



Universidad de Chile  
Facultad de Ciencias Sociales  
Carrera de Sociología

## **Memoria de Título**

**Transformaciones sociourbanas en barrios centrales: Estudio de los perfiles económico-culturales y lugares de encuentro de los residentes del sector Matta-Madrid, comuna de Santiago**

Autor: Alejandro Antonio Gana Núñez  
Profesor Guía: Camilo Arriagada Luco  
Fecha de entrega: 31 julio de 2018



## ÍNDICE

<b>Resumen</b>	5
<b>I. Presentación</b>	6
<b>II. Diseño de investigación</b>	8
II.1. Preguntas de investigación	8
II.2. Objetivo general	9
II.3. Objetivos específicos	9
II.4. Productos	9
II.5. Hipótesis	10
II.6. Relevancia	10
<b>III. Marco teórico</b>	11
III.1. Desarrollo de tipologías para construcción de perfiles	11
III.1.1. Por una aproximación sociológica al concepto de uso	13
III.1.2. Relación entre objeto y uso	14
III.1.3. Usos de suelo y lugares	15
III.1.4. Usos comerciales y culturales constructores de identidad local	17
III.2. Espacio público y acción social	18
III.2.1. Acción social y la vida económica	18
III.2.2. Espacios públicos y su dimensión sociocultural	21
III.3. Patrimonio inmaterial y visión desde la política	23
III.3.1. Espacios y lugares de memoria	26
III.3.2. El centro histórico como espacio cargado de memoria	26
III.3.3. Memoria oral, testimonio y enunciación	26
III.4. Revitalización de los centros históricos en la globalización	28
III.4.1. Formas de intervención en áreas centrales	29
III.4.2. Formas de intervención centradas en lo social	30
III.4.3. Rehabilitación y revitalización	31
<b>IV. Metodología</b>	33
IV.1. Recolección de información	33
i. Revisión de información secundaria	33
ii. Técnicas cualitativas	34
IV.2. Diseño muestral	35
IV.3. Herramientas de análisis	37
a. Información secundaria y datos cuantitativos	37
b. Análisis cualitativo	38
<b>V. Análisis urbano del territorio estudiado</b>	39
V.1. Vocación urbana barrios del estudio	39
V.1.1. Sector norte	39
• Localización y vocación histórica	39
• Contextualización del territorio de estudio en función del sistema vial	43
• Definición de la vocación urbana histórica	48
V.1.2. Sector sur	53
• Localización y vocación histórica	53
• Contextualización del territorio de estudio en función del sistema vial	55

• Definición de la vocación urbana histórica	57
V.2. Análisis urbano actual del territorio estudiado	60
V.2.1. Localización del barrio en la ciudad	60
V.2.2. Localización en relación con la conectividad vial	62
V.2.3. Instrumentos de planificación territorial y recambio de usos	66
<b>VI. Estudio sociourbano aplicado</b>	71
VI.1. Análisis de población y vivienda mediante datos censales	71
VI.1.1. Procesamiento y preparación previa de los datos	71
VI.1.2. Análisis de los datos censales	72
VI.1.2.1. Variables medidas	72
VI.1.2.2. Plan de análisis	73
a) análisis descriptivo demográfico	74
b) análisis de población extranjera	74
c) análisis censal por distritos	76
d) análisis de mapas temáticos	77
VI.2. Estudio histórico de usos	81
VI.2.1. Recogida de datos	81
VI.2.2. Plan de análisis	82
<b>VII. Resultados del análisis socio-urbano</b>	84
VI.1. Resultados del análisis censal	84
VI.1.1. Análisis descriptivo demográfico	84
Análisis de pirámides de población	86
VI.1.2. Análisis de población extranjera	89
País de origen de extranjeros recientes y totales	91
VI.1.3. Análisis censal por distritos	94
VI.1.4. Análisis de mapas temáticos	100
VII.2. Resultados del estudio histórico de usos	114
VII.2.1. Estimación de usos históricos	114
a. Usos 1999	114
VII.2.2. Usos históricos y actuales	115
VII.2.3. Lugares históricos y catastro de memoria	119
<b>VIII. Conclusiones</b>	122
VIII.1. Logro de los objetivos y contrastación de las hipótesis	122
VIII.1.1. Análisis censal por distrito	122
VIII.1.2. Análisis urbano por sector	123
VIII.1.3. Lo social y lo urbano	124
VIII.1.4. Descripción por microzonas	126
VIII.2. Aproximación a aspectos identitarios de cada sector	128
Lugares perdidos y recopilados	129
Recambio de población en los 60's y 70's y actualidad	130
VIII.3. Proyección de los resultados y propuestas de ejes de investigación	131

## Resumen

Las transformaciones sociales y urbanas en las últimas décadas así como las problemáticas presentes en los barrios históricos de la ciudad de Santiago han generado distintas políticas de vivienda, de mejoramiento de infraestructura urbana, de revitalización de barrios y áreas degradadas. En este contexto se enmarca la aplicación en dos barrios de Santiago del “Plan Nacional de Revitalización de Barrios Patrimoniales y Emblemáticos”, cuya bajada municipal es el programa “Revitaliza” que interviene en distintos ámbitos, económico, socio-cultural, de infraestructura y de gestión.

No obstante la intención de esta política, se dificulta en lo concreto poder vincular los distintos ámbitos de intervención, sobre todo incluyendo a la comunidad para diseñar proyectos específicos que sean sostenibles en el tiempo y que contribuyan al desarrollo local.

Una alternativa es estudiar los cambios socio-urbanos en las zonas de intervención mediante la metodología de las tipologías de barrio, para comprender las diferencias en los usos y funciones urbanas en períodos distintos y además poder describir las diferencias internas dentro de zonas que la política agrupa sin que necesariamente formen parte de una unidad barrial, en términos urbanos y socioculturales.

Para ello proponemos desarrollar los distintos perfiles históricos socio-urbanos y económico-culturales del sector “Matta-Madrid”, que pueden servir de insumo para proyectar y potenciar desde la política pública, actividades económicas y culturales e intervenciones del espacio público, que se encuentren vinculadas y arraigadas a la historia del barrio y que por tanto tengan mayor sostenibilidad social, y contribuyan a la cohesión social y al desarrollo local en los barrios en estudio. La opción metodológica para este propósito será del tipo exploratoria-descriptiva.

## **Palabras clave**

Perfiles de barrio, barrios históricos, comercio local, revitalización de barrios, uso de suelo.

### **I. Presentación**

Las políticas de recuperación de los centros históricos en América latina tienden hace varias décadas a un desarrollo más integral de estas áreas urbanas, aunque este ha sido un largo proceso de aprendizaje en términos de políticas públicas.

En el caso de Santiago el terremoto de 1985 marca un hito en la necesidad de intervenir desde las instituciones públicas en el desarrollo de la comuna por la evidencia del deterioro de la infraestructura urbana y residencial, y de las malas condiciones del hábitat que produjeron un intenso despoblamiento.

Si en 1952 la comuna tenía 439.797 habitantes, en 1992 eran solo 230.997 y 200.792 en 2002. La tendencia recién vuelve a invertirse en la década siguiente (311.415 según censo 2012), a pesar de que ya en el período anterior había comenzado a aumentar el stock de viviendas según plantea Arriagada y SUR PLAN, como parte de un proceso de segunda transición demográfica en la comuna de Santiago<sup>1</sup>.

Las primeras intervenciones en los 90's buscaron generar viviendas en concordancia con el perfil de clase media y media baja de la comuna, manteniendo las escalas y alturas de las edificaciones de la comuna, pero desde fines de esa década hasta estos últimos años, estas intervenciones fueron reemplazadas, por un intenso y poco regulado crecimiento inmobiliario en altura, con los consiguientes procesos de gentrificación, alza en los precios de suelo y destrucción de importante infraestructura urbana de calidad y de valor histórico.

---

<sup>1</sup> Arriagada, Camilo y otros (2014). Estudio de evaluación de impacto del desarrollo residencial en la comuna de Santiago. 1987 – 2013 y formulación de propuestas de futuro. SURPLAN e I. Municipalidad de Santiago.

De hecho la comuna paso a liderar dentro del AMGS en cuanto a permisos de construcción y mt2 construidos, sobre todo en el período 2002-2012, lo cual preparó a la comuna en cuanto a oferta de viviendas para la “vuelta al centro” experimentada en la última década, no obstante continuara la salida o expulsión de habitantes antiguos de la comuna incluso en el último período (Arriagada, 2015)<sup>2</sup>.

En 2013 la alcaldesa de ese momento señala en la prensa escrita que “Santiago creció sin ninguna claridad del tipo de barrio que queríamos construir debido a la construcción indiscriminada de torres”, “Tenemos zonas que se parecen a Vitacura y otras que son similares a las comunas más pobres de la región. Hay que cambiar eso”<sup>3</sup>.

Es así que los barrios patrimoniales han tomado relevancia urbana después de décadas de despoblamiento y estancamiento, pero aunque surgen planes municipales y ministeriales, los modelos de intervención son en general espacialistas y no dan debida atención al fenómeno de la identidad y sus transformaciones.

Frente a la falta de planificación estratégica e integral del desarrollo de la comuna de Santiago, el municipio se integra al Plan Nacional de Revitalización de Barrios Patrimoniales y Emblemáticos, que constituye la medida 35 del programa de gobierno Bachelet 2, seleccionando dos barrios en los cuales aplicar un modelo de acción en 4 componentes:

- Infraestructura, inmuebles y espacio público patrimonial
- Gobernanza, Participación Ciudadana y Cohesión Social
- Desarrollo Local Económico y Cultural
- Fortalecimiento Institucional

---

<sup>2</sup> Arriagada, Camilo y Cortinez, José Manuel (2015) Santiago, lugar de encuentro. Transformaciones y propuestas. (pp.82). I. Municipalidad de Santiago, Ed. CORTAL.

<sup>3</sup> Entrevista a Carolina Tohá, en Diario La Tercera, del 14 de septiembre de 2013.

Esta tesis se enmarca en la necesidad de vinculación de los ejes cohesión social, desarrollo económico y cultural e infraestructura, en uno de los barrios seleccionados en la comuna de Santiago, el sector Matta-Madrid.

Un estudio histórico sobre las actividades económicas y culturales y los espacios de encuentro que se han perdido, que están en la memoria y que se consideraban relevantes para la comunidad, y el desarrollo de perfiles de barrio en función de dicha información, nos puede permitir aportar a que las intervenciones físicas que se realicen (nuevas viviendas, nuevos negocios locales, impulso de actividades culturales, recuperación de espacios públicos) generen mayor cohesión social, contribuyan al desarrollo local comercial de manera sostenible, y generen sentido de pertenencia e identidad local en los habitantes.

Una comparación entre los perfiles de barrio de hace algunas décadas en relación con los perfiles actuales es importante para comprender el proceso urbano y funcional del barrio, proyectar posibilidades de intervención, comprender las problemáticas actuales vinculándolas a los procesos urbanos y sociales observados, y planificar de manera sostenible el desarrollo del barrio en su diversidad interna.

## **II. Diseño de investigación**

Se plantean aquí las preguntas de investigación, los objetivos, productos, actividades e hipótesis de la tesis.

### **II.1. Preguntas de investigación**

- ¿Qué aspectos socio-demográficos, urbanos y de uso, e históricos, generan diferencias internas dentro del territorio de estudio, que permitan conformar dos perfiles de barrio distintos?
- ¿Qué aspectos de los comercios, servicios, actividades culturales o lugares de encuentro del período de estudio, son considerados importantes por sus habitantes, para ser recuperados y potenciados?

## **II.2. Objetivo general**

Realizar un estudio de caracterización de barrios mediante el desarrollo de perfiles en base a dinámicas sociales, actividades económicas y culturales y lugares de encuentro, con una perspectiva histórica, como base para propuestas de intervención del Programa de revitalización de barrios de la Municipalidad de Santiago en el sector Matta-Madrid.

## **II.3. Objetivos específicos**

1. Estudiar la historia reciente del comercio, los servicios, actividades culturales y lugares de encuentro, del territorio de estudio, a través de la memoria de sus habitantes y de información secundaria.
2. Desarrollar perfiles de barrio con perspectiva histórica, en el sector de estudio en base a la información recogida en terreno y a información secundaria de tipo sociodemográfico y urbano.

## **II.4. Productos**

1. Análisis urbano del territorio de estudio con perspectiva histórica, para contextualizar los posteriores análisis sociodemográficos y de usos.
2. Estudio realizado de población y vivienda del territorio estudiado permitiendo distinguir dos sectores en base a sus “perfiles” sociodemográficos, y con información a nivel de manzana, para tres momentos 1992, 2002 y 2012.
3. Estudio histórico de usos, donde se identifican las funciones comerciales, residenciales y organizacionales, realizado en base a entrevistas y datos secundarios, para tres momentos, previo a 1985, 1999 y actualidad.

## **II.5. Hipótesis**

- La investigación evidenciará que el sector norte tiene históricamente un perfil más comercial que el sector sur que tendría un perfil predominantemente residencial, por tanto hay diferencias sociales y urbanas que se derivan de esta distinción.
- El territorio estudiado está experimentando un recambio de uso del residencial al comercial, con efectos de despoblamiento transversal.
- Las actividades identificadas como perdidas pero relevantes para la identidad del barrio son en su mayoría actividades culturales, comercio vinculado a la diversión y el encuentro y espacios públicos de encuentro.

## **II.6. Relevancia**

### **Relevancia teórica**

Está dada por la aproximación desde la sociología a los conceptos de *uso de suelo*, *actividades comerciales*, y *vocación urbana* barrial.

### **Relevancia metodológica**

La triangulación de conceptos, técnicas y fuentes de información de disciplinas distintas como la sociología, la geografía, la arquitectura y la urbanística, permite construir descripciones más complejas sobre los procesos sociales y culturales con una perspectiva territorial.

### **Relevancia práctica**

Los resultados de esta investigación serán un insumo importante y no desarrollado hasta ahora, para el trabajo y las iniciativas de intervención del Programa de Revitalización de Barrios de la I. Municipalidad de Santiago.

### **III. Marco teórico**

#### **III.1. Desarrollo de tipologías para construcción de perfiles**

A nivel teórico la construcción de *tipos* es utilizado en sociología como un método para comprender los fenómenos o procesos sociales, separándolos de las influencias de lo contingente y azaroso. Según Weber (1922) “constituyen tipos sociológicos del acontecer real tan sólo aquellas construcciones de una conducta con sentido comprensible de las que pueda observarse que suceden en la realidad con mayor o menor aproximación”<sup>4</sup>. O sea tipos de acción medibles.

En sociología urbana, producto de su reciente auge en el estudio de las ciudades para superar visiones espacialistas, las tipologías de barrios son una metodología de trabajo interesante para poder abordar problemáticas sociales y urbanas desde una perspectiva territorial, incluyendo al barrio como micro-unidad urbana dentro de un contexto mayor, y así diferenciar áreas y desarrollar estrategias de intervención considerando esas diferencias y perfiles propios. Esta metodología se ha utilizado para políticas públicas como en el Programa de Recuperación de Barrios<sup>5</sup>.

#### **VARIABLES CONSIDERADAS EN LAS TIPOLOGÍAS Y PERFILES**

1. Arquitectónica y funcional. Determinada por el tipo de edificación, utilización del predio, alturas, uso y arquitectura
2. Urbana. La vinculación del barrio con los barrios cercanos, su emplazamiento en la ciudad, su conexión con vías de acceso y flujos, la relación entre usos internos y circundantes.
3. Cultural-identitario. Relevancia de la actividad para el entorno y comunidad, carácter de lugar de encuentro, uso social de predios, edificaciones o vías,

---

<sup>4</sup> Weber, Max (1922). *Economía y sociedad*. (pp.7) Fondo de Cultura Económica, México, D.F.

<sup>5</sup> MINVU (2010). *Caracterización de 200 barrios y construcción de tipologías*. Estudio desarrollado en el marco del Programa de Recuperación de Barrios. Santiago

impacto en la percepción de pérdida de identidad que produce su instalación, demolición o permanencia.

4. Social (relaciones de las actividades con la comunidad y problemáticas). Vinculación económica de la actividad con la comunidad, problemáticas sociales emergentes, permanentes o superadas en relación con actividades, edificaciones o espacios públicos, impacto en la habitabilidad y relaciones sociales por el cambio en la función residencial-comercial.

Varias de estas variables o ámbitos de estudio, serán incorporados en esta tesis en distintos momentos. Por un lado los aspectos sociales y su vinculación con las edificaciones serán analizados con información censal para diferenciar sectores dentro del territorio de estudio y caracterizarlos socialmente.

Los aspectos urbanos y funcionales serán considerados para observar las diferencias mencionadas, y comprender los procesos económicos e infraestructurales de los barrios de estudio, mediante revisión bibliográfica de la vocación urbana, el análisis urbano actual y el estudio histórico de usos.

A los aspectos culturales e identitarios podremos aproximarnos mediante revisión bibliográfica pero sobre todo mediante el trabajo en terreno. El estudio histórico de usos también permitirá recopilar elementos, lugares, relatos que constituyen la cultura e identidades locales.

Transversalmente a estas variables, que permitirán comprender diferencias internas dentro del territorio de estudio (perfiles), se encuentra el concepto de *uso*, que proviene de la arquitectura y los estudios urbanos pero que desde la sociología no ha sido abordado suficientemente.

En la arquitectura, la geografía y la urbanística el *uso* de suelo corresponde a la actividad definida por la planificación territorial que puede realizarse en un predio, un barrio, o un área del espacio urbano, y que puede ser residencial, comercial, industrial, área verde o mixto. Se trata de una definición legal, en función de la zonificación establecida por las instituciones públicas de ordenamiento territorial, a escala local o intercomunal.

### III.1.1. Por una aproximación sociológica al concepto de *uso*

¿Cómo incluir el *uso de suelo* como concepto usualmente utilizado por disciplinas como la arquitectura o la geografía en una tesis de sociología? ¿Por qué es interesante y relevante incluir su estudio en una tesis de sociología?

Partamos citando a García Olivera (2002), quien plantea que el lugar “es siempre un lugar de algo o alguien”<sup>6</sup>. Si bien esta investigación no profundizará la *propiedad* del suelo, o en los mecanismos sociales de lucha por intervenir en las decisiones públicas sobre el manejo del suelo, sí cabe mencionar que en una sociedad tan desigual como la chilena, “*las diferentes categorías de discriminación, construidas social y culturalmente se crean y potencian unas a otras contribuyendo a una sistemática desigualdad social, que transforma las estructuras urbanas barriales adaptándolas según reglas de poder*” (Inzulza y Galleguillos, 2014)<sup>7</sup>.

Por esta razón las decisiones y procesos para definir *qué* puede hacerse en el espacio tienen clara pertinencia sociológica. Castells (1971), define la planificación urbana como un “medio de control social de lo urbano”; cómo la sociedad decide sobre el desarrollo del territorio.

Ahora, el espacio se define no solo por las características físicas o técnicas que le dieron forma, sino también como un “sistema de valores” que se transforma (Santos, 2000). Para este autor el *espacio* resulta de la participación de la sociedad en los objetos (paisaje), y a través de su *uso* sería un conjunto de mercancías a las cuales la sociedad asigna un determinado valor, en un momento determinado. Esta valoración se vincula a la acción dentro de la sociedad por la apropiación de los espacios más valorados, por parte de los grupos con capital para acceder a ellos.

---

<sup>6</sup> García Olivera, Héctor. (2002). El lugar. Facultad de arquitectura, UNAM. México.

<sup>7</sup> Inzulza, Jorge y Galleguillos, Ximena. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. (pp.136) Revista de Geografía Norte Grande, 58: 135-159

### III.1.2. Relación entre objeto y uso

Más a fondo en el concepto de uso, desde lo legal, podemos observar que los límites de aquello que se permite o prohíbe en un espacio, son determinadas actividades. En una zona residencial no se pueden realizar actividades comerciales, y en un área verde no se pueden realizar actividades industriales. Por lo tanto estamos hablando básicamente de una delimitación normativa, desde las instituciones políticas sobre tipos de *acción* permitidas y prohibidas en un territorio.

Milton Santos (2000) desarrolla una discusión filosófica interesante para aproximarse al *espacio geográfico*, buscando identificar la naturaleza del espacio y las categorías que permitan su análisis. Un elemento interesante es vincular al objeto “espacio”, un sistema de acciones. En un proceso histórico, determinados sistemas de objetos con sus funciones van condicionando determinados sistemas de acciones, los cuales a su vez van generando la construcción de nuevos objetos o la transformación de aquellos existentes, así el espacio se encuentra en constante transformación. Santos plantea además que la sociedad actúa sobre los objetos como realidad social, pues se encuentran *valorizados* socialmente, para modificar dicho valor. Planteando una relación interesante entre uso y la función de los objetos y los procesos urbanos y sociales, señala: “*los objetos no tienen existencia fuera de las actividades simbólicas de la sociedad*” (Santos, 2000)<sup>8</sup>.

La *forma* entrega un punto de partida para el conocimiento del objeto, pero no es suficiente para comprender su función social. Por otro lado forma y contenido se complementan y no existen como realidades parciales separables en abstracto. Forma tiene que ver con la actualidad y fondo con la potencialidad, de esta forma la relación entre sistema de objetos y sistema de acciones vincula el presente y la actualidad con el futuro y sus potencialidades y con el pasado, con las funciones y acciones que le dieron significado social previamente.

---

<sup>8</sup> Santos, Milton. (2000). La naturaleza del espacio. (pp.84). Ed. Ariel, España.

### III.1.3. Usos de suelo y *lugares*

Resulta interesante incluir ciertos aspectos que Bozzano (2008) toma en cuenta para analizar el *uso*, como por ejemplo los *propósitos-fines*, los cuales pueden ser reales, legales o posibles; distinción muy importante para la contextualización de esta tesis, puesto que si bien hay un *uso* definido legalmente, en cuanto actividades permitidas y prohibidas para una zona de la ciudad, las actividades que “realmente” se realizan en ese lugar son más complejas y variadas<sup>9</sup>.

Por otro lado, los lugares tienen una potencialidad o usos posibles definidos o promovidos desde la política pública o la gestión local. En un determinado lugar pueden realizarse otras actividades adicionales a la definida legalmente, por costumbre o cotidianeidad, o porque esa legalidad se pasa a llevar. También puede suceder que los usos establecidos legalmente se desdibujen producto de que históricamente en ese lugar se realizaban otro tipo de actividades o porque ese lugar tiene determinada vocación en cuanto a sus fines sociales.

Esta tesis realizará un exhaustivo análisis de los principales usos legales en el territorio de estudio, e intentará complementar la información recopilada mediante estudios y bases de datos de patentes comerciales (propósitos o usos legales) con información recopilada en terreno (usos reales), la cual puede ser a veces contradictoria.

El primer acceso al tema de estudio y al barrio da cuenta de ciertas problemáticas en el barrio producto de que no se estaría respetando adecuadamente los usos permitidos, y se está dañando la función residencial del barrio instalando en casas antiguas, bodegas, imprentas o en general actividades económicas que generan flujo vehicular, contaminación, ruidos e inseguridad.

Respecto a los tipos de usos, la *clasificación* es otro aspecto que Bozzano y otros profundizan, señalando que existe una amplia variedad de *usos reales* a partir del diagnóstico y evaluación de lo que existe en un territorio, y *usos legales*

---

<sup>9</sup> Bozzano, Horacio, Carut, Claudia, y otros autores. (2008). Usos del suelo y lugares: Criterios teórico-metodológicos. Revista Universitaria de Geografía N° 17, (pp.193). La Plata, Argentina.

ligados más bien al diseño de normas y propuestas de lineamientos, los cuales pueden ser múltiples y en gran número.

En esta tesis y específicamente en el *estudio histórico de usos* se delimitarán solo tres usos muy generales: residencial, comercial y organizacional. La denominación “comercial” se referirá a usos con un fin económico: productivo, comercial, artesanal, semi industrial, formativo-comercial. El uso “organizacional” se referirá a servicios públicos (educativo, salud, bomberos, policía), sedes de instituciones públicas u organizaciones vecinales, sedes de gremios o sindicatos, centros culturales de acceso público, predios destinados al transporte público.

