la normativa antigua. Así, para fines del año 2015, en el sector del barrio San Isidro que comprende el perímetro entre Santa Rosa y Carmen-Tarapacá, y desde la Alameda hasta 10 de julio, fue posible contar más de medio centenar de edificios de entre 10 y 33 pisos⁴²⁴, con lo que queda en evidencia que la normativa del sector se modificó cuando el área ya se encontraba absolutamente saturada de nuevos proyectos por construir.

⁴²² *Ibíd.*

⁴²³ Entre 2013 y 2014 se congelaron los permisos para construir en altura en 30 barrios del país. (2015). El Mercurio. 24 de enero. Reproducido por Plataforma Urbana. En: http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=21360&utm_campaign=CL_CORREO-DE-NOTICIAS&utm_medium=email&utm_source=CORREO-DE-NOTICIAS&utm_content=NOTI-21360_CN20150128.

⁴²⁴ Reporteo en terreno. 23 de Noviembre de 2015.

CAPÍTULO V:

LA CARA B DEL REPOBLAMIENTO

El éxito de la construcción de viviendas en altura en la comuna de Santiago bajo el influjo del Programa de Repoblamiento, y luego por libre iniciativa de los privados, permitió cumplir con el objetivo de atraer nuevos habitantes al antes despoblado centro de la capital. Sin embargo, ello tuvo un impacto significativo en la preservación de las construcciones y barrios antiguos con sus formas de vida.

En un comienzo, la proliferación de estos edificios permitió recomponer el tejido urbano en los lugares en que el deterioro había dado lugar a demoliciones y sitios eriazos que propiciaban la sensación de inseguridad⁴²⁵.

Sin embargo, una vez que se robusteció la inversión de las constructoras en el centro, las inmobiliarias comenzaron a focalizarse en sectores con un alto acceso a servicios y equipamientos. Así, muchas edificaciones antiguas situadas en estas zonas, en buen estado o en un estado de deterioro reversible, comenzaron a estar en la mira de las constructoras y a ser demolidas para situar las altas torres habitacionales en sus terrenos, en lugar de utilizar los sitios vacíos disponibles en otras zonas menos convenientes.

Los proyectos habitacionales de gran envergadura instalados en estas zonas de interés se volvieron muy rentables para las constructoras, en tanto que su localización les permitía absorber la plusvalía de las inversiones estatales que se realizan en materia de obras públicas a través de los ministerios o del gobierno local. La búsqueda de estas características provocó que con los años estas zonas fueran atiborradas de edificios.

Mientras, en otros sectores, e incluso en muchos pequeños espacios ubicados en las manzanas en las que se instalaron nuevos edificios, persistió el deterioro y el abandono en la medida en que no se volvieron rentables de ocupar para densificar con las altas torres; situación que en muchos casos se mantiene hasta ahora. En estos sectores no se han registrado intervenciones profundas ni integrales, más allá de lo que han podido hacer los

⁴²⁵ Entrevista Bernabé Aravena.

programas municipales con exiguos recursos, en base a postulaciones por proyecto para intervenciones puntuales⁴²⁶.

El Patrimonio: la única herramienta

En el caso de los sectores saturados, como el barrio San Isidro, la construcción masiva de edificios devino en la pérdida de una gran cantidad de inmuebles antiguos, proceso del cual se han restado sólo algunos hitos protegidos, que a duras penas permiten reconocer hoy su pasado y las formas de vida que dichos sectores albergaron.

La legislación patrimonial ha sido prácticamente la única herramienta que ha permitido conservar estas construcciones frente a la voracidad inmobiliaria, aún cuando su función está lejos de perseguir proteger el espíritu de los antiguos barrios con sus construcciones modestas, que es lo que en esencia se ha perdido.

En Chile, la Ley N° 17.288 es la encargada de la protección de los Monumentos Nacionales. Data de 1970 y vino a reemplazar la legislación existente desde 1925 que creó el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN). Esta institución tiene por principal función la protección y tuición del patrimonio de carácter monumental⁴²⁷, “es decir, aquellas joyas que habría que conservar para las futuras generaciones”⁴²⁸.

Mientras, los municipios son los facultados para proteger otro tipo de patrimonio que quede excluido de esta categoría, a través de sus Instrumentos de Planificación Territorial. Estas normativas son independientes, pero se superponen sin ser excluyentes⁴²⁹.

En el caso de la comuna de Santiago, esta labor es realizada a través de la Subdirección de Patrimonio y los asesores urbanos. Son estos últimos los encargados de elaborar y mantener actualizado el Plan Regulador Comunal, donde se incorporan los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica a proteger; mientras que la Subdirección de Patrimonio, creada por

⁴²⁶ Contreras, Yasna.(2010a). La gestión inmobiliaria en el Centro de Santiago de Chile: ¿El traje a la medida del mercado inmobiliario? Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

⁴²⁷ Consejo de Monumentos Nacionales. Sitio web www.monumentos.cl

⁴²⁸ Enrique Vial. (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile.

⁴²⁹ Consulta realizada a Pamela Silva, coordinadora del Sistema Integral de Atención al Ciudadano (SIAC) del Consejo de Monumentos Nacionales. 29 de septiembre de 2014.

la administración de la actual alcaldesa Carolina Tohá, “se encarga de la puesta en valor, conservación y restauración del patrimonio de la comuna de Santiago”⁴³⁰.

La mayoría de los Inmuebles y Zonas de Conservación protegidas por el Municipio han sido declarados a partir del 2003, año en que se comenzaron a aprobar modificaciones más importantes al Plano Regulador. Para el caso del sector al sur de la Alameda, en que se encuentra inserto el Barrio San Isidro, la modificación al Plano Regulador se realizó en el año 2011, cuando muchos inmuebles ya se habían perdido, tanto a raíz de los ensanches realizados en algunas calles del sector, como por las nuevas construcciones.

Entre las edificaciones que sucumbieron a este proceso se cuentan el Cinerama, ubicado frente al cerro Santa Lucía; el edificio que fuera la sede del Partido Demócrata Cristiano, también frente al cerro; la ex sede de la Unión Española y parte de la casona que albergaba la Peña de los Parra en la calle Carmen, de la que subsiste aún algunos rastros como parte de las dependencias de la Universidad Católica Silva Henríquez. A su vez, numerosas construcciones menores desaparecieron, en algunos casos dejando retazos que permanecieron por años, sumando deterioro al sector. Muchas se convirtieron en playas de estacionamientos y automotoras, y de las que quedan, la mayoría se ha transformado en locales comerciales.

Cinerama para su demolición en 2003⁴³¹



⁴³⁰ Ilustre Municipalidad de Santiago. Transparencia Activa. Estructura Orgánica, facultades, funciones y atribuciones: facultades, funciones y atribuciones de sus unidades u órganos internos. Consultado el 21 de octubre de 2015. Disponible en www.portaltransparencia.cl

⁴³¹ Imagen tomada de: Daily, Andrés. (2010) El último cinerama: Santa Lucía. 35 milímetros. Disponible en: <http://www.35milímetros.org/el-ultimo-cinerama-santa-lucia/>

En la actualidad, en el barrio se encuentran protegidas la Iglesia San Isidro y la Casa de lo Diez por parte del CMN; mientras que la modificación al plano regulador del año 2011 resguardó, además de algunas viviendas, el conjunto de las calles Guayaquil y Quito, ubicado en la esquina de la Alameda con Carmen; la Clínica Central, en la esquina de San Isidro con Copiapó; la Iglesia y Colegio Santa María, situados en Santa Rosa entre Eyzaguirre y 10 de julio; el cité de Ricardo Larraín Bravo, emplazado en Santa Rosa con Eleuterio Ramírez; el pasaje Santa Rosa, cercano a la Alameda; el cité Valdés, en Nueva de Valdés con Coquimbo; y el cité de Helmut Pauly, ubicado en Manuel Antonio Tocornal, entre Santa Isabel y Argomedo.

Iglesia San Isidro Labrador en la actualidad



Al respecto, Sandra Gysling, Asesora Urbana de la Municipalidad de Santiago y encargada de firmar el Plano Regulador, explica que “con las últimas modificaciones hemos llegando a tener 1.201 inmuebles de conservación histórica. Pero el Plan Regulador de 1990 era completamente permisivo: habían declaradas apenas un par de Zonas de Conservación, un par de Zonas Típicas, algunos inmuebles y punto. Nunca hubo voluntad de proteger. No había caso, porque a ellos les interesaba realmente llenar de edificios”⁴³².

Además de la tardanza en las declaratorias, la pérdida de muchas construcciones en barrios antiguos de la comuna durante el Plan de Replamamiento fue favorecida en gran medida por los distintos vacíos propios de la institucionalidad antes mencionada.

⁴³² Entrevista a Sandra Gysling.

Por una parte, el CMN, definido por ley como un servicio, no cuenta con una estructura técnica propia, lo que ha sido suplido por una Secretaría Ejecutiva contratada por la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos (Dibam) que se encarga de gestionar y administrar la actividad que sustenta la labor del CMN.

Producto de sus carencias administrativas y de recursos, el CMN tiene una labor mayormente reactiva respecto de las declaratorias de monumentos, acogiendo las propuestas de interesados que presenten proyectos que involucren a un patrimonio protegido o por proteger; más que levantando iniciativas propias.

Además, las declaratorias del CMN y la protección patrimonial efectuada desde el Municipio no cuentan con los recursos ni los incentivos económicos para financiar la puesta en valor de los inmuebles, pues los montos necesarios son muy elevados. De este modo, la protección efectiva se limita principalmente a obligar a los propietarios a pedir autorización ante cualquier voluntad de realizar intervenciones en las propiedades⁴³³.

Si bien existen mecanismos para financiar la mantención o intervención de los inmuebles protegidos -como los subsidios del Minvu o los fondos del Consejo Nacional de la Cultura y las Artes (CNCA)-; estos requieren, en su mayoría, de la postulación a un concurso, lo que implica que los recursos no están asegurados, dejando en manos de los interesados la decisión de gestionar el financiamiento que hace posible la preservación del inmueble frente a su deterioro natural.

Ante estas dificultades, hay quienes consideran que si bien las declaratorias patrimoniales buscan proteger, en lo concreto generan más dificultades que incentivos para mantener las edificaciones, lo que para algunos propietarios significa un gravamen que los lleva a extremos tales como esperar a que la residencia “se venga al suelo o se queme”⁴³⁴ para poder vender o desarrollar algún proyecto. Por ello, según Camilo Arriagada, académico de la Universidad de Chile, deben generarse políticas públicas para que las “zonas

⁴³³ Consulta realizada a Pamela Silva, coordinadora del Sistema Integral de Atención al Ciudadano (SIAC) del Consejo de Monumentos Nacionales. 29 de septiembre 2014.

⁴³⁴ Entrevista Camilo Arriagada.

patrimoniales no sean para sacarles una foto, sino que sean para movilizarlas, mantenerlas, activarlas”⁴³⁵.

A nivel urbano, las declaratorias patrimoniales suelen imponer a las nuevas construcciones colindantes limitaciones de altura que dependen de las cualidades y el carácter de la protección. Por esta razón, este tipo de inmuebles funciona como un desincentivo para la inversión inmobiliaria. Sin embargo, cuando una zona es de gran interés, igualmente se realizan proyectos que se adaptan a estas condiciones, compensando la menor cantidad de departamentos con un aumento de los precios.

Un ejemplo de esto es lo que ocurrió en el sector de la Iglesia San Isidro, en donde el predio colindante a la parroquia permaneció vacío durante largos años, hasta que la carencia de sitios para construir en este sector ahora altamente cotizado motivó que la constructora Santolaya se interesara por desarrollar ahí un nuevo proyecto en el año 2013, en donde el valor de la mayoría de los departamentos supera las 2.000 UF.

Cités como vivienda económica

Si la protección de los grandes inmuebles y casas particulares de relevado valor arquitectónico ha resultado difícil, más lo ha sido la de otros inmuebles de carácter popular como los cités; conjuntos que teniendo muchas veces un menor valor estético, resultan importantes de conservar por el patrimonio social y la forma de vida que albergan.

Hasta antes de la llegada de las torres en altura, este tipo de conjuntos habitacionales se había consagrado como la principal tipología de vivienda económica densa del centro de Santiago desde comienzos del siglo XX, cuando surgió como una nueva modalidad de vivienda higiénica para sectores medios. Por eso, en el pasado se distinguió de los conventillos, y en el presente, de las casonas antiguas subdivididas informalmente; como una opción barata y de calidad para quienes buscan una localización central.

Pese a ésta y otras cualidades, como la forma armónica en que estos inmuebles se insertaron en la trama urbana, en la actualidad buena parte de estos conjuntos

⁴³⁵ *Ibíd.*

habitacionales sufre un proceso de sostenido deterioro que se acentúa cuando se presentan problemas serios de hacinamiento, pues la legislación patrimonial considera relevantes sólo algunos por sus características especiales, y a lo largo de su historia no han contado con políticas de recuperación estables que favorezcan su rescate y mantención.

Durante el año 2012, el Observatorio de Ciudades de la Universidad Católica realizó una investigación sobre la realidad de los cités y sus posibilidades de rehabilitación. En ella se contabilizó un total de 811 inmuebles dentro de la Región Metropolitana, de los cuales un 77% se encuentra alojado en la comuna de Santiago, mientras que los restantes se ubican en las comunas de Independencia, Estación Central, Recoleta, Quinta Normal, Ñuñoa y Providencia⁴³⁶.

La investigación dio cuenta de que apenas un 5% de estas construcciones se encuentra en buen estado, mientras que la condición de un 69% de ellas es regular, lo que se debe principalmente a deterioro que han sufrido sus estructuras e instalaciones de agua y luz⁴³⁷. Pese a esto, la investigación determinó que un 54% de ellos estaba en condiciones de ser reparado⁴³⁸.

Según La Ruta del Cité, publicación auspiciada por el CNCA que invita a descubrir esta tipología de vivienda, el universo habitacional de cités y pasajes está conformado por aproximadamente 10 mil viviendas, para las que se estima una población cercana a las 40 mil personas, “representando un verdadero bastión residencial de los sectores de bajos ingresos de Santiago, de inigualable centralidad y consolidación social”⁴³⁹, según señala la arquitecta Verónica Adrián en la publicación.

⁴³⁶ Zambra, Darío (2013) El cité, la vivienda del siglo XX que resurge en Santiago. La Tercera. 13 de diciembre. Consultado el 6 de octubre de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/09/1731-542440-9-el-cite-la-vivienda-del-siglo-xx-que-resurge-en-el-centro-de-santiago.shtml>. y Rajevic, Pía (2013) El elegante cité de Matucana que se niega a desaparecer. La Tercera. 25 de marzo. Consultado el 5 de abril de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/03/1731-515506-9-el-elegante-cite-de-matucana-que-se-niega-a-desaparecer.shtml>. Consultadas el 8 de septiembre de 2015.

⁴³⁷ Zambra, Darío (2013) El cité, la vivienda del siglo XX que resurge en Santiago. La Tercera. 13 de diciembre. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/09/1731-542440-9-el-cite-la-vivienda-del-siglo-xx-que-resurge-en-el-centro-de-santiago.shtml>. Consultada el 8 de septiembre de 2015.

⁴³⁸ Rajevic, Pía (2013) El elegante cité de Matucana que se niega a desaparecer. La Tercera. 25 de marzo. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/03/1731-515506-9-el-elegante-cite-de-matucana-que-se-niega-a-desaparecer.shtml>. Consultada el 8 de septiembre de 2015.

⁴³⁹ Verónica Adrián. (2015) La ruta del cité, p. 11. Disponible en: <http://www.cultura.gob.cl/wp-content/uploads/2015/03/ruta-del-cite.pdf>.

Pese a que gran parte de la población que vive en estos conjuntos son personas de escasos recursos, en ellos también es posible encontrar a otros grupos de personas: desde residentes antiguos y sus descendientes que guardan cariño por los barrios y su historia; hasta grupos de jóvenes estudiantes, profesionales y artistas que valoran el cité por su forma de vida y su importancia patrimonial; a los que se suman también importantes oleadas de inmigrantes nacionales, latinoamericanos y de otras partes del mundo que históricamente han encontrado en ellos un hogar cercano a posibles fuentes de trabajo⁴⁴⁰.

Ante la ausencia de una política que se haga cargo de la mantención de los cités, su sobrevivencia quedó durante años en manos de los residentes, quienes por su situación económica no siempre cuentan con los recursos para restaurar las viviendas por su cuenta, por el alto costo que tiene la intervención en inmuebles antiguos. Además, esta situación tiende a agravarse cuando la propiedad se encuentra en manos de arrendatarios y el propietario no se involucra en la mantención de las viviendas o decide vender a una inmobiliaria que busca instalar en su terreno un nuevo proyecto.

Muchos cités con más de un dueño han sobrevivido por lo difícil que resulta que todos los propietarios se pongan de acuerdo para vender. Sin embargo, Gabriela Zuleta, encargada del Programa de Cités y Pasajes de la Corporación para el Desarrollo de Santiago, señala que de todos modos se han producido pérdidas importantes -no catastradas por el Municipio ni por la Cordesan- concentradas en el sector de Santa Isabel, 10 de Julio, Plaza Bogotá, Santa Elena y Vicuña Mackenna hacia el sur; siendo Santa Isabel el sector con más daños por demolición⁴⁴¹.