Ahora, al hablar del *lugar* estamos incluyendo una mirada más amplia y compleja que con el concepto de uso. García Olvera (2002) al respecto señala que “*el ser del lugar no sólo se ha de dar en el lugar en sí, sino en la relación del qué o quién lo habita*”, y en este sentido en el concepto de lugar hay según este académico un significado dialéctico entre el *locus* y *alguien*, entre una plaza y su vida en quien la frecuenta, entre el bar y su vida en alguien.

Auge (1992) plantea que los lugares tienen rasgos comunes de al menos tres tipos, Identificatorios, relacionales e históricos. Identificatorios en el sentido de que nacer implica un lugar de residencia y origen, la individualidad considera la presencia en un lugar determinado, el *lugar propio*. Ahora, pueden en un lugar coexistir elementos singulares y distintos, y sus relaciones se dan al compartir la ocupación común de dicho lugar. La historicidad estaría dada por la permanencia de quienes viven el lugar, o por la estabilidad de su presencia en el lugar como partícipes más que como espectadores u observadores intelectuales: “*el habitante del lugar antropológico vive en la historia, no hace historia*”<sup>10</sup>.

Tres nociones que según este autor permiten describir los lugares antropológicos son, itinerario, intersección y centro, pero éstas además son muy importantes para esta tesis en la definición de la contextualización urbana y de la vocación urbana del barrio de estudio, y permiten comprender históricamente los procesos de conformación y transformación de las áreas comerciales y la

---

<sup>10</sup> Auge, Marc (1992). Los “no lugares” espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad. (pp.59). Editorial Gedisa, Barcelona, España

centralidad, así como su relación con los barrios residenciales cercanos y conectados.

El *itinerario* como línea representa los ejes o caminos por donde los sujetos pasan o se detienen, y que han sido por ellos trazados históricamente. La *intersección*, o entrecruzamientos de líneas son los cruces donde estos sujetos se encuentran, los nodos representados en cierta forma en las ciudades por los “mercados naturales” o plazas. Y los *centros*, o núcleos de concentración más o menos monumentales de localización de los poderes políticos o religiosos, también construidos históricamente. Estas tres nociones se relacionan e interactúan. Los flujos y sus cruces generan concentración de personas y de encuentros, o sea mercados incipientes, los centros se construyen en torno a los mercados o a las actividades principales que a su vez generan atracción.

#### **III.1.4. Usos comerciales y culturales constructores de identidad local**

Uno de los elementos que aborda el estudio histórico de usos, es indagar en aquellas actividades culturales o económicas que se desarrollaban en el barrio de estudio y que se perdieron o fueron reemplazadas, como por ejemplo los lugares de diversión y vida nocturna como los bares, los teatros, o clubes de barrio.

Este tipo de lugares son identificados desde lo legal como actividades comerciales y en el caso de los clubes de barrio como actividades organizacionales, pero en lo concreto cumplían variadas y complejas funciones sociales y culturales para los vecinos que eran sus “clientes”, actores sociales que les daban vida y su atributo cohesionador. Por este motivo quisiera aproximarme al bar como un lugar en su sentido antropológico.

Según plantea Silva (1992), el bar como lugar y no solo como espacio, se constituye como instancia de resignificación del sujeto en su experiencia cotidiana de comunicación con el otro. Benjamin desarrolla este aspecto considerando además a estos espacios como lugares de resistencia contra el modelo

hegemónico del capital y avasallador de la urbe, para la construcción de estrategias de sobrevivencia y también mediante el encuentro<sup>11</sup>.

En un contexto de menor acceso a la educación formal (el Chile de mediados del s.XX) los bares eran lugares de aprendizaje de estrategias de sobrevivencia, de modos de relacionarse y formas de ética vinculadas a la vida adversa en la calle. En ese lugar se encontraban “figuras tutelares”, personas mayores que entregaban a los más jóvenes conocimiento.

Junto con el papel educativo, el bar se constituye como lugar de encuentro donde se desarrollan determinadas prácticas. Así adquiere relevancia para las personas en cuanto éstas participan en su construcción como lugar mediante aquellas prácticas. *“Las prácticas se vinculan a un conjunto de actores sociales que se relacionaban en ese contexto, oficios en torno a los bares, cabarets, prostíbulos, como por ejemplo el campanero, el cuidador, el sapo, el cafiche”* (Gana, 2015).

Los bares también eran lugares de encuentro de artistas y escritores, frecuentados por inquietudes intelectuales, propiciando la conversación y el intercambio de ideas, y en cierta manera el desarrollo de la actividad intelectual<sup>12</sup>.

## **III.2. Espacio público y acción social**

### **III.2.1. Acción social y la vida económica**

Es interesante para este estudio las definiciones de Max Weber para comprender la acción económica. Profundizaré en algunas de ellas para: dar sustento sociológico al estudio de los usos urbanos en especial el comercio como actividad social y no solo como una disposición física de las unidades edificadas; poder definir de forma más compleja y profunda las relaciones del territorio de

---

<sup>11</sup> Silva, Armando (1992). Imaginarios urbanos. Arango editores. Colombia.

<sup>12</sup> Gana, Alejandro (2015). El American Bar de Valparaíso. Artículo en “Reconstrucción de la memoria histórica del American Bar de Valparaíso”. (Pp.36). FONDART regional, línea Patrimonio. Valparaíso - Chile

estudio con la actividad económica, dando contenido teórico a la diferenciación entre comercio local y comercio a escala urbana que se utilizará en el estudio histórico de usos.

En primer lugar Weber plantea que respecto de las *utilidades*, además de consistir en bienes y servicios, existen ciertas relaciones sociales de interés para su estimación, a las cuales denomina “probabilidades económicas”. Estas *probabilidades* son fuente de posibles “poderes de disposición” o activos de distinto tipo para la actividad económica, y no solo tienen su origen en intereses económicos, sino que también por garantías jurídicas, o por un orden consuetudinario o convencional. Esto significa que las probabilidades de obtener utilidad no dependen solo del intercambio de bienes y servicios, sino también de un conjunto de normas basadas en relaciones sociales, por ejemplo, en la actualidad, las leyes tributarias, pero también a nivel local las redes de confianza entre vecinos desarrolladas por convención y por la acción continuada de la actividad económica (Weber, 1922:50)

Este tipo de relaciones sociales se dan con mayor frecuencia en el comercio de barrio, en la prestación de servicios y la producción local para consumo en zonas residenciales. Se trata de “contratos” posibilitados por convenciones propias de una interacción constante en el tiempo, donde se explicita que el medio es la gestión económica. Éste se orienta económicamente hacia el fin racional, pero simultáneamente se establecen mecanismos de gestión contextualizados a la realidad social y económica del lugar donde se instala la actividad económica, por ejemplo el “fiado” que es parte importante de dicha gestión. En esta forma de cobro se observa la relativa presión del modo de orientación tradicional en la orientación económica, sin que se pierda de vista el fin económico final.

*“El comercio no era anónimo cómo en general sucede hoy día. Don Giuseppe y su señora atendían el negocio personalmente y conocían a la mayoría de los “caseros”. A pesar del clásico letrado anunciando ‘Hoy no se fía mañana sí’, el napolitano sacaba de un cajón debajo del mostrador, una libreta gastada donde*

*figuraba el rol de los clientes probados a quienes favorecía con un crédito hasta la propia paga” (Lawner, 1999)<sup>13</sup>.*

La cita busca contextualizar la definición teórica en torno a la actividad comercial usualmente conocida como “de barrio” o propia de áreas residenciales, pero además introduce otros aspectos como el comercio “familiar”, la localización del comercio de barrio y su vinculación con los consumidores.

En cuanto a la *forma de articulación de los servicios*, su coordinación y división puede caer en una sola persona. En la producción a mayor escala los servicios son especializados, o sea cada persona ejecuta una tarea muy específica. Concretamente en las empresas más pequeñas propias de la venta al por menor de productos básicos, una o pocas personas ejecutan servicios técnicamente heterogéneo. Esto ocurre en mayor medida en el período de consolidación urbana de los barrios de estudio en especial el sector sur donde el comercio era en su gran mayoría de barrio y de escala local (hasta la década de 1980). En la actualidad en cambio se observa en barrios pericentrales de la comuna de Santiago, en especial en torno al territorio de estudio, un desplazamiento de la función residencial por el comercio de escala urbana, oficinas, bodegas o productos electrónicos y automotrices, esto implica una mayor *especialización* en cuanto a la coordinación y la división del trabajo en las actividades económicas del sector.

Respecto al tipo de actividad económica más común en el territorio de estudio, la podríamos definir en términos de Weber como *comercio libre y propio*: “*ganancia por medio del cambio de dinero en la forma de contratos de compra y venta*”. Más específicamente, en función de la naturaleza de las economías con las que el comerciante trata, aquel que denomina “comercio al por menor”, se ubica en el comercio entre economías lucrativas (intercambio entre comerciantes y haciendas consumidoras) (Weber, 1922).

---

<sup>13</sup> Lawner, Miguel. (1999). Urbanismo a escala humana, del libro Voces de la ciudad. Primer concurso de historias de barrios de Santiago. (pp.92) LOM.

En cuanto al lugar donde puede realizarse este comercio, las variantes que este autor esquematiza y que pueden encontrarse en el territorio de estudio son: el comercio que puede ser dentro del mercado, para consumidores, en presencia de mercancías (comercio al por menor de mercado)<sup>14</sup>. Pero también puede ser dentro de un círculo de clientes, “para el abastecimiento de parroquianos fijos”, por ejemplo casas particulares (comercio al por menor para clientes) (Weber, 1922:153). Finalmente respecto a la localización de los bienes vendidos, el comercio de barrio sería definido por Weber como comercio *de plaza*.

Es interesante a este respecto los cambios que ha habido en la actualidad en el comercio de *plaza* o aquel que se vincula fuertemente con un lugar de venta y un espacio de la ciudad, sobre todo con la especialización del comercio, vinculada a la tecnología y la venta “on-line”.

### **III.2.2. Espacios públicos y su dimensión sociocultural**

Hay lugares que no siendo espacios públicos “legalmente”, como los comercios mencionados, pueden constituirse como tales por ser lugares de encuentro o con valor simbólico para la comunidad. Como plantea Varela (1999), es el *uso* de los espacios y su nivel de “privacidad” aquello que define en mayor medida su carácter público y no solo la propiedad de tal espacio.

El espacio público supone entonces uso social y colectivo (masividad, heterogeneidad social), pero además la multifuncionalidad (variedad de usos) y la accesibilidad (emplazamiento y centralidad).

Al respecto es pertinente hablar de la “calidad” de los espacios públicos en términos de Borja (1998), la cual está definida en relación con el uso de dichos espacios por:

- la intensidad y calidad de las interacciones. Uso prolongado y profundidad de las relaciones sociales que el lugar permite o facilita

---

<sup>14</sup> Se podría incluir en “mercado” las áreas comerciales, como los puntos de concentración histórica de comercio en el área de estudio (zona de Portugal con 10 de julio por ejemplo).

- heterogeneidad social, o la fuerza mezcladora de grupos del lugar. “Multiplicidad de grupos” en términos de Lefebvre (Varela, 1999)<sup>15</sup>.
- Capacidad de estímulos de identificación. Capacidad de generar identificación mediante estímulos variados.
- Accesibilidad, está vinculada a la centralidad urbana, como también a su conexión con los flujos y su apertura física<sup>16</sup>.

Contribuyen también a la calidad de los espacios públicos otros aspectos formales, tanto de su diseño, construcción, como de emplazamiento que en sus investigaciones destaca Jane Jacobs (1973):

- La continuidad de los espacios públicos con el espacio urbano circundante facilita el flujo de personas, la vinculación e integración con las actividades cercanas; el lugar pasa a ser parte del movimiento cotidiano de las personas.
- La facultad ordenadora o estructurante hacia el espacio urbano. El espacio público puede contribuir a dar continuidad al espacio urbano circundante, potenciando los flujos internos, la centralidad de los comercios, o integrando las actividades circundantes entre sí.
- La adaptabilidad, que permite que los espacios modifiquen sus usos en el tiempo sin perder su capacidad integradora o su carácter público. Espacios de calidad permiten alojar visitantes en distintas horas, temporadas o actividades específicas.
- La expresión política y social es otro de los aspectos simbólicos del espacio público. Podemos hacer un paralelo con el concepto de “centro innovador” de Castells (1971)<sup>17</sup>.

El espacio público no necesariamente debe ser de propiedad pública para permitir ese tipo de expresión. Esta puede llevarse a cabo en calles o cruces de

---

<sup>15</sup> Varela, Sergi. (1999). Espacio privado, espacio público: Dialécticas urbanas y construcción de significados. Revista Tres al Cuarto, (pp.22-24). TXT, Universitat de Barcelona.

<sup>16</sup> Borja, Jordi. (1998). Ciudadanía y espacio público. Revista Ambiente y Desarrollo. (pp.15) Vol. XIV Nº 3.

<sup>17</sup> Castells, Manuel. Problemas de investigación en sociología urbana. (pp.177). Ed. Siglo XII, 1971.

calles zonas concurridas cercanas a negocios pero con valoración o significancia para la comunidad.

Adquieren los espacios públicos un carácter político cuando la expresión que allí se realiza logra tener un impacto en la opinión pública. Pueden ser espacios de connotación nacional o local, el impacto tendrá distinta escala. El espacio público constituye en este sentido la base física y territorial para el desarrollo de la comunicación que se da en el ámbito de la *esfera pública*, que en términos de Habermas, se define como “*el ámbito donde se desarrolla la opinión pública en el marco de las democracias modernas*” (Ricart y Remesar, 2013)<sup>18</sup>.

Este aspecto se conecta con el de “nodalidad” y centralidad pues los espacios de expresión que tienen impacto en la opinión pública generalmente se vinculan a la centralidad urbana, cruces de flujos y concentración de actividades.

### **III.3. Patrimonio inmaterial y visión desde la política**

Este proyecto utiliza como antecedente conceptual la convención para la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial, acordada en 2003 por la Conferencia General de UNESCO. En esta convención se define patrimonio inmaterial como “los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas- junto con los instrumentos, objetos, artefactos, y espacios culturales que les son inherentes- que las comunidades, grupos y en algunos casos los individuos reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural” (UNESCO, 2003).

Es importante la interdependencia entre patrimonio material e inmaterial. Considerando que algunos barrios históricos de Santiago tienen cierto resguardo legal por su patrimonio, en especial la población Madrid, dicho resguardo se concentra principalmente en aspectos materiales, como la arquitectura y la estructura urbana. Por este motivo nos parece fundamental vincular a estos valores, dinámicas sociales y expresiones culturales que quedan fuera de las

---

<sup>18</sup> Ricart, Nuria y Remesar, Antoni. (2013). Reflexiones sobre el espacio público. Revista On the W@terfront. RCBU Revistes Científiques de la Universitat de Barcelona. (pp.6). N° 25.

declaraciones, pero que son importantes para comprender los procesos sociales y culturales de estos barrios durante el siglo XX hasta la actualidad.

Por otro lado, si bien nuestro proyecto se concentra en el estudio de relatos y testimonios orales, consideramos no perder de vista la vinculación de esas historias a determinados lugares y espacios de significación, en términos de lo que Ricoeur (1986) denomina “espacios construidos”, como los sistemas de emplazamiento para las principales interacciones de la vida. Estos espacios construidos conforman el proceso de “vivir en”. Asimismo Ricoeur considera que cada edificio se inscribe en el espacio urbano como un relato de intertextualidad<sup>19</sup>. Es por esto que es tan relevante para nuestro proyecto vincular las historias a la historia urbana del sector cuyas paredes contuvieron procesos sociales y expresiones culturales.

Según la convención la importancia de la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial está en enriquecer la diversidad cultural y la creatividad humana. En cuanto a la diversidad cultural, buscamos rescatar memoria “popular” según denomina Achugar (2003) para de esta forma entregar mayor diversidad y complejidad en cuanto a aquello que se considera parte de la cultura local y del patrimonio de los barrios históricos de Santiago; complementar la valoración que ya existe de ciertos barrios, estilos, sincretismo cultural, con el rescate de elementos perdidos pero no menos importantes, expresiones culturales y artísticas<sup>20</sup>.

En el contexto de la reflexión de Ricoeur en relación con la identidad en sus acepciones como *ídem* y como *ipse*, se plantea, el conflicto conceptual entre la concordancia como principio de orden de la narración de un personaje, y la discordancia, o el hecho contingente. La contingencia como acto poco probable, acontecimiento externo y sin relación con la narración en su coherencia estática, permite dar progresión a la misma narración y es por esto que Ricoeur la

---

<sup>19</sup> Ricoeur, Paul. La Memoria, La Historia y El Olvido. (pp.192). Fondo de Cultura Económica. Buenos Aires, 2010

<sup>20</sup> Achugar, Hugo. El lugar de la memoria. A propósito de monumentos (Motivos y paréntesis). Madrid, Siglo XXI editores, 2003.

considera como parte necesaria y probable del relato, además porque permite comprender el cambio del relato del personaje dentro de su propia identidad en el sentido de *ipsidad*<sup>21</sup>. El personaje mantiene su identidad de sí mismo, aunque haya experimentado cambios o modificaciones en su estructura.

Esta mirada nos permite trabajar sobre identidad local de barrios históricos de manera crítica, no resaltando únicamente elementos que definirían una identidad urbana estática, de un momento histórico determinado y de grupos sociales específicos, sino un conjunto de aspectos identitarios locales, dentro de un proceso de cambio tanto en los patrones culturales de la población, como en los factores contingentes y externos a la vida del barrio que impactaron en su economía, en sus tradiciones culturales, y en sus formas de interacción social.

En las últimas décadas comienza a ser significativa la recuperación de formas de patrimonios con relevancia regional y local, apareciendo en la escena una gran cantidad de microrelatos, y con ello *“la territorialización del fenómeno patrimonial que se construye a partir del entorno significativo de las personas: los patrimonios locales”* (Seguel, 1999)<sup>22</sup>.

En el contexto del programa REVIVE, se destaca la iniciativa pionera de URB-AL ejecutada en Montevideo para la rehabilitación sociourbana en barrios centrales, vinculando recuperación de infraestructura patrimonial con iniciativas de recuperación de la identidad local y la memoria histórica para incrementar la cohesión social y territorial a nivel local.

### **III.3.1. Espacios y lugares de memoria**

Considero importante la relación entre la historia local y los lugares o espacios de memoria. Hablamos de lugares en cuanto espacios que adquieren y reafirman sentidos. Los lugares de memoria son relevantes no solo por las memorias

---

<sup>21</sup> Ricoeur, Paul, La Identidad Narrativa. Conferencia publicada en: P. Buhler y J. F. Habermacher, La Narration. Quand le recit devient communication. Geneve, Labor et Fides. 1986.

<sup>22</sup> Seguel, Roxana. (1999). Patrimonio cultural y sociedades de fin de siglo. En Revista Conserva, del Consejo Nacional de Conservación y Restauración. (pp.9). N° 3.

individuales, sino porque son relevantes para una colectividad, por lo cual amerita el acto de conmemoración. Este proceso de conmemoración es denominado por Jelin y Langland (2003) “semantización de los espacios materiales” y describe el lento proceso de marcar espacios, ruinas, construir monumentos, en torno a memoria importante para la colectividad<sup>23</sup>.

También Alcayaga (2002) señala que “*todo grupo diseña, de alguna suerte, su forma sobre el suelo y encuentra sus recuerdos colectivos en el cuadro espacial así definido*”<sup>24</sup>. En este sentido los espacios de significado, se construyen colectivamente y reproducen la cultura local difundiendo los contenidos de la memoria a las generaciones que vienen. En términos de Castoriadis (1975), los lugares de memoria son en cierta medida instituciones sociales, espacios construidos por un colectivo humano pero por sobre todo modos de relación vinculados al territorio, que pueden permanecer si los soportes físicos desaparecen en un momento.

### **III.3.2. El centro histórico como espacio cargado de memoria**

El concepto de centro histórico ha sido abordado desde distintas perspectivas, también vinculadas a distintos contextos geográficos e históricos. En América latina y más específicamente en los países del cono sur, surge el concepto de centro histórico en contraposición al de casco antiguo, que denota más bien elementos físicos, urbanísticos homogéneos, representativos de un período histórico determinado. Este concepto espacialista, es más adecuado para el contexto de la ciudad medieval europea.

En el contexto de Chile y de Santiago específicamente el centro histórico reúne distintos elementos que lo hacen más complejo:

---

<sup>23</sup> Jelin, Elizabeth y Langland, Virginia. (2003). Introducción. Las marcas territoriales como nexo entre pasado y presente, (pp.2) en E. Jelin y V. Langland (comps.), Monumentos, memoriales y marcas territoriales, Madrid, Siglo XXI Editores.

<sup>24</sup> Alcayaga, Rodrigo (2002). Las piedras y los hombres. (pp.71). En Aravena, Pablo (editor). La Miseria de lo Cotidiano. Universidad de Valparaíso.

- El centro fundacional se corresponde en un momento determinado con el centro económico y funcional de la ciudad. El crecimiento de la ciudad y la mayor especialización de los barrios, desplaza el centro hacia otras zonas, y se modifican las actividades propias del barrio fundacional.
- Durante el s.XX los centros históricos sufren un proceso de deterioro, vinculado a la pérdida de su función comercial, por el deterioro de su infraestructura, por la migración de la población de mayores ingresos hacia la periferia y por procesos estructurales vinculados a la desindustrialización, globalización y flexibilización del empleo.
- existen en estos lugares formas de integración social, desarrolladas de una generación a otra. Bourdieu (1999) define algunos de estos elementos como el capital social de relaciones o conexiones, así como también algunas formas de capital cultural o lingüístico (acento, modales), y que sólo se pueden adquirir mediante la ocupación prolongada de un lugar<sup>25</sup>.
- se caracteriza por la interrelación (también conflictiva) de una gran variedad de actores sociales, ya sea internos o externos, públicos o privados, locales o internacionales, en el manejo de este contexto patrimonial;

hay una serie de problemáticas sociales intensas: malas condiciones del hábitat residencial, concentración de la pobreza y población migrante, economía informal, inseguridad pública, gentrificación.

#### **III.4. Revitalización de los centros históricos en la globalización**

La globalización marca el fin del proceso de periferización de la ciudad latinoamericana, en parte porque el proceso de urbanización se encontraría en etapa de conclusión. En este sentido se estaría pasando a un modelo centrípeto,

---

<sup>25</sup> Bourdieu, Pierre (1999). Efectos de lugar, de La miseria del mundo. Fondo de Cultura Económica. Buenos Aires.

donde se regresa a la ciudad construida, y los centros asumen un papel nuevo y vitalizado según plantea Carrión (2003)<sup>26</sup>.

Otros dos procesos se relacionan con dichas transformaciones, la tendencia de fortalecimiento de los gobiernos locales en la gestión de los centros históricos, junto con el aumento de la participación de privados en el desarrollo inmobiliario, y por otro lado la tensión que se produce en los centros entre su carácter histórico, y su elemento articulador-nodal de flujos del sistema urbano.

Carrión plantea que esta tensión debe ser apropiadamente manejada por políticas públicas, pues los centros latinoamericanos han ido adoptando una nueva funcionalidad, en el sentido de:

1. ser utilizados por una gran cantidad de población flotante;
2. contener gran cantidad de flujo vehicular producto de la necesidad de conexión con esa zona;
3. La pérdida del carácter histórico de los barrios y espacios públicos, le está entregando mayor importancia a la “centralidad urbana”, en perjuicio de la “centralidad histórica”.

La estrategia de desarrollo de los centros en la actualidad requiere dar cuenta de esta mezcla de perspectivas en un mismo espacio y de esta manera, potenciar: la “continuidad” de estas zonas urbanas en términos de imagen internacional, la funcionalidad competitiva al poder prestar servicios heterogéneos y de alto nivel, pero al mismo tiempo la “sustentabilidad”, potenciando su valor de uso mediante una democratización del patrimonio, siempre en vinculación con una política integral de ciudad.

#### **III.4.1. Formas de intervención en áreas centrales**

La *restauración* como forma de intervención, privilegia la recuperación de las características físicas originales (constructivas-estéticas) del patrimonio arquitectónico, por los valores artísticos y culturales que éstos representan para la

---

<sup>26</sup> Fernando Carrión (2003). Ciudad y centros históricos. Centros históricos y actores patrimoniales. De Cuadernos de la CEPAL número 88: La ciudad inclusiva. (pp.136). Santiago de Chile.

sociedad. En América latina, este punto de vista evoluciona primero hacia la refuncionalización de infraestructura patrimonial importante, y luego hacia la consideración de distintas formas de patrimonio físico e histórico, en el entendido de que la variedad de momentos históricos que la estructura arquitectónica del centro histórico representa es variada, y se va enriqueciendo con la suma de nuevos valores<sup>27</sup>.

La *renovación* implica acciones de reconstrucción total o parcial del tejido urbano existente, por motivos de deterioro físico, pero a veces constituye una estrategia simple para “combatir” el deterioro social en espacios degradados. Esta perspectiva privilegia los aspectos funcionales del centro, mediante el recambio de la infraestructura residencial y de servicios, la solución parcial de problemáticas como el comercio informal o la inseguridad pública, y el mejoramiento de la “imagen urbana”.

En cierta medida éste ha sido el modelo utilizado en Santiago, donde la renovación se ha basado en la construcción de viviendas en altura mediante la inversión inmobiliaria privada, con el apoyo y asesoría de los municipios. Como plantea Inzulza: *“inversionistas y empresarios han logrado acuerdos específicos con la clase media social, transformando el centro histórico en un commodity ligado con la gestión de suelo urbano y la especulación inmobiliaria”* (Inzulza et al, 2014).

La *rehabilitación* implica en cierta forma una superación de las formas de intervención mencionadas que según plantea Yagüe (2010) no debería asociarse solamente a los edificios sino busca integrar espacios y elementos urbanos, con la sostenibilidad de la ciudad. Esto implica que un adecuado acercamiento a la rehabilitación debería incluir transporte, infraestructura pública y privada y espacio públicos<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> CEPAL ECLAC: “Las nuevas funciones urbanas: gestión para la ciudad sostenible”. SERIE Medio Ambiente y Desarrollo N° 48, División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. (pp.28). Santiago de Chile. 2002.

<sup>28</sup> Yagüe, José María, (2010). Revitalización vs rehabilitación. (pp.2-3). Congreso internacional de rehabilitación y sostenibilidad. El futuro es posible. Barcelona, España.

Al respecto Ramón Gutiérrez plantea que en el América latina, donde aún existe un déficit habitacional y escasez de recursos, la restauración es un objetivo imposible a nivel masivo, y a un plazo mediano. En cambio “*sí es posible una estrategia de rehabilitación para crear condiciones de habitabilidad y de vida dignas, consolidando estructuras, y dotando de equipamiento imprescindible*” (Inzulza et al, 2014).

En general las políticas de rehabilitación, se basan esencialmente en una mezcla de restauración de los edificios de más alto valor arquitectónico y cultural y de renovación de los espacios deteriorados, con el objetivo de crear las condiciones para la instalación de nuevas actividades, nuevos servicios, e incluso de nuevos habitantes de mayores ingresos y capacidad de consumo, en sustitución de los residentes actuales.

#### **III.4.2. Formas de intervención centradas en lo social**

Si bien la preocupación en el centro por los aspectos histórico-culturales como las identidades locales, los imaginarios y relatos, las expresiones artísticas, han tomado fuerza en los últimos años, éstos han sido desplazados por la atención de las problemáticas sociales y económicas. Al respecto el tema de la vivienda es especialmente importante pues permite vincular las formas de intervención en lo espacial con políticas sociales, y que se plasman en programas de mejoramiento de barrio, y de rehabilitación, reconstrucción o construcción de viviendas para los habitantes de los centros históricos.

Este enfoque emergente se basa en mantener a los habitantes históricos, mejorando sus condiciones de hábitat, su acceso a los servicios, y promoviendo nuevas oportunidades laborales, bajo la premisa de integración social de los habitantes de menores ingresos a la ciudad, como se observa en iniciativas pioneras al respecto en ciudad de México donde se buscó “*detener la expulsión de la población residente y en el mediano y largo plazo arraigar a la población en las*

*unidades barriales existentes y atraer nuevos habitantes en aquellas áreas que resulte conveniente y factible repoblar” (Suarez, 2004)<sup>29</sup>.*

### **III.4.3. Rehabilitación y revitalización**

El deterioro físico y las problemáticas sociales han llevado a los gobiernos a desarrollar en las últimas décadas distintas iniciativas más aisladas o más integrales para superar estas dificultades y devolver a estos barrios la vitalidad urbana que los caracterizó, o algunos elementos que de ella puedan ser rescatados, desarrollando también otras potencialidades en función de la ciudad actual.

La *revitalización* es entonces para los espacios y edificios, pero también para los ciudadanos, que deben estar integrados a estas transformaciones y que pueden encontrar oportunidades sociales y económicas propiciadas por las políticas ejecutadas.

Para Santamaría (2013), la revitalización implica la animación social del centro histórico considerado como espacio *vivo* dentro de la ciudad. Ahora, la acción política de intervenir en la revitalización supone la inserción de nuevas formas de vida, de innovación en los modelos constructivos y diseños lo cual puede entrar en contradicción con las características históricas del barrio en cuestión y en otros casos puede lograr dialogar y generar una potenciación mutua<sup>30</sup>.

En el caso de Santiago y el barrio de estudio, la intervención en distintas áreas desde el municipio mediante el programa REVIVE que se enmarca en la mirada propuesta por el programa de cooperación de la Unión europea para América latina URB-AL III, sobre todo el proyecto Habitar Goes, ejecutado en la

---

<sup>29</sup> Suarez, Alejandro. (2004). El centro histórico de la Ciudad de México al inicio del siglo XXI. (pp.15-17). Revista INVI, 19 (51).

<sup>30</sup> Santamaría, Joaquín. (2013). Centros históricos: Análisis y perspectivas desde la Geografía. Revista GeoGraphos. (pp.125-129). Grupo Interdisciplinario de Estudios Críticos y de América Latina (GIECRYAL) de la Universidad de Alicante, vol. 4, nº 37.

ciudad de Montevideo<sup>31</sup>. Este proyecto busca incrementar la cohesión social mediante la revitalización sociourbana y articulación de políticas hacia la integración social en barrios centrales degradados.

Para contribuir a la cohesión social, el proyecto trabajó en Montevideo en tres ejes: la participación ciudadana, la memoria histórica del territorio y la rehabilitación urbana, ésta última a partir de lo anterior y no separada de aquello. Esta mirada motiva en parte el trabajo de esta tesis, generar insumos en cuanto al estudio de la memoria histórica del territorio, sus habitantes y sus actividades económicas y culturales, y a su vez contextualizar el estudio de la memoria histórica desarrollando un análisis social y demográfico para comprender las transformaciones en este sentido en el territorio, profundizando en las diferencias internas del territorio para respetar su diversidad urbana, cultural e histórica.

---

<sup>31</sup> Oficina de Coordinación y Orientación (OCO) de la Unión Europea (2013). Principales resultados e impactos de los proyectos del Programa URB-AL III. (pp.75-77). Barcelona, España.

## **IV. Metodología**

### **IV.1. Recolección de información**

La metodología a utilizar en esta tesis consistirá en un conjunto de herramientas de recolección de datos cualitativos, basadas en entrevistas en profundidad, entrevistas en terreno, así como también otras técnicas de observación.

Habrán también uso de datos cuantitativos descriptivos existentes, los cuales se utilizarán para el desarrollo de los perfiles de barrio, pero no se realizará recolección de datos de tipo cuantitativo. No obstante se realizará recolección de datos catastrales mediante el sondeo en terreno, que serán incorporados en la base de datos sobre usos junto a información de patentes comerciales.

#### **i. Revisión de información secundaria**

La revisión de información secundaria busca contextualizar los datos recogidos en terreno, elaborar un perfil histórico y actual del sector de estudio y desarrollar una base de información amplia y que vincule los estudios ya realizados con los datos recién recogidos y analizados. Se describen las principales fuentes de información:

Información cuantitativa:

- Datos censales años 1992, 2002, 2012
- Catastro de comercio de 2016
- Información geográfica. Planos, cartografías y mapas temáticos del área de estudio
- Informe del programa de Revitalización de barrios e infraestructura patrimonial emblemática. Documento del Banco Interamericano de Desarrollo. 2015.
- Estudio de evaluación de impacto del desarrollo residencial en la comuna de Santiago 1987 – 2013 y formulación de propuestas de futuro.

- Maestro de patentes comerciales, comuna de Santiago, año 2018.

Otras fuentes de información secundaria son:

- Planes reguladores de distintos años y sus ordenanzas
- Documentos de estudio sobre los temas de la investigación, conceptos y fundamentos teóricos, y también sobre estudios de casos e investigaciones aplicadas.
- Publicaciones en prensa escrita

## ii. Técnicas cualitativas

El uso de estas técnicas busca indagar en la memoria de habitantes históricos del barrio de estudio sobre su entorno. Es importante su visión sobre los cambios que ha tenido el barrio.

Las temáticas consultadas en las entrevistas dicen relación con:

- usos y funciones urbanas en su barrio
- cambios en cuanto a los usos en el barrio
- actividades económicas o culturales, lugares y espacios públicos que ellos consideran relevantes y que se han perdido o modificado en el tiempo.
- problemáticas del barrio vinculadas a los cambios sociales y urbanos locales

Se procederá a realizar dos tipos de entrevistas:

- a) Entrevistas breves y reuniones. Sobre el tema de estudio, la historia, las problemáticas del sector.
- b) Entrevistas en terreno. Estas buscan con la ayuda de un mapa marcar predio a predio usos, actividades, comercio local, viviendas o puntos de interés y encuentro recordados por los entrevistados y que ya no existen en la actualidad. Son aplicadas recorriendo el barrio.

- c) Entrevistas a expertos. Buscan profundizar en determinadas temáticas relevantes para la investigación, con una visión técnica y académica, pero con conocimiento sobre el territorio.

## **IV.2. Diseño muestral**

Producto de los cambios sociodemográficos que ha experimentado en barrio de estudio, quedan pocos habitantes históricos que puedan dar cuenta de la historia en el sector. Es por esta razón que corresponde ubicar y encontrar aquellos pocos informantes idóneos para efectos de la tesis (más que seleccionar).

Entrevistas y reuniones realizadas:

- a. Entrevistas y reuniones, a habitantes con arraigo local o que realicen actividades culturales, sociales o políticas que les den un conocimiento más amplio de la historia, las problemáticas y la proyección a futuro del sector que los nuevos residentes. Se aplicarán 2 entrevistas por sector del barrio de estudio.
- Sector norte
    - Reunión 22 marzo 2017, Comité de adelanto y seguridad y Programa REVIVE Municipal. Problemáticas del barrio, prostitución e intervenciones urbanas en el bandejón central y vías.
    - Reunión Taller Leiva 5 abril 2018, comerciantes del sector, Programa REVIVE. Problemáticas del barrio, del comercio, prostitución. Presentación de avances intervenciones urbanas REVIVE municipal.
  
  - Sector sur
    - Reunión coloquio Patrimonio Matta sur 6 abril 2017, Centro cultural Patrimonio Matta sur, JJVV Madrid, COSOC (Consejero de la sociedad civil), Ernesto Bravo, Vladimir Huichacura. Conclusiones de

los coloquios patrimoniales del sector Matta sur, acuerdos de proyectos comunitarios.

- Reunión con Patricio Bahamondes de Patrimonio Matta Sur 22 abril 2018, lugares de interés sector Matta sur y acuerdos de intercambio de información
- Participación en actividad comunitaria con Escuela Cooperativa de Permacultura y Patrimonio Matta sur 24 marzo 2018. Conversatorio sobre memoria del barrio Matta sur.

**b.** Entrevistas en terreno, aplicadas a habitantes históricos con conocimiento y arraigo del barrio. Serán aplicadas 2 entrevistas en terreno por sector del barrio, buscando cubrir las áreas de mayor conocimiento del entrevistado.

- Sector norte

- Entrevista a Mercedes Galdames, 17 mayo 2017. Comerciante histórica. Empresa familiar Cerámicas Pablo Zabal. Problemáticas sociales, datos de uso del barrio y actividades históricas.
- Entrevista a Miguel Vidal. 24 mayo 2017. Habitante histórico. Conocedor del barrio desde la década de 1950. Entrevista en terreno y conversación con otros vecinos.

- Sector sur

- Entrevista a Nora Colina. 16 abril 2017. Habitante histórica. Recorrido por el barrio.
- Entrevista a Jorge Seymour. 24 abril 2017. Habitante antiguo del sector. Recorrido por el barrio.
- Entrevista a Teresa Expósito. 20 de marzo de 2017 y 6 febrero 2018. Dirigente social y ex presidenta de la Junta de vecinos Madrid. Entrevista exploratoria al tema de tesis y posteriormente recorrido por el barrio.

**c.** Entrevistas a expertos, a artistas con conocimiento del barrio, profesionales o funcionarios dedicados al trabajo social o técnico en área de estudio. Serán aplicadas 2 entrevistas a expertos claves.

- Entrevista a Mónica Bustos. 15 marzo 2018. Arquitecta, académica del Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile. Experta en temas de regeneración urbana, urbanismo y ordenamiento territorial.
- Entrevista a Vladimir Huichacura. 5 junio 2018. Coordinador del área Comunidades del Consejo de Monumentos Nacionales. Presidente del Comité Matta Sur, y habitante histórico del sector.

### IV.3. Herramientas de análisis

#### Información secundaria y datos cuantitativos

La revisión y análisis de información cuantitativa se realizará con la ayuda de algunos programas computacionales de gestión y análisis de datos como Excel y SPSS. Los datos geográficos serán revisados y analizados con el software ArcGIS. Es importante vincular mediante las aplicaciones señaladas la información encontrada sobre el área de estudio, relacionando los datos y generando nuevas bases de datos o tablas de análisis descriptivo con los datos encontrados.

Es interesante el aporte de técnicas mixtas, en especial los mapas como forma “cualitativa” de análisis del espacio, pues a diferencia de la medición de distancias “euclidianas”, esta herramienta trabaja con conceptualizaciones o concepciones humanas del espacio y de las magnitudes, proximidades, rangos (cerca, lejos, más allá), para representar lo inexacto y “*los medios socialmente localizados en que las personas comprenden el mundo*” (Jung y Elwood, 2010)<sup>32</sup>.

El análisis en sí es más bien de tipo descriptivo, y no se realizarán análisis correlacionales ni se utilizarán técnicas de análisis multivariable.

---

<sup>32</sup> Jung, Jin-Kyu & Elwood, Sarah. (2010). Extending the Qualitative Capabilities of GIS: Computer-Aided Qualitative GIS. (pp.66). Transactions in GIS. Blackwell Publishing, Ltd.

## a. Análisis cualitativo

Debido a que las entrevistas en profundidad y en terreno y las entrevistas a expertos son más bien descriptivas de ciertos procesos y fenómenos, o de lugares muy puntuales, son muy acotadas en cuanto al número de instrumentos aplicados, y también se utilizan pautas distintas en función de la información relevante requerida para cada entrevistado, no amerita realizar un análisis de contenido, sino su transcripción e incorporación de los datos obtenidos como información adicional a la recabada en sondeos en terreno y mediante los datos secundarios.

Las herramientas aquí utilizadas son más bien del tipo “historia oral” y buscan construir objetivaciones del tipo comunidad/contexto. Los relatos testimoniales elaborados serán traspasados a bases de datos por tanto hay una complementariedad de este tipo de metodologías con otras de tipo cuantitativo y geográfico-territorial. Los “datos” tienen sentido cuando son transmitidos por las comunidades en base a “experiencias vividas en sus contextos”, así se constituyen como *significación de la experiencia* (Canales, 2006)<sup>33</sup>. Por este motivo los principales informantes son habitantes históricos, e incluso los entrevistados “técnicos” tienen conocimiento del sector de estudio.

---

<sup>33</sup> Canales, Manuel (2006). Metodologías de investigación social. Introducción a los oficios. (pp.206). LOM Ediciones.

## **V. Análisis urbano del territorio estudiado**

### **V.1. Vocación urbana histórica de los barrios de estudio**

Para comprender las identidades del sector de estudio considero importante indagar en la *vocación urbana* de dichos barrios, es decir más allá de los usos observables actualmente la potencialidad de otros usos y sobre todo qué actividades se realizaban en esos lugares históricamente en función de: su emplazamiento en la ciudad, de la relación dinámica de esos barrios con la *centralidad*, de los flujos o conexiones viales de los cuales formaban parte y de cómo esos barrios se formaron para comprender su trama urbana. Respecto a esta última, la trama determina el tamaño de los predios y la manera en que se utiliza el espacio construido o susceptible de construir en la ciudad. Tramas cuadriculadas de grandes manzanas son propias de usos más extensivos como el comercial o industrial y manzanas más pequeñas o alargadas son propias de barrios residenciales de baja densidad.

Un análisis histórico que nos permita comprender cómo se originó el territorio estudiado, podría dar cuenta de una distinción entre el área norte y el área sur de Av.Matta, como antecedentes para desarrollar perfiles de barrio.

Comprender la vocación urbana de los barrios en relación con los usos o actividades predominantes es fundamental puesto que distintos *usos* implican distintos patrones de relaciones sociales al interior de un barrio o un *lugar*.

#### **V.1.1. Sector al norte de Av. Matta, distrito Porvenir)**

- **Localización y vocación histórica**

Los registros cartográficos muestran que entre 1830 y 1850 el área urbana loteada y edificada de Santiago tenía como límites al suroriente las calles Carmen y la Alameda. Más allá de estos dos ejes había un gran terreno semirural, cuyos límites eran: la Alameda al norte, la calle de la Ollería al oriente, el canal san

Miguel al sur, y calle Carmen al poniente. Dentro de este gran terreno se encontraba a la altura de calle Marcoleta hoy, el “Hospicio de Mondicidad” (imagen 1), lugar de residencia y trabajo de vagabundos o personas sin hogar. Al frente hacia el oriente, estaba la Maestranza y academia militar y caballería desde 1842<sup>34</sup>.

Antes de la expulsión de los jesuitas, éstos establecieron en el mismo lugar en calle Portugal, una locería diversos artículos a precio accesible. Esta actividad productiva le dio el nombre a la calle “de la Ollería”. Durante la guerra de la independencia esta fábrica se transformó en maestranza para la producción de armas y forja de metales, lo que llevó a que popularmente la calle pasara a llamarse “De la Maestranza” por 1860.<sup>35</sup>

Estos datos son particularmente interesantes puesto que muestran cómo esta zona de la ciudad, vinculada a un importante eje vial que conecta el centro con la zona sur, va definiendo su vocación productiva, en principio semi-artesanal y luego vinculada al trabajo y forja de metales. El nombre “maestranza” se mantuvo aún hasta 1960, cuando se instala cercanamente y hacia el sur, la actividad productiva y manual, ya más vinculada a la mecánica automotriz, tornería y matricería.

Por 1860 ya se puede observar como comienza



Imagen 1. Detalle del plano de Santiago de Claudio Gay, 1831. Muestra los límites de la calle de la Ollería, Carmen y Calle del Canal

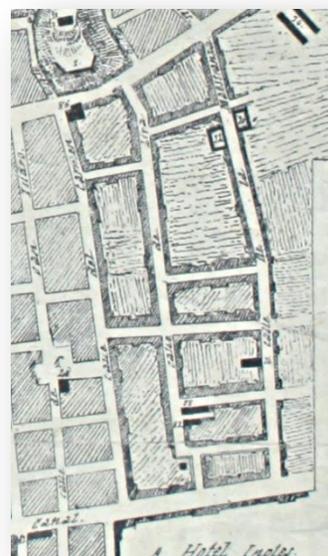


Imagen 2. Detalle de la subdivisión no planificada del terreno entre Calle Carmen y de la Ollería hasta el Canal san Miguel hacia el sur

<sup>34</sup> Diario El Mercurio (1963). Plano de la ciudad de Santiago; - Dejean, Pedro. (1956). Plano topográfico de la ciudad de Santiago de Chile; - Gay, Claudio y Erhard (grabado) (1931). Plano de la ciudad de Santiago.

<sup>35</sup> Zañartu, Sady. Santiago. Calles Viejas. (pp.70-73). Gabriela Mistral, 1975

a subdividirse aquel gran predio semirural generando algunas vías internas de forma progresiva y no planificada. Según plano de 1863, la calle del Canal san Miguel (Diez de julio) sigue siendo el límite sur edificado del sector. La zona loteada sólo sobrepasa este eje hacia el sur desde Carmen hacia el poniente. Este eje se proyecta desde actual Autopista central sobrepasando La Maestranza hacia el oriente (Imagen 2).



Foto 1. Calles Lira y Carmen, hacia el sur de la Alameda, 1860. Fuente: [www.museovicuñamackenna.cl](http://www.museovicuñamackenna.cl)

La subdivisión de manzanas al sur de calle del Canal ocurre en la primera década del siglo XX. El diseño de esta nueva población coincide con la proyección de las calles Lira y la Maestranza hasta Matta, y más al sur en el límite de las vías férreas.

En la imagen 3, pueden visualizarse las vías existentes hasta 1894, Lira no se proyecta directamente hasta Matta, y Maestranza finaliza al sur en un gran predio semirural. En un plano de 1895 se observa el proyecto de vías que se

realizara en gran medida para la población Cuevas, hasta Matta al sur. En este proyecto siguen estando las chacras al sur de Matta, y se planifica proyectar Madrid hacia el norte hasta Gral Jofre<sup>36</sup>.

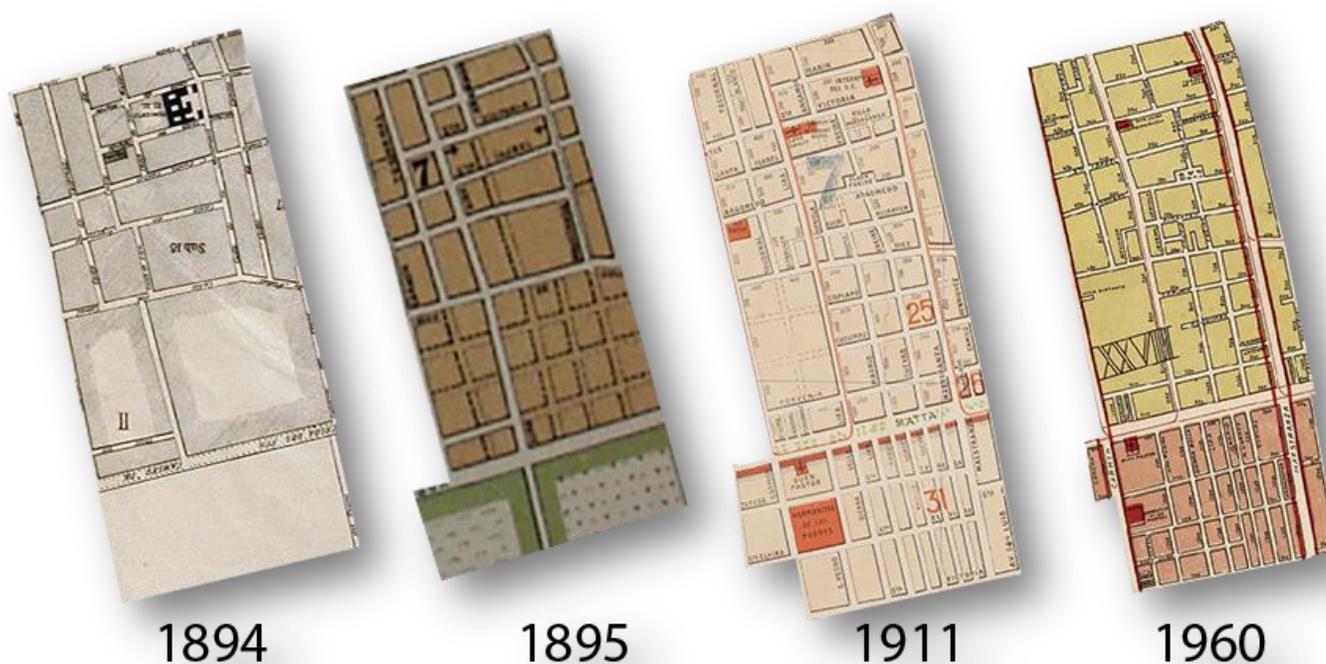


Imagen 3. Cambios en distintos planos, sector Matta Madrid. Elaboración propia

En plano de 1911, se observa ya la subdivisión definitiva donde se construirá luego la actual Población Madrid; se proyecta Raulí hasta el Canal pasando por la plazoleta Freire, se proyectan hacia el sur Lira y la Maestranza. Según plano de 1960, las manzanas se encuentran tal cual definidas en el plano de 1911, por tanto queda claro que ese es el momento de consolidación urbana del sector (imagen 3)<sup>37</sup>.