El programa de la Cordesan nació en el año 2013 con el objetivo de dar una salida al vacío legal en el que se encuentran los cités, pues al no ser considerados como viviendas sociales ni estar sujetos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, sus espacios comunes son considerados como propiedad privada, y no pueden optar a los subsidios que ofrece el

⁴⁴⁰ La ruta del cité (2015). Disponible en: <http://www.cultura.gob.cl/wp-content/uploads/2015/03/ruta-del-cite.pdf>. Entrevista a Gabriela Zuleta.

⁴⁴¹ Entrevista a Gabriela Zuleta.

gobierno para el mejoramiento de los conjuntos sociales. Por esta razón, el programa surge para contribuir de alguna manera a la rehabilitación de las áreas comunes de los cités⁴⁴².

Gabriela Zuleta, explica que el programa entrega asesoría gratuita a las comunidades de los cités y pasajes y trabaja en base a tres áreas: la legal, la técnica y la social; pues para intervenir es necesario sanear títulos, organizar a los residentes y evaluar el estado en que se encuentra el inmueble⁴⁴³. Con esto, se elabora un presupuesto y se asesora a los vecinos para que postulen a fondos públicos, que complementen los aportes realizados por el Municipio y los mismos residentes. Los trabajos se realizan por proyecto y son supervisados técnicamente durante su ejecución.

Las intervenciones se realizan en los espacios comunes, pues el programa no puede intervenir en el interior de las viviendas. Dependiendo de las prioridades de los vecinos, se mejoran las fachadas, los pisos, la iluminación, los sistemas de servicios básicos de electricidad, alcantarillado y agua potable, y los accesos a través de la instalación de portones y de citofonía. Sin embargo, Gabriela Zuleta señala que lo ideal sería poder realizar “obras mayores, más completas, para hacer una reparación integral y no sólo cosmética”, razón por la cual el Municipio y Cordesan gestionaron con el Minvu la aprobación de un subsidio especial para la rehabilitación de cités, que además permitiera intervenir en el interior de las viviendas y en cités de otros sectores del país⁴⁴⁴.

No obstante, este tipo de intervenciones tampoco está libre de inconvenientes, pues según explica Carlos Azagra, encargado del programa de Gestión Territorial de la Cordesan, las mejoras suelen alimentar la especulación económica cuando se trata de casos en que sólo un propietario es dueño de todo un cité, “lo que ha sido un grave problema para el Municipio de Santiago a nivel de poder emprender acciones ahí, porque si nosotros mejoramos los espacios comunes, el alcantarillado, o ponemos citofonía, los dueños lucran y le suben el arriendo a los moradores”⁴⁴⁵.

Respecto de la protección de los cités, Sandra Gysling, asesora Urbana del Municipio, señala que “la opinión de los vecinos siempre ha sido que todos los cités y pasajes debieran

⁴⁴² *Ibíd.*

⁴⁴³ *Ibíd.*

⁴⁴⁴ Entrevistas a Gabriela Zuleta y a Luis Valdivieso.

⁴⁴⁵ Entrevista a Carlos Azagra.

estar declarados, aunque estén en mal estado”. Sin embargo, ella no coincide pues “hay algunos que están demasiado deteriorados, y pienso que, al revés, en ese mismo lugar se podría construir un nuevo cité, porque también de esa forma podríamos densificar”⁴⁴⁶.

El problema, explica Gabriela Zuleta, es que “no hay nada que proteja las formas de vida a nivel de legislación”, y añade que, de todas formas, las actuales declaratorias de patrimonio escasamente permiten apalancar recursos para poder arreglarlos⁴⁴⁷. Sobre esto, Enrique Vial, del CMN, señala que “el concepto antropológico de patrimonio ha ido cambiando con los años, y ya no hay sólo patrimonio físico, sino que también patrimonio social, del tejido, las redes. Pero esa adecuación o esa integración entre esos conceptos no ha existido, por lo que el tema de la vivienda social, los usos alternativos de la vivienda antigua, el reciclaje, pueden ser temas muy interesantes, pero para CMN son invisibles”⁴⁴⁸.

Presión inmobiliaria

Con las dificultades para mantener los inmuebles antiguos y el interés de parte de las constructoras por comprar terrenos en las áreas centrales, los dueños de las casas y cités se han visto envueltos en la disyuntiva de vender o no cuando las inmobiliarias ofertan por sus propiedades. Muchos ven en estos ofrecimientos una oportunidad de negocio, pero esta oportunidad está determinada por cuestiones como si se trata de la primera propiedad del paño en venderse y por las habilidades de negociación, información y dominio del tema que tengan los dueños.

Ernesto López-Morales, arquitecto y académico de la Universidad de Chile, director de la Primera Encuesta Metropolitana a Residentes de Barrios de Renovación Urbana en el Gran Santiago, explica que los agentes inmobiliarios llegan a hablar con los vecinos y les dicen:

⁴⁴⁶ Entrevista a Sandra Gysling.

⁴⁴⁷ Entrevista a Gabriela Zuleta.

⁴⁴⁸ Enrique Vial. (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile.

“mire, el edificio lo vamos a hacer igual, con o sin usted, y si no nos vende va a quedar aislado, lo vamos a rodear”⁴⁴⁹.

Aún con esto, hay quienes apuestan por no vender y permanecer en sus barrios a pesar de las consecuencias negativas y devaluaciones que las nuevas construcciones les puedan traer, por lo que son numerosos los casos de “casas isla” que han quedado en medio de los nuevos edificios.

Distinta es la situación de los arrendatarios, quienes no pueden decidir sobre el destino del lugar en que residen aún cuando lleven largos periodos de tiempo habitando en un inmueble. Así, muchas veces se ven expulsados de las propiedades y consecuentemente de la comuna, por no poder pagar los precios que los nuevos edificios imponen en sus barrios.

Este efecto de desplazamiento de vecinos históricos refleja “una pérdida del ‘derecho a la ciudad’, que tiene que ver con la facultad de conservar su vida de barrio y sus redes, señala Ernesto López-Morales. Además, el arquitecto enfatiza en que muchos de los habitantes de Santiago centro tuvieron que migrar a la periferia de la ciudad, lo que les “significó descender un peldaño en la escala social”⁴⁵⁰.

Francisco Allende, quien arrendó por más de cincuenta años una gran y deteriorada casa antigua en el barrio San Isidro, vivió en carne propia este proceso de expulsión. Se tuvo que ir a vivir a un departamento en La Florida cuando la inmobiliaria Paz compró el terreno en que residía para emplazar en él un nuevo edificio. Llama a su nueva vivienda “la celda” por su reducido tamaño y cuenta que ha tenido que deshacerse de sus muebles, porque “ya no me caben en este espacio. Ni siquiera tengo lugar para maestrear como me gusta a mí”⁴⁵¹.

Otro ejemplo de este proceso es el vivido por una familia residente de un cité del mismo barrio que teme sufrir una suerte similar. Gladys Poblete cuenta que “mi marido trabaja como conserje en el barrio alto y hace tres turnos a la semana. Dos de ocho horas de lunes a viernes y otro los fines de semana. Ahora que van a demoler el cité, sabemos que nos

449 Fernández, Cristobal (2015) Sobreviviendo en una casa isla. Televisión Nacional de Chile. 24 horas. 11 de julio. Consultado el 3 de noviembre de 2015. En <http://www.24horas.cl/nacional/conoce-el-drama-de-vivir-en-las-casas-islas-1722984>.

450 Pozo, Valentina (2013) Cómo afectó la edificación en altura a los residentes de las comunas históricas. La Tercera. 10 de septiembre. Consultado el 23 de noviembre de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/09/1731-541926-9-como-afecto-la-edificacion-en-altura-a-los-residentes-de-las-comunas-historicas.shtml>

451 Entrevista a Francisco Allende.

tenemos que ir, pero no sabemos qué vamos a hacer. Si nos tenemos que ir a una población lejos del centro no sé en qué momento va a dormir”⁴⁵².

Impactos en la vida y los barrios

Para muchos de los residentes de los inmuebles antiguos que han permanecido en los barrios sujetos a la renovación urbana, el proceso constructivo de los edificios ha significado un “verdadero tormento”, al verse expuestos a altos niveles de ruido, polvo en suspensión y ocupación del espacio vial. Además, las construcciones contiguas a las obras, sobre todo las antiguas, suelen sufrir daños debido a la vibración y/o al movimiento de material desde la nueva obra.

El proceso suele prolongarse por extensos periodos de tiempo, entre 1 y 3 años, lo que aumenta la presión ejercida sobre los vecinos y el entorno, más aún cuando son varias las obras que se están ejecutando simultáneamente en un territorio acotado, como ocurre en la actualidad al sur de la Alameda.

Alicia Muñoz, vecina del cité que estaba ubicado en Santa Victoria 540 frente al cuartel de Fuerzas Especiales de Carabineros, vivió el proceso de construcción de un edificio a un costado de su residencia y cuenta que una de sus mayores preocupaciones tuvo relación con la pluma de la grúa, pues ésta frecuentemente “pasaba con sobrecarga por arriba de la casa, haciendo sonar una bocina de advertencia que me puso enferma de los nervios”⁴⁵³.

Otra vecina del cité, Florencia Castillo, sostiene que “se han abierto grietas en los muros y han aparecido ratones. Matamos tres ratas de 25 centímetros más cola. Los de la constructora no se hicieron cargo de nada. Bloquean la calle con tierra y camiones. No se entiende que Carabineros tenga esa tolerancia con ellos si antes no dejaban ni estacionar un auto”⁴⁵⁴. Por otra parte, además de los problemas derivados de la construcción, Florencia

⁴⁵² Entrevista a Glagys Poblete.

⁴⁵³ Entrevista a Alicia Muñoz.

⁴⁵⁴ Entrevista a Florencia Castillo.

agrega que “otra cosa que me molesta mucho es que salgo de la casa y tengo 20 tipos gritándome cosas.”⁴⁵⁵.

Victoria Fernández cuenta sobre la misma construcción que el cité paso de ser un lugar tranquilo dentro del ajetreado centro de la capital a “tener ruido desde las 8 de la mañana, hasta las 8, 9, 10 de la noche; ¡y los sábados también!”⁴⁵⁶, porque la construcción solía no respetar los horarios de término de las faenas.

Con el edificio ya construido, la ruptura con la escala pre-existente se hace evidente por la disparidad entre la altura de un gran edificio situado cerca de residencias de menor elevación. Esto genera, más allá del quiebre estético, una serie de inconvenientes de habitabilidad para los antiguos inmuebles y sus residentes, como la pérdida de asolamiento y luz natural, problemas de ventilación y una merma en la privacidad.

Respecto de este impacto, Victoria Fernández nos relata que “en este momento siento que me están envolviendo, porque en mi patiecito de atrás, en unos meses más ya no se verá el cielo, sino edificios y no tendremos más sol, ni intimidad. Porque si ahora nos mira desde arriba el hombre de la pluma, en unos meses más nos van a mirar cientos de departamentos. ¡Te sientes expuesto! Y encima te tiran millones de cosas, hoy es el cemento que cae de la pluma, y después son los cigarros de la gente que fuma desde los edificios”⁴⁵⁷.

Así como los residentes antiguos experimentan estos problemas, los residentes nuevos del barrio que llegaron a las primeras torres no quedan exentos de estos inconvenientes. Ellos también sufren las consecuencias de la expansiva densificación en altura al momento en que otra torre se sitúa al lado de la suya y sus panorámicas e intimidad también se ven afectadas, ya que las ventanas quedan mirando con escasos metros de separación hacia los departamentos vecinos⁴⁵⁸.

Por otra parte, la gran cantidad de residentes que acogen los nuevos edificios produce problemas en los bienes de uso común de los barrios, pues “donde antes existía una casa, se

⁴⁵⁵ *Ibíd.*

⁴⁵⁶ Entrevista a Victoria Fernández.

⁴⁵⁷ *Ibíd.*

⁴⁵⁸ Pozo, Valentina (2013) *Cómo afectó la edificación en altura a los residentes de las comunas históricas*. La Tercera. 10 de septiembre. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/09/1731-541926-9-como-afecto-la-edificacion-en-altura-a-los-residentes-de-las-comunas-historicas.shtml>. Consultada el 23 de noviembre de 2015.

levantaron torres de hasta 31 pisos, donde caben hasta 300 departamentos⁴⁵⁹ y donde la densidad de habitantes por hectárea era de 60 o 90, se pasó a más de mil. Por esto, la saturación de las calles y estacionamientos y la sobredemanda en las redes de servicio de agua potable y alcantarillado se han vuelto uno de los problemas más complejos producido por las nuevas torres, que reflejan la falta de previsión que el Plan de Repoblamiento tuvo respecto de los efectos en las estructuras urbanas.

Sobre esto, Sandra Gysling, asesora urbana del municipio de Santiago, comenta que a pesar de que “con las modificaciones estamos bajando la densidad respecto del Plano Regulador antiguo, la saturación ya está. Pero resulta que Aguas Andinas no ha realizado ni una sola obra. Y en vialidad es un poco lo mismo, ningún ensanche proyectado se ha hecho en el último tiempo porque no hay plata⁴⁶⁰”.

Los estacionamientos en cada proyecto son otro ítem sensible. Gustavo Carrasco, arquitecto de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, explica que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) estableció recientemente rebajas en los estacionamientos requeridos por obra si estos se sitúan a menos de 300 metros de una estación del transporte subterráneo. Esto conviene a las constructoras porque el costo de la habilitación de los estacionamientos es muy alto; pero perjudica a la comunidad residente en torno al proyecto cuando los nuevos vecinos o sus visitas comienzan a utilizar las calles para dejar aparcados sus automóviles.

Para Pablo Contrucci, Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Minvu, pese a que las inmobiliarias cumplen con las reglas, “es raro que superen la cantidad de plazas de estacionamiento exigidas. Aún no internalizan el hecho de que la demanda de estacionamientos está por sobre la normativa en estos barrios céntricos. Los residentes usan poco el automóvil, pero la gran mayoría tiene uno al menos y necesita un lugar para guardarlo⁴⁶¹”.

Además de la flexibilidad en la OGUC respecto de los estacionamientos, existe una norma que permite que a los proyectos con menos de 250 departamentos no se les exija un Estudio

⁴⁵⁹ *Ibíd.*

⁴⁶⁰ Entrevista a Sandra Gysling.

⁴⁶¹ Contrucci, Pablo (2011) Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia. Revista Eure. Vol. 37, n° 111. Santiago de Chile. Pp. 188

de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (Eistu) y según Gustavo Carraco, arquitecto de la Dirección de Obras Municipales, muchas inmobiliarias construyen 249 departamentos, para así evitar someterse al estudio y sus exigencias⁴⁶².

Para problematizarlo aún más, Sandra Gysling enfatiza en que “el estudio de impacto ambiental es un puro *bluf*, no te ayuda para nada, y los de impacto vial tampoco. Uno les hace observaciones, pero da lo mismo. Se les pide una cosita que otra para decir que se hizo, pero en el fondo no tienen ninguna validez. Nunca se le ha dicho a un edificio que un impacto vial es tal que no puede hacerlo, por ejemplo. Además, el impacto vial se pide para la recepción final, cuando ya está hecho el edificio. ¿A esa altura qué le vas a decir? ¿Que cambien su entrada para el otro lado? Está mal hecho, está todo mal hecho. Todo pensado para privilegiar a los privados, a las inmobiliarias”⁴⁶³.

Lo planteado por Gysling, queda reforzado al conocer que en la Ley N° 19.300 de 1994 y en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, se establece que los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes y saturadas, como se ha calificado a la ciudad de Santiago desde 1996, deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Sin embargo, con el propósito de proteger las inversiones privadas y que no se afectara al sector de la construcción con la entrada en vigencia de esta normativa, desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Secretaría General de la Presidencia, se emanó en octubre de 1997, una interpretación de la norma que indica que “los permisos de ejecución de obras de construcción, señalados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no son permisos ambientales sectoriales y en consecuencia no se encuentran vinculados al procedimiento de la Ley N° 19.300. Por lo tanto, dichos permisos se pueden otorgar independientemente de la evaluación de impacto ambiental”⁴⁶⁴.

Como lo anterior no fue suficiente, se optó por modificar el Reglamento y se publicó un nuevo texto actualizado y refundido por medio del Decreto Supremo N° 95 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia en el año 2001. En este mandato se señala que la

⁴⁶² Entrevista a Gustavo Carrasco.

⁴⁶³ Entrevista a Sandra Gysling.

⁴⁶⁴ Torres, Mario (2005) Planeación urbana en Chile. Un producto de la especulación inmobiliaria. Boletín Ciudades Para un Futuro Más Sostenible. 29/30 Notas para entender el mercado inmobiliario. Consultado el 20 de septiembre de 2014. En: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/amtor.html>.

mayoría de los proyectos de parcelación para construcción de nuevas viviendas no deben desarrollar estudios de impacto ambiental, sino que sólo tienen que completar un formulario de Declaratoria de Impacto Ambiental.⁴⁶⁵

Un ejemplo de los problemas de la falta de regulación en este tema es el expuesto por el presidente de la Fundación Defendamos la Ciudad, Patricio Herman, en su columna “Las torres construidas con trampa” publicada por el Centro de Investigación Periodística (Ciper) en 2011. El caso trata de una torre de 24 pisos situada en la calle Sara del Campo, en el Barrio San Isidro, que proyecta 777 departamentos más un local comercial y sólo 220 estacionamientos. Según relata “los vecinos (...), documentaron todas las irregularidades cometidas en el proceso administrativo, a partir del otorgamiento de un permiso de anteproyecto que concluyó con una modificación al permiso de edificación, en donde se detectó el error cometido al interior de la Dirección de Obras porque no se le exigió a la empresa Paz el Estudio de Impacto Sobre el Sistema de Transporte Urbano (Eistu)”⁴⁶⁶.