<sup>36</sup> Boloña, Nicanor. Plano de Santiago (1895). Completado y proyectado por Boloña.

<sup>37</sup> Toledo Tagle, Rafael. (1960). Plano completo de Santiago Confeccionado por orden del Prefecto de Policía, Toledo.

- **Contextualización del sector en función del sistema vial**

- i. Calles**

Mediante el análisis de los planos históricos se pueden identificar tres tipos de vías relevantes para aproximarse al estudio de la vocación urbana.

- Calles camino
- Calles límite urbano
- Calles curso de agua

Hay dos calles-camino en el territorio de estudio cuya morfología irregular lo muestra, Carmen y Portugal. La primera conecta con la zona sur y la segunda con el sur oriente, y según el análisis cartográfico existían previamente a la proyección de las calles internas al polígono rural que estas vías rodeaban (Imagen 1). Esta característica también la destaca Hidalgo y Vila (2015) en su análisis de las calles-camino, donde también señalan la función productiva de Portugal, y el papel de la calle Carmen en la conformación de los grandes paños agrícolas y de límite urbano con el oriente<sup>38</sup>.

La calle Diez de Julio, cumple con las tres características anteriores. Por un lado fue la calle del canal San Miguel, o sea un límite natural del crecimiento de la ciudad hacia el sur. Por otro, la presencia de un curso de agua permitió que tuviera un ancho mayor, por tanto al soterrar el canal habría mayor espacio para el flujo. Además esta vía conectaba desde la actual autopista central con Irrazaval o camino Ñuñoa, principal vía de expansión de la ciudad hacia el oriente.

---

<sup>38</sup> Hidalgo, German y 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. (pp.206). En revista Historia, No 48, vol. I. PUC.



Imagen 4. Calle Diez de Julio (Canal San Miguel). Plano de 1908. Elaboración propia

Ya desde fines del s.XIX se observaba un límite planificado de la ciudad hacia el sur y el poniente que se denominó “Cintura Sur” (Av.Matta), y “Camino de cintura” (Vicuña Mackenna). Estas vías de relevancia urbana bordean y atraviesan el territorio estudiado. Hay registros de que el límite fue una política deliberada<sup>39</sup>. El intendente Vicuña definió que este camino de cintura fuera una frontera clara entre la ciudad y los barrios exteriores y arrabales, y que el límite entre ellos fueran áreas rurales, como una política de tipo higienista.

La relevancia de las calles-límite urbano tiene que ver con que son una muestra del crecimiento de la ciudad y dan forma a áreas pericentrales con actividades productivas. Tanto Diez de Julio como Portugal y Av. Matta cumplen con esa condición de área periférica y luego de pocas décadas de área pericentral.

La relevancia de las calles-camino en este caso tiene que ver con que sostienen un alto flujo entre zonas residenciales y entre zonas productivas agrícolas o industriales con el centro, por tanto son vías con una vocación comercial intrínseca. Para 1960 ya es clara la vocación comercial y semi-industrial del nodo en el cruce entre Portugal y Diez de julio. El carácter pericentral de este nodo genera además que las actividades económicas generen cierta contradicción con la función residencial. Esta dinámica se vio reforzada además por factores como el deterioro y recambio de infraestructura producido luego del terremoto de

<sup>39</sup> Museo Nacional Vicuña Mackenna. Benjamín Vicuña Mackenna: el Intendente que cambió Santiago. Artículo en Colecciones digitales.

1985 y que fue relevante en el despoblamiento posterior del pericentro en la ciudad de Santiago.

La Calle Lira también es relevante en este análisis aunque no tenga las tres características previamente señaladas. Si bien se formó desde la Alameda hacia el sur con posterioridad a Carmen, recién por 1860, se proyectó como vía de conexión del centro hacia la zona sur, más allá del límite de la actual comuna de Santiago.

Actualmente Lira se proyecta hasta la comuna semiperiférica de La Granja, pero además sobrepasa la Alameda, bordea el cerro Santa Lucía y se proyecta al norte hasta la comuna de Recoleta. Su extensión y centralidad son relevantes para su función económica, por el alto flujo que sostiene.

Calle Lira no fue camino ni límite urbano sino que se formó progresivamente por la subdivisión no planificada de grandes extensiones rurales y por consecutivas intervenciones para proyectarla hacia el sur como vía importante. Esto hace que en el territorio de estudio y en especial en torno a Diez de Julio hasta Matta las manzanas adyacentes sean de dimensiones variadas y por tanto también variados los tamaños de sus predios. Están manzanas de tamaño irregular con, en ocasiones grandes predios, acogieron con facilidad en las décadas siguientes actividades productivas o comerciales, galpones, talleres, industrias pequeñas, que hoy predominan. En otros casos estos grandes predios fueron utilizados en su época en la construcción de cits para uso residencial.

## **ii. Tracción eléctrica**

Es revelador de la vocación comercial del barrio Matta-Madrid la temprana cercanía con redes de transporte eléctrico y férreo. En plano de Nicanor Boloña de 1895 y también en plano de 1908, se observan circuitos de tranvía, Lira-Carmen-Alameda y Portugal-Vicuña Mackenna-Alameda.

Ya en 1911 se observa un aumento importante de las redes de tranvía, sobre todo al haber sumado Av. Matta como vía estructurante y al lotearse la zona sur oriente del territorio estudiado.

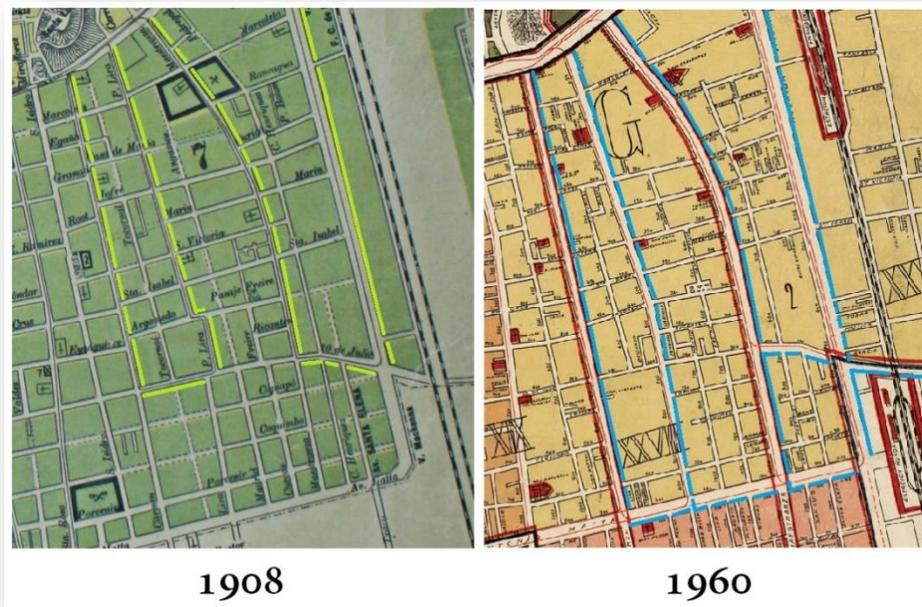


Imagen 5. Red de tranvías entre Alameda y Lira, Alameda y Portugal. Planos de 1908 y 1960. Elaboración propia

En 1911, los circuitos mencionados se expanden desde Diez de Julio hasta Matta, y se agrega otro intermedio hacia el oriente con conexión directa con la inmediata Estación Ñuñoa de trenes<sup>40</sup>. La red de tranvías no cambio hasta 1960 por lo que podemos señalar que estas primeras décadas muestran la consolidación de este medio de transporte.

### iii. Tren

A partir de 1857 cuando se inaugura la Estación Central, comienza el desarrollo de una red ferroviaria, que además de además de sus conexiones interurbanas, buscaba conectar distintos lugares de la ciudad. En 1895 estaban ya

<sup>40</sup> Plano Jeneral de la ciudad de Santiago e inmediaciones. Nicanor Boloña, 1911.

establecidas la estación Mapocho al norte del triángulo fundacional, y la estación Pirque ubicada en la actual plaza Baquedano

La primera era punto de partida hacia el norte y la estación Pirque hacia Puente Alto. Estación central conectaba a su vez con la zona sur y con el puerto de San Antonio, pero además tenía ya en esos años una salida hacia el matadero al sur de la calle San Diego, con una estación del mismo nombre. Para 1911 estaba establecido el “ferrocarril de circunvalación” con la estación Santa Elena (en el límite sur de Vicuña Mackenna). También para esa fecha estaba funcionando la Estación Ñuñoa, en Irrazábal con Bustamante que se encontraba a solo 4 cuadras del sector de estudio (Imagen 7).

- 1: estación Pirque
- 2: estación Ñuñoa
- 3: estación Santa Elena
- 4: estación San Diego

La red de circunvalación de tren posteriormente fue establecida como el límite natural de la actual comuna de Santiago. Este sistema funcionaba como tren urbano vinculado al sistema de tranvías, y conectaba no solo zonas urbanas sino también zonas productivas, por tanto era relevante también para transporte de carga dentro de la ciudad y hacia los puertos cercanos. La relevancia de este sistema de transporte para esta tesis es que muy cerca del territorio estudiado se encontraba una de sus estaciones (Ñuñoa), la cual a su vez se emplazó a cuatro cuadras del punto



Imagen 6. Zona oriente de la comuna de Santiago, y las estaciones ferroviarias. 1911. Elaboración propia

definido como nodo comercial de calle Maestranza (Portugal) con Diez de Julio.

Por tanto tenemos un barrio con vocación comercial, cercanía con redes ferroviarias en áreas definidas como límite urbano, alto flujo de población y cargas. Se dan las condiciones para una zona comercial y semi-industrial, y con servicios de alimentación, entretención, reparaciones, e incluso prostitución para sostener esos usos predominantes.

- **Definición de la vocación urbana histórica Matta-Madrid (norte)**

No obstante su vocación económica, hubo una iniciativa deliberada de que esta zona tuviera un uso principalmente residencial, con el loteo y diseño de las calles Madrid, Cuevas, Raúl y Ricantén. En el fondo, un área residencial que quedaría rodeada de vías de importante actividad económica (Imagen 7).

Si bien en 1895 el terreno entre Diez de Julio, Lira, Matta y Camilo Henríquez aún era una gran extensión semi rural, en la primera década del s.XX ya estaría loteado y alrededor de 1915 se construiría al centro del terreno,

la Población Madrid con sus tres pasajes, y que fue diseñada por el arquitecto Luciano Kulczewski, tal como ocurrió con otras viviendas en los alrededores. El diseño de estas calles ya seguía la nueva normativa que exigía un ancho mayor.

El loteo progresivo de este sector hizo que sus calles internas no tuvieran una proyección más allá de los límites del barrio por varias décadas y hasta la

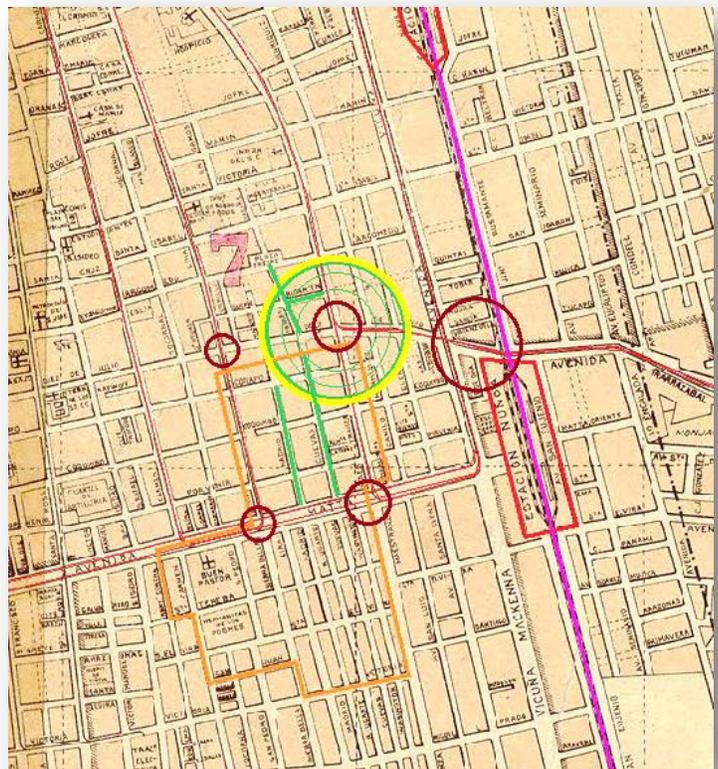


Imagen 7. Nodos viales, área de estudio y loteo de Población Madrid, sobre un plano de 1930. Elaboración propia

actualidad. Es así como las calles Cuevas, Madrid, Raulí y Ricantén, tuvieron una extensión limitada, aunque se proyectaban en el plan como más largas.

Calle Madrid, con la construcción de un colegio en Diez de Julio mantuvo ese límite. Cuevas y Raulí quedaron desfasadas producto de la subdivisión no planificada o tal vez como una decisión deliberada para dar al sector una más clara función residencial y menos flujo vehicular. Raulí tampoco se proyecta más al norte. Calle Ricantén, que partiendo en Maestranza sobrepasaba Lira, fue cortada por la construcción de ambos liceos y llega hoy solo hasta Raulí al poniente.

Esta gran manzana hoy, previamente a 1960 se encontraba atravesada por las calles Madrid y Ricantén y un par de pasajes, pero además por varios cités. Lo intrincado de este conjunto de calles y pasajes, lo hacía dar la sensación de ser un “barrio dentro de un barrio”, tal como lo relatan en el libro “Voces de la ciudad”, donde se describe la vida nocturna y de los prostíbulos en el sector en la década del 1940 (imagen 8).

Tal como muestra la imagen, en el sector se dan actualmente una serie de cierres ciegos que sumados a los ya existentes limitan la visibilidad y el flujo. La proliferación en el barrio de talleres y locales de repuestos, de actividad puramente diurna, sumado a la destrucción de los bandejones centrales por el estacionamiento y lavado de autos, y la presencia de árboles sin podar genera un sector muy oscuro, sin flujo de personas, sin visibilidad y de aspecto descuidado sobre todo de noche. En el sector se observa un fuerte recambio de la infraestructura residencial.

Este análisis nos permite confirmar la vocación comercial del sector, en especial comercio de barrio de escala local y urbana, reforzado por la corta edad del sector y la llegada de inmigrantes extranjeros que como se relata en distintos estudios se dedicaron al comercio en las primeras décadas del s.XX. De hecho

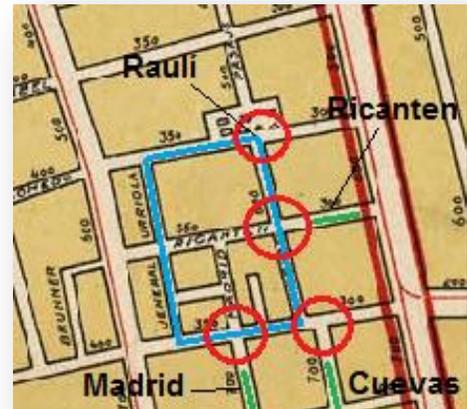


Imagen 8. Zona norte de la población Madrid y los cierres de las calles aledañas. Elaboración propia

desde esa época se emplaza en 10 de julio entre Portugal y Vicuña Mackenna la feria libre, luego de que se pavimentara el bandejón que existía en ese lugar<sup>41</sup>.

La importante conexión vial del sector refuerza el flujo de personas y mercancías del sector y aporta a su vocación comercial, concentrada en los puntos indicados en la Imagen 7 y expresada con mayor fuerza y concentración en el *nodo* Portugal/Diez de julio.

El diseño urbano de principios de siglo de las calles aledañas al nodo, Ricanten, Madrid, Cuevas con bandejón central, y la gran cantidad de cités y pasajes permitió en ese lugar el desarrollo de actividades con cierta protección y disimulo, como la prostitución y la vida nocturna.

### **Antecedentes de usos históricos mediante relatos o descripciones bibliográficas**

Una de las principales problemáticas sociales observadas en terreno en el sector norte es la prostitución al caer la noche. Más allá de la prostitución misma hay una serie de problemáticas que la acompañan y que complican la vida de los pocos habitantes que van quedando en el sector, como inseguridad y asaltos producidos por las mismas prostitutas, trans, o por personas que acompañan la prostitución, en los espacios públicos. A eso se suma el flujo de personas y vehículos para buscar los servicios sexuales durante la noche, lo cual genera además un uso del barrio por parte de personas “ajenas” con poca atención y cuidado del lugar.

En suma el sector ha adquirido el carácter de barrio rojo pero desregulado, sin las condiciones de infraestructura, seguridad pública, vigilancia, y el apoyo de un entorno comercial y de vida nocturna apropiado. Hay que agregar que además de las calles Madrid, Cuevas, Copiapó y Coquimbo, hay prostitución desde hace décadas en las calles cercanas Camilo Henríquez, Ricantén y Raulí, y en Diez de

---

<sup>41</sup> Cáceres, Osvaldo. Sobre el barrio 10 de julio. (pp.47-63). En Voces de la ciudad. Primer concurso de historias de barrios de Santiago. LOM 1999.

julio al norte de Portugal, donde sí hay locales nocturnos y “cafés con piernas” que refuerzan el carácter “rojo” del sector pero bajo la formalización comercial.

La revisión bibliográfica sobre la historia del sector de estudio da cuenta del carácter bohemio del punto que además coincide con la zona que más arriba identificamos como el *nodo* principal del comercio del sector.

## **Bohemia y zonas de tolerancia**

Los relatos bibliográficos hablan del “barrio Diez de julio” como un sector con mucha vida urbana, comercio, personajes, cachureos, inmigrantes, vendedores callejeros y un flujo importante de personas y transporte, pero además y muy importante, de actividades de entretención y encuentro social como los cines. En la esquina de 10 de julio y Portugal se inaugura en 1936 el Teatro Portugal; en la vereda norte y frente a Cuevas el Teatro Diez de julio.

Muy cerca de esos cines, se encontraban los descritos “callejones” de Ricantén y Raulí donde estaban los grandes prostíbulos de Santiago, o sea no se encontraban precisamente en el entrecruzamiento de Portugal y Diez de Julio, sino en las calles adyacentes (Cáceres, 1999). En una de las entrevistas se nombra el hotel el “Refugio”, como un lugar conocido por los “viejos tercios” del barrio. Cáceres relata locales históricos del sector, un bar y hotel parejero en la esquina de Diez de julio y San Camilo.

Los callejones en las décadas del 1930 y 1940 eran realmente grandes, cités y pasajes que fueron demolidos en las décadas siguientes y que forman parte de las intervenciones urbanas del sector inspiradas en los planes del Intendente Brunner de optimización del espacio de predios muy grandes, por el tamaño y forma cuadrículada de las manzanas del sector<sup>42</sup>. En esos callejones también se generaban ciertos problemas como robos, peleas y muertes.

Cáceres relata que la vocación comercial del sector se relacionaba con la mínima o nula vida social en el sector. No había actividades populares o sociales,

---

<sup>42</sup> Brunner, Karl. Problemas actuales de urbanización. (pp.34-37). Anales de la Universidad de Chile. Artículos científicos y literarios, 2da serie, 1930.

y las relaciones se daban más bien en el ámbito más cercano, con los vecinos aledaños. Posiblemente esto era reforzado por una cierta inseguridad social en torno a las calles más bohemias o porque el comercio a cierta hora vaciaba las calles. Esto también es descrito en entrevistas y reuniones sobre el sector norte.

Los prostíbulos comienzan a emigrar del barrio a partir de la década de 1950 hacia calles aledañas, reforzado por la construcción del Liceo Confederación Suiza. La presión social y de las autoridades para terminar con lo que se denominó el “pecador barrio de los callejones” llevó a la expropiación de la calle Ricantén y los inmuebles aledaños entre Raúl y Gral. Urriola en 1957<sup>43</sup>. Además fue expropiada la fracción de calle Madrid que la proyectaba hasta el norte, dejando definido su límite norte en Diez de Julio<sup>44</sup>.

En los 50's habría aparecido además en el sector el primer negocio de artículos y repuestos para autos, actividad comercial que en los años siguientes se transformara en la principal desde Diez de Julio hacia el poniente, favorecida por el potencial económico del barrio y la buena conectividad vial. Uno de los negocios pioneros fue “La casa de la Citroneta” que se instaló en Diez de Julio, en 1964<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> Del sitio [www.liceoconfederacionsuiza.cl](http://www.liceoconfederacionsuiza.cl)

<sup>44</sup> Ley N° 12568 (1957). Ministerio de Educación Pública, Chile.

<sup>45</sup> Del sitio [www.mannheim.cl](http://www.mannheim.cl)

## V.1.2. Sector al sur de Av. Matta – distrito Carmen

- **Localización y vocación histórica**

A diferencia del sector norte de Matta, este barrio se proyecta y consolida algunas décadas más tarde pero además no surge de forma progresiva, sino tuvo un loteo definido claramente con una vocación de uso residencial. No obstante el sector fue consolidándose progresivamente y así lo muestran los distintos planos de la época donde se puede observar el proceso.

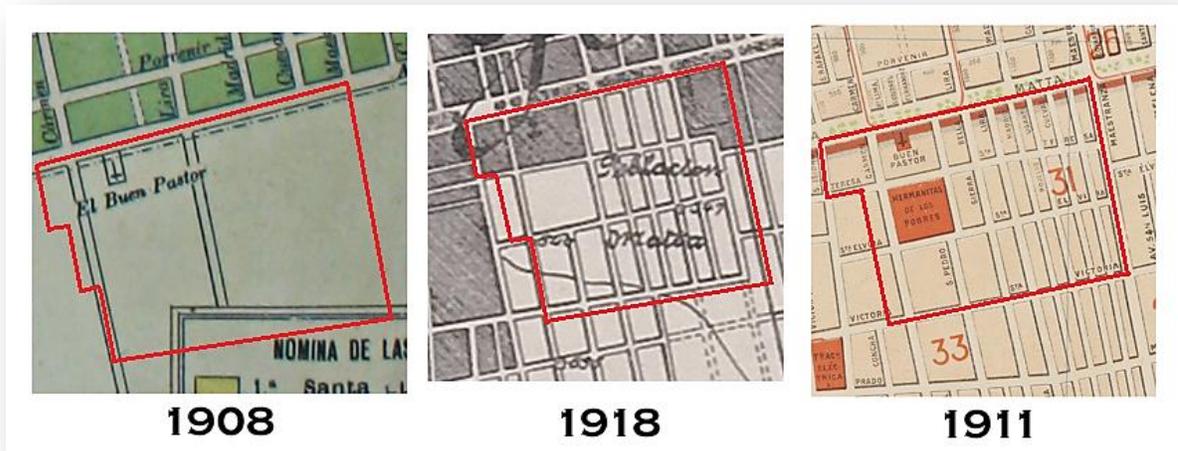


Imagen 9. Planos de inicios del s.XX del sector sur de estudio. Loteo y diseño definitivo. Elaboración propia

En la imagen 10 se observa como en la primera década del 1900, al sur de Av. Matta no se encontraba aún poblado y permanecían sin lotear las antiguas viñas. Lira y Carmen se proyectaban hacia el sur como caminos rurales. El plano de 1911 muestra la subdivisión predial que logrará consolidarse en la década del 30. En plano de 1918 se observa en cambio el loteo del sector sur de nuestro territorio de estudio, denominado en la época como “Población Matta”. En este

plano además se puede visualizar que la calle Maestranza, actual Portugal, aún no se construía al sur de Matta y existía solo como proyecto<sup>46</sup>.

Estas zonas se fueron poblando también en parte motivadas por el funcionamiento del tren de circunvalación, que fijó los límites exteriores de la ciudad y conectó las zonas más alejadas con estaciones como Santa Elena o San Diego, vía que bordeaba por dentro el Zanjón de la Aguada<sup>47</sup>.

Vila plantea además que la iglesia del Buen Pastor y el convento Hermanitas de los pobres con sus terrenos, sirvieron como referente para fijar el tamaño de las manzanas de ese sector. En cuanto al ancho se buscó un modelo de manzanas rectangulares para permitir una densificación mayor, mejor aprovechamiento del espacio construido e higiene por la apertura de las calles, en línea con los planteamientos posteriores de Brunner.

El uso se planteó desde un principio como residencial, con algunos pequeños negocios o talleres que se adecuaban al tamaño de los predios. El abasto fue cobrando importancia considerando el carácter residencial del barrio. Hay que considerar además que este sector constituía la periferia sur de la ciudad de Santiago, por tanto tenía un carácter popular y de clase media trabajadora y empleada, con un fuerte componente de inmigrantes tanto europeos como árabes y judíos que fueron desarrollando distintos tipos de actividad económica.

“Los españoles eran dueños de ferreterías o barracas de madera, los turcos (sirio-palestinos) dominaban el mundo variado de las paqueterías, los judíos las sastrerías, los italianos eran propietarios de emporios y almacenes, la mayoría vivía y trabajaba en el mismo lugar” (Lawner, 1999).

---

<sup>46</sup> Departamento de la Carta, Estado Mayor Jeneral del Ejército de Chile. (1918). Plano de Santiago sur.

<sup>47</sup> Vila, Waldo. (2014). La urbanización obrera en Santiago sur, 1905 - 1925. De arrabal decimonónico a periferia proletaria. (pp.135). (Tesis inédita de doctorado en Arquitectura y estudios urbanos). PUC. Santiago de Chile.

- **Contextualización del territorio de estudio en función del sistema vial**

- i. Calles**

E eje principal del sector sur de estudio es Av. Matta que constituyó el límite urbano de la ciudad a comienzos del s.XX. Las vías principales hacia el sur y que se proyectaban desde el área fundacional, son Carmen y Sierra Bella hacia el poniente y luego de la década del 20 la calle Portugal, por el oriente, ya adoquinada y construida al sur de Matta.

Si bien este barrio se encuentra bien conectado con vías importantes, y cercano a la estación Ñuñoa y a redes de tranvía, principalmente por Matta, no tiene dentro de sí elementos urbanos que constituyan centralidad o atracción de actividades económicas.



Foto 2. Fotografía de 1905 de Av.Matta, con su bandejón central y arborización

De hecho en su planificación no se incluyen plazas o espacios públicos importantes, es así que la vida social en sus primeras décadas se vuelca principalmente hacia la calle. Los puntos de encuentro están en los límites del sector. En primer lugar el bandejón central de Av.Matta vía que tenía un flujo

vehicular o de tracción muy mínimo en relación con el actual, por tanto permitía el desarrollo de actividades de encuentro, paseos, bailes, juegos o festividades populares como la “fiesta de la primavera”. El portal Eliseo del Campo construido en la década del 20 concentraba una serie de locales comerciales y negocios de escala local (Foto 2).

En el límite sur del territorio definido en esta tesis se encuentra la calle Victoria, que tenía un ancho mayor que sus similares paralelas hacia el norte, con mayores veredas, y concentraba mayor proporción de actividades económicas de escala local, sobre todo en las esquinas.

## **ii. Tracción eléctrica**

En el borde sur poniente del sector de estudio, en calle Victoria, se instaló a principios de 1900 la maestranza de tranvías de tracción eléctrica que funcionó hasta la década del 1960. Este fue un elemento de conectividad adicional para el sector aunque según los registros cartográficos no hubo redes de tranvía al sur de Av. Matta y al oriente de Santa Rosa. Esto indica que el sector sur tenía mucho menor flujo vial que el sector norte.

## **iii. Tren**

El sector sur no tiene una relación tan directa con los puntos de acceso a las redes de tren, específicamente al tren de circunvalación y los interurbanos. Si bien el sector sur se encuentra a una cercanía relativa de la estación Ñuñoa recibe menor influencia de la estación en relación con sus vías cercanas y puntos de atracción de actividades, mientras que para el sector norte la estación Ñuñoa está a solo dos cuadras de su principal nodo comercial, de transporte y de concentración de actividades.

En el contexto de una ciudad de tamaño intermedio como lo era Santiago en la época que estamos analizando, esta diferencia de distancia es más notoria, considerando además que el sector sur de estudio constituía la periferia no consolidada de la ciudad. Esta condición de zona periférica externa se mantiene

en un cierto sentido hasta hace pocas décadas, porque este barrio se encuentra en área intermedia entre los más importantes puntos de conexión vial y de actividad comercial. Se encuentra a distancia razonable del Matadero al sur poniente, de la estación Santa Elena, al sur oriente, de la estación Ñuñoa al oriente, del sector comercial del canal San Miguel al norte, y del centro fundacional y zona comercial al nor-poniente. Por esta razón recibe cierta influencia de estos puntos nodales pero mantiene su carácter residencial y de menor flujo de transporte y actividades comerciales.

Por otro lado y al mismo tiempo, la existencia de un sistema de infraestructura urbana y transporte en desarrollo y de mayor escala, que fue planificado en primer lugar por iniciativa de Vicuña Mackenna, permitieron que este sector al consolidarse en las décadas siguientes se encontrara muy bien integrado a la ciudad. Vila (2014) plantea en su tesis doctoral que la existencia del tren de circunvalación y la estación de Santa Elena al sur del área descrita permitió un mayor poblamiento al interior del área que previamente fueron las viñas Carmen y Cuevas, y además reforzó la instalación de industrias al borde de las vías por el oriente y al sur. Esta zona industrial se conecta posteriormente con el sector industrial de Franklin al surponiente y el Matadero, y dota al barrio Matta sur de un carácter popular y obrero.

- **Definición de la vocación urbana histórica (Matta-sur)**

Se configura en ese sector una vocación residencial más homogénea que en el sector norte. No obstante lo anterior, la buena localización del barrio, que se irá acentuando con el crecimiento de la ciudad, la progresiva relevancia comercial de Av.Matta y los procesos de renovación urbana que se fueron desarrollando sobre todo a partir de la década de 1990, el barrio va experimentando una transformación en cuanto a sus usos predominantes, y aumentan las actividades comerciales en predios y edificios que previamente tuvieron un uso residencial.

Miguel Lawner describe este sector como un barrio dotado de una “indiscutible escala humana”, por la homogeneidad de las edificaciones, su baja

escala (en su mayoría de un piso), veredas amplias con espacio para arborización, lo hacían caminable y “grato de recorrer” (Lawner, 1999).

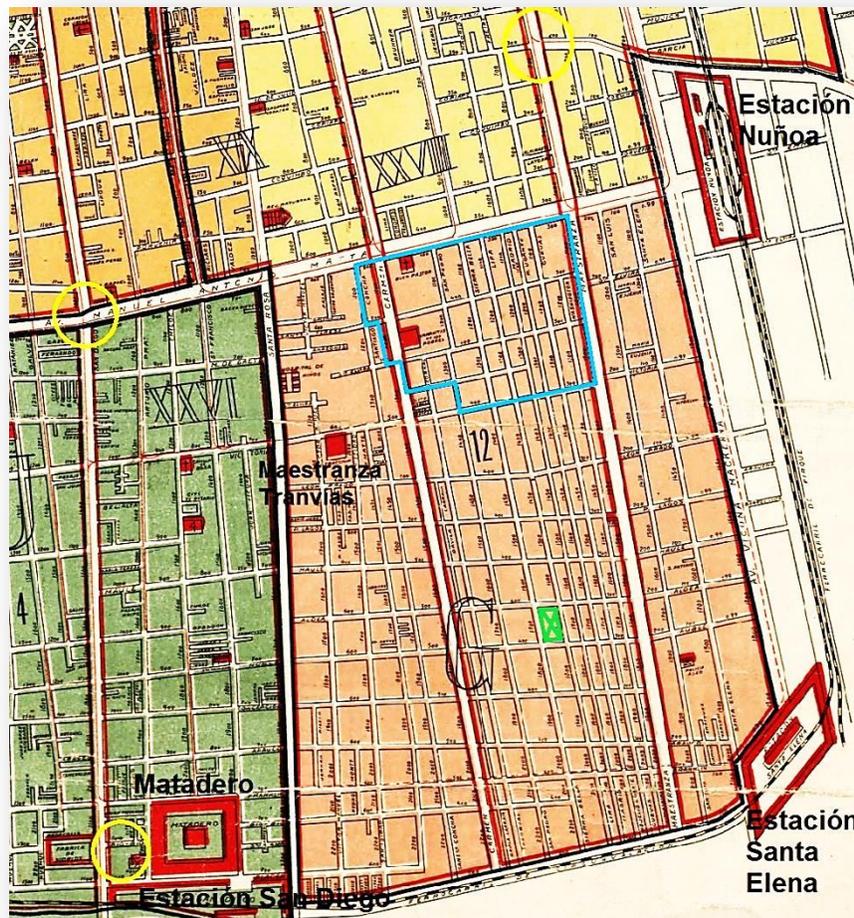


Imagen 10. Contextualización urbana del sector de estudio Matta-sur. Nodos comerciales, puntos de transporte urbano, Vías principales, Matadero. Elaboración propia

Estos barrios se enmarcan en una política de vivienda de carácter higienista propia de principios del S.XX, producto de lo cual se planifica una trama urbana con manzanas rectangulares, para optimizar el espacio, y evitar la subdivisión en cites y conventillos, y que constituía una rentable forma de construcción y subarriendo pero con consecuencias negativas para el hábitat y la calidad de vida urbana de la época. Vladimir Huichacura, en su entrevista plantea un aspecto interesante de este tipo de diseño urbano, que denomina “solidario” basado en que el conjunto de lo edificado en una manzana, según los patrones de este

sector, permite dar solidez frente a los terremotos y esta solidez se ve perjudicada cuando una parte del conjunto no está o cuando una de las viviendas de demuele, es por esto que el barrio no habría sufrido grandes daños en los terremotos del s.XX.

Este tipo de diseño de manzanas define no obstante un punto de concentración de la energía del conjunto durante un sismo, en las esquinas, donde ocurriría el mayor daño. Estas esquinas son las que en su mayoría están habilitadas para locales comerciales. Es así que aún en la actualidad observamos negocios tradicionales en dichas esquinas.



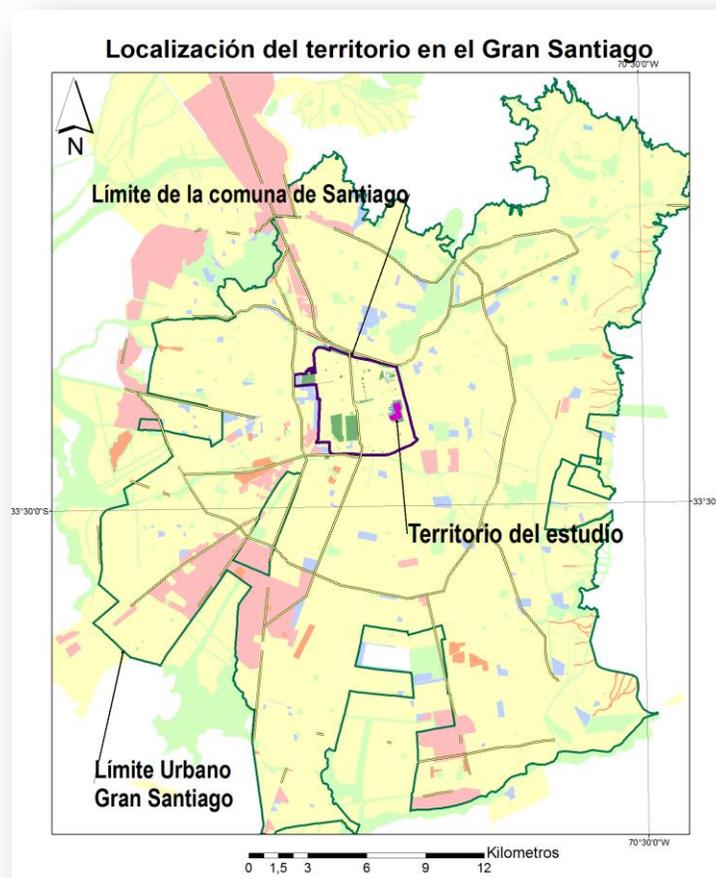
Foto 3. Esquina habilitada para comercio o taller de escala local. Esquina de Artemio Gutiérrez con Rosaura Acuña. Fuente Googleearth.

Por tanto este sector como barrio residencial, tiene actividades comerciales distribuidas en el territorio, las cuales en su mayoría eran de escala local (venta minorista) y éstas se concentraban principalmente en las esquinas, sobre todo en las esquinas de vías importantes. La presencia de vecinos permitía a su vez la subsistencia de este comercio local, o sea el carácter residencial del barrio asegura la existencia del comercio de barrio.

## V.2. Análisis urbano actual del territorio estudiado

### V.2.1. Localización del barrio en la ciudad

El territorio de estudio se localiza al suroriente de la comuna de Santiago, la cual se encuentra, producto de las características del valle que la acoge, en el centro de la mancha urbana o extensión del área metropolitana. La comuna de Santiago se ubica entre dos límites naturales, el río Mapocho al norte y el Zanjón de la Aguada al sur. Por el oriente limita con la Av. Vicuña Mackenna, y por el poniente la calle Matucana y la línea ferroviaria que termina en la Estación Central. Estos límites se aproximan a los límites de la ciudad consolidada en la década de 1920.



Mapa 1. Ubicación del territorio estudiado en la extensión urbana del Gran Santiago. Elaboración propia

Los datos indican que según censo de 1952 la comuna de Santiago tenía 439797 habitantes. Si bien ese número bajó notablemente en las décadas siguientes (206044 en 2002), el potencial residencial de esta zona de la ciudad nos permite inferir, al observar la mancha urbana en el mapa definida por el límite urbano, que en la actualidad estamos en un contexto eminentemente metropolitano.

En el contexto de la comuna, el territorio se ubica al sur del “triángulo fundacional” enmarcado entre los cursos de agua del Mapocho y la antigua Cañada.

Aunque las vías más relevantes para el sector hace 100 años no estaban consolidadas o se encontraban lejos para los medios de la época, en la actualidad esa condición “a trasmano” ha cambiado notablemente. La consolidación de antiguos caminos que conectaban con otros pueblos o la proyección de nuevas vías hacia la periferia hicieron que este sector adquiriera una conectividad importante.

Por la localización geográfica del área central de Santiago, y su dinámica de crecimiento “sobre la marcha”, la centralización de las actividades económicas y de decisión ha sido intensa. Según Polèse (1998) la centralización como *ventajas* para las economías de escala, vinculadas a los costos de transporte y a los mecanismos de competencia espacial, es favorecida en el contexto chileno por la libertad de suelo y certeza sobre el funcionamiento de los mercados<sup>48</sup>.

Estas zonas intermedias, muy centrales en el contexto de la ciudad, pero más alejadas que las principales actividades económicas y políticas, son aquellas recibirían actividades manufactureras ligeras, como confección, imprentas, o funciones de almacenamiento y de distribución, en gran medida porque estas actividades generan menores ingresos (que las del centro) pero los suficientes para mantenerse a una distancia moderada del centro y de los puntos de conexión

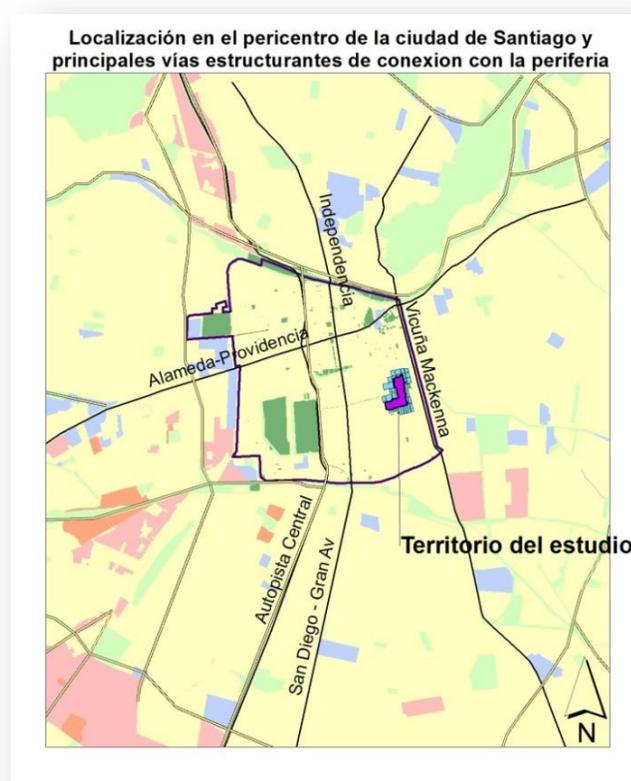
---

<sup>48</sup> Polèse, Mario. (1998). Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo. (pp.59-67). Libro Universitario regional. Cartago, Costa Rica.

vial. Este fenómeno se ve favorecido sobre todo en la actualidad por el comercio online y telefónico.

### V.2.2. Localización en relación con la conectividad vial

Fundamental en las capacidades económicas del centro y áreas centrales es la conectividad vial. La relación entre el sistema de transporte y el modelo de concentración define la sustentabilidad del conjunto urbano. Una ciudad centralizada y extensa como Santiago requeriría un eficiente y extenso sistema de transporte para conectar centro y periferia, pero además desarrollar formas de conectividad interna para las áreas centrales más densas.



Mapa 2. Ubicación del territorio estudiado en la comuna y vinculación con ejes estructurantes de relevancia intercomunal. Elaboración propia

El sistema vial de Santiago en cambio se compone de pocas vías estructurantes algunas de las cuales atraviesan toda la ciudad y no fueron

diseñadas para grandes flujos vehiculares, no obstante las zonas pericentrales gozan de gran conectividad, pues acceden al centro con facilidad y también a las vías de conexión con la periferia y otras ciudades.

El territorio de estudio se encuentra rodeado a poco más de un kilómetro (unas 9 cuadras) de las vías estructurantes más importantes y fundacionales de la ciudad, el eje poniente/oriente Alameda-Providencia, y el eje norte/sur San Diego-Independencia-Gran Avenida. El eje Alameda es muy importante pues conecta hacia el poniente, Santiago con la ciudad de Valparaíso, y hacia el oriente conecta con el centro de negocios y las comunas de alto ingreso. Además este eje bordea el triángulo fundacional de Santiago. El eje San Diego es muy importante en la ciudad, en primer lugar porque atraviesa la ciudad y conecta la periferia sur con el centro y la periferia norte, pero además porque sobre este eje vial se desarrollan barrios comerciales vinculados a economías productivas y artesanales, y diversas economías de escala en el pericentro<sup>49</sup>.

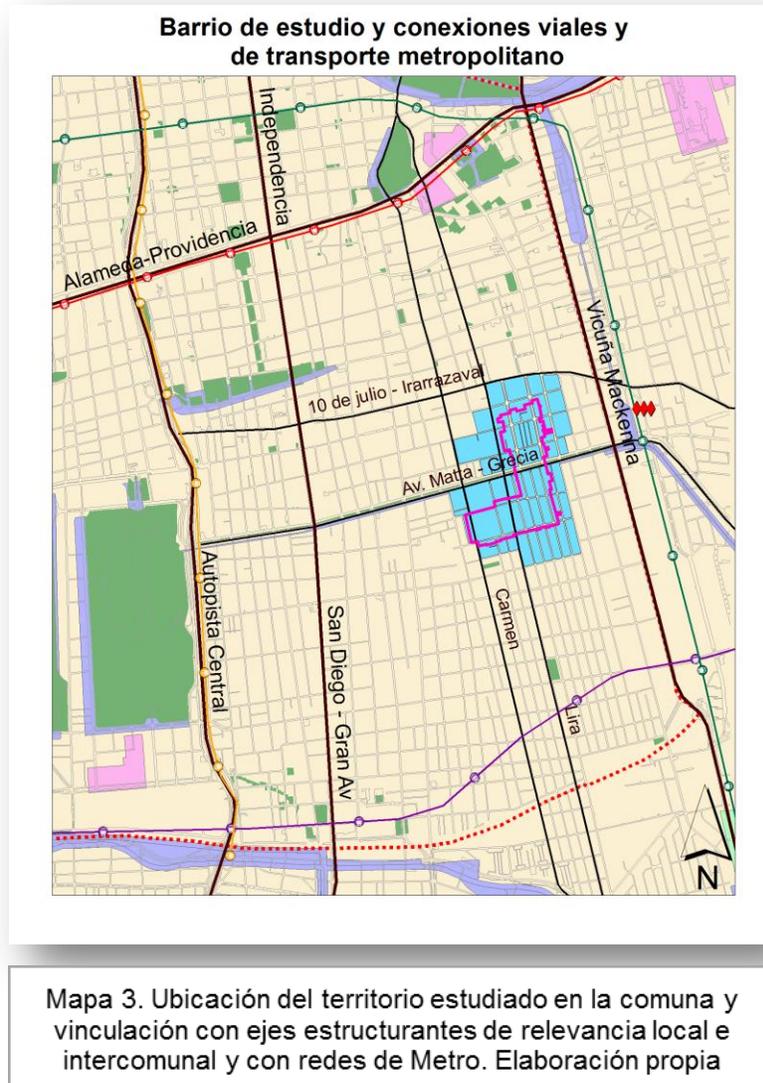
El sector está emplazado además muy cerca de la Av. Vicuña Mackenna, eje principal de conexión con la periferia suroriente y las populosas comunas de La Florida y Puente Alto y también con el principal sub-centro semi periférico comercial de Santiago, el paradero 14 de Vicuña Mackenna. Polèse plantea en base a la teoría de los lugares centrales, que este tipo de centros comerciales son “grandes sub-centros regionales”, áreas en la semi periferia, rodeadas de zonas residenciales. Estos sub-centros suelen ubicarse en los suburbios en zonas donde hay poder de compra, en este caso grandes zonas residenciales de sectores medios que pueden acceder al consumo (Polèse, 1998).

A nivel más local el territorio estudiado se encuentra atravesado por vías de importancia intercomunal. En la actualidad los ejes Carmen y Lira-Sierra Bella, no solo conectan el centro fundacional con la zona sur de la comuna, sino que se proyectan hacia la semi-periferia sur hasta la altura del sub-centro del 14 de Vicuña Mackenna. De hecho este eje conecta una serie de zonas comerciales y

---

<sup>49</sup> Gana, Alejandro (2014). Etnografía y localización de los comercios de inmigrantes en los barrios del estudio de casos. (pp.79). En Arriagada, Camilo. Inmigrantes internacionales. FAU, Universidad de Chile. CEIBO Ediciones

semi-industriales cercanas al territorio de estudio, el principal espacio público del sector (la plaza Bogotá) y también el sector industrial en el borde sur de la comuna.



Los ejes Av.Matta y Diez de julio actualmente cumplen una función de conectividad importante de la comuna internamente y con las comunas de ingreso medio alto de la zona oriente y sur oriente. Específicamente Av.Matta que atraviesa el barrio estudiado y concentra más comercio que en sus primeras décadas, ya no cumple la función de límite urbano sino que se ha transformado en uno de los principales ejes de conectividad poniente/oriente del área central.