A todo lo anterior, se suma que estos nuevos proyectos rara vez hacen aportes a su entorno en cuanto a equipamiento comunitario, pues estos aspectos están reservados para el propio edificio, lo que deriva en que estas obras terminan captando la plusvalía del sector sin hacer un retorno que compense los daños que generan.

Para Camilo Arriagada, académico e investigador, “si un inmobiliario va a instalar 30 o 40 pisos y va a vender departamentos a 3.500, 4.000 UF, lo lógico sería que se ponga con algo de aporte al desarrollo urbano de esa zona, porque la está usando. Yo creo que hasta los inmobiliarios están claros en eso, pero tienen que actualizarse”. Además, agrega que “en los permisos de edificación debería haber un cobro por congestión. Entonces, si llega tanta gente y esa gente se localiza en los espacios públicos y en las áreas verdes del pasado, pero no hace nada por el futuro, entonces el permiso de edificación debería estar asociado a un cobro. Esto no se hizo en su minuto, pero se podría hacer para adelante”⁴⁶⁷.

⁴⁶⁵ *Ibíd.*

⁴⁶⁶ Herman, Patricio (2011) Las torres construidas con trampa en Santiago Centro. Ciper Chile. Opinión. 21 de octubre. Consultado el 16 de septiembre de 2014. En: <http://ciperchile.cl/2011/10/21/las-torres-construidas-con-trampa-en-santiago-centro/>.

⁴⁶⁷ Entrevista a Camilo Arriagada.

Pablo Contrucci es más categórico, para él problema real es la influencia del mercado en las decisiones sobre planificación, lo que “radica en que los planes reguladores tienden a ser diseñados con demasiada influencia del sector inmobiliario. Es natural que un municipio busque captar la actividad inmobiliaria. Es por ello que la capacidad constructiva que permiten los planes reguladores tiende a cumplir con la ecuación de la rentabilidad, de lo contrario la energía inmobiliaria se escaparía a otros sectores más permisivos. Cada comuna elabora su Plano Regulador y quiere captar el potencial inmobiliario. Eso termina en que la mayoría de los planes reguladores en Chile tienen potencial edificatorio sobredimensionado para la real energía inmobiliaria y, como consecuencia, permiten el gran y único edificio de alta rentabilidad”⁴⁶⁸

Tugurización en altura

Además de los problemas que han suscitado para su entorno, los nuevos proyectos de edificios en altura no están exentos de sus propios conflictos, vinculados principalmente a densidades excesivas promovidas por una gran cantidad de viviendas de tamaño reducido, de uno o dos ambientes, que son adquiridos en gran medida para la renta. En ellos, puede llegar a vivir un número de habitantes muy superior a lo que fue proyectado en el diseño de estos inmuebles. Así, “se llega a proyectos con densidades netas sobre 1.000 habitantes por hectárea”⁴⁶⁹.

El hacinamiento se produce básicamente porque las familias o grupos numerosos optan por arrendar o comprar departamentos, cuyas superficies útiles van entre los 25 y 35 metros cuadrados, para poder acceder a los beneficios que otorga el centro de la ciudad en términos de servicios y conectividad, sacrificando otros aspectos como el espacio, la privacidad y la proyección en el tiempo, entre otros.

Este es el caso de Silvia Andrade, quien vive en un departamento de dos dormitorios sin balcón en el centro de Santiago, junto a su esposo, su madre y sus tres hijos. Ahí, comparte una de las piezas con su marido y su hija de tres años, mientras que en la otra habitación

⁴⁶⁸ Contrucci, Pablo (2011) Op. Cit. Pp. 187-188.

⁴⁶⁹ Carrasco, Gustavo (2007) Documento de trabajo Sirchal 2.2. Santiago de Chile: propuesta para la recuperación y revitalización del centro urbano. Instituto de la Vivienda. Universidad de Chile. 23 de octubre. Santiago de Chile. Pp. 6-7.

pernoctan sus dos hijos mayores y la abuela. Silvia reconoce que viven apretados y “no podemos ni siquiera recibir visitas, pero mis hijos mayores estudian a tres cuerdas y yo trabajo a cinco”⁴⁷⁰.

Tanto estos grupos, como las parejas o personas individuales que habitan estos departamentos, difícilmente se quedan para siempre. Lo reducido del espacio dificulta sustentar proyectos a largo plazo por lo que se produce una creciente rotación de residentes. Sandra Gysling enfatiza sobre esto apuntando en que “son corredoras de propiedades las que más compran departamentos para hacer negocios de renta y eso no genera pertenencia entre los vecinos, la gente que llega no es para quedarse, nadie quiere formar una familia en un departamento de 18 metros cuadrados”⁴⁷¹.

Esto se ve agravado cuando en un conjunto habitacional residencial los departamentos son utilizados para fines comerciales: desde oficinas, pasando por bodegas y talleres, hasta apart hoteles y arriendos por hora que muchas veces son utilizados para ejercer la prostitución. Estos, “cada vez con menos discreción, operan en los nuevos edificios residenciales centrales, vulnerando la ley que los prohíbe en condominios residenciales, y al mismo tiempo dando cuenta de la condición cada vez más turística del centro de Santiago. En algunos edificios del centro operan hasta 15 empresas distintas con ese giro (apart hotel), que poseen números variables de departamentos destinados a un sistema informal de hotelería. Baste revisar la oferta encubierta de apart hotel en Santiago centro que existe en Internet”⁴⁷². Todo lo cual va generando un deterioro acelerado del valor de los departamentos, los espacios comunes y la convivencia⁴⁷³.

Matías Paredes, propietario de un departamento en la torre de Alonso de Ovalle 840 en Santiago Centro, cuenta que “estas empresas bajan el valor de nuestras propiedades, nos aumentan los gastos comunes y nos dan tantos problemas que en el fondo nos terminan

⁴⁷⁰ Cabello, Nadia (2014) Interés por vivir en el centro de la ciudad impulsa la formación de neoconventillos. El Mercurio, 5 de marzo. Reproducido por Plataforma Urbana. En: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2014/03/05/interes-por-vivir-en-el-centro-de-la-ciudad-impulsa-la-formacion-de-neoconventillos/> Consultada el 24 de octubre de 2015.

⁴⁷¹ Entrevista a Sandra Gysling.

⁴⁷² López-Morales, Ernesto. (2014) Gentrificación y burbuja inmobiliaria en el centro de Santiago. Ciper Chile. 9 de octubre. Consultada el 16 de mayo de 2015. En: <http://ciperchile.cl/2014/10/09/gentrificacion-y-%E2%80%9Cburbuja%E2%80%9D-inmobiliaria-en-el-centro-de-santiago/>.

⁴⁷³ Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile. P. 90.

desplazando, la gente no quiere seguir viviendo acá. Tenemos daño en nuestra seguridad y en nuestra intimidad, a todo nivel”⁴⁷⁴.

Además, estos inmuebles se acogen a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria en donde se define que la toma de decisiones respecto de las mantenciones u otros aspectos de los conjuntos habitacionales deben resolverse en asambleas extraordinarias de copropietarios. Pero este sistema, inserto en las condiciones que ya hemos relatado, ha llevado a que surjan múltiples dificultades, ya sea en términos organizacionales, de financiamiento o interpersonales, que impiden la buena gestión de mantenciones tan necesarias para el funcionamiento de los edificios como las de los ascensores, portones y calderas o el pago de servicios de uso comunitario como el agua y los conserjes, entre otros.

Estas “comunidades compuestas a veces por varios cientos de pequeños propietarios son difíciles de organizar cuando llegue la hora de invertir en las costosas renovaciones. Más aún cuando parte importante de las unidades de departamentos son propiedad de personas rentistas que no viven en el lugar y no ven beneficio directo en asumir la mantención de los edificios”⁴⁷⁵

Ivannia Goles, gerente de Proyectos Urbanos de Cordesan, relata que en la actualidad ya existen “edificios de 10 o 15 años con vida útil cumplida porque no están mantenidos. Incluso han venido los administradores de los edificios a tocar la puerta del Director de Obras Municipales para pedir apoyo para comprar un nuevo ascensor o porque tienen filas para entrar en ellos. Esto se da porque los departamentos de 18 metros cuadrados nunca se pensaron para ser ocupados, como se da ahora, por 15 personas”⁴⁷⁶.

Esta problemática sumada a los bajos estándares de constructibilidad empleados por las inmobiliarias para abaratar costos, lleva a que los edificios se vean rápidamente deteriorados. En este sentido, “quedan desafíos por superar tan importantes como mejorar

⁴⁷⁴ Esto No Tiene Nombre (2014) “Apart Hotel” ilegales. Televisión Nacional de Chile. 24 horas. 27 de septiembre. Consultado el 12 de octubre de 2015. En: <http://www.24horas.cl/programas/estonotienenombre/esto-no-tiene-nombre-apart-hotel-ilegales-1341029>.

⁴⁷⁵ Contrucci, Pablo (2011) Op. Cit. Pp. 188-189.

⁴⁷⁶ Entrevista a Ivannia Goles.

la calidad de los materiales para bajar costos de mantención, disminuir el deterioro y con eso disminuir la pérdida de valor que éste trae a los departamentos en altura”⁴⁷⁷.

Todo lo anterior da pie a un problema nuevo y creciente que ha sido llamado “tugurización en altura”. Este fenómeno ya ha sido “conocido y experimentado en otras latitudes del mundo occidental, en donde pasada la euforia de los ‘grandes conjuntos’, han tenido que comenzar a demoler estas moles por insalubres, inseguras, atentatorias al paisaje urbano, a lo que suma la casi imposible transformación o re-adecuación de las mismas, dadas las características de diseño y estructurales que presentan, todo lo cual, configura un horizonte futuro de suyo complejo para la gestión urbana del Municipio”⁴⁷⁸. Hay incluso quienes homologan los problemas de habitabilidad y hacinamiento que se están presentando en las altas torres, con los conventillos del 1900, al encontrar que hay similitudes importantes en los procesos que éstos están viviendo en términos de deterioro.

Para el director del Instituto de Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica, Pedro Bannen, el impacto de este fenómeno se desconoce, pero “puede llegar a situaciones perfectamente equiparables a los grandes desastres urbanos y sociales provocados por poblaciones recientes de vivienda social levantadas en comunas como Puente Alto. Estaremos frente a un proceso de “guetizaciones verticales” de magnitudes e impacto nunca vistos y aún más difíciles de resolver que los ya asumidos en situaciones de crecimiento horizontal”⁴⁷⁹.

Por su parte, Gustavo Carrasco enfatiza en que “la búsqueda de maximizar las utilidades mediante el negocio inmobiliario, en una clara expresión del proceso de acumulación de capital en el menor tiempo posible, está sustentada en una normativa nacional que tiende claramente a favorecer el desarrollo inmobiliario privado por sobre cualquier otra consideración de orden urbano o de bien común”⁴⁸⁰.

⁴⁷⁷ Contrucci, Pablo (2011) Op. Cit. Pp. 188-189.

⁴⁷⁸ Carrasco, Gustavo. (2006). La recuperación de la función residencial de la comuna de Santiago: desafíos y oportunidades. Consultado el 17 de septiembre de 2014. En: <http://invi.uchilefau.cl/index.php/la-recuperacion-de-la-funcion-residencial-de-la-comuna-de-santiago-desafios-y-oportunidades/>

⁴⁷⁹ Cabello, Nadia (2014) Interés por vivir en el centro de la ciudad impulsa la formación de neoconventillos. El Mercurio, 5 de marzo. Reproducido por Plataforma Urbana. En: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2014/03/05/interes-por-vivir-en-el-centro-de-la-ciudad-impulsa-la-formacion-de-neoconventillos/>. Consultada el 24 de octubre de 2015.

⁴⁸⁰ Carrasco, Gustavo (2007). Op. Cit. Pp 7-8.

Iván Poduje, arquitecto y urbanista, señala que finalmente, el proceso de repoblamiento y renovación urbana “es un caso interesante de cómo se da vuelta la película, y hoy nos lamentamos por la densificación que antes añorábamos”. Considera que el proceso se desarrolló sin control, sin visión de ciudad y generando colapsos y la aparición de lo que se ha llamado “guetos verticales” en el centro de la ciudad⁴⁸¹.

Al respecto, Sebastián Gray, ex presidente del Colegio de Arquitectos, apunta a que “hay buenas razones para que las ciudades se densifiquen”. Sin embargo “el problema en Chile es que el empresariado no es particularmente culto ni tampoco está particularmente comprometido con el destino de la ciudad”⁴⁸²; mientras que Poduje indica que “las empresas inmobiliarias han hecho edificios, productos, con poca consideración por el entorno y cuya explicación siempre ha sido que es lo que la norma indica. Entonces hay un problema de enfoque. Y está costando caro”⁴⁸³.

⁴⁸¹ Aravena, Francisco (2014) Expansión vs. Densidad: Ciudad en estado crítico. Qué Pasa. 22 de octubre. Consultado el 20 de noviembre de 2015. En: <http://www.quepasa.cl/articulo/actualidad/2014/10/1-15478-9-expansion-vs-densidad-ciudad-en-estado-critico.shtml/>

⁴⁸² *Ibíd.*

⁴⁸³ *Ibíd.*

CAPÍTULO VI:

REPOBLAMIENTO, DENSIFICACIÓN E INTEGRACIÓN SOCIAL

La explosiva proliferación de torres de departamentos en los barrios históricos del centro de Santiago, así como las cifras de los últimos censos, entre otros factores, han llevado a distintos investigadores a preguntarse en qué medida el proceso de densificación y renovación urbana favoreció la expulsión de los habitantes antiguos de la comuna.

Se trata de un problema complejo, pues tal como afirman los promotores de las ciudades compactas, el desarrollo de proyectos inmobiliarios densos permite un mayor aprovechamiento de las obras de urbanización y servicios ya existentes en la ciudad, permitiendo evitar su excesivo crecimiento en extensión y presentando además una oportunidad para facilitar que población de la periferia de ingresos bajos y medios acceda a mejores localizaciones dentro de la ciudad⁴⁸⁴.

Esto es particularmente relevante en territorios altamente segregados por población de mayores ingresos, como es el caso de algunas de las comunas del cono de alta renta en la ciudad de Santiago. En ellas, es frecuente que el carácter espaciado de los barrios clásicos inspirados en la ciudad-jardín y la escasa densidad de población permitida por las regulaciones de ciertos sectores para el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales derive un el aumento considerable de los precios del suelo, lo que impide el eventual acceso a ellos por parte de personas de menor nivel socioeconómico⁴⁸⁵.

Pero las políticas de densificación no han estado exentas de detractores, en especial cuando se ha tratado de imponer límites al crecimiento del perímetro urbano, pues se ha esgrimido que ello provocaría alzas artificiales en los precios del suelo al interior de la ciudad, dada la

⁴⁸⁴ Innocenti, Daniella Mora, Pía. Fulgueiras, Mariana. (2014) ¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile. Documento para Lincoln Institute of Land Policy. P.3

⁴⁸⁵ *Ibíd.*

imposibilidad de desarrollar nueva oferta inmobiliaria en zonas de extensión y la concentración de pagadores dentro de un mismo espacio⁴⁸⁶.

Este fue el argumento utilizado por la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1975 para liberalizar el límite urbano. No obstante, su aplicación no se tradujo en una disminución de los precios del suelo en los sectores centrales, y más bien provocó el crecimiento desproporcionado de la ciudad a través de poblaciones para sectores de bajos ingresos; carentes de servicios, equipamiento y locomoción. Por esta razón, en 1985 la Política fue “ajustada”, reconociéndose en ella que el suelo era un bien escaso.

Visto de este modo, las políticas de densificación de los sectores consolidados de las ciudades parecen presentar más ventajas que desventajas a la hora de favorecer un aprovechamiento más eficiente de los espacios y del equipamiento urbano; lo que es importante considerar sobre todo cuando se producen reclamos del tipo NYMBY⁴⁸⁷ por parte de vecinos que no quieren que se instalen proyectos de densificación en sus barrios.

Sin embargo, cuando este tipo de medidas es aplicado en zonas antiguas y deterioradas de las ciudades, la ecuación parece complejizarse más, pues pese a las ventajas presentadas por las posibilidades de revitalización de los barrios, aparecen delicadas situaciones que ameritan un análisis más detallado respecto de la forma en que dicha densificación es promovida.

La cuestión radica en que al tratarse de zonas afectadas por la obsolescencia urbana, como lo era la comuna de Santiago hasta comienzos de los 90', pese a ser zonas con baja densidad habitacional, muchos de sus residentes son población de ingresos bajos o medios que pueden verse desplazados del lugar en el que habitan en el espacio central cuando las políticas de densificación logran reactivar el interés económico por el territorio, y con ello, aumentar los precios del suelo⁴⁸⁸.

Esta revalorización abre las puertas para que se produzca un proceso de aburguesamiento o elitización del espacio urbano. Se trata de un fenómeno de larga data, registrado en

⁴⁸⁶ *Ibíd.*

⁴⁸⁷ NYMBY es la sigla de la expresión del inglés “Not in my back yard” (No en mi patio trasero) levantada por vecinos que intentan evitar la instalación en sus barrios de proyectos que consideran desfavorables.