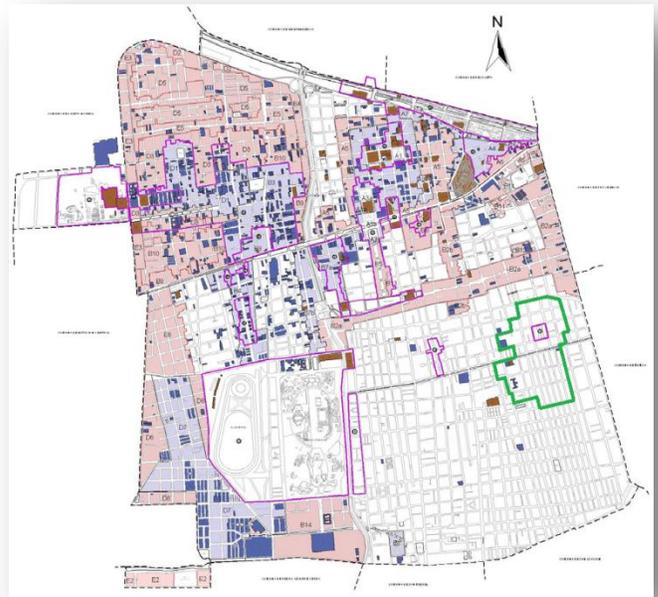
Actualmente esta vía hacia el poniente atraviesa las comunas de Estación Central llegando hasta la comuna semiperiférica de Cerrillos. Hacia el oriente se transforma en Av. Grecia que conecta con las comunas del oriente principalmente con zonas residenciales y de equipamiento como el Estadio Nacional. Esta avenida conecta además el sector con las estaciones de Metro que se encuentran al poniente y al oriente, o sea es un eje de conexión con todo el sistema de transporte metropolitano.

Diez de julio también cumple una función de conectividad importante dentro de la comuna y sobre todo hacia el oriente, proyectando su función comercial como Av. Irarrázaval hasta la circunvalación Américo Vespucio, donde hay también un subcentro comercial vinculado a Plaza Egaña. El entrecruzamiento muy cercano que se produce entre Diez de julio y Portugal aun genera atracción de comercio, sobre todo en torno a la *economía de* escala de los repuestos y reparación de vehículos que analizaremos más adelante. Portugal que trae importante flujo desde la Alameda y el centro fundacional pasa por Diez de julio para ir hacia el sector suroriente y lo mismo en la dirección contraria. Tal como ocurría en el pasado con la estación ferroviaria de Ñuñoa, actualmente el nodo vial de Portugal, Diez de julio, Av. Matta y Vicuña Mackenna más la estación de Metro Irarrázaval genera una importante atracción de actividades y flujos en el sector. De hecho allí crece la demanda por espacios para comercio y talleres y para la construcción de viviendas en altura. La histórica feria de abastos entre Portugal y Vicuña Mackenna aún existe pero actualmente ya no tiene un perfil popular sino bastante más exclusivo para la población de sectores medios y medio alto que habita en los barrios cercanos.

En el mapa 3 se muestran las conexiones de metro más cercanas al barrio de estudio. La más cercana es Irarrázaval, pero también la estación Ñuble, muy cercana a la plaza Bogotá, al sur del sector estudiado. En general la conectividad metropolitana para personas es muy potente lo cual podría seguir aumentando el recambio de población en el sector producto de la gran demanda actual de los habitantes de Santiago por localización.

### V.2.3. Instrumentos de planificación territorial y recambio de usos

La planificación urbana o falta de ella impacta significativamente en la ciudad y sobre todo en barrios con las características de localización y conectividad como el sector Matta-Madrid. Previamente al año 2014 la normativa comunal sobre los usos, alturas y zonas protegidas aquí era mínima. Solo estaba definida en el plan regulador la zona típica de la Población Madrid, muy poco inmuebles habían sido protegidos o declarados monumento histórico, y aún había actividades semi-industriales permitidas.



Mapa 4. Plano zonificación especial vigente hasta 2013, con zonas típicas, monumentos históricos y seccionales especiales. Fuente: I. Municipalidad de Santiago

En ese período el área sur-oriente, en color blanco en el mapa 4, estaba definida en su mayoría como zona mixta con distintas alturas según cada sector. Una parte del barrio Matta sur estaba definida como prioritaria para vivienda, aunque acotada en el polígono Lira, Ventura Lavalle, Pedro León y Sgto. Aldea, o sea excluyendo las vías principales donde aún se permitían usos mixtos (Matta, Sierra Bella, Portugal, Ñuble)<sup>50</sup>.

En el mapa y tabla 5 se observa que incluso en la zona D (predominantemente residencial) antes se permitían los usos industrial, taller y taller artesanal y alturas de 5 pisos (el sector tiene una altura tradicional de máximo 2 pisos). O sea incluso el sector más residencial de Matta sur podía por normativa experimentar procesos intensos de renovación urbana, proceso facilitado por la gran conectividad y localización. Estos procesos fueron considerados por la administración municipal de la época proponiendo modificaciones específicas para esta zona (imagen 11).

<sup>50</sup> Asesoría Urbana I. Municipalidad de Santiago. Presentación Modificación al plan regulador comunal de Santiago sector 5 Matta – franklin. Mayo, 2013.

📅 15 de September, 2013

## **Carolina Tohá: “El repoblamiento de Santiago generó una comuna impersonal y agresiva”**

Fuente: La Tercera



Por Patricio Cofré A., La Tercera. (14/09/13)

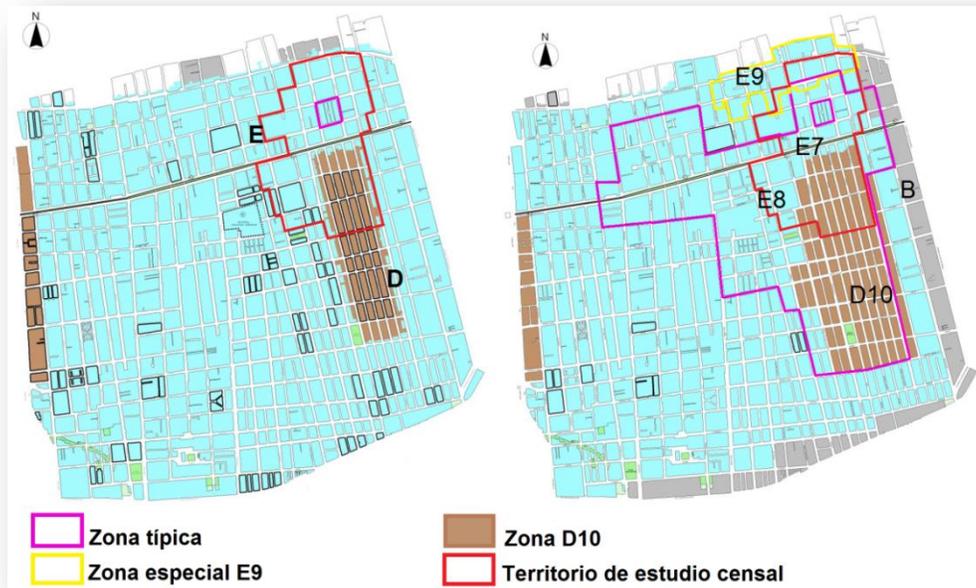
La protección de barrios y la transformación del centro en una zona más amable han sido su foco en sus primeros nueve meses de gestión.

El territorio de la que ella se hizo cargo ya había sumado entre 2002 y 2012, según cifras del municipio, 93.000 nuevos habitantes. Eran 308.000 personas dependiendo de ella.

Imagen 11. Reportaje en medio digital Plataforma Urbana sobre proceso de renovación urbana. Septiembre 2013.

De 2014 en adelante se disminuyó la altura permitida para la zona D, la cual además se extendió hacia las manzanas del poniente y oriente, incluyendo también las vías principales como Sierra Bella, Portugal y Ñuble, dejando el borde de Av.Matta como zona E por su función ya bastante comercial. Además se prohíben los usos industriales y de talleres, dejando solo abierta la posibilidad de talleres artesanales que genera menos problemas para la función residencial.

Este cambio cierra las posibilidades para que este sector sufra un proceso intenso de renovación urbana, no obstante la información recabada en terreno da cuenta de que la proliferación de oficinas, talleres o empresas de distribución en el sector ya han ocupado una buena proporción de las viviendas tradicionales, sobre todo sobre los ejes de mayor flujo. Los datos censales que se analizarán más adelante mostrarán los procesos urbanos y sociales que experimentó el barrio por no tener una regulación urbanística local, ya que los datos analizados cubrirán el periodo entre 1992 y 2012.



Previo a 2013			2014		
Zona	Altura	Usos	Zona	Altura	Usos
Zona D	12,5 mt (5 pisos)	Vivienda + Equipamiento + industria + Taller + Taller artesanal	Zona D10	9 mt (3 pisos)	Vivienda + Equipamientos + Taller artesanal
Zona E	14 mt con rasante (libre)	Vivienda + Equipamiento + industria + Taller + Taller artesanal + Bodega	Zona B	14 mt (5 pisos) - 30,5 mt (12 pisos)	Vivienda + Equipamientos + Taller artesanal
			Zona E7	18 mt (7 p)	Vivienda + Equipamientos + Taller artesanal
			Zona E8	9 mt (3 pisos)	Vivienda + Equipamientos + Taller artesanal
			Zona E (Entre Copiapó y Porvenir)	14 mt con	Vivienda + Equipamientos + Taller artesanal + venta de materiales de construcción
			Zona E9	14 mt (5 p)	Vivienda + Equipamiento + industria + Taller + Taller artesanal + Bodega + (bar)

Mapa 5 y tabla. Zonificación general previa al 2013 y aquella vigente desde el 2014.

Respecto a las zonas especiales E, con anterioridad a la modificación de 2014 permitían una altura de 14 metros, y además el uso “bodegas” lo cual afecta de forma importante a las funciones residencial y al comercio de barrio, pues aumenta los flujos de transporte de carga y utiliza los predios en usos que no implican permanencia de habitantes. Luego de este año se diferencian 4 zonas especiales, 3 de ellas impiden los usos industriales, bodega y taller.

La zona E8 que se conoce como San Borja incluye al hospital pero también a la zona surponiente del territorio de estudio en especial las manzanas que dan hacia calle Carmen, donde se permiten solo alturas de 3 pisos.

La zona E7 corresponde a las manzanas que bordean Av.Matta por tanto se permiten mayores alturas y tipos de comercio. La otra zona E, entre E7 y E9 tiene menos restricciones en cuanto a altura y permite ciertos tipos de comercio de materiales de construcción. La zona E9 en torno a Diez de julio permite casi todos los tipos de comercio de repuestos, partes recicladas y también los usos industriales de taller y bodega. La diferenciación de zonas permite una mayor organización de estos sectores y limitó la construcción futura de edificios de altura.

La extensión de la zona típica a una gran extensión que protege tanto la parte norte como sur de Matta de ciertos usos, se suma a la incorporación de casi 300 inmuebles de conservación histórica y normativas de alturas de predios colindantes que protegen la coherencia de los conjuntos existentes.

En suma el sector mantiene desde la planificación comunal su carácter mixto, evitando esta vez alturas y actividades que dañan el carácter residencial, y consolidando zonas que acogen mayor proporción de comercio, de talleres o de viviendas. A pesar de la normativa aprobada, ya se han producido cambios importantes en los sectores de estudio, sobre todo en el distrito norte donde por uso social y por normativa se consolida la función comercial y semi-industrial del sector Diez de julio. Los grandes cambios en torno a los ejes de mayor flujo y comercio como Lira-Sierra Bella, Portugal y Carmen, se experimentaron en las décadas anteriores, y las transformaciones sociales que implican la pérdida de la función residencial a expensas del comercio a escala urbana.

Tal como plantea Mónica Bustos del INVI, hay una diferencia entre el comercio de escala local y el comercio de escala urbana. En el territorio de estudio en general el crecimiento de la ciudad y la localización de estos barrios generan una presión por recibir comercio de escala urbana<sup>51</sup>. El uso de viviendas para actividades económicas y no habitación, sumado al proceso de despoblamiento experimentado por las áreas centrales en el período 1985-2012, genera un debilitamiento de dicha función residencial y por tanto también del comercio de barrio que depende de aquel. Probablemente los datos muestren estos procesos, sobre todo al profundizar en el estudio de usos por predio.

---

<sup>51</sup> De la entrevista en profundidad realizada para esta tesis.

## **VI. Estudio sociourbano aplicado**

### **VI.1. Análisis de población y vivienda mediante datos censales**

Este análisis corresponde a uno de los productos de esta tesis y se basa en el análisis descriptivo de datos censales bajo distintos formatos: análisis demográficos de pirámides de población, análisis comparativos entre dos sectores dentro del territorio de estudio, análisis de población extranjera e inmigrantes y el análisis de mapas temáticos.

Estos análisis utilizan el mismo insumo base, datos censales del período estudiado y que se procesaron mediante el software SPSS 17.0.

Para el análisis de mapas temáticos se deben traspasar las tablas de contingencia resultantes de los análisis descriptivos, a la base de datos del software ArcGIS 10.1, para crear mapas que permitan un análisis territorial.

#### **VI.1.1. Procesamiento y preparación de los datos**

Para el análisis de población y vivienda se tomó la decisión de utilizar datos censales puesto que son los datos disponibles a menor escala (manzana y distrito) y permiten estudiar un territorio acotado como el de esta tesis. Los censos elegidos son 1992, 2002, 2012.

En la revisión de las bases de datos, las manzanas tienen un código identificador distinto en cada censo. Las bases de datos censales no incluyen número de manzana por lo cual se procesaron las bases de datos para poder vincular los datos a una manzana específica. Los resultados son frecuencias o porcentajes de cada variable o categoría para cada manzana (Anexo I).

## **VI.1.2. Análisis de los datos censales**

### **VI.1.2.1. Variables medidas**

Las variables se procesaron utilizando el comando descriptivo Crosstab e ingresando como variable “fila” alguna variable territorial (manzana o distrito). Las variables incluidas fueron las siguientes:

PARENTESCO. Categorías 1. Jefe (a) de hogar, 2. Conyuge, y 3. Conviviente.

CODIGO INE. Es el código censal de manzana. Variable territorial de menor escala.

DISTRITO. Se incluyen el distrito 14 (Porvenir-norte) y el distrito 17 (Carmen-sur)

EDAD. Recodificada en 19 categorías en grupos de 5 años

EDAD. Recodificada en 3 categorías

- HASTA 17 años.
- 18-59
- 60 o más

SEXO. Mujer y hombre

COMUNA DE RESIDENCIA HACE 5 AÑOS. Categorías: Misma comuna y otro país. Se calcula sobre la población mayor de 5 o más años.

INMIGRANTES EXTRANJEROS RECIENTES. Además de tener nacionalidad extranjera, vivían fuera de Chile 5 años antes de la aplicación del censo.

LUGAR DE ORIGEN INMIGRANTES EXTRANJEROS. Se utiliza la variable “Comuna en que vivía la madre al nacer”.

HACINAMIENTO. Hogares con 2,5 y más personas por dormitorio. Creada a partir del número de personas por dormitorio.

NIVEL DE ESTUDIOS. Variable “años de estudio” recodificada en 5 categorías. Básica incompleta o sin estudios (0 a 7 años de estudio), básica completa (8 a 11 años), media completa (12 a 13 años), técnica (14 a 16 años) o superior completa o mayor (17 o más años). Se calcula en base a las 3 categorías de parentesco señaladas.

SITUACION LABORAL. Recodificada de 10 a 5 categorías. Las categorías utilizadas son 2: Estudiantes y Jubilados o pensionados. Se calcula en base a los mayores de 18 años.

TIPO DE VIVIENDA. Viviendas bajo las categorías: casa, departamento y vivienda colectiva (pieza en casa antigua, residencia u hogar, conventillo), se calcula en función del total de viviendas, y se mide en base a la respuesta del hogar principal.

PROPIEDAD DE LA VIVIENDA. Viviendas bajo las categorías: propia y arrendada.

#### **VI.1.2.2. Plan de análisis**

El análisis de los datos censales se presentará de dos maneras distintas:

- tablas y gráficos con su respectiva descripción
- mapas temáticos del territorio estudiado.

### **a) Análisis descriptivo demográfico**

Los análisis se realizan teniendo como variable *fila* el distrito. Por tanto los resultados son porcentuales respecto de cada sector del territorio estudiado (norte y sur o distritos 14 y 17) buscando diferencias relevantes para corroborar la primera hipótesis. También hay resultados a nivel del territorio completo y a nivel comunal para realizar una comparación.

Los primeros análisis son de datos demográficos de la población de ambos sectores y se realizan mediante pirámides de población y comparación de frecuencias de personas, hogares y viviendas por sector (norte y sur). Se utilizan los datos censales de los años 1992, 2002 y 2012. Las variables utilizadas son:

- Distrito
- Sexo
- Edad en 19 categorías.
- Personas (frecuencias)
- Hogares (frecuencias)
- Viviendas (frecuencias)

### **b) Análisis de población extranjera**

Se obtienen distintos datos interesantes sobre migración a partir de dos variables, *nombre comuna de residencia de la madre al nacer*, y *comuna de residencia "hace 5 años"*. Para obtener los datos en primer lugar se selecciona la población de extranjeros, seleccionando en la variable *comuna de residencia de la madre al nacer* la categoría "en otro país".

Mediante el cruce entre código de manzana y *comuna de residencia hace 5 años* se obtiene la frecuencia y porcentaje fila de "inmigrantes recientes extranjeros". El resto de los residentes extranjeros, los que habitaban en la misma

comuna o en otra comuna de Chile, hace más de 5 años, se denominaron para esta tesis como extranjeros “integrados”<sup>52</sup>.

Los porcentajes se calculan en base a mayores de 5 años<sup>53</sup>. El análisis descriptivo se realiza para todo el territorio de estudio en función de tres segmentos en relación con el “momento de la inmigración”:

- Total de extranjeros
- Extranjeros recientes (5 años o menos de residencia en la comuna y el país)
- Extranjeros integrados (más de 5 años de residencia en la comuna o el país)

Para estos tres segmentos se analiza el país de nacimiento, subdividiendo en 3 categorías o “segmentos de origen”:

- América latina
- Europa y países anglosajones (USA, Reino Unido, Canadá, Australia)
- Otros (Asia, África)

Además se señalan los países más importantes en términos de número de inmigrantes para cada segmento del “momento de la inmigración”, para establecer los países que más aportan inmigrantes en cada período.

Para el análisis propiamente tal se obtienen los siguientes porcentajes de extranjeros recientes, extranjeros integrados y extranjeros totales, del país (o países) y del “segmento de origen” con mayor aporte de inmigrantes, en relación con el total de la población válida. También se obtienen porcentajes totales más específicos para 2012, en distintas escalas territoriales.

---

<sup>52</sup> La etiqueta “integrados” se asigna como forma de diferenciarlos de aquellos extranjeros recién llegados y no tiene que ver con el concepto más complejo de integración social o cultural.

<sup>53</sup> Se calculan con la base de la variable extranjeros, que se utiliza para diferenciar los extranjeros en función de si son recientes o integrados.

### **c) Análisis censal por distritos**

Una de las hipótesis de esta tesis es que dentro del territorio de estudio hay diferencias urbanas, económicas pero también sociales. Por esta razón se hace necesario revisar algunas dinámicas de población y vivienda para cada sector dentro del territorio de estudio. Par tal efecto se incluye la variable territorial *distrito*, para separar el sector norte y el sector sur.

Para extraer la información censal, se realizarán cruces descriptivos entre la variable *distrito* y las categorías (de las variables) que se consideren más relevantes. Por ejemplo para la variable hacinamiento, no es necesario incluir la categoría *sin hacinamiento* sino solo el porcentaje donde este atributo se encuentra presente, o sea *con hacinamiento*.

Las categorías de las variables originales, se transforman en nuevas variables compuestas por porcentajes del atributo representado por la categoría. Las mismas se utilizarán también para la construcción de los mapas temáticos posteriormente. Con las variables generadas se elaborarán distintos gráficos para ser analizados:

- Edad en 3 categorías
- Nivel educacional
- Situación laboral
- Comuna de residencia hace 5 años
- Comuna de residencia de la madre
- Inmigrantes extranjeros
- Hacinamiento
- Tipo de vivienda
- Propiedad de la vivienda

#### **d) Análisis de mapas temáticos**

Los mapas son una de las herramientas metodológicas más importantes para el desarrollo de esta tesis, y su uso se plantea como una manera de triangular estrategias complementarias y provenientes de otras disciplinas como la geografía o la arquitectura al análisis cuantitativo y descriptivo tradicional de la sociología, lo cual según mi experiencia permite una mirada más amplia para obtener a su vez resultados de mayor riqueza interpretativa.

Tal como plantea Del Bosque González (2012), el análisis y las formas de visualización de las relaciones espaciales de los objetos, incorpora información que tal vez no sería visible de otra manera, explicitando lo “implícito” presente de los datos. Esta interdisciplinariedad en la investigación científica es además una ventaja metodológica en contextos de trabajo profesional cada vez más tecnificados e innovadores y a la vez menos compartimentados en la especificidad de las disciplinas tradicionales<sup>54</sup>.

Para la elaboración de los mapas se utiliza el software ArcGIS 10.1. Los datos que se ingresan al programa son de dos tipos: geográficos y cuantitativos-sociales. El software permite vincular un atributo territorial, por ejemplo una manzana, con un conjunto de datos sociales. Por ejemplo para una manzana podemos saber, el número de residentes, el porcentaje de inmigrantes recientes, la proporción de hombres o de mujeres, etc.

- **Información geográfica**

La información geográfica nos permite visualizar las variables territoriales en sus distintas escalas. La información incluida y recopilada es de polígonos (ej. Manzanas, comunas). Éstos permiten delimitar zonas o fracciones de territorio.

---

<sup>54</sup> Del Bosque, Isabel y otros autores. Los sistemas de información geográfica y la investigación en las ciencias sociales y humanas. Apuntes de ciencias instrumentales y técnicas de investigación 3. CSIC, Madrid. 2012.

Cada plano de polígonos incluye una base de datos censales. Los polígonos incluidos son:

- Plano de manzanas de 1992.
- Plano de manzanas de 2002.
- Plano de manzanas de 2012.
- Límite del sector de estudio (polígono programa de revitalización PRBIPE)

- **Variables censales**

Para cada base de datos del censo (persona, hogares y vivienda) se seleccionan los casos del territorio de estudio y se construye una nueva base solo con esos casos para posibilitar los análisis.

Posteriormente en el programa SPSS 17.0 se realizan cruces de variables mediante la herramienta CROSSTAB teniendo como variable fila el código de manzana. Los resultados utilizados y que se traspasaran al SIG son frecuencias o porcentajes fila por manzana, para cada variable.

Los datos censales se encuentran vinculados a las distintas cartografías de manzanas de los distintos años considerados. Cada manzana tiene un código identificador como variable nominal de etiqueta. Los datos sociales consisten en frecuencias para cada manzana (por ejemplo número de residentes) pero principalmente porcentajes expresados en un número decimal entre 0 y 1. El software ArcGIS permite asignar colores a las magnitudes expresadas en un decimal entre 0 y 1, de manera de que por ejemplo las manzanas con valor 1 o 100% de un atributo específico tengan color rojo, y las manzanas con valor 0 o un 0% del mismo atributo tengan color verde, como puede observarse en la tabla 1.