⁴⁸⁸ Innocenti, Daniella. Mora, Pía. Fulgueiras, Mariana. (2014) *Op. Cit.* P. 3

numerosas ciudades del mundo con distintos matices, pero en las últimas décadas ha sido conocido como “gentrificación” y constituye uno de los más controvertidos tópicos de análisis para los investigadores de las grandes ciudades en la actualidad⁴⁸⁹.

Es su acepción clásica, la palabra *gentrification* fue un neologismo inventado durante los años 60 por la socióloga marxista Ruth Gass, para referirse al proceso que se desarrolló en Londres cuando los *gentry* -término usado para referirse a los burgueses- descubrieron que uno de los barrios populares de la ciudad presentaba ventajas considerables para la vida urbana, muy convenientes con respecto a sus bajos precios y su situación de deterioro; razón por la que decidieron instalarse en él, rehabilitando el parque antiguo de viviendas, elevando sus precios, y con ello, desplazando a los residentes originales del lugar.

Francisco Sabatini, sociólogo y urbanista, define gentrificación como la invasión de un sector por mejores pagadores, que tiene por efecto el alza generalizada de los precios del suelo en ese barrio. Sin embargo, considera que la expulsión de los residentes de menores ingresos no es una consecuencia obligatoria de este proceso, en la medida en que existan terrenos desocupados que permitan acoger a los gentrificadores, lo que es mucho más común en los sectores periféricos que en los espacios centrales. Además, agrega, en el caso de la periferia en Chile y en general en América Latina, “los residentes que enfrentan la amenaza del desplazamiento no son arrendatarios de la vivienda como en Europa o Estados Unidos, sino que son propietarios de un programa de vivienda social, por lo que tienen una seguridad sobre la tenencia de suelo que no tiene un arrendatario. Eso permite que haya un equilibrio de fuerzas relativamente mejor en estos territorios, comparados con los barrios gentrificados en el espacio central”⁴⁹⁰, señala.

Este tipo de argumentos ha permitido afirmar que los procesos de gentrificación pueden contribuir a mejorar la calidad urbana de barrios populares deteriorados o carentes de servicios. Sin embargo, se trata de un fenómeno que está lejos de ser resuelto para las teorías de localización urbana⁴⁹¹.

⁴⁸⁹ López-Morales, Ernesto (2009). Loretta Lees, Tom Salter & Elvin Wyly. Gentrification. London, Routledge, 2008, 310 p. Reseña en Revista de Geografía Norte Grande 44. P.p. 155-158

⁴⁹⁰ Francisco Sabatini (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile

⁴⁹¹ López-Morales, Ernesto (2009) Op. Cit. Pp. 155-158

Con el fin de dilucidar si los cambios en la población de la comuna de Santiago al alero del repoblamiento estaban dando lugar efectivamente a un proceso de gentrificación, las investigadoras Daniella Innocenti, Pía Mora y Mariana Fulgueiras realizaron un estudio llamado “¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile”, publicado en el año 2014.

En el estudio se cruzaron los datos de la población de la comuna⁴⁹² de Santiago de los últimos censos⁴⁹³, utilizando la variable del “nivel educacional del jefe de hogar” como forma de aproximación estable a lo largo de los años al nivel socioeconómico de los hogares censados⁴⁹⁴.

Los resultados de la investigación concluyeron que en la comuna se había registrado una fuerte disminución de los jefes de hogar con bajo nivel educacional, esto es, con enseñanza media o básica incompletas; versus un aumento considerable de aquellos con educación profesional. Y si bien se consideró que lo anterior podría responder al aumento general del nivel educacional de la población del país -motivada por la obligatoriedad de cursar la enseñanza media y por el crecimiento de la oferta de estudios superiores y un mayor acceso al crédito para su financiamiento-, al comparar los datos de la comuna de Santiago con los datos registrados para toda la Región Metropolitana, pudieron notar que en la comuna tanto la disminución de los jefes de hogar de bajo nivel educacional, así como el aumento de

⁴⁹² La investigación buscaba realizar un análisis de la población por barrios y a nivel de toda la comuna, pero ello no pudo realizarse pues los datos del censo del año 2012 fueron liberados sólo por comuna y no por manzanas, lo que impidió realizar dicho análisis.

⁴⁹³ Para realizar el estudio, fueron considerados los datos de los censos de 1982, 1992, 2002 y 2012. Sin embargo, al haber sido desestimada la medición del último censo del año 2012 por problemas de cobertura de la población, los resultados del estudio son considerados sólo como tendencias generales y no como números absolutos; precaución que debiera redoblar al considerar la desconfianza que existe de parte de los funcionarios municipales respecto de las cifras del censo del año 2002.

⁴⁹⁴ El estudio utiliza el nivel de educacional del jefe de hogar para realizar la medición socioeconómica de la población de la comuna como un indicador parcial de esta situación a raíz de la ausencia de un ítem en los censos que indique el nivel de ingresos del hogar, y ante la imposibilidad de homologar otros parámetros de clasificación socioeconómica de la población de un censo a otro; parámetros que suelen utilizarse en los estudios de mercado para construir estas clasificaciones, y que dicen relación con la posesión de ciertos bienes del hogar (La medición de Adimark del año 2002 consideraba ducha, televisión a color, refrigerador, lavadora, calefont, microondas, automóvil, televisión por cable o satelital, computador e internet. Ver en: http://www.adimark.cl/medios/estudios/mapa_socioeconomico_de_chile.pdf). De todas maneras, nos parece que la posesión de estos bienes hoy tampoco es un indicador confiable de una determinada situación socioeconómica, por las facilidades que actualmente existen para acceder a ellos si se tiene acceso a crédito; lo que implica que no necesariamente reflejan los niveles de ingreso ni la situación económica específica de un hogar.

aquellos con formación profesional, era mucho más pronunciada que en el resto de la región⁴⁹⁵.

Según este estudio la comuna de Santiago se ha profesionalizado de manera considerable en el último tiempo. Actualmente los hogares de estrato alto han pasado a representar más de 10 veces la cantidad de hogares de estrato bajo⁴⁹⁶.

Cuadro comparativo de jefes de hogar según estratos socioeconómicos en la comuna de Santiago⁴⁹⁷

	Estratos Altos	Estratos Bajos
1982	18.272	6.439
2012	54.655	4.900

Según la investigación, el aumento de la población profesional de la comuna tuvo su mayor crecimiento sólo durante el último decenio; pues entre el año 1982 y el año 2002 dicha cifra pasó de los 6.439 jefes de hogar a cerca de 15 mil, mientras que entre el año 2002 y el 2012, la cifra se disparó a 54.655 personas⁴⁹⁸.

Las investigadoras interpretaron la profesionalización de los habitantes de la comuna de Santiago como el signo de un aumento en la población de clase alta por sobre los grupos de estratos bajos y medios, lo que habría dado lugar a un proceso de gentrificación⁴⁹⁹. Y aunque claramente los resultados obtenidos son signo de un recambio de población importante, es necesario considerar que parte de esos nuevos habitantes pueden pertenecer a estratos medios también profesionales.

⁴⁹⁵ Innocenti, Daniella. Mora, Pía. Fulgueiras, Mariana. (2014) Op. Cit. P. 16 y 23

⁴⁹⁶ *Ibíd.* P. 15

⁴⁹⁷ *Ibíd.*

⁴⁹⁸ *Ibíd.* P. 16

⁴⁹⁹ *Ibíd.*

Los nuevos habitantes de la comuna

Por su parte, la académica Yasna Contreras, doctora en arquitectura y estudio urbanos, señala que en Chile analizar un proceso de gentrificación desde una lógica más social y residencial es sumamente complejo, por la inutilidad de los datos de los censos que sólo nos entregan “una radiografía donde es el mercado desde el consumo el que nos tipifica cierto lugar”⁵⁰⁰, explica.

Por esta razón, Contreras ha optado por realizar entrevistas en profundidad a los habitantes de la comuna, con el objetivo de entender mejor el fenómeno; es decir, lograr dilucidar quién es el que se va y qué tan distinto es el que llega.

A lo largo de este proceso, Contreras clasificó a los habitantes de Santiago en cuatro grupos distintos dependiendo de los barrios a los que llegan, su composición familiar, sus trayectorias residenciales y socio-profesionales, sus prácticas de consumo y las formas de anclarse a la centralidad⁵⁰¹; lo que le permitió vislumbrar otros procesos que tensionan la idea de la gentrificación.

Contreras identificó que las elites caracterizadas como *gentries* en el sentido clásico del término, no representaban el grupo más significativo de la población de la comuna de Santiago, concentrado sólo a un 14% de los habitantes considerados al año 2013⁵⁰². Aun con esto, la académica señala que a partir de mediados de la década de los 80’, los *gentries* tuvieron un rol fundamental en la revalorización de ciertos barrios deteriorados, como Brasil y Yungay, al adquirir propiedades antiguas a bajo costo con el objeto de reciclarlas⁵⁰³.

El grupo más numeroso, en cambio, es el de los “habitantes transitorios”, los que representan más de un 50% de la población estudiada por la académica al año 2013⁵⁰⁴.

⁵⁰⁰ Yasna Contreras (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile

⁵⁰¹ Contreras, Yasna (2012.) Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes. Tesis para obtención del grado doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos. Santiago. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Universidad Católica de Chile. P. 178

⁵⁰² Villegas, Diego. (2013) Revelan que el 53% de los habitantes de Santiago está de paso por la comuna. Diario La Tercera. Consultado el 10 de noviembre 2015. <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/01/1731-506304-9-revelan-que-el-53-de-los-habitantes-de-santiago-esta-de-paso-por-la-comuna.shtml>

⁵⁰³ Contreras, Yasna. (2012). Op. Cit. P. 181

⁵⁰⁴ Villegas, Diego. Op. Cit. (2013)

Según Contreras se trata de los principales hijos de la política de repoblamiento. Son jóvenes, representan a las nuevas clases medias, y aunque tienen niveles de ingresos inferiores a los *gentries*, tienen una gran capacidad de endeudamiento y suelen ser los primeros universitarios de familias provenientes de la periferia urbana. Valoran el tiempo y por eso buscan reducir los traslados viviendo en el centro, en desmedro de otras cualidades en la vivienda, como la cantidad de espacio disponible. Se instalan en departamentos nuevos construidos bajo el influjo de la renovación urbana, en algunos sectores del barrio Brasil y principalmente Santa Isabel⁵⁰⁵.

Para Contreras, es frecuente que estas nuevas clases medias sean tildadas automáticamente como gentrificadoras. Sin embargo, “éstos que aparentemente resultan ser más ricos respecto de los residentes preexistentes, si uno los mide en términos de ingresos y de acceso a bienes de consumo, no son tanto más ricos como se puede creer. Entonces, uno podría tensionar qué tan *gentries* son los que están habitando en los edificios, indirectamente expulsando a los hogares de bajos ingresos”⁵⁰⁶, sentencia.

Segundos en orden de presencia en la comuna aparecen justamente aquellos que estarían siendo desplazados, a los que Contreras llama “precarizados urbanos”. Representan el 25% de la población estudiada por la investigadora al año 2013⁵⁰⁷, quien señala que provienen de clases bajas o muy bajas, y acceden a viviendas centrales a las que antiguamente llegaban los migrantes del campo a la ciudad en los años 30, ubicadas dentro de las mismas manzanas en las que habitan los *gentries* o los transitorios⁵⁰⁸. Tienen una situación laboral y económica inestable, y los más precarios estarían localizados más en viviendas antiguas subdivididas informalmente que en cités, pues estos últimos entregarían una mejor calidad de vida a sus residentes⁵⁰⁹. Gran parte de ellos son inmigrantes latinoamericanos o

⁵⁰⁵ Contreras, Yasna. (2012) Op. Cit. P. 182

⁵⁰⁶ Yasna Contreras. (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile

⁵⁰⁷ Villegas, Diego. (2013) Op. Cit.

⁵⁰⁸ Contreras, Yasna. (2012) Op. Cit. P. 184

⁵⁰⁹ Yasna Contreras. (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile

santiaguinos provenientes de la periferia urbana con dificultades para moverse por la ciudad, y con frecuencia viven en condiciones de hacinamiento o como allegados⁵¹⁰.

Para Contreras, estos habitantes son los que se encuentran más fracturados y con menos herramientas frente a dos lógicas depredadoras: la del mercado inmobiliario formal que compra viviendas y suelo a muy bajo precio en el centro de Santiago y en otras comunas aledañas; y la del mercado informal que existe detrás de algunas casonas antiguas, en donde “propietarios y administradores, están lucrando con las condiciones de habitabilidad de los inmigrantes que son cada vez más complejas”⁵¹¹.

Por último, y representando un 8% de los encuestados por Contreras al 2013⁵¹², aparecen los que la autora llamó decadentes urbanos. Son personas que vivían en conos de alta renta, de clases media o medias altas, que por distintas circunstancias vieron decaer su situación económica y se instalaron en sectores del centro que les permitieran mantener su estatus social y las prácticas ligadas a él, aspirando a retornar a su sector, pero habitando en departamentos antiguos no rehabilitados o en departamentos nuevos⁵¹³.

Hasta hace algunos pocos años atrás, Yasna Contreras consideraba que no se había producido una expulsión de población de menores ingresos, sino más bien un mosaico residencial en el que se integraban distintas clases sociales dentro de la comuna. Aún con esto, en el 2012 ya observaba que la nueva oferta inmobiliaria tenía por público objetivo principalmente a segmentos de la población de estratos medios y medios altos, con lo que se limitaba el acceso de las clases más bajas a estas nuevas viviendas⁵¹⁴. Sin embargo, para el año 2014 la académica ya habla de gentrificación con expulsión de sectores populares en la comuna de Santiago, y afirma que entre el año 1990 y el 2014, “al menos el 24% de los antiguos residentes fueron desplazados”⁵¹⁵.

⁵¹⁰ Entrevista a Yasna Contreras: el Plan de Repoblamiento en Santiago y los desafíos futuros. (2013) Revista Planeo Nº10, Residencias Urbanas. <http://revistaplano.cl/plano-hoy/actores/yasna-contreras-g-2/entrevista-a-yasna-contreras-el-plan-de-repoblamiento-en-santiago-y-los-desafios-futuros/> y Villegas, Diego. (2013) Op. Cit.

⁵¹¹ Yasna Contreras. (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile

⁵¹² Villegas, Diego. (2013) Op. Cit.

⁵¹³ Contreras, Yasna. (2012) Op. Cit. P. 183

⁵¹⁴ Contreras, Yasna. (2010) La gestión inmobiliaria en el Centro de Santiago de Chile: ¿El traje a la medida del mercado inmobiliario? Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile. P. 20

⁵¹⁵ Yasna Contreras. (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile

De todas formas, para la académica el proceso que se vive en la comuna de Santiago dista de la idea original del concepto de gentrificación, por eso asume una visión más contemporánea del término, entendiéndolo como un proceso de cambio socio-espacial y residencial asociado a la llegada de clases medias profesionales y técnicas⁵¹⁶.

Además, Contreras señala que este tipo de desarrollo corresponde a lo que la geógrafa Loretta Lees ha llamado “súper gentrificación”, es decir, un proceso en donde el recambio de población ha venido acompañado de una transformación morfológica en donde es un edificio en altura el que capta la renta potencial, desplazando a su vez a hogares de bajos ingresos⁵¹⁷.

Por su parte, el arquitecto Daniel Meza sostiene que el fenómeno responde a un proceso de gentrificación por desposesión de la renta del suelo. “La llegada de intensa producción de renovación urbana en altura implica una mercantilización o comodificación del suelo urbano como un bien transable, donde prima el valor de cambio por sobre el valor de uso”, lo que implica que los residentes tengan que escoger entre vender su suelo a agentes inmobiliarios apostando a obtener una renta que les permita relocalizarse en el sector, o bien, continuar residiendo en el lugar so pena de ser afectados por las externalidades negativas de la producción inmobiliaria, y por ende, disminuyendo sus posibilidades de una buena captura de renta posterior⁵¹⁸.

De este modo “se estima entonces que la desposesión de la renta es uno de los principales motores de la transformación de las áreas centrales y pericentrales del Gran Santiago, produciendo un alto porcentaje de población desplazada desde zonas centrales, agudizando así el problema de la vivienda asequible y el derecho a la ciudad en esas zonas.”⁵¹⁹

Con todo, Contreras afirma que éste no es el único proceso que está afectando a la población de la comuna, pues lo que se configura es un fenómeno complejo en donde las áreas centrales se establecen como un espacio de oportunidad, y por lo tanto de disputa

⁵¹⁶ Contreras, Yasna. (2012) Op. Cit.

⁵¹⁷ Yasna Contreras. (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile

⁵¹⁸ Meza, Daniel (2012) Colectivo Protectora. Modelo habitacional popular para subvertir las lógicas actuales de desarrollo urbano del espacio pericentral gentrificado. Memoria de Título conducente al grado de Arquitecto. Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Santiago de Chile. P.18

⁵¹⁹ *Ibíd.* P.19

entre los distintos actores y grupos socioeconómicos que tienen intereses sobre el territorio⁵²⁰.

“Por eso yo tensiono la tesis de la gentrificación, como un proceso de inversión de capital, versus la degentrificación, que es la desinversión, también en el espacio central, bajo la misma lógica capitalista. Entonces, lo que uno ve en una manzana que se renueva y otra que se deteriora, obedece a las mismas tensiones”⁵²¹, señala Contreras.