Al SIG<sup>55</sup> se ingresarán solo las frecuencias o porcentajes de las categorías de las variables que se consideran más relevantes para el estudio. Los datos porcentuales de cada una de estas categorías se transforman en una variable

---

<sup>55</sup> SIG es "Sistema de información geográfica". Se refiere al conjunto de datos en el software ArcGIS.

numérica de razón. Con cada variable se realiza un mapa temático del territorio de estudio. La forma de interpretar los datos es similar a la aplicada por Arriagada (2016) en informe BID, en cuanto a la relación entre colores y magnitudes.

	dato	% de hogares por manzana	color	magnitud representada
Variable hacinamiento (Más de 2,5 personas por dormitorio)	0 a 0,25	0% a 25% de los hogares	verde	BAJO
	0,25 a 0,5	25% a 50% de los hogares	amarillo	MEDIO BAJO
	0,5 a 0,75	50% a 75% de los hogares	naranja	MEDIO ALTO
	0,75 a 1	75% a 100% de los hogares	rojo	ALTO

Tabla 1. Ejemplo de la forma de graficar datos cuantitativos en el mapa temático basado en la categorización del software ArcGIS 10.1

Las categorías que transformadas en variables se ingresan al SIG son:

1. Frecuencia y de población
2. Frecuencia y de hogares
3. Frecuencia de viviendas y de viviendas ocupadas
4. % de población de 17 años o menos
5. % de población de 60 años o más
6. % de población que solo completó la educación básica
7. % de población de completo estudios universitarios o más.
8. % de población que habitaba en la misma comuna 5 años antes de la medición censal (mayores de 5 años)
9. Frecuencia y % de población extranjera (al total)
10. Frecuencia y % de población extranjera que habitaba en otro país 5 años antes de la medición censal (mayores de 5 años)
11. % de hogares que presentan hacinamiento
12. % de viviendas cuyos habitantes declaran que es propia
13. % de viviendas cuyos habitantes declaran que es arrendada
14. % de viviendas que son departamentos
15. % de viviendas colectivas.

16.% de mayores de edad estudiantes.

17.% de población de jubilados o pensionados.

- **Elaboración e interpretación de los mapas temáticos**

El dato principal de cada mapa temático sería el atributo de una variable para las distintas unidades territoriales, y el atributo consiste en una proporción. Este tipo de mapas se denomina *mapa de coropletas* (Del Bosque, 2012).

Para la elaboración de los mapas se requieren varios datos, el plano de manzanas con colores distintos en función de los atributos de cada manzana. Se pueden incluir además los nombres de las vías principales, y datos cartográficos como coordenadas, la escala del mapa, la identificación del norte, el título del mapa y la simbología.

Los *output* de mapas temáticos incluirán planos simples con las zonas de mayor variación y en los anexos se incluirán los 3 planos de cada variable en un solo mapa, para los 3 años de medición censal (1992,2002 y 2012).

Para la interpretación de los mapas se observa la proximidad, densidad, dispersión o acumulación de los atributos de cada variable expresada en los colores. Esto nos permite vincular determinados fenómenos de población a zonas específicas dentro del territorio de estudio. Por ejemplo nos puede permitir observar las zonas de mayor concentración de inmigrantes y saber si estas coinciden con las zonas de mayor hacinamiento. También podemos observar los sectores donde ha habido mayor pérdida de población, lo cual puede estar relacionado con el aumento del comercio en esas zonas o con el deterioro de las viviendas, información que podemos corroborar con el estudio en terreno.

También se buscará explorar mediante los mapas si son observables diferencias entre los dos sectores del territorio de estudio en base a la primera.

## **VI.2. Estudio histórico de usos**

Este estudio se vincula con el tercer producto y segunda hipótesis de esta memoria, esto es con la búsqueda de las actividades económicas, culturales y espacios públicos relevantes y perdidos en el tiempo, en el territorio de estudio, y que podría constituir un insumo importante para la intervención de las políticas del gobierno local en torno a la revitalización de estos barrios.

El carácter catastral de este estudio, no permite un análisis tan profundo en términos sociológicos el cual escapa de los objetivos de esta memoria, pero si es relevante en términos metodológicos y como insumo para complementar la información sociourbana procesada, aportando información detallada en cuanto a los usos y el recambio de dichas actividades en el sector.

### **VI.2.1. Recogida de datos**

Ésta se realizó mediante entrevistas en profundidad y en terreno a habitantes e informantes clave de cada sector del barrio de estudio, pero también mediante el sondeo en terreno, que permitieron encontrar las actividades económicas, culturales y espacios de encuentro perdidos en el sector, y localizando dichos elementos en su predio exacto para luego mapear dicha información. El sondeo en terreno sin informantes se realizó para determinar en la actualidad el uso de cada predio y establecer si tienen uso comercial (si la escala de dicho comercio es local o urbana), si tienen uso residencial, estacionamiento o son terrenos eriazos.

Estos dos insumos se complementan para establecer un momento actual y un momento histórico anterior (existente previamente a 1985 hasta 1999).

Un tercer insumo son las imágenes satelitales o fotografías aéreas disponibles, las cuales nos permiten estimar cambios en las construcciones, los cuales se pueden vincular a cambios en los usos. Las imágenes que se muestran bajo los polígonos o líneas nos permiten visualizar desde arriba las características físicas del territorio de estudio, las calles, plazas, áreas verdes o arborización,

techos de construcciones o terrenos baldíos, flujo vehicular, entre otros. Se incluyen:

- Ortofotomosaico de la comuna de Santiago del año 2009<sup>56</sup>. Este mosaico de fotografías aéreas es una representación visual georreferenciada y exacta de la ciudad de Santiago.
- Mosaico del año 1999. Se construyó georeferenciando imágenes de googlearth.
- Mosaico del año 2017. Se construyó georeferenciando imágenes de googlearth.

La comparación de las imágenes permite proyectar si el uso del predio es comercial o semi-industrial, o residencial. Techos de color claro, blanco o plateado son característicos de actividades económicas, Techos de color marrón, oxidados y predios con patio y arborización son característicos de predios residenciales. Esta información fue posteriormente corroborada con el cuarto insumo que es el maestro de patentes comerciales de la comuna, y con el sondeo en terreno que permitió hacer coincidir todos los insumos para la construcción de una base de datos que incluye cada predio del territorio de estudio. El uso estimativo 1999 se estableció con el análisis de imágenes satelitales y revisando el año de creación de las patentes comerciales<sup>57</sup>.

### **VI.2.2. Plan de análisis**

La información recopilada permitió la construcción de una base de datos que en el SIG incluirán las siguientes variables para tres períodos: histórico (previo a 1999), 1999 y actual:

---

<sup>56</sup> SECTRA, Gobierno de Chile. Mosaico Ortorrectificado de la ciudad de Santiago. Realizado por el Servicio Aerofotogramétrico de la Fuerza Aérea de Chile SAF. Noviembre de 2008.

<sup>57</sup> En el maestro de 2017 de patentes se mencionan las patentes creadas en 1999 o antes, con dirección exacta.

- Uso histórico (uso previo a 1999)
  - o Nombre de la actividad histórica (actividades perdidas)
  - o Escala (urbana o local)
- Uso estimativo 1999
- Uso actual
  - o Nombre de la actividad y rubro
  - o Escala (urbana o local)
- Calle
- Numero

También se incluye una variable denominada “cambio”, en función de si hubo un cambio desde un uso tradicional a uno actual, lo cual se determina en la relación entre las variables “Uso histórico” y “Uso Actual”.

No hay cambio cuando se mantiene el uso y la escala (ej: cuando había comercio de escala urbana y hoy hay otro comercio de escala urbana). Hay cambio cuando se pasa de RESIDENCIAL a cualquier otro uso, cuando se pasa de COMERCIAL-local a COMERCIAL-urbano, y cuando hay cambio de uso en general.

El nombre de la actividad es relevante y se obtiene con el sondeo en terreno, el maestro de patentes o consultas en el sitio [www.2gis.cl](http://www.2gis.cl). Cuando el sondeo y el análisis de imágenes muestra comercio pero no hay ningún dato visible se incluye como COMERCIAL\_NOREGISTRADO\_. Gran parte de este comercio no se encuentra regularizado por lo cual es importante revelar ese dato.

Mediante estas variables se generarán los siguientes mapas:

- Usos predominantes por periodo.
- Comercio no registrado
- Lugares históricos (actividades relevantes y puntos de interés)

La revisión de estos mapas permitirá vincular los datos sociales y urbanos a información de usos con una perspectiva histórica.

## VII. Resultados del análisis socio-urbano

### VII.1. Resultados del análisis censal

#### VII.1.1. Análisis descriptivo demográfico

Es interesante analizar las variaciones de población, hogares y viviendas porque permiten comprender los procesos demográficos de repoblamiento experimentados en la comuna de Santiago y más específicamente en los barrios estudiados.

	Distrito	POB	HOG	VIV	per por hog	per por viv	hog por viv
1992	14 (norte)	2497	750	701	3,22	3,59	1,12
	17 (sur)	3750	926	811	4,96	5,49	1,14
2002	14 (norte)	2070	803	816	2,69	2,71	1,01
	17 (sur)	2711	795	691	4,25	4,66	1,15
2012	14 (norte)	2789	1245	1352	2,7	2,48	0,92
	17 (sur)	2440	783	833	4,22	3,63	0,94

Tabla 2. Población, hogares y viviendas por año de medición y por sector de estudio. Elaboración propia

Respecto al sector sur del estudio se observa una disminución muy importante de población (35%) en 20 años, aunque el periodo de mayor despoblamiento es aquel entre el 1992 y 2002. El número de hogares disminuye en la misma proporción, pero se mantiene casi constante en los siguientes 10 años. O sea entre 2002 y 2012 disminuye la población pero se mantiene el número de hogares. Adicionalmente el número de viviendas aumenta entre 2002 y 2012, por tanto si los hogares no disminuyen, aumentan las viviendas con menos hogares.

Además se puede señalar que entre 1992 y 2002 no se modifica el número de hogares por vivienda y disminuyen en la misma proporción. En otras palabras “se pierden” viviendas y residentes o sea pareciera no haber un cambio sustancial en las características de la población residente. Sin embargo entre 2002 y 2012 los hogares por vivienda pasan de 1,15 a 0,94, o sea aumentan las viviendas pero no necesariamente la población, que disminuye. Esta dinámica de población es descrita por Arriagada (2014), donde señala que el número de viviendas de la comuna vuelve a crecer en el intercensal 2002-2012 luego de tres décadas de disminución pero no logró que la población de la comuna registrara un saldo positivo, aunque sí redujo fuertemente la curva de pérdida de población que venía desde 1982, o sea que en el período hay un fuerte aumento en el número de viviendas pero el despoblamiento comienza a remontarse en los últimos años previo al censo 2012<sup>58</sup>.

En el sector norte los datos muestran una dinámica distinta pero reveladora del mismo proceso a escala comunal. Este sector logra revertir el despoblamiento que se venía produciendo en el proceso 1992-2002, incluso según medición de 2012, la población es mayor que en la medición de 1992. Hay que hacer notar que en sector norte hay tres manzanas que aumentan notablemente su población por la construcción de tres torres de departamentos y que impactan sobre los datos de esa zona.

El sector norte muestra el mismo proceso descrito pero antes que en el sector sur. Es así que entre 1992 y 2002 aumenta de 701 a 816 el número de viviendas, pero aumenta en muy menor medida el número de hogares, y disminuye la población de 2497 a 2070 habitantes. En el segundo período aumenta notablemente el número de viviendas de 816 a 1352, en buena medida también el número de hogares, y esta vez también aumenta el número de habitantes. Hay que agregar que en el sector norte al igual que el sur disminuye el

---

<sup>58</sup> Arriagada, Camilo y otros (2014). Estudio de evaluación de impacto del desarrollo residencial en la comuna de Santiago 1987 – 2013 y formulación propuestas de futuro. SURPLAN y contraparte técnica, SECPLAN I. Municipalidad de Santiago. Santiago de Chile, septiembre de 2014.

número de personas por vivienda y el número de hogares por vivienda, progresivamente y en la misma medida para cada período.

El sector norte históricamente tuvo hogares con menos integrantes, por el origen más popular de la población del sector sur respecto al norte.

### **Análisis de pirámides de población**

Este tipo de gráfico incluye las variables sexo y edad. Se generarán pirámides de población por cada año (1992, 2002, 2012), para distintas escalas territoriales:

- población comunal
- distrito Porvenir (14)
- distrito Carmen (17)

Se agrega el contexto comunal al análisis para tener un referente mayor al territorio y se incluyen los dos sectores (distritos) para observar si sus diferencias de población permiten construir perfiles distintos en términos sociales.

Es interesante observar que en la comuna, en el periodo de estudio aumenta significativamente la proporción de población de entre 20 y 44 años, o sea población joven trabajadora o estudiante. El aumento se da tanto en hombres como en mujeres y proporcionalmente, aunque mayormente en hombres, seguramente por la atracción de la comuna a población por motivos de trabajo (Grafico 1).

El aumento de la población joven mayor de edad en la comuna se relaciona con la llegada de nuevos habitantes, y se da en el contexto que Arriagada (2014) denomina como *segunda transición demográfica*, propia de los centros urbanos en países de mayor ingreso, donde los grupos que buscan la centralidad son en general más jóvenes, minorías, artistas o inmigrantes, que buscan la masividad y el anonimato propio de estos barrios históricamente habitados por familias.

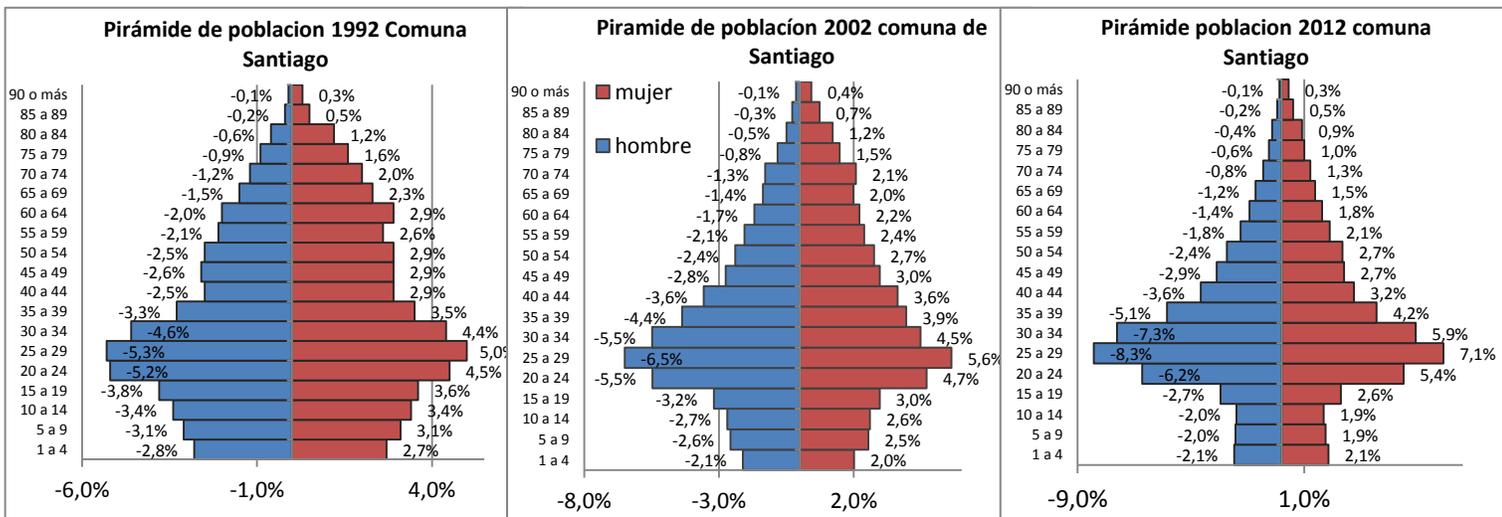


Grafico 1. Pirámides de población de la comuna de Santiago. Años 1992, 2002, 2012. Elaboración propia

Esta transición además se relaciona con la baja de la tasa de natalidad, el aumento de población económicamente activa y de hogares unipersonales. Estas dinámicas se observan también en los datos de la Tabla 1.

**i. Sector Matta norte**

Los datos muestran que el cambio demográfico más intenso se produce en el periodo 2002-2012, cuando el aumento del grupo de 25 a 29 años es considerable y mayor en hombres que en mujeres. Este segmento en hombres pasa de 5% a 9,5% entre 2002 y 2012, o sea prácticamente aumenta al doble. También aumentan aunque en menor medida los segmentos 20 a 24 y 30 a 34 años.

También se puede observar que en 1992 hay una mayor proporción de mujeres en el barrio (54,9%), sobre todo en los segmentos de 40 años o más. Esta dinámica se mantiene en 2002 y se invierte para 2012, cuando se iguala la población de hombres y mujeres.

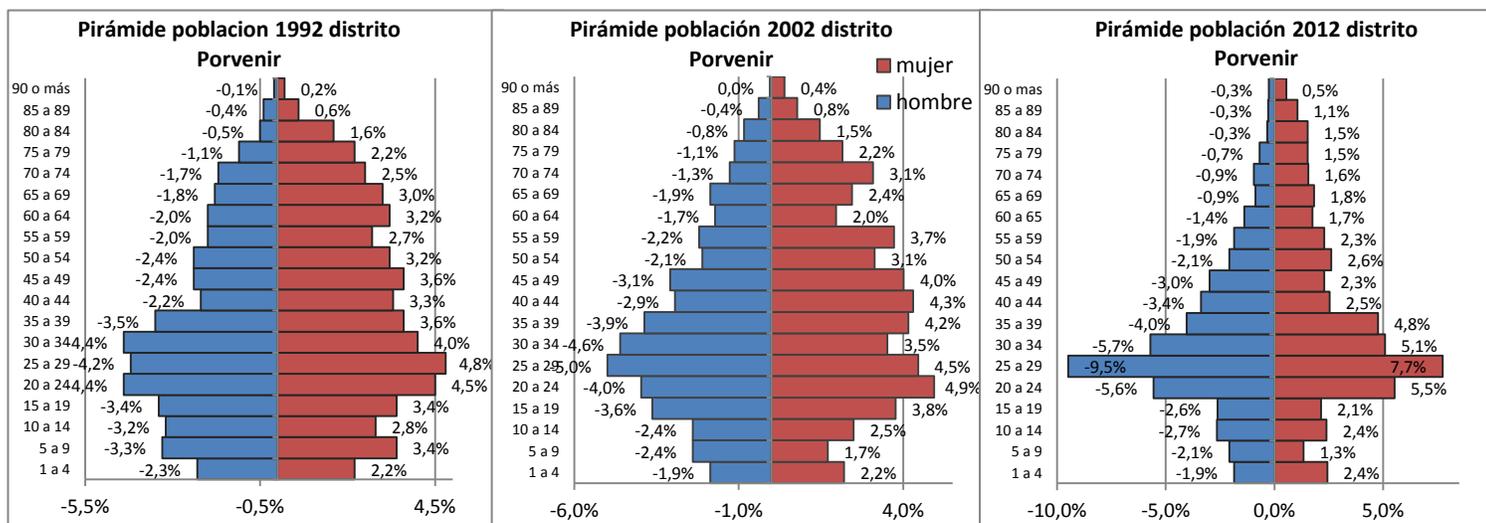


Gráfico 2. Pirámides de población del sector Matta norte distrito Porvenir años 1992, 2002, 2012. Elaboración propia

Esta última medición sin embargo se ve afectada por el alto porcentaje de hombres en el segmento 25 a 29 años, mientras que en los segmentos de 50 años o más, sigue habiendo mayor porcentaje de mujeres.

## ii. Sector Matta sur

Al sur en cambio ya en 1992 hay un porcentaje significativamente más alto del segmento 20 a 24 años, pero además es más alto en hombres que en mujeres (7,7% frente a 4,4%) por tanto se asume que no obedece a procesos de natalidad internos sino a dinámicas de movilidad urbana, por ejemplo llegada de trabajadores jóvenes o estudiantes. También es alto en 1992 el porcentaje de hombres entre 15 y 19 años.

Para 2002 aumenta notablemente el segmento 20-24 (de 7,7 a 11,9%) en hombres, mientras que en mujeres baja. El segmento 25 a 29 (que 10 años antes era el de 15 a 19) mantiene una proporción relativamente alta en hombres, o sea podría ser que esta población se mantuvo viviendo en el sector y sí obedezca a procesos demográficos internos.

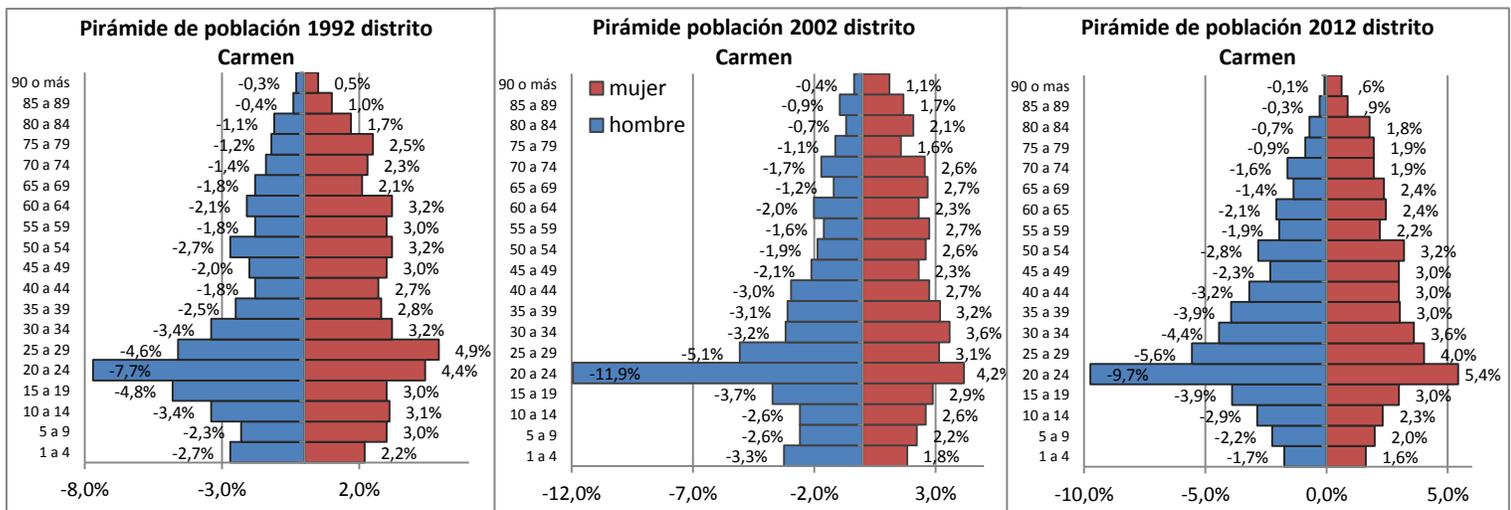


Gráfico 3. Pirámides de población sector Matta sur distrito Carmen, años 1992, 2002 y 2012. Elaboración propia

En 2012 el grupo 20 a 24 sigue siendo muy alto (9,7%) pero aumenta levemente también la proporción de este segmento etario en mujeres (de 4,2 a 5,4%). Hay que señalar que el hecho de que se mantenga un mismo segmento de población en tan alta proporción durante 20 años implica que no puede deberse a procesos demográficos internos, sino que probablemente se trata de población flotante o que permanece por poco tiempo en el sector, principalmente trabajadores residentes temporales o estudiantes universitarios. Podemos observar que en el sector sur los cambios demográficos en cuanto a población flotante o residentes temporales se dan antes que en el sector norte, y concentran población de un segmento etario menor.

**VII.1.2. Análisis de población extranjera**

En esta parte se revisan e interpretan los datos del país de origen de la población extranjera. La relevancia del análisis de población migrantes y extranjera tiene que ver con la emergencia actual de este tema en las áreas centrales de la ciudad de Santiago, y los posibles efectos o dinámicas sociales y

urbanas vinculadas a la migración que podemos encontrar en los barrios del estudio.

El tema migratorio también surgió con fuerza en las entrevistas técnicas y en las reuniones y entrevistas con vecinos, por tanto resulta interesante profundizar en los países de origen para generar información detallada al respecto.