Intensificación del fenómeno

La reconstrucción histórica y las investigaciones revisadas dejan entrever que en un comienzo, el proceso de renovación urbana parece haber permitido que personas de ingresos bajos y medios, residentes tanto de la comuna como de la periferia santiaguina, accedieran a viviendas mejor localizadas en el espacio central; gracias a las gestiones realizadas por Cordesan para los primeros proyectos habitacionales dedicados a sectores de bajos ingresos, y al subsidio que en los años que siguieron facilitó el financiamiento de viviendas para sectores medios.

Sin embargo, durante los últimos cinco años, el aumento de la demanda y la especulación con los precios de las viviendas parecen estar ocasionando una intensificación del fenómeno de la gentrificación, ahora sí a través de una oferta gestionada para sectores de cada vez mayores niveles de ingresos.

Una de las señales de lo anterior es que en la actualidad, según lo que señala Luis Valdivieso, director de la Unidad de Vivienda de la Municipalidad de Santiago, los departamentos de hasta 2.000 UF que podían ser adquiridos a través del Subsidio de Renovación Urbana son prácticamente inexistentes en la comuna de Santiago, puesto que la oferta se ha desplazado hacia departamentos para la clase media-alta.

A esto se suma que en marzo del 2014 el Minvu ya señalaba que la implementación de la modalidad de “subsidios sin proyecto” durante el gobierno de Sebastián Piñera habría

⁵²⁰ Yasna Contreras. (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile.

⁵²¹ Ibid

ocasionado que más de 33 mil subsidios para clases bajas y medias hubieran sido entregados sin poder ser utilizados⁵²². Esto ocurre porque los únicos proyectos a los que pueden acceder están localizados en comunas de la extrema periferia como Buin, Lampa o Tiltil y frente a esto muchas personas prefieren quedarse en el espacio central aunque sea bajo condiciones de allegamiento o hacinamiento⁵²³.

Según el académico Ernesto López-Morales las inmobiliarias y la Cámara Chilena de la Construcción han esgrimido cuatro causas para justificar el aumento de los precios de las viviendas en la comuna de Santiago. “Primero, escasez de suelo disponible para construir en la ciudad; segundo, relacionado con lo primero, encarecimiento de suelo adquirido por las inmobiliarias para desarrollar proyectos; tercero, regulaciones de suelo y constructibilidad progresivamente más estrictas, que obligan a construir edificios con menos departamentos, ergo disminuyen la oferta y encarecen los precios de éstos; cuarto, encarecimiento de la mano de obra en el sector de la construcción”⁵²⁴.

Según López-Morales, a excepción de la cuarta causa, “se trata de apreciaciones en general sin fundamentos y que no se ajustan a los hechos”. Esto, primero, porque según un estudio del académico y economista Pablo Trivelli⁵²⁵, existirían al menos 10 mil hectáreas disponibles para renovación urbana dentro de Santiago bien localizadas y a bajo costo. Y segundo, porque otro estudio realizado por López-Morales en la Universidad de Chile, indica que no es cierto que el valor del suelo central haya subido tanto en la comuna para las inmobiliarias, pues según se informó al Conservador de Bienes Raíces, entre 2000 y 2012 los precios se mantuvieron estables, pasando de un promedio de 11 UF el metro cuadrado a sólo 13 UF doce años después⁵²⁶.

⁵²² Valencia, Manuel. (2014) Informe de Vivienda detalla nudos críticos en subsidios y retrasos en la reconstrucción. El Mercurio. Consultado el 7 de noviembre de 2015. Disponible en <http://impresa.elmercurio.com/Pages/NewsDetail.aspx?dt=2014-03-30&dtB=12-12-2015%20:00:00&PaginaId=5&bodyid=3>

⁵²³ Francisco Sabatini. (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile

⁵²⁴ López-Morales, Ernesto. (2014) Gentrificación y burbuja inmobiliaria en el centro de Santiago. Ciper. 9 de octubre de 2014. Disponible en: <http://ciperchile.cl/2014/10/09/gentrificacion-y-%E2%80%9Cburbuja%E2%80%9D-inmobiliaria-en-el-centro-de-santiago/>

⁵²⁵ Trivelli, Pablo. (2014) La disponibilidad de suelo en el Gran Santiago y la Región Metropolitana. Ciper. Consultado el 8 de diciembre de 2015. Disponible en <http://ciperchile.cl/2014/09/03/la-disponibilidad-de-suelo-urbano-en-el-gran-santiago-y-la-region-metropolitana/>.

⁵²⁶ López-Morales, Ernesto. (2013) Gentrificación en Chile: Aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. Revista de Geografía Norte Grande 56. Pp. 31-52. Disponible en <http://www.scielo.cl/pdf/rgeong/n56/art03.pdf>.

Además, agrega que es dudoso que sean las mayores regulaciones impuestas a la construcción las que estén provocando los incrementos de precio, básicamente porque los aumentos se vienen dando desde el año 2000, antes de que se iniciaran las modificaciones más importantes al Plano Regulador Comunal; y no sólo en la comuna de Santiago, sino que también en las comunas aledañas, en donde la mayoría de las ordenanzas locales de suelo y construcción se han mantenido flexibles⁵²⁷.

“Lo que sí ocurrió es que los precios de vivienda en la comuna de Santiago, entre 2000 y 2010, se incrementaron “sólo” un 50%, pero esto se dio en un clima de regulaciones municipales de suelo muy flexibles, totalmente convenientes a la maximización de retornos de inversión por parte de las inmobiliarias⁵²⁸ [...]. Luego, entre 2010 y 2014, se produjo el otro 50% de incremento de los precios.”

Frente al incremento de los precios, lo más probable es que se aumente el valor de las viviendas nuevas que pueden ser financiadas con subsidio. Esto, según el diario El Mercurio, es un mecanismo que el Mívu tiene en evaluación y que busca elevar de 2.000 UF a 2.500 UF el subsidio a la clase media⁵²⁹ “para ‘reactivar este mercado’. Esto quiere decir que el Estado subsidiaría viviendas más caras, en vez de focalizarse en la producción de vivienda económica bien localizada en el espacio central urbano”⁵³⁰

Frente a lo anterior, el urbanista Francisco Sabatini, sostiene que el problema es que “esa plata del subsidio va a ir a los bolsillos de los inmobiliarios. Tienen establecido un negocio fantástico. Lo que es positivo si permite que se produzca un bien social, pero aquí lo que se está produciendo es la expulsión de la vivienda social; aquí y prácticamente en toda América Latina con las políticas de subsidio. Entonces es un fenómeno bastante grave”⁵³¹.

⁵²⁷ López-Morales, Ernesto. (2014) Op. Cit.

⁵²⁸ López-Morales, Ernesto; Gasic, Ivo; Meza, Daniel. (2012) Urbanismo Pro-empresarial en Chile. Políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. Revista Invi N° 76, Volumen N° 27. Pp. 75-114. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582012000300003&script=sci_arttext

⁵²⁹ El Mercurio Online (emol). (2014) Gobiernos evalúa aumentar subsidio a la clase media para viviendas de hasta 2.500 UF. En: <http://www.emol.com/noticias/nacional/2014/08/17/675394/gobierno-evalua-aumentar-subsidio-de-clase-media-para-compras-de-viviendas-de-hasta-2500-uf.html>

⁵³⁰ López-Morales, Ernesto. (2014) Op. Cit.

⁵³¹ Francisco Sabatini. (2014). En: III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. Más calidad de vida. 2 de octubre. Santiago de Chile

Gentrificación en Santa Isabel

El barrio Santa Isabel es en la actualidad el sector emblemático de la comuna de Santiago en cuanto a renovación urbana y a alzas en los precios de las viviendas nuevas. En él, el proceso simultáneo de gentrificación y degentrificación impulsado por los megaproyectos inmobiliarios parece haberse exacerbado por el hecho de que las políticas municipales de recuperación y protección de los sectores antiguos hayan tomado forma recién en el año 2011 a través de la modificación del Plano Regulador Comunal; sin haber tenido nunca la fuerza necesaria para contrapesar el interés del mercado inmobiliario por hacerse de estos terrenos.

Esto derivó en la intensificación del proceso de deterioro de muchos inmuebles antiguos que se habrían podido recuperar, entregándose motivos adicionales para demoler. Además, se favoreció el ejercicio de prácticas especulativas que han hecho aumentar no sólo el precio y los cánones de arriendo de las viviendas nuevas, sino que también los de las casas antiguas, de modo tal que las viviendas económicas en las que podían residir sectores de menores ingresos en el sector se han hecho cada vez más escasas.

En términos de cifras, los aumentos registrados en el barrio Santa Isabel resultan preocupantes, pues en octubre del año 2014 un artículo de El Mercurio daba cuenta de que los precios máximos de las viviendas de este sector estaban sobrepasando el piso de los precios de las viviendas de la comuna de Las Condes, con montos de hasta 73 UF el metro cuadrado, equivalentes a 87 millones de pesos para un departamento de 50 metros cuadrados. Esto implica que en 14 años hubo un aumento en el 100% de los precios máximos de la vivienda en la comuna, pues en el año 2000, “el precio máximo de un departamento del mismo tamaño y en la misma zona era de 1.800 UF, es decir, \$43 millones a valor de UF actual”⁵³².

Al respecto, Juan Armando Vicuña, director de la Inmobiliaria RVC, señalaba que “como ya no hay oferta en el centro, el inmobiliario que está vendiendo departamentos de un dormitorio no tiene competencia y puede subir los precios cuanto quiera”. A su vez, Vicente Domínguez, director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

⁵³² López-Morales, Ernesto. (2014) Op. Cit.

(ADI), explicaba que “hay una demanda muy fuerte porque la accesibilidad de la zona y la cercanía a los centros de trabajo es bien valorada. Un departamento en Santiago es cada vez más difícil de obtener”; a lo que Vicuña agrega que “además del alza por la reforma tributaria, hay que considerar que en Santiago aún no se han desarrollado edificios con la normativa nueva, que permite hacer torres de sólo 12 pisos, por lo que se tendrán que vender mucho más caros”⁵³³.

Según explica el académico Ernesto López-Morales a partir de las conclusiones extraídas de la Primera Encuesta Metropolitana a Residentes de Barrios en Renovación Urbana, un 60% de los hogares residentes antiguos encuestados en este sector percibe ingresos inferiores a 3 sueldos mínimos, lo que significa que pertenecen aproximadamente a los 3 primeros quintiles de ingreso de la población chilena. “Para estos hogares residentes, el comprar departamentos de \$40 millones era muy caro pero eventualmente asequible mediante deudas bancarias a 20, 25 o incluso 30 años. Sin embargo, departamentos de \$80 millones son impagables, ya que una familia que percibe tres sueldos mínimos, podría acceder a una de estas viviendas sólo con deudas de 60 años o más, hecho absurdo e impracticable”⁵³⁴; lo que podría ser aún más complejo en el caso de los arrendatarios y subarrendatarios informales, que muchas veces se encuentran en una situación económica irregular, y por eso, no son sujetos de crédito como para poder comprar o formalizar su situación habitacional.

En la misma dirección, los datos de Fundación Sol dan cuenta de la precariedad de los sueldos que perciben los chilenos al año 2015, donde el “50,5% de los ocupados chilenos gana menos de \$260.000 líquidos y el 74,1% menos de \$400.000”⁵³⁵. Sólo un 18,5 % gana más de 500.000 pesos⁵³⁶. En este sentido, y teniendo en cuenta que arrendar un departamento de una habitación en el centro de Santiago tiene un valor promedio de 250.000 pesos mensuales, y considerando además que se pide como requisito un sueldo que

⁵³³ Patillo, María de los Ángeles. (2014) Metro cuadrado de departamentos en Ñuñoa y Santiago alcanza precios de Vitacura y Las Condes. El Mercurio. 13 de abril de 2015. Disponible en: <http://impresa.elmercurio.com/Pages/NewsDetail.aspx?dt=2014-09-27&PaginaId=8&BodyId=2>

⁵³⁴ López-Morales, Ernesto. (2014) Op. Cit.

⁵³⁵ Durán, Gonzalo; Páez, Alexander. Desposesión Salarial en Chile. Panorama de los Verdaderos Sueldos usando la Encuesta CASEN. Septiembre de 2015. Fundación Sol. P. 3 Disponible en: <http://www.fundacionsol.cl/wp-content/uploads/2015/09/Verdaderos-Sueldos-Casen-2013-3.pdf>

⁵³⁶ *Ibíd.* P. 7

sea tres veces ese monto⁵³⁷, el acceso a estos departamentos queda restringido para más del 80% de la población.

A esto se suma la considerable disminución de los tamaños de las viviendas, lo que según algunos sociólogos se ha dado en respuesta a la reducción del promedio de integrantes de las familias. Pero para López-Morales “lo que ocurre en realidad es que este mercado es el que está generando transformaciones radicales en la estructura demográfica chilena, con viviendas cada vez más reducidas y costosas, y personas cada vez más temerosas de un eventual crecimiento familiar, por incapacidad de encontrar residencia asequible en el futuro”⁵³⁸.

Según López-Morales, “el mercado totalmente privatizado de desarrollo inmobiliario, por razones de exclusiva maximización especulativa de su ganancia, está limpiando y recomponiendo socio-económicamente el suelo central de Santiago, expulsando hogares de los tres quintiles más bajos hacia la periferia, donde los precios de vivienda son asequibles”⁵³⁹. Y en relación a lo mismo plantea que el barrio alto de la capital estaría expandiéndose hacia el poniente de la ciudad desde hace al menos 10 años, “lo cual sólo puede ser positivo para quienes tienen los recursos económicos suficientes para solventar este encarecimiento de precios”⁵⁴⁰.

Además, agrega que las tasas de interés aplicadas por los bancos a los créditos otorgados a las inmobiliarias para que desarrollen sus proyectos apenas superan el 1% y usualmente son pagados dentro de un año; mientras que las tasas para los deudores hipotecarios son cuatro veces más altas, y sus plazos son de entre 20 y 30 años.

Para el académico, esto implica que existe un interés mutuo entre las inmobiliarias y las instituciones bancarias que otorgan los créditos, pues las inmobiliarias, con la construcción

⁵³⁷ Datos sacados de Portal Inmobiliario, donde podemos encontrar que un departamento de una habitación para arriendo tiene valores que van desde los 185.000 pesos cerca del metro Parque O'Higgins a los 700.000 pesos en el sector de Bellas Artes. www.portalinmobiliario.com

⁵³⁸ López-Morales, Ernesto. (2014) Op. Cit.

⁵³⁹ *Ibíd.*

⁵⁴⁰ *Ibíd.*

masiva de viviendas, son quienes les aseguran una demanda permanente por créditos hipotecarios, siendo éstos los que a su vez multiplican el capital de los bancos⁵⁴¹.

Vivienda social en el centro

Frente a este complejo escenario, hay quienes están luchando por su derecho a la ciudad y por la instalación de nueva vivienda económica en el centro, como son los integrantes de la Red del Inmuebles Recuperados por Autogestión (IRA) del Movimiento Pobladores en Lucha (MPL). “Lo planteamos como IRA, porque teníamos rabia, cólera acumulada dentro de las clases obreras de la comuna que estaban aburridas de que te digan que no hay tierras para los pobres, pero todos los días se construyan edificios de forma permanente”, sostenía en el año 2012 Henry Renna, cientista político del MPL⁵⁴².

Estos pobladores, que eran arrendatarios y habían perdido sus viviendas dentro de la comuna luego del terremoto del año 2010, se tomaron 3 casonas de propiedad del Ministerio de Bienes Nacionales⁵⁴³ y consiguieron que se les cediera una de ellas para la construcción de un proyecto, el que actualmente está siendo gestionado por la Unidad de Vivienda de la Municipalidad de Santiago⁵⁴⁴.

En parte debido a esta presión, durante los últimos años el gobierno central y regional ha comenzado a impulsar algunos tímidos esfuerzos para favorecer la localización de vivienda económica en el centro luego de años de entregar el territorio a la inversión inmobiliaria.

Después de 16 años, el Municipio ha iniciado la gestión para construir nuevos conjuntos sociales para familias vulnerables de la comuna a los que se ha llamado “neocités”⁵⁴⁵. Estos proyectos sólo han podido ser realizados al incorporar aportes adicionales a lo que entrega el subsidio, por ejemplo a través de suelo que ha sido de propiedad municipal o estatal. Uno

⁵⁴¹ Ibid.

⁵⁴² Los otros ocupa de Santiago (2012). The Clinic. 27 de junio. Consultado el 23 de octubre de 2015. En: <http://www.theclinic.cl/2012/06/27/los-otros-ocupa-de-santiago/>.

⁵⁴³ Meza, Daniel (2012) Op. Cit. P.24

⁵⁴⁴ Entrevista a Luis Valdivieso.

⁵⁴⁵ Ilustre Municipalidad de Santiago (2014) Tras 16 años se inauguran nuevamente viviendas sociales en Santiago. Sala de Prensa. 27 de febrero. Consultada el 11 de noviembre de 2015. En: <http://www.municipalidaddesantiago.cl/prensas/ver/tras-16-anos-se-inauguran-nuevamente-viviendas-sociales-en-santiago>.

de ellos ya fue entregado y actualmente existen dos en proceso de construcción. Son viviendas para grupos ya organizados, comités que ya tenían el subsidio de la modalidad sin proyecto, y que no habían encontrado una solución habitacional en el espacio centra⁵⁴⁶.

Por otra parte, desde el gobierno central, en mayo del 2015 se anunció la creación del nuevo subsidio del Mívu para la recuperación de cités y viviendas antiguas, que entregará 200 UF por familia. La iniciativa tiene la cualidad de estar dirigida principalmente a la recuperación de 1 o 2 elementos estructurales de las viviendas y autorizará la subdivisión de casas antiguas para que éstas puedan ser ocupadas por más de una familia⁵⁴⁷; lo que resulta fundamental pues los programas existentes hasta ahora no habían permitido este tipo de intervenciones de mayor envergadura.

Al respecto, explicaba la ministra de Vivienda y Urbanismo, Paulina Saball, en el lanzamiento del subsidio que “como ministerio creemos que el crecimiento y el progreso tienen que cuidar a sus habitantes. No queremos más que se expulse del centro de las ciudades a quienes por años han habitado allí, porque el patrimonio no son solo edificios, sino la historia de las personas y estamos empeñados en recuperar el área central de la región metropolitana para su gente, con más progreso y más desarrollo urbano”.⁵⁴⁸

En el marco del programa piloto se entregaron 100 subsidios para familias de 5 cités de 5 comunas distintas del centro de Santiago, y recientemente se hizo un llamado especial para cités de 11 comunas.

Pese a que los recursos asignados no alcanzan para arreglar más de 2 cités por comuna según los cálculos de Luis Valdivieso, director de la Unidad de Vivienda de Municipio encargada de organizar la postulación a los subsidios en la comuna, de todos modos lo considera un paso importante, pues en toda su historia, el Estado no había tenido una

⁵⁴⁶ Entrevista a Luis Valdivieso.

⁵⁴⁷ Valencia, Manuel (2015) Gobierno lanzará subsidio para recuperar cités y casonas antiguas en agosto. El Mercurio. 15 de junio. Reproducido por Plataforma Urbana. Consultado el 27 de junio de 2015. En: <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2015/06/15/gobierno-lanzara-subsidio-para-recuperar-cites-y-casonas-antiguas-en-agosto/>.

⁵⁴⁸ Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2015) Presidenta Bachelet y Ministra Saball entregaron 1eros subsidios programa de recuperación de cités y viviendas antiguas. Archivo de Noticias. 1 de junio. Consultado el 7 de junio de 2015. En: http://www.minvu.cl/opensite_det_20150601100026.aspx..

política estable para la recuperación de estos inmuebles. Con todo, sostiene que hace falta avanzar más en el reconocimiento de las necesidades especiales de estas viviendas⁵⁴⁹.

Así, podemos dar cuenta de cómo la renovación urbana impulsada por el plan de repoblamiento en la comuna de Santiago, ha transformado sustancialmente los sectores antiguos y a los residentes del centro capitalino. En San Isidro casi no quedan rastros de lo que alguna vez fue el barrio, la proliferación de altas torres hace difícil imaginar lo que hasta hace algunos años existió en esas mismas cuadras. Quedan retazos, algunos edificios protegidos, algunas casas rebeldes que se han desentendido del intenso desarrollo urbano que ha experimentado el sector en los últimos años.

Las calles que antes se comenzaban a despoblar, hoy casi no dan abasto a tanta muchedumbre que circula en sus antiguas vías. Pero en esta vorágine muchos han sido desplazados. Despojados de los beneficios de la centralidad, los más pobres han tenido que migrar a la periferia o, para poder mantenerlos, ver reducido el espacio de sus viviendas a lo más mínimo para sustentar la vida.

De esta forma, la expulsión de los vecinos más pobres de la comuna de Santiago, y en particular del barrio San Isidro y sus sectores aledaños, da cuenta de cómo el proceso de renovación urbana impulsado por el municipio y materializado finalmente por la iniciativa privada, sometió la necesidad de revitalizar el centro de Santiago a las lógicas del mercado inmobiliario, en desmedro de una planificación integral del proceso, que podría haber permitido resguardar las formas de vida de los barrios antiguos y el acceso a los beneficios de la centralidad por parte de los sectores de menos recursos que los habían habitado durante gran parte del último siglo.

⁵⁴⁹ Entrevista a Luis Valdivieso.

REFLEXIONES FINALES

El proceso de renovación urbana llevado a cabo en la comuna de Santiago a partir de los años 90 sin duda permitió atraer nuevos habitantes al centro de la ciudad luego del intenso periodo de deterioro y despoblamiento que este espacio sufrió a partir de la segunda mitad del siglo XX.

Las nuevas construcciones y el aumento de la oferta inmobiliaria permitieron que un número mayor de personas tenga hoy acceso a las ventajas de su localización, mientras que a través de la densificación de las áreas centrales, fue posible desincentivar el excesivo crecimiento de la ciudad hacia la periferia, con todas las consecuencias negativas que ello conlleva, entre ellas, la ocupación de suelos destinados al uso agrícola y la instalación de poblaciones en lugares carentes de servicios y equipamiento.

No obstante, a lo largo de esta investigación ha quedado de manifiesto cómo este proceso, al haber sido realizado dentro del marco de las políticas neoliberales impuestas durante la dictadura de Augusto Pinochet, se focalizó en la implementación de incentivos para atraer y anclar la iniciativa privada inmobiliaria a la comuna. Esto, a largo plazo, tuvo por consecuencia la exacerbación de la segregación social dentro de la ciudad; un fenómeno estrechamente vinculado al interés de propietarios, inmobiliarias e inversionistas por maximizar sus utilidades, tanto a partir de la especulación con el aumento de la plusvalía de los terrenos, como a través de la construcción de nuevas viviendas.

En este sentido, la liberalización de las normativas de construcción, el programa de subsidios y el aseguramiento de demanda y de terrenos disponibles a bajos precios para los inversionistas, no fueron sino el anzuelo a través del cual se convocó al mercado inmobiliario con el objeto de fomentar la renovación y el repoblamiento de la comuna, mercado que luego de reconocer las bondades del negocio, se dedicó a explotar las flexibilidades que brindó el programa.

En términos territoriales, esto ocasionó que se produjeran intervenciones e inversiones discontinuas, focalizadas en sectores estratégicos relevados por su potencial para la

renovación urbana; en un proceso que a su vez se fue adecuando a las modificaciones sectoriales que se fueron efectuando en la normativa del territorio comunal. Así, en determinados sectores se intensificó la renovación y la explotación del suelo, mientras que en otros, que presentaban condiciones de menor rentabilidad para el mercado, el abandono permaneció.

En el barrio San Isidro, la normativa que sirvió de incentivo para la inversión privada permaneció blanda por más de 20 años, en un contexto de interés creciente sobre el sector, motivado por sus ventajas de accesibilidad y cercanía respecto del triángulo central y de diversos servicios y fuentes de trabajo. Por eso no es de extrañar que el lugar se haya saturado de torres de más de 30 pisos, en la medida en que el sector se prestó para realizar un muy lucrativo negocio que hoy permite a los inmobiliarios captar la renta potencial de los terrenos; mientras las personas, sobre todo las no propietarias, que habitaban en el casco antiguo, están siendo desplazadas del lugar a causa del encarecimiento de los precios del barrio.

La expulsión y segregación de los vecinos antiguos derivadas de este proceso podría haber sido evitada o controlada si es que el Estado hubiera contado con las atribuciones necesarias para hacerse cargo directamente de la renovación urbana, interviniendo en el mercado del suelo, rehabilitando el parque habitacional construido y generando proyectos de densificación, pero en armonía con el entorno y sus habitantes y asegurando cuotas de vivienda social para alojar a habitantes de menos recursos que pudieran verse desplazados del sector en la medida en que avanzara el mejoramiento de los barrios.

El Estado de Chile escasamente ha contado con herramientas de este tipo, y cuando las ha tenido, ha sido despojado de ellas por la fuerza, como ocurrió durante la dictadura de Pinochet. Así, con las políticas neoliberales ya instituidas, el gobierno local no tuvo más remedio que acudir a la iniciativa privada para realizar las inversiones requeridas para la renovación, sometiéndose a los imperativos y lógicas del mercado para poder captar su interés. Por eso, si bien al principio del Programa fue posible gestionar la construcción de conjuntos sociales para los pobladores de la comuna, cuando el interés de los privados se afianzó, esto dejó de ocurrir, construyéndose en adelante viviendas cada vez de mayor valor.

Las posibilidades del Estado de ejercer algún control sobre las acciones emprendidas por los privados son mínimas y suelen verse limitadas por las constantes presiones ejercidas por estos agentes para mantener los estímulos proporcionados, so pena de retirar las inversiones y desplazarlas hacia otros sectores más permisivos. Así, la política implementada no sólo produce un desmantelamiento de lo público, sino que obliga también al Estado a funcionar según la lógica de competitividad del mercado, quedando cualquier otro propósito superior de desarrollo social o planificación urbana supeditado a este mandato.

Estas políticas han favorecido que la plusvalía de los terrenos sea captada casi totalmente por los inversionistas. No existe un retorno suficiente hacia el gobierno central o local que se traduzca en la mitigación de los impactos negativos de las construcciones sobre los territorios, ni menos uno que permita redistribuir los recursos hacia otros sectores en los que no hay inversión. Esto, sumado al nulo aporte realizado por los nuevos edificios a los barrios, ocasiona que el programa presente escasas ventajas directas para los residentes del parque antiguo.

A lo largo de esta investigación pudimos apreciar cómo las dinámicas de expulsión que generan situaciones de segregación socio-espacial han sido funcionales al aumento de la plusvalía de los barrios segregadores, tanto para los propietarios como para los desarrolladores de proyectos habitacionales, en la medida en que la eliminación de la población de estratos bajos ha favorecido su puesta en valor, tal como ha ocurrido con el proceso de gentrificación en el barrio San Isidro y sus sectores aledaños.

Más éste no es un fenómeno nuevo. Se trata un movimiento recursivo verificable a lo largo de toda la historia de Santiago, que llega a ser constitutivo del proceso de desarrollo de la ciudad, en la medida en que con su crecimiento fue incorporando sectores que antes fueron periféricos. En ellos se generaron recambios de población que desplazaron a los habitantes más pobres cada vez más lejos toda vez que se realizaron mejoras en los barrios que contribuyeron a aumentar su valor.

Lo anterior se puede apreciar en la historia del barrio San Isidro, cuyo origen fue el de un poblado pobre, y en la medida en que quedó inserto en la ciudad y luego en su espacio más

céntrico, terminó siendo parte del sector *prime* del desarrollo inmobiliario de la comuna durante los últimos años.

Ya desde sus inicios estuvo estrechamente vinculado a la dinámica centro-periferia establecida por los conquistadores que, motivados por el temor a los nativos hostiles del territorio, establecieron una defensa escoltada por iglesias en los límites de la incipiente ciudad, con el objetivo de protegerse y al mismo tiempo evangelizar y facilitar la dominación de los habitantes originarios. De este modo, fuera de dicho perímetro, se desarrolló este barrio al que fueron a parar tanto los indígenas expulsados como mestizos y españoles pobres y toda clase de delincuentes e indeseables que no encontraban lugar en la ciudad.

Años después, ya en los tiempos de la República y con el barrio ya incorporado, la misma dicotomía se vio reflejada en la planificación de la ciudad que efectuó el intendente Benjamín Vicuña Mackenna, para quien fue fundamental trazar el camino de circunvalación conocido como Camino de Cintura, como una forma de dividir y diferenciar la ciudad “propia i cristiana” de la ciudad “bárbara” en la que habitaban los pobres, para que sirviera de barrera sanitaria “contra la miseria y los vicios de los arrabales”. Con esta lógica también coincidió la planificación realizada por Karl Brunner para Santiago durante los años 30 del siglo XX, en la cual se perseguía mantener separados los barrios obreros de los barrios ricos, para que estos últimos no perdieran “carácter y valor”.

Por último, el programa de erradicación de campamentos impulsado por la dictadura de Pinochet puede ser leído bajo la misma óptica, en la medida en que éste permitió eliminar la miseria de los barrios acomodados –que antes habían sido ocupados por sectores populares-, aumentando la plusvalía de sus territorios, y alejando el miedo que la clase alta santiaguina sentía de los pobladores pobres y de ideas revolucionarias que se habían multiplicado durante la Unidad Popular.

No obstante, este último programa se diferenció de los procesos anteriores en que, al igual que en el caso del programa de renovación urbana, la segregación no fue producida directamente por una política de planificación de la ciudad, sino que más bien fue producto de la neoliberalización en la planificación de la misma, cuyo objetivo fue constituir, en

ambos casos, un incentivo para la inversión de las empresas inmobiliarias a través de una mayor obtención de plusvalía, ya sea en los territorios periféricos liberados en los que se instalaron las poblaciones para los habitantes de los campamentos, o en el espacio central deteriorado susceptible de ser renovado y gentrificado; lo que se materializó en la entrega de subsidios por parte del Estado y en la desregulación de las normativas locales.

En la actualidad, la inversión parece querer volver a la periferia desde que el alza en los precios del suelo en el centro ha comenzado a restar rentabilidad a los nuevos proyectos ubicados en su seno. Producto de esto, en el año 2013 se autorizó nuevamente el aumento del límite urbano a través de una modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago; aún cuando hasta ahora existen considerables espacios disponibles en el centro y en el pericentro de Santiago que están siendo subutilizados y que permanecen así por no haber sido lo suficientemente rentables como para iniciar ahí un nuevo proyecto.

Mientras estos espacios se siguen deteriorando, las áreas centrales que sí han sido intervenidas se siguen gentrificando y los habitantes más pobres de la ciudad siguen siendo desplazados hacia la periferia urbana a través de los mecanismos de subsidio habitacional, los que han resultado particularmente perjudiciales en la medida en que estos, al contemplar el financiamiento de los materiales de la construcción, la mano de obra y el suelo, no han permitido que las personas de menores recursos accedan a suelo bien localizado, sino que solamente a dichos sectores periféricos, en donde su valor permite que la construcción sea rentable para las empresas que realizan los proyectos.

Por esta razón es que, en este contexto, resulta particularmente interesante rescatar la tipología habitacional de los cités, por constituir una forma sumamente peculiar de hacer ciudad en este contexto de dualidad centro-periferia.

Pese a que surgieron en el marco de políticas de mejoramiento del parque habitacional, razón por la cual en sus comienzos desencadenaron procesos de expulsión de los habitantes más pobres que no pudieron pagar los precios de estas nuevas viviendas; a 100 años de su construcción, con el deterioro del sector central y la demolición definitiva de los ranchos periféricos, los cités se transformaron en una significativa opción de vivienda de carácter social inserta dentro de la trama céntrica, ofreciéndose a precios por mucho inferiores a los

que ostentan hoy los nuevos departamentos o grandes casas sobrevivientes al repoblamiento y con una calidad muy superior a lo que se puede encontrar en cualquier habitación subdividida informalmente dentro del parque antiguo.

Aún cuando muchos de ellos han sido demolidos durante los últimos años, la vigencia de esta tipología habitacional como forma de intervención en las manzanas de los sectores antiguos se refleja en que en la actualidad ha sido el mismo municipio de Santiago, a través de la Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesán), el que ha retomado la construcción de cités para la instalación de viviendas sociales dentro del centro, en pequeños terrenos conseguidos a bajo precio; lo que plantea una interesante vía de intervención que, si se hubiera implementado antes, podría haber permitido recuperar los sectores deteriorados del centro sin la necesidad expulsar a los habitantes antiguos y destruir, restando identidad y valor al entorno construido.

A partir de todo lo anterior, surgen algunas reflexiones que vale la pena plantear, en relación con las inquietudes que propone este reportaje.

La primera de ellas dice relación con el rol del Estado y de lo público respecto del problema habitacional y de otras áreas que debieran constituir materia de derechos sociales y no de meros bienes de consumo. En esta línea, fue frecuente que los entrevistados plantearan la necesidad de restituir al Estado su capacidad de intervención en los procesos constructivos bajo un verdadero rol público, que no le obligue a competir en rentabilidad con las empresas del mundo privado, sino que funcione bajo sus propias lógicas de financiamiento y finalidad, con el objetivo de asegurar el derecho a viviendas dignas y bien localizadas; de modo que éste mandato no quede sujeto al interés y a las utilidades que el mercado inmobiliario pueda obtener de la provisión de esos derechos.

Esto es especialmente relevante en lo relativo a la existencia de instituciones como la Cordesán, que ha terminado encargándose de suplir funciones que antes cumplían las corporaciones estatales de vivienda, pero sólo en materias de gestión y no de construcción directa; mientras que al mismo tiempo se ha prestado para que se produzcan desviaciones de fondos comunales, como las ocurridas bajo la administración de Pablo Zalaquett, en un contexto de nula transparencia, pues esta corporación, a diferencia de otras corporaciones

municipales, no se encuentra sujeta a la ley que regula el acceso a la información pública, por tratarse de una entidad privada.

Bajo este pretexto, dicha corporación ni siquiera se asegura de resguardar sus archivos, razón por la que, según sus directivos, no disponen de los documentos que se les solicitaron a lo largo de esta investigación; y por la que han terminado encargándole a los funcionarios más antiguos entregar relatos testimoniales sobre los procesos vividos por la Corporación, incluso cuando la misma ha necesitado poner en conocimiento de las gestiones realizadas a nuevos miembros.

Hoy los paradigmas sobre desarrollo urbano han cambiado y, en este nuevo escenario, ya no se considera óptima la segregación de actividades y estratos sociales dentro de la ciudad, como sí lo hacían los modelos de urbanización del Movimiento Moderno y de la ciudad jardín bajo los cuales se urbanizó la nuestra. Los problemas vinculados a la extensión excesiva del área urbana, relacionados con la contaminación, la congestión vehicular y el colapso del transporte público, entre otras cosas, han hecho que se aprecie la integración de actividades y personas de distintos estratos en todos los espacios, en la medida en que eso permite hacer más sostenible y sustentable el funcionamiento de la urbe y su sistema productivo.

La Política Nacional de Desarrollo Urbano promulgada por el gobierno de Sebastián Piñera en el año 2013 considera que la segregación social urbana es el principal problema de las ciudades chilenas, y para solucionarlo, plantea importantes transformaciones respecto de una planificación más coordinada, la necesidad de hacer un uso social del suelo y de modificar el sistema impositivo que regula el mercado del mismo; con miras a favorecer la integración de estratos dentro de la ciudad.

Cuestiones como estas tienen una relevancia fundamental en un país como Chile, en donde los frecuentes movimientos telúricos han hecho necesario efectuar permanentemente programas de reconstrucción en las ciudades afectadas. En ellas, los procesos de renovación urbana siempre supondrán una oportunidad de inversión y retorno de rentas, en especial en los sectores consolidados; razón por la que toda normativa y regulación que se realice sobre

ese proceso tiene un impacto crucial en las dinámicas de localización y relocalización de la población.

Sin embargo, surge la inquietud acerca de si estos mecanismos, primero, lograrán llegar a puerto a través del trámite de una nueva legislación -que ha sido dilatada durante años- y si una vez hecho esto, las acciones que se implementen serán capaces de subsanar este problema; una vez que se comprende que el fenómeno de la segregación se encuentra a la base del mecanismo de funcionamiento de la ciudad y de los procesos de acumulación de capital, basados en la propiedad privada del suelo, de quienes se han enriquecido en ella y la gobiernan.

Las políticas antes descritas transformaron por completo el barrio San Isidro. Hoy prácticamente no quedan cités, las casas antiguas, aisladas entre los edificios, han sido transformadas en comercios y playas de estacionamientos y el predominio de los edificios es cabal. La mayoría de los vecinos antiguos se han ido y, en cambio, torrentes de nuevos habitantes y sus vehículos inundan sus calles sombreadas.

Si no se realizan pronto cambios sustanciales en el modo de organizar la ciudad y sus lógicas de acumulación de capital, es de esperar que en las décadas que vienen ocurran fenómenos similares en distintos barrios y comunas ubicadas en el pericentro de Santiago y de otras ciudades del país, como ya se puede ver en los sectores deteriorados y bien conectados de Estación Central, Independencia y Recoleta, en los que se ha aplicado el modelo del Repoblamiento de Santiago bajo los parámetros antes descritos. Así, las grúas continuarán desplazando no sólo los materiales de construcción, sino que también a los habitantes más pobres de los barrios antiguos, con el fin de aumentar las ganancias del negocio inmobiliario.

Por eso, el problema de la segregación y la cuestión de la vivienda social en los espacios centrales se volverá cada vez más complejo, en la medida en que la planificación de las nuevas urbanizaciones no sea capaz de dialogar y armonizar con los entornos construidos, y en que dichas intervenciones no tengan por fin último el bienestar de todos los habitantes de la ciudad.

FUENTES

Fuentes bibliográficas

Libros y revistas

Bravo, Gabriela; González, Cristian. (2009) Ecos del tiempo subterráneo. Las peñas en Santiago durante el régimen militar (1973 – 1983) LOM ediciones.

Brunner, Karl. (1932) Santiago de Chile. Su estado actual y su futura formación. Santiago. Imprenta La Tradición.

Cáceres, Osvaldo (1999) Sobre el barrio 10 de julio. En Voces de la ciudad: Historias de barrios de Santiago. Editorial Lom. Santiago de Chile.

Cataldo, Jaime. (1991). Municipalidad de Santiago: Participación ciudadana en la definición de lineamientos para el desarrollo comunal (relato de una experiencia). Revista Eure, Vol. 17, n° 52-53. P. 107-125. Santiago de Chile.

Chaparro, Mónica. (1994) La propiedad de la Vivienda y los sectores populares, Santiago de Chile 1900-1943. Revista Planeo Universidad Católica. Serie Azul. Santiago de Chile.

Contreras, Yasna (2005). Dinámica inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: Un análisis a los efectos urbanos y sociales en la comuna de Santiago. Casos de estudio: barrios Brasil y Yungay. Tesis de Magister en Desarrollo Urbano. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

Contreras, Yasna (2010a) La gestión inmobiliaria en el Centro de Santiago de Chile: ¿El traje a la medida del mercado inmobiliario? Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

Contreras, Yasna (2010b) Santiago Centro: ¿Puede convivir un espacio residencial central con el locus de especulación inmobiliaria? Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. 14, n° 331. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-89.htm>

Contrucci, Pablo (2011) Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia. Revista Eure. Vol. 37, n° 111. Santiago de Chile.

Cruz-Coke Ricardo. (1995) Historia de la medicina chilena. Editorial Andrés Bello, Santiago, Chile.

De Ramón, Armando. (1985) Estudio de una periferia urbana: Santiago de Chile 1850-1900. Apartado n°20 de "Historia". Ediciones Historia. Universidad Católica de Chile. Santiago.

De Ramón, Armando (1992) Santiago de Chile (1541 – 1991) Historia de una sociedad urbana. Editorial Mapfre. España.

Entrevista a Yasna Contreras: el Plan de Repoblamiento en Santiago y los desafíos futuros. (2013) Revista Planeo N°10, Residencias Urbanas. <http://revistaplano.uc.cl/plano-hoy/actores/yasna-contreras-g-2/entrevista-a-yasna-contreras-el-plan-de-repoblamiento-en-santiago-y-los-desafios-futuros/>

Figuroa, Jonás. (2006) 1960-1980: Transformación en la manzana de la ciudad interior. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago.

Gray, Sebastian (2006) Fragmentos Urbanos. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile.

Hidalgo, German; Vila, Waldo. (2015) Calles -que fueron- caminos. intensificación de la trama de calles al sur de la Alameda en Santiago de Chile hasta fines del siglo XIX." Historia (Santiago) vol.48 no.1 Santiago jun. 2015. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-71942015000100006&script=sci_arttext#n46

Hidalgo, Rodrigo (1999) Continuidad y cambio en un siglo de vivienda social en Chile (1892-1998). Revista de Geografía Norte Grande 26.

Hidalgo, Rodrigo. (1999) La vivienda social en Chile: La acción del Estado en un siglo de planes y programas. Scripta Nova. Revista de electrónica de Geografía y Ciencias Sociales.

Universidad de Barcelona. N° 45 (1), 1 de agosto de 1999. Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-45-1.htm>

Hofer, Andreas (2006) El origen de la metrópolis. Las propuestas de Karl Brunner. En Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago

La ruta del cité (2015) el diseño de una forma de vida. Santiago. Consejo Nacional de la Cultura y las Artes.

López-Morales, Ernesto. (2013) Gentrificación en Chile: Aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. Revista de Geografía Norte Grande 56. Pp. 31-52. Disponible en <http://www.scielo.cl/pdf/rgeong/n56/art03.pdf>.

López-Morales, Ernesto; Gasic, Ivo; Meza, Daniel (2012) Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. Revista INVI n° 76, Vol. 27. En: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582012000300003&script=sci_arttext

Ernesto López-Morales (2009). Loretta Lees, Tom Salter & Elvin Wyly. Gentrification. London, Routledge, 2008, 310 p. Reseña en Revista de Geografía Norte Grande 44.

Martínez, Sergio (2013) Calle del Carmen. En Concreto, v.11, n°121, Marzo, p. 66. En: <http://biblioteca.cchc.cl/DataFiles/29453-2.pdf>

Mellafé, Rolando. (1995) “Alma y utopía: Santiago colonial”. En: Cuadernos de Historia N° 15, Universidad de Chile, Santiago.

Pavez, María Isabel. (2000) Plan Brunner para Santiago. Revista de Urbanismo. Edición del Departamento de Urbanismo de la F.A.U. de la Universidad de Chile. Disponible en: <http://web.uchile.cl/vignette/revistaurbanismo/n3/pavez2/i1/i1.html>

Peña, Patricia. (1997) La Casa de Recogidas de Santiago, un hospital de almas. Anales de la Universidad de Chile N° 6 (1997, diciembre, serie 6). Consultado el 03 de junio de 2015.

Rivera, Álvaro. (2012) Historia de la política habitacional en el área metropolitana de Santiago. Santiago. Revista del Centro de Investigación Social (CIS) de la ONG Techo. Volumen 16. Número 16.

Romero, Luis Alberto. ¿Qué hacer con los pobres? Elite y sectores populares en Santiago de Chile 1840-1895. Buenos Aires, Editorial Sudamericana, 1997.

Saavedra, Miguel; Carrasco, Gustavo. (2006) La recuperación del centro de Santiago. Imágenes, diagnósticos, iniciativas y propuestas, 1976-2006. En: Santiago Centro. Un siglo de transformaciones. Editado por Andros para la Ilustre Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile.

Schlack, Elke; Vicuña, Magdalena. (2011) Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago Metropolitano: una revisión crítica de la norma de "Conjunto Armónico", EURE, vol 37, n°111.

Thayer, Luis. (1904) Santiago de Chile. Origen del nombre de sus calles. Librería, imprenta y encuadernación de Guillermo E. Miranda. Santiago. Digitalizado por Internet Archive, 2013. Disponible en <http://archive.org/details/santiagodechileo18thay>

Valdivia, Verónica. (2013) El Santiago de Ravinet. Despolitización y consolidación del proyecto dictatorial en el Chile de los noventa. Revista Historia. Vol.46, n°1, Santiago de Chile. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-71942013000100006&script=sci_arttext

Valenzuela, Mauricio.(2003) Programa de repoblamiento comuna de Santiago: Un programa de gestión urbana. Revista Urbano. Vol. 6 n° 8. Universidad del Bío Bío, Concepción, Chile. Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19800811>

Vicuña Mackenna, Benjamín (1884) Una peregrinación a través de las calles de Santiago. Editorial Los Andes. Santiago de Chile.

Zañartu, Sady. (1934) Santiago, calles viejas: historias de cuando sus nombres salieron del barro materno con la fuerza de lo que ha de vivir, porque daba el pueblo su agua de bautismo. Nacimiento. Santiago de Chile.

Documentos

Arriagada, Camilo; Moreno, Juan; Cartier, Enrique (2007) “Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006”. Santiago de Chile. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Brieva, Amador. (2002) *Hacia una nueva política urbana para Chile. Vol. 1 Antecedentes Históricos*. editado por Pilar Giménez y Gonzalo Gazitúa. MIMVU, LOM.

Carrasco, Gustavo (2007) Documento de trabajo Sirchal 2.2. Santiago de Chile: propuesta para la recuperación y revitalización del centro urbano. Instituto de la Vivienda. Universidad de Chile. 23 de octubre. Santiago de Chile. Pp. 6-7.

Durán, Gonzalo; Páez, Alexander. (2015) *Desposesión Salarial en Chile. Panorama de los Verdaderos Sueldos usando la Encuesta CASEN*. Septiembre de 2015. Fundación Sol. P. 3
Disponibile en: <http://www.fundacionsol.cl/wp-content/uploads/2015/09/Verdaderos-Sueldos-Casen-2013-3.pdf>

Ilustre Municipalidad de Santiago. (2000). *Gestión 10 años 1990-2000*. Santiago de Chile.

Innocenti, Daniella Mora, Pía. Fulgueiras, Mariana. (2014) *¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile*. Documento para Lincoln Institute of Land Policy

Pontificia Universidad Católica de Chile. (1988) *Estudios para el plan de desarrollo urbano y económico de la comuna de Santiago. Fase I: Informe Final. Tomo I: Síntesis y proposiciones*. Coordinador: Jaime Valenzuela. Santiago de Chile.

Torres, Mario (2005) *Planeación urbana en Chile. Un producto de la especulación inmobiliaria*. Boletín Ciudades Para un Futuro Más Sostenible. 29/30 Notas para entender el mercado inmobiliario. En: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/amtor.html>

Vicuña Mackenna, Benjamín. *La transformación de Santiago. Notas e indicaciones, etc*. Santiago. Imprenta de la librería del Mercurio, 1872, pp. 24 y 28.

Tesis

Catepillán, Tomás. (2009) La otra chimba: historia del Barrio de San Isidro. Santiago de Chile, 1675 – 1700. Informe de Seminario para optar al grado de Licenciado en Historia. Universidad de Chile. Santiago de Chile.

Contreras, Yasna (2005). Dinámica inmobiliaria en el Programa de Repoblamiento: Un análisis a los efectos urbanos y sociales en la comuna de Santiago. Casos de estudio: barrios Brasil y Yungay. Tesis de Magister en Desarrollo Urbano. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago de Chile.

Contreras, Yasna (2012.) Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes. Tesis para obtención del grado doctor en Arquitectura y Estudios Urbanos. Santiago. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Universidad Católica de Chile.

Meza, Daniel (2012) Colectivo Protectora. Modelo habitacional popular para subvertir las lógicas actuales de desarrollo urbano del espacio pericentral gentrificado. Memoria de Título conducente al grado de Arquitecto. Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Santiago de Chile.

Publicaciones en línea

Carrasco, Gustavo. (2006). La recuperación de la función residencial de la comuna de Santiago: desafíos y oportunidades. Consultado el 17 de septiembre de 2014. En: <http://invi.uchilefau.cl/index.php/la-recuperacion-de-la-funcion-residencial-de-la-comuna-de-santiago-desafios-y-oportunidades/>

Casa de los Diez. Fundación. Consultada en agosto de 2015. En: www.casadelosdiez.cl/fundacion/

Chamorro, Ricardo. (2012) Santa Isabel, una calle que no existía. 8 de diciembre. Blog Eje San Diego. Consultado el 8 de diciembre de 2015. En: www.eje-san-diego.blogspot.cl

Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesán). Quiénes Somos. Consultado el 16 de agosto de 2014. En: <http://www.cordesansantiago.cl/quienes-somos>.

Giuliano Pastorelli. "Demolición del edificio Ex Sede Unión Española" 19 jul 2010. Plataforma Arquitectura. Consultado el 21 de diciembre de 2015. En: <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-48735/demolicion-del-edificio-ex-sede-union-espanola>.

Herman, Patricio (2011) Las torres construidas con trampa en Santiago Centro. Ciper Chile. Opinión. 21 de octubre. Consultado el 16 de septiembre de 2014. En: <http://ciperchile.cl/2011/10/21/las-torres-construidas-con-trampa-en-santiago-centro/>

Ilustre Municipalidad de Santiago. Reseña Histórica. Calles con Historia. Avda. Libertador Bernardo O'Higgins. Consultado en Junio de 2015. En: <http://www.municipalidaddesantiago.cl/categorias/home/la-comuna/historia/calles-con-historia/avda-libertador-bernardo-ohiggins>

Ilustre Municipalidad de Santiago. Reseña Histórica. De nuevo en la ciudad. Consultado el 14 de agosto de 2014. En: <http://www.municipalidaddesantiago.cl/categorias/home/la-comuna/historia/resenas-historicas/de-nuevo-en-la-ciudad>.

Ilustre Municipalidad de Santiago. Reseña Histórica: La Estampida Silenciosa. Consultado el 15 de agosto de 2014. En: <http://www.municipalidaddesantiago.cl/categorias/home/la-comuna/historia/resenas-historicas/la-estampida-silenciosa>.

Ilustre Municipalidad de Santiago. Transparencia Activa. Estructura Orgánica, facultades, funciones y atribuciones: facultades, funciones y atribuciones de sus unidades u órganos internos. Consultado el 21 de octubre de 2015. Disponible en www.portaltransparencia.cl

Ilustre Municipalidad de Santiago (2014) Tras 16 años se inauguran nuevamente viviendas sociales en Santiago. Sala de Prensa. 27 de febrero. Consultado el 11 de noviembre de 2015. En: <http://www.municipalidaddesantiago.cl/prensas/ver/tras-16-anos-se-inauguran-nuevamente-viviendas-sociales-en-santiago>

López-Morales, Ernesto. (2014) Gentrificación y burbuja inmobiliaria en el centro de Santiago. Ciper. 9 de octubre de 2014. Consultado el 16 de mayo de 2015. Disponible en: <http://ciperchile.cl/2014/10/09/gentrificacion-y-%E2%80%9Cburbuja%E2%80%9D-inmobiliaria-en-el-centro-de-santiago/>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2015) Presidenta Bachelet y Ministra Saball entregaron 1eros subsidios programa de recuperación de cités y viviendas antiguas. Archivo de Noticias. Consultado el 7 de junio de 2015. En: http://www.minvu.cl/opensite_det_20150601100026.aspx

Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Historia. Camino de cintura: la frontera de Benjamín Vicuña Mackenna. Consultado en junio de 2015. En: <http://www.museovicunamackenna.cl/647/w3-article-25400.html>

Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Historia. Paseo de Santa Lucía: el sueño de Benjamín Vicuña Mackenna. Consultado en junio de 2015. En: <http://www.museovicunamackenna.cl/647/w3-article-25401.html>

Rojas, Mario. Imas, Fernando. (2011) Compendio de patrimonio perdido III. Consultado el 15 de agosto de 2015 <http://brugmannrestauradores.blogspot.com/2011/06/compendio-de-patrimonio-perdido-parte.html>

Salazar, Criss. 2012. Dulce nombre de María en la amargura de la calle Carmen. Urbatorium. Consultado el 15 de agosto de 2015. <http://urbatorium.blogspot.com/2012/03/el-dulce-nombre-de-maria-en-la-amargura.html>

Salazar, Criss. (2008) Parroquia de San Isidro: una sobreviviente de la historia telúrica de Chile. Santiago. Urbatorium. 15 de diciembre de 2015. <http://urbatorium.blogspot.cl/2008/05/parroquia-de-san-isidro-labrador-una.html>

Salazar, Criss. 2010. Recorridos de los antiguos tranvías de Santiago. Urbatorium. Consultado el 15 de agosto de 2015. <http://urbatorium.blogspot.com/2010/01/recorridos-de-los-antiguos-tranvias-de.html>

Trivelli, Pablo. (2014) La disponibilidad de suelo en el Gran Santiago y la Región Metropolitana. Ciper. Consultado el 8 diciembre de 2015. Disponible en <http://ciperchile.cl/2014/09/03/la-disponibilidad-de-suelo-urbano-en-el-gran-santiago-y-la-region-metropolitana/>.

Prensa

Aravena, Francisco (2014) Expansión vs. Densidad. Qué Pasa. 22 de octubre. Consultado el 20 de noviembre de 2015. En: <http://www.quepasa.cl/articulo/actualidad/2014/10/1-15478-9-expansion-vs-densidad-ciudad-en-estado-critico.shtml/>

Barrios tradicionales comienzan a poblarse. (2000) Diario MTG, actual Publmetro. 14 de diciembre. Santiago de Chile. P.13

Cabello, Nadia (2014) Interés por vivir en el centro de la ciudad impulsa la formación de neoconventillos. El Mercurio, 5 de marzo.

Empresas Constructoras: Del dicho al hecho (1998). El Mercurio. Casas y Barrios. Santiago de Chile. 31 de mayo. p. 7

Entre 2013 y 2014 se congelaron los permisos para construir en altura en 30 barrios del país. (2015). El Mercurio. 24 de enero.

Gray, Sebastián. (2015) Casa de los 10. Revista VD de El Mercurio, edición N° 986, sábado 30 de mayo 2015. P. 126.

Gray, Sebastián. (2015) El origen de las torres. Blogs de El Mercurio. 8 de agosto de 2015

Labarca, Cristián. (2012) Lo que el tiempo se llevó: qué fue de los antiguos cines de Santiago. Santiago. Diario La Tercera. Consultado del 20 de junio 2015. <http://diario.latercera.com/2012/04/04/01/contenido/santiago/32-105490-9-lo-que-el-tiempo-se-llevo-que-fue-de-los-antiguos-cines-de-santiago.shtml>

Los otros ocupa de Santiago (2012). The Clinic. 27 de junio. Consultado el 23 de octubre de 2015. En: <http://www.theclinic.cl/2012/06/27/los-otros-ocupa-de-santiago/>

Passi , Felipe. (2012) Santiago Centro aumenta su población en 93 mil habitantes y es la comuna que más personas sumó en diez años. La Tercera. 31 de agosto. Consultado el 9 de noviembre de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/nacional/2012/08/680-481061-9-santiago-centro-aumenta-su-poblacion-en-93-mil-habitantes-y-es-la-comuna-que-mas.shtml>

Pozo, Valentina (2013) Cómo afectó la edificación en altura a los residentes de las comunas históricas. La Tercera. 10 de septiembre. Consultado el 23 de noviembre de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/09/1731-541926-9-como-afecto-la-edificacion-en-altura-a-los-residentes-de-las-comunas-historicas.shtml>

Rajevic, Pía (2013) El elegante cité de Matucana que se niega a desaparecer. La Tercera. 25 de marzo. Consultado el 5 de abril de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/03/1731-515506-9-el-elegante-cite-de-matucana-que-se-niega-a-desaparecer.shtml>

Santiago centro: La conversión de Santa Isabel (2004). El Mercurio, Propiedades. 16 de mayo. Santiago de Chile P. 1

Santiago lideró ventas inmobiliarias en 2003. (2004) Diario Financiero. Santiago de Chile. 23 de enero. P. 3

Siebert, Francisca. (2015) El megaproyecto que pretendía cambiar la calidad de vida del centro de Santiago a inicios de los 70's. Noticias Universidad de Chile. 4 de noviembre de 2015. En: <http://www.uchile.cl/noticias/116303/el-megaproyecto-urbano-que-pretendia-cambiar-el-centro-de-santiago>

Patillo, María de los Ángeles (2014) Metro cuadrado de departamentos en Ñuñoa y Santiago alcanza precios de Vitacura y Las Condes. El Mercurio. Consultado el 13 de abril de 2015. Disponible en: <http://impresa.elmercurio.com/Pages/NewsDetail.aspx?dt=2014-09-27&PaginaId=8&BodyId=2>

Valencia, Manuel (2015) Gobierno lanzará subsidio para recuperar cités y casonas antiguas en agosto. El Mercurio. 15 de junio. Consultado el 27 de junio de 2015.

Valencia, Manuel. (2014) Informe de Vivienda detalla nudos críticos en subsidios y retrasos en la reconstrucción. El Mercurio. Consultado el 7 de noviembre de 2015. Disponible en <http://impresa.elmercurio.com/Pages/NewsDetail.aspx?dt=2014-03-30&dtB=12-12-2015%200:00:00&PaginaId=5&bodyid=3>

Villegas, Diego (2013) Boom inmobiliario de Santiago centro se detiene después de 18 años. La Tercera. 13 de noviembre. Consultado el 2 de noviembre de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/11/1731-551462-9-boom-inmobiliario-de-santiago-centro-se-detiene-despues-de-18-anos.shtml>

Villegas, Diego. (2013) Revelan que el 53% de los habitantes de Santiago está de paso por la comuna. Diario La Tercera. Consultado el 10 de noviembre de 2015. <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/01/1731-506304-9-revelan-que-el-53-de-los-habitantes-de-santiago-esta-de-paso-por-la-comuna.shtml>

Zambra, Darío (2013) El cité, la vivienda del siglo XX que resurge en Santiago. La Tercera. 13 de diciembre. Consultado el 6 octubre de 2015. En: <http://www.latercera.com/noticia/santiago/2013/09/1731-542440-9-el-cite-la-vivienda-del-siglo-xx-que-resurge-en-el-centro-de-santiago.shtml>.

Leyes

Chile. Ministerio de Bienestar social. (1931) Decreto con Fuerza de Ley N°33. Fomento de la edificación obrera.

Chile. Ministerio de Hacienda. 1987 Ley 18.595. Otorga beneficio tributario para zonas de renovación Urbana. Reglamento. Disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=171625>.

Chile. Municipalidad de Santiago (2011) Decreto 1640: Promulga modificación al Plan Regulador de Santiago. Septiembre de 2011. Santiago de Chile.

Fuentes Audiovisuales

Esto No Tiene Nombre (2014) “Apart Hotel” ilegales. Televisión Nacional de Chile. 24 horas. 27 de septiembre. Consultado el 12 de octubre de 2015. En: <http://www.24horas.cl/programas/estonotienenamebre/esto-no-tiene-nombre-apart-hotel-ilegales-1341029>

Fernández, Cristobal (2015) Sobreviviendo en una casa isla. Televisión Nacional de Chile. 24 horas. 11 de julio. Consultado 3 de noviembre de 2015. En <http://www.24horas.cl/nacional/conoce-el-drama-de-vivir-en-las-casas-islas-1722984>

Fuentes Testimoniales

Entrevistas a vecinos

Allende, Francisco. Vecino del Barrio San Isidro. 14 de enero de 2015.

Castillo, Florencia. Vecina del cité de Santa Victoria 540 ubicado en el Barrio San Isidro. 26 de mayo de 2014

Fernández, Victoria. Vecina del cité de Santa Victoria 540 ubicado en el Barrio San Isidro. 13 de abril de 2014

González, Patricio. Nieto de Alfredo García Burr. Formó la Fundación Casa de los Diez Alfredo García Burr. 17 de octubre de 2014

Muñoz, Alicia. Vecina del cité de Santa Victoria 540 ubicado en el Barrio San Isidro. 08 de julio de 2014.

Ogaz, Ariel y Tapia, Susana. Miembros de la Corporación cultural La Plataforma 10 de junio de 2014

Poblete, Gladys. Vecina del cité de Santa Victoria 540 ubicado en el Barrio San Isidro. 1 de junio de 2014

Entrevistas a funcionarios del gobierno local y de instituciones del Estado

Aravena, Bernabé. Jefe del Programa de Repoblamiento de la Corporación para el Desarrollo de Santiago. 24 de julio de 2015

Arriagada, Camilo. Responsable del estudio sobre el Subsidio de Renovación Urbana realizado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el año 2007. 5 de noviembre de 2014

Azagra, Carlos. Gestor territorial de la Corporación para el Desarrollo de Santiago. 6 de septiembre de 2014

Carrasco, Gustavo. Arquitecto de la División de Patrimonio de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Santiago. 2, 9, 22 de abril de 2015 / 11 de mayo de 2015

Goles, Ivannia. Gerente de Proyectos Urbanos de la Corporación para el Desarrollo de Santiago. 14 de enero de 2015

Gysling, Sandra. Asesora Urbana de la Municipalidad de Santiago. 8 y 23 de octubre de 2014

Valdivieso, Luis. Jefe de la Unidad de Vivienda de la Municipalidad de Santiago. 11 de septiembre de 2014 / 2 de noviembre de 2015.

Zuleta, Gabriela. Encargada del programa de Cités y Pasajes de la Cordesan. 9 de septiembre de 2014

Consultas a organismos del Estado

Silva, Pamela. Encarga de la Oficina de Informaciones, Reclamos y Sugerencias (OIRS) del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) 29 de septiembre de 2014

Seminarios, Charlas y encuentros

III Seminario Santiago del Museo Benjamín Vicuña Mackenna. Mesa: Desarrollo inmobiliario, nuevos barrios y gentrificación. ¿Más calidad de vida?. Enrique Vial, Yasna Contreras y Francisco Sabatini (2014). 2 de octubre. Santiago de Chile.

Charla Barrio San Isidro (2014) Cultura Mapocho. Ricardo Rubio, Luis Fernando Kijner. 26 de junio de 2014.

Recorrido Patrimonial por Barrio San Isidro Cultura Mapocho 29 de junio de 2014



Prof. Raúl Rodríguez O.
Jefe de Carrera – Escuela de Periodismo
Instituto de la Comunicación e Imagen
Universidad de Chile
PRESENTE

A continuación le comunico a usted la evaluación de la memoria de título *La Grúa: Renovación urbana en Santiago a partir del caso del Barrio San Isidro* de las estudiantes Rocío Silva Moreno y Catalina Rebollo Andonie:

ITEM	ASPECTOS CONSIDERADOS	%
1.1 Problematización	Planteamiento y contextualización del tema.	10%
1.2 Pertinencia	Relevancia y originalidad de la investigación.	15%
1.3 Estrategia Metodológica	Recolección de la información, datos y antecedentes.	20%
1.4 Conclusiones	Análisis e Interpretación de los hechos relevantes.	15%
1.5 Estructura	Orden narrativo, construcción del texto.	15%
1.6 Presentación	Calidad de la redacción, recursos estilísticos.	15%
1.7 Recursos bibliográficos	Materiales y textos utilizados.	10%

Item	Nota	Valor
1.1	7,0	0,7
1.2	7,0	1,1
1.3	7,0	1,4
1.4	7,0	1,1
1.5	7,0	1,1
1.6	7,0	1,1
1.7	7,0	0,7
Nota Final	7,0	

Excelente 7.0–6.5; Muy Bueno 6.4–6.0; Bueno 5.9–5.0; Aceptable 4.9–4.0; Deficiente 3.9- 3.0.



COMENTARIO

Esta memoria de título es una gran investigación sobre el proceso de transformación urbana experimentado en el centro de Santiago durante las últimas décadas. Las autores logran desarrollar un trabajo completo, crítico y riguroso sobre el re-poblamiento de la ciudad a partir de un caso emblemático: el barrio San Isidro. La reconstrucción histórica de este proceso se apoya en fuentes testimoniales y bibliográficas y se actualiza con una buena descripción de lo ocurre hoy con el centro de la capital de Chile. Se trata de una investigación acuciosa, profunda, autónoma y reflexiva. Es un reportaje amplio, con perspectiva y bien reportado. Se constituye así en una contribución al acervo periodístico y cumple cabalmente con lo esperado para un trabajo final del proceso de formación como periodistas de las autoras.

Atentamente,

Cristian Cabalin
Profesor Asistente
Universidad de Chile

Santiago, 16 de marzo de 2016



Prof. Raúl Rodríguez O.
Jefe de Carrera Escuela de Periodismo
Instituto de la Comunicación e Imagen
Universidad de Chile
PRESENTE

A continuación le comunico a usted la evaluación de la memoria de título "La Grúa: Renovación urbana en Santiago a partir del caso del Barrio San Isidro" de el/la estudiante **Rocío Silva Moreno y Catalina Rebollo Andonie**, en la categoría Reportaje Periodístico:

	ITEM	ASPECTOS CONSIDERADOS	%
1.1	Pertinencia y relevancia del tema	Interés público y enfoque.	10%
1.2	Investigación y reporteo	Técnicas de reporteo, calidad y cantidad de fuentes, rigurosidad en el tratamiento de la información	40%
1.3	Estructura y presentación	Coherencia narrativa, fluidez y formato.	25%
1.4	Redacción	Estilo narrativo, recursos estilísticos y calidad de la redacción	25%

Excelente 7.0-6.5; Muy Bueno 6.4-6.0; Bueno 5.9-5.0; Aceptable 4.9-4.0; Deficiente 3.9- 3.0

Item	Nota	Valor
1.1	7.0	0.7
1.2	7.0	2.8
1.3	6.5	1.6
1.4	6.3	1.6
Nota Final		6.7

COMENTARIO

Este trabajo periodístico logra describir el conflicto asociado al tema de renovación urbana, en un barrio de Santiago, con tal riqueza que permite ver las texturas del territorios que se describe. Existe un trabajo muy detallado que logra vincular el contexto histórico, las dinámicas sociales, los marcos legales, y las experiencias personales de los/as entrevistado/as como parte de un análisis que hace evidente las relaciones de poder e intereses que habitan el espacio. A la vez, es posible conocer impactos materiales de los procesos de renovación urbana, lo que aporta a la



comprensión del fenómeno. Un elemento bastante útil que emana de este reportaje, es el mapa de actores que las autoras logran organizar.

El argumento y transición de ideas entre los capítulos se logra de buena manera. Sin embargo, dentro de los capítulos en sí, algunas veces la narración se volvía un poco árida. Si bien el trabajo que realizaron para construir el contexto histórico es evidente, al momento de desplegar los datos la narración lineal genera cierta pérdida de interés en la lectura del texto. Los textos de las entrevistas a los/as habitantes del sector—que logran generar una conexión humana con el conflicto—se pierden en la descripción más lineal del territorio.

El manejo de las fuentes y la cantidad de datos manejados para la realización del reportaje revela un trabajo detallado y responsable de las autoras.

Atentamente,

Karla Palma

Nombre profesor/a

Santiago, 28 de marzo de 2016



Prof. Raúl Rodríguez O.
Jefe de Carrera Escuela de Periodismo
Instituto de la Comunicación e Imagen
Universidad de Chile
PRESENTE

A continuación le comunico a usted la evaluación de la memoria de título "**La grúa: renovación urbana en Santiago a partir del caso del barrio San Isidro**" de las estudiantes **Rocío Silva Moreno y Catalina Rebollo Andonie**, en la categoría Reportaje Periodístico:

	ITEM	ASPECTOS CONSIDERADOS	%
1.1	Pertinencia y relevancia del tema	Interés público y enfoque.	10%
1.2	Investigación y reporteo	Técnicas de reporteo, calidad y cantidad de fuentes, rigurosidad en el tratamiento de la información	40%
1.3	Estructura y presentación	Coherencia narrativa, fluidez y formato.	25%
1.4	Redacción	Estilo narrativo, recursos estilísticos y calidad de la redacción	25%

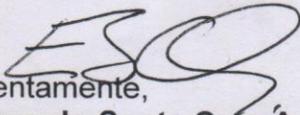
Excelente 7.0–6.5; Muy Bueno 6.4–6.0; Bueno 5.9–5.0; Aceptable 4.9–4.0; Deficiente 3.9–3.0

Item	Nota	Valor
1.1	6.0	0.60
1.2	7.0	2.80
1.3	6.0	1.50
1.4	6.5	1.63
Nota Final	6.5	



COMENTARIO

- 1.- El trabajo que se presenta recopila la información necesaria; recoge opiniones y antecedentes relativamente exhaustivos, suficientes para dar cuenta de las preguntas de investigación que se plantea. En ese sentido, cumple con las exigencias básicas de un trabajo de investigación de esta naturaleza.
- 2.- Hay un cierto problema en que no queda suficientemente claro el perfil del trabajo y dice relación con la articulación a nivel de la estructura del texto, entre el tema general y su manifestación particular. Tal vez, si se hubieran dispuestos más claramente dos partes diferentes ello hubiera quedado más evidente.
- 3.- Cabe destacar que el diseño metodológico es bueno y acorde a las exigencias que se desprenden de los objetivos planteados.


Atentamente,
Eduardo Santa Cruz A.
Profesor Informante

Santiago, 28 de Marzo de 2016