	Año de la medición censal		
	1992	2002	2012
Extranjeros <i>recientes</i> al total	0,80%	2,00%	8,10%
Extranjeros <i>integrados</i> al total	1,80%	2,20%	6,80%
Total extranjeros al total	2,60%	4,20%	14,90%
Frecuencias totales validas	5190	4493	4897

Tabla 3. Porcentajes de extranjeros respecto de la población total, por año. Elaboración propia

La tabla 3 muestra el aumento exponencial de inmigrantes extranjeros en el sector estudiado, en base a las tres mediciones. Como el proceso es de aumento en la llegada de personas, el dato de extranjeros “recientes” aumenta proporcionalmente más que el aumento de los extranjeros “integrados”, de hecho aumenta en 10 veces el porcentaje de inmigrantes extranjeros recientes en 20 años.

La tabla 4 contextualiza los datos de migración del año 2012 a la comuna de Santiago. Santiago es una de las comunas que en los últimos años ha recibido mayor migración, por su centralidad, buena localización y por los precios accesibles de vivienda de algunos de sus barrios más deteriorados.

	2012			
	Comuna	Territorio	distrito 14	distrito 17
Extranjeros <i>recientes</i> al total	6,4%	8,1%	6,8%	9,6%
Extranjeros <i>integrados</i> al total	6,6%	6,8%	5,3%	7,1%
Total extranjeros al total	13,0%	14,9%	12,1%	16,7%
Frecuencias totales validas	290828	4897	2588	2309

Tabla 4. Porcentajes de extranjeros recientes e integrados, en distintas escalas territoriales. Elaboración propia

Por este motivo un porcentaje de extranjeros recientes en el territorio de estudio por sobre la media comunal implica un dato relevante. Ambos sectores del territorio de estudio tienen un porcentaje mayor al comunal (6,4%) de *extranjeros recientes*, sobre todo el sector sur (9,6%). El área de estudio en general tiene un 8,1% de extranjeros recientes.

La proporción de *extranjeros integrados* es mayor a la comunal aunque en muy pequeña medida.

Se destaca además en tabla anterior el dato de inmigrantes totales en el sector sur (distrito 17) 16,7%, bastante superior al dato comunal (13%).

Esta información es muy relevante porque se entiende que el territorio estudiado tiene una proporción levemente mayor de extranjeros que la comuna en general, pero además el dato desagregado por los sectores no muestra grandes diferencias entre ellos, por tanto no amerita para los objetivos de esta tesis revisar el país de origen de cada sector, sino que se revisara el país de origen del territorio de estudio en su conjunto.

### **País de origen de extranjeros recientes y totales**

En el siguiente gráfico se presentarán los países o grupos de países más importantes en cuanto a su aporte de inmigrantes extranjeros o extranjeros “recientes”. Las zonas o grupos de países incluidos son América latina y Europa +

países de habla inglesa<sup>59</sup>. Y los países son Perú, Colombia y España, por ser aquellos que presentan mayor aporte de migrantes en el periodo estudiado.

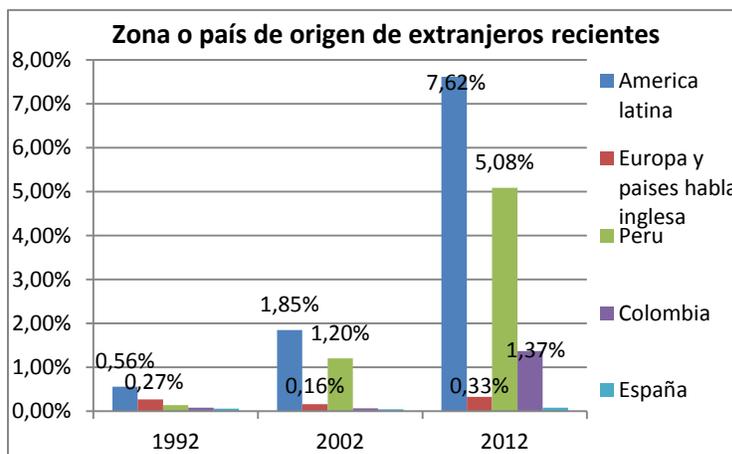


Gráfico 4. Zonas de mayor aporte de migrantes al barrio. Elaboración propia

El gráfico 4 muestra que históricamente el mayor porcentaje de extranjeros recientes proviene de países de América latina, y también es el grupo de países que muestra un mayor aumento en las décadas siguientes. El país que presenta mayor crecimiento es Perú, despegándose claramente del resto, de un 0,6% a un 7,6% en 20 años. El crecimiento de inmigrantes peruanos no se da solo en la última época sino que es previo a la medición de 2002.

En el periodo entre 2002 y 2012 se observa que aparece con un porcentaje relevante, la migración proveniente de Colombia (1,37%). Hay un porcentaje marginal de inmigrantes provenientes de países europeos o de lengua inglesa, el cual disminuye en la medición del 2002 (0,16%), y remonta para 2012 (0,33%).

El gráfico 5 muestra un dato no presente en el dato anterior, la presencia de inmigrantes integrados y que llegaron al barrio en décadas anteriores. Como puede observarse en 1992 era más alto el porcentaje de extranjeros provenientes

<sup>59</sup> Los países incluidos en los de habla inglesa son: Estados Unidos, Canadá, Australia y Nueva Zelandia. Se ubicaron junto a los países europeos porque cada uno por sí mismo tiene muy bajo aporte de población.

de Europa (1,27%) con mayor aporte específico de personas provenientes de España (0,73%), que el porcentaje de extranjeros provenientes de países de América latina (1,14%).

La proporción del grupo proveniente de Europa y países de habla inglesa va disminuyendo en las mediciones posteriores, no obstante se observa en el gráfico anterior un aumento de esta población. Los datos revelan que la población migrante de principios del S.XX deja el barrio o por su edad va disminuyendo con posterioridad al censo 1992.

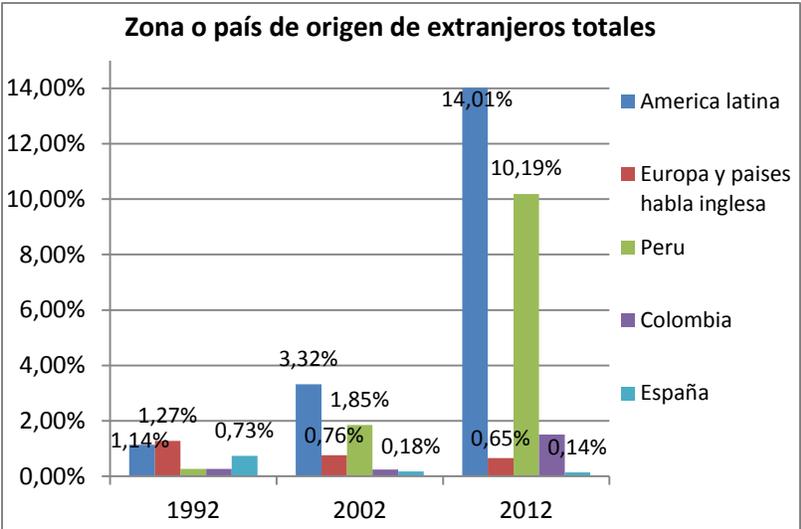


Gráfico 5. Zonas de mayor aporte del Total de extranjeros del barrio. Elaboración propia

Otros países tienen también cierta relevancia sobre todo en los censos del 2002 y 2012 como Argentina, Ecuador y Cuba. La primera vez que aparecen en el barrio inmigrantes provenientes de Haití es en el censo de 2012 y son 3.

### **VII.1.3. Análisis censal por distritos**

Este análisis se basa en gráficos comparativos entre los dos sectores y las mediciones censales: 1992, 2002 y 2012. Los gráficos en detalle se incluyen en el Anexo II.

#### **Edad en 3 categorías**

Se observa en ambos sectores tendencias similares en cuanto a rangos de edad pero sin variación significativa; disminución de niños y 3ra edad, y aumento de edad laboral (18 a 59 años). En el sector norte la disminución es mayor, o sea revela mayor recambio de población en la misma tendencia comunal.

#### **Nivel educacional**

Los dos sectores muestran la misma tendencia, aunque en el norte la población universitaria aumenta y la básica disminuye en mayor medida que en el sur. Es interesante destacar que para 2012 en el sector norte un 45% de la población tiene estudios universitarios completos o de nivel más alto.

Considerando que el nivel educacional de jefe de hogar define en buena medida el estrato socioeconómico, el sector norte experimenta un mayor recambio de población y un proceso de gentrificación más intenso que el sector sur. Arriagada (2010) utiliza efectivamente dicho indicador para medir segregación socioeconómica en el Gran Santiago<sup>60</sup>.

#### **Situación laboral**

La categoría *estudiantes* es una de la que muestra mayores diferencias entre los sectores y entre mediciones censales. Esta fuerte variación se produce

---

<sup>60</sup> Arriagada, Camilo. (2011). Segregación Residencial según dos modelos de urbanización y bienestar. (pp.211). Revista Notas de Población N° 91, CELADE-ONU.

en el sector sur, sobre todo entre 1992 y 2002, donde aumenta de un 10% a un 18,9%. Habría que revisar si este grupo coincide con el grupo etario de fuerte aumento entre 1992 y 2002 que se observó anteriormente con las pirámides de población.

El aumento importante de estudiantes marca un cambio importante en el sector sur en términos de composición social, pues es un tipo de población que se arraiga poco a los barrios, pero además revela disminución de familias más grandes, las que dejan habitaciones disponibles para el subarriendo. La llegada de estudiantes se ve posibilitada por la buena localización del sector y cercanía relativa con los medios de transporte hacia los lugares de estudio y universidades.

Respecto los jubilados, disminuyen levemente en ambos sectores, aunque en mayor medida al norte. Este dato es relevante en contexto demográfico del Chile urbano actual (aumento de segmentos de mayor edad). Su disminución implica recambio de población, donde los antiguos habitantes buscan otros barrios por conveniencia económica, por la venta de sus propiedades o porque la pérdida del carácter residencial del barrio los hace menos acogedores y tranquilos.

### **Población extranjera**

Mientras que en el sector norte aumenta progresivamente el total de extranjeros y los extranjeros recientes entre 1992 y 2012, el sector sur muestra su mayor aumento entre 2002 y 2012.

Es interesante la magnitud del aumento, sobre todo en el sector sur, donde aumentan de 0,9% a 9,6% los extranjeros recién llegados (10 veces en 20 años).

Respecto al total de extranjeros, en el sector sur en 2012 constituyen un 16,4% frente al 11,8% en el norte. Esto indica que el sector sur tiene mejores condiciones para los inmigrantes internacionales latinoamericanos, que buscan menores precios de arriendo.

Un dato no incluido pero relevante es la categoría de inmigrantes de otras comunas o regiones. Mientras el sector norte aumenta en 2002 la presencia de

inmigrantes del exterior, el sector sur aumenta en ese período considerablemente los inmigrantes de otras comunas o regiones de Chile.

## **Hacinamiento**

En general disminuye el hacinamiento en el período 1992-2012, aunque en mayor medida en el sector norte. En general disminuye el tamaño de los hogares, más que la superación del hacinamiento misma. Concretamente aumentan también los hogares unipersonales o con pocos integrantes.

En la medición de 2002 se da el porcentaje más bajo de hacinamiento, justo cuando más disminuye la población comunal. Esto ocurre con mayor intensidad en el sector norte, donde entre 1992 y 2002 baja el hacinamiento de 14,8% a 5,4%. En el periodo siguiente se mantiene este indicador. Aunque haya aumentado la población de 2070 a 2789 habitantes, éstos nuevos habitantes cuentan con mayor espacio habitacional.

El sector sur en cambio, ya en 1992 presentaba un mayor hacinamiento 18,7%, sin que esto implique una problemática, indicar la presencia de familias más grandes. Si bien disminuye este indicador en 2002, vuelve a aumentar en 2012.

Esta diferencia se comprende con la construcción de nuevas viviendas para hogares de menor tamaño y mayor disponibilidad de dormitorios. De otra forma, la llegada de nuevos habitantes implicaría la subdivisión de las viviendas existentes en nuevas viviendas, para hacer disminuir el hacinamiento y aumentar la población. En el sector sur en cambio, donde hay una menor construcción de edificios, el repoblamiento se da en las mismas viviendas, y por lo mismo vuelve a aumentar el número de personas por dormitorio, aunque nunca a niveles de 1992.

## **Propiedad de la vivienda**

Ambos sectores muestran una dinámica parecida. El porcentaje de vivienda propia y arrendada no varía entre 1992 y 2002, pero sí en el período siguiente,

cuando la vivienda propia disminuye en la misma medida en que aumenta la vivienda arrendada. El sector norte muestra históricamente mayor arrendamiento que el sur, y esta diferencia aumenta proporcionalmente con el aumento del arrendamiento mismo.

Aunque en el sector norte se concentró la construcción de edificios en altura, no hay diferencia entre tendencias de arrendamiento y propiedad entre los dos sectores, esto revela que las dinámicas de ocupación residencial son de mayor escala y dependen más bien de procesos sociales a escala urbana. Si en los censos de 1992 y 2002 la vivienda arrendada era en ambos sectores cercana al 35%, para 2012 aumenta a un porcentaje en torno al 58%.

El aumento del arrendamiento puede ser revelador de altos precios de suelo, pues es más difícil ser propietario, pero además muestra que para los propietarios es más rentable vivir en otros sectores y arrendar sus propiedades. Otro factor relevante es el subarrendamiento a población en tránsito e inmigrantes, descrito en las entrevistas de esta tesis, donde este mecanismo se utiliza para de generar ingresos por parte de nuevos propietarios de las viviendas del sector.

Como plantea Torres (2009), el arrendamiento es una estrategia cómoda y posible para sectores medios que pueden acceder a pagarlo y no a créditos hipotecarios, y que además se ven beneficiados por los atributos urbanos de barrios consolidados<sup>61</sup>.

## **Tipo de vivienda**

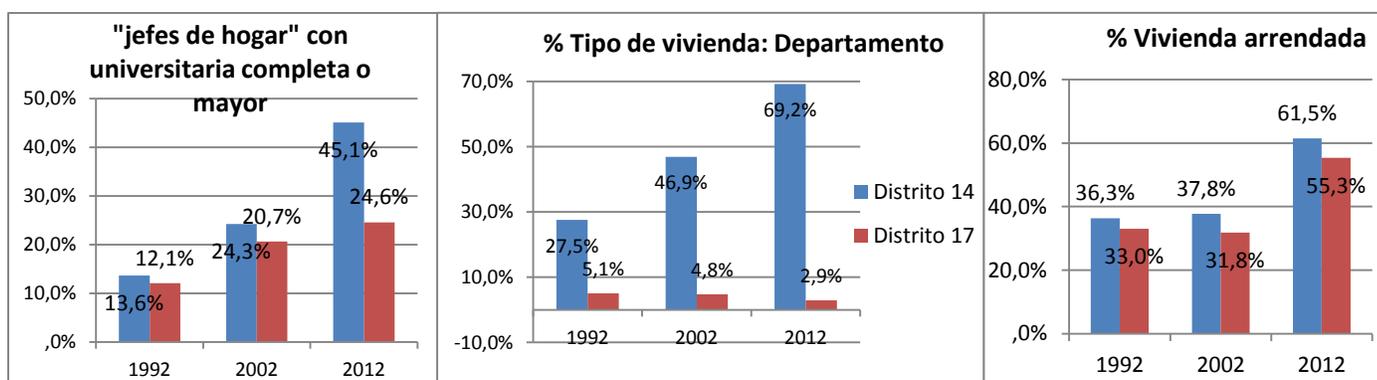
Los dos sectores muestran diferencias muy importantes en las categorías *casa* y *departamento*. Respecto al sector norte entre 1992 y 2012, la disminución del porcentaje de casas (63% a 22%) es inversamente proporcional al aumento de departamentos (28% a 69%). Aquí ya en 1992 había mayor porcentaje de viviendas en departamentos que en casa. Esto se relaciona con que el sector tiene una mayor densidad de edificación respecto al sur.

---

<sup>61</sup> Torres Ramírez, J., & Pérez Pérez, E. (2009). Caracterización del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de la población de bajos ingresos. *Revista INVI*, 23 (63).

Al contrario el sector sur, por haber sido planificado como barrio residencial, aún en 1992 un 86% de las viviendas eran casas, proporción que se mantiene para 2002. En la medición de 2012 se modifica la tendencia, aumentando en 20% las viviendas colectivas y disminuyendo en 20% la proporción de casas. En el período completo 1992-2012 no hay variación relevante de los departamentos en este sector.

### Dinámicas distintivas distrito 14

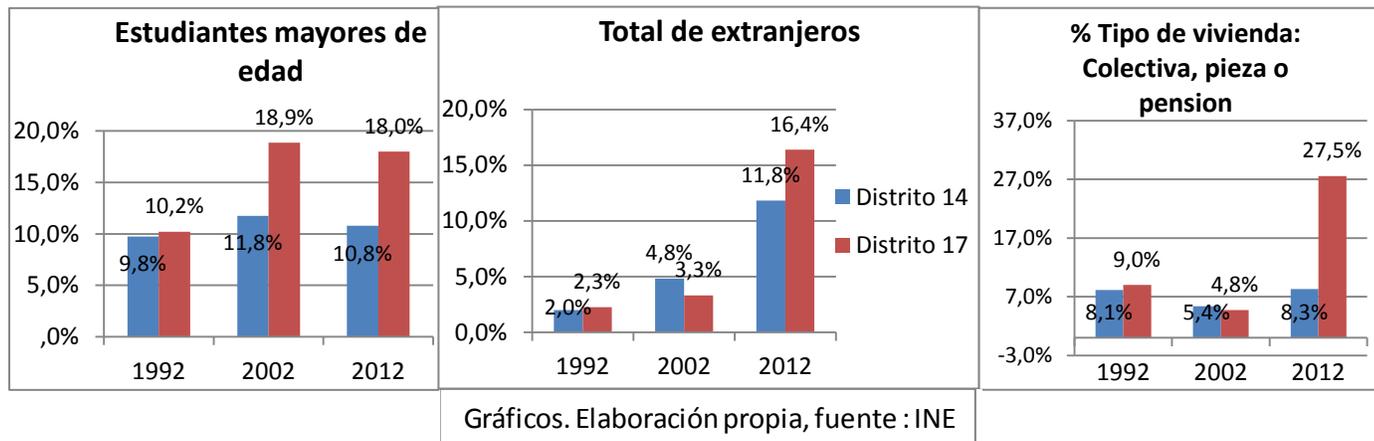


Gráficos. Elaboración propia, fuente : INE

Las categorías con mayor aumento en el sector norte en el período de estudio son, % de población universitaria, % de departamentos y % de arrendamiento. Claramente se puede observar que hay un fuerte impacto demográfico de la construcción de nuevas viviendas en altura y la llegada de un segmento de población de mayor nivel socioeducativo.

También se observa en el sector una baja importante en la proporción de población permanente, lo cual indica mayor movilidad de los habitantes del sector y probablemente menor intención de arraigo.

## Dinámicas distintivas distrito 17



En el sector sur aumentan notablemente el % de estudiantes mayores de edad, el total de extranjeros y el % de vivienda colectiva. Los datos son claros en definir que en el periodo aumenta un segmento de población móvil, un segmento de población de ingresos bajos y cierta vulnerabilidad social. El aumento de vivienda colectiva coincide con las características habitacionales de estos grupos, que buscan arriendo y subarriendo a menor precio y con buena localización.

#### **VII.1.4. Análisis de mapas temáticos**

Los datos descritos mediante mapas se construyeron en base a porcentajes de las categorías de las variables consideradas. Los datos totales de población, hogares y viviendas ocupadas se ingresaron en frecuencias para contextualizar los datos porcentuales. Esta diferenciación es relevante puesto que una manzana puede mostrar un gran número de inmigrantes pero este dato puede estar influido por el alto número de habitantes de esa manzana respecto de las demás.

Por otro lado es usual, en base a información recabada en terreno, que en manzanas con un bajo número de habitantes hay una alta proporción de inmigrantes, pues son zonas de recambio de uso del residencial al comercial y las pocas viviendas que quedan son más bien precarias, antiguas y subdivididas para el arriendo. En este caso con el dato de frecuencias observaríamos pocos inmigrantes porque en realidad hay poca población en ese lugar.

En esta sección se mostrarán solo mapas en detalle de las zonas con mayor variación para cada variable y las manzanas respectivas. Los mapas detallados del territorio completo y los 3 años medidos se incluyen en los anexos.

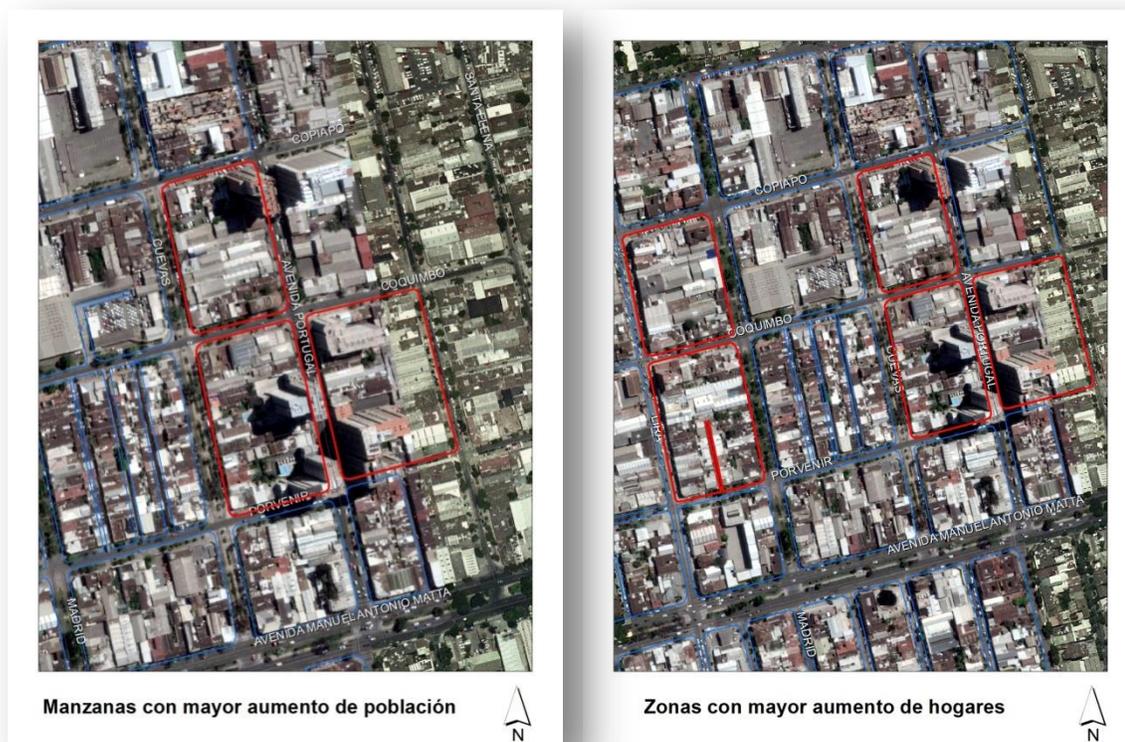
##### **i. Variación de población y hogares por manzanas**

Si bien la disminución de población es el indicador más usual o intuitivamente utilizado para medir el *despoblamiento* la disminución de hogares es el indicador más claro, pues disminución de población puede ir acompañado del aumento de hogares y eso puede implicar repoblamiento con recambio de población, la llegada de hogares unipersonales o por la migración a otras comunas de familias compuestas. Las manzanas donde hay disminución de hogares es donde el despoblamiento es más fuerte.

Aunque los datos de la comuna de Santiago muestran que entre 2002-2012 comienza a revertirse el despoblamiento, este crecimiento de la población no significa que se detuviera la expulsión de habitantes o la emigración a otras

comunas sino más bien que aquellos que llegaban de otras comunas, regiones o países, eran más que aquellos que dejaban el “centro” (Arriagada et al, 2014).

El crecimiento según señala Arriagada se da por el boom inmobiliario y el stock de viviendas generadas desde el período anterior 1992-2002 y que alcanza su punto máximo en 2008 cuando se entregan 17449 permisos de edificación, que constituyen el 29,6% de los permisos entregados en el Gran Santiago<sup>62</sup>.



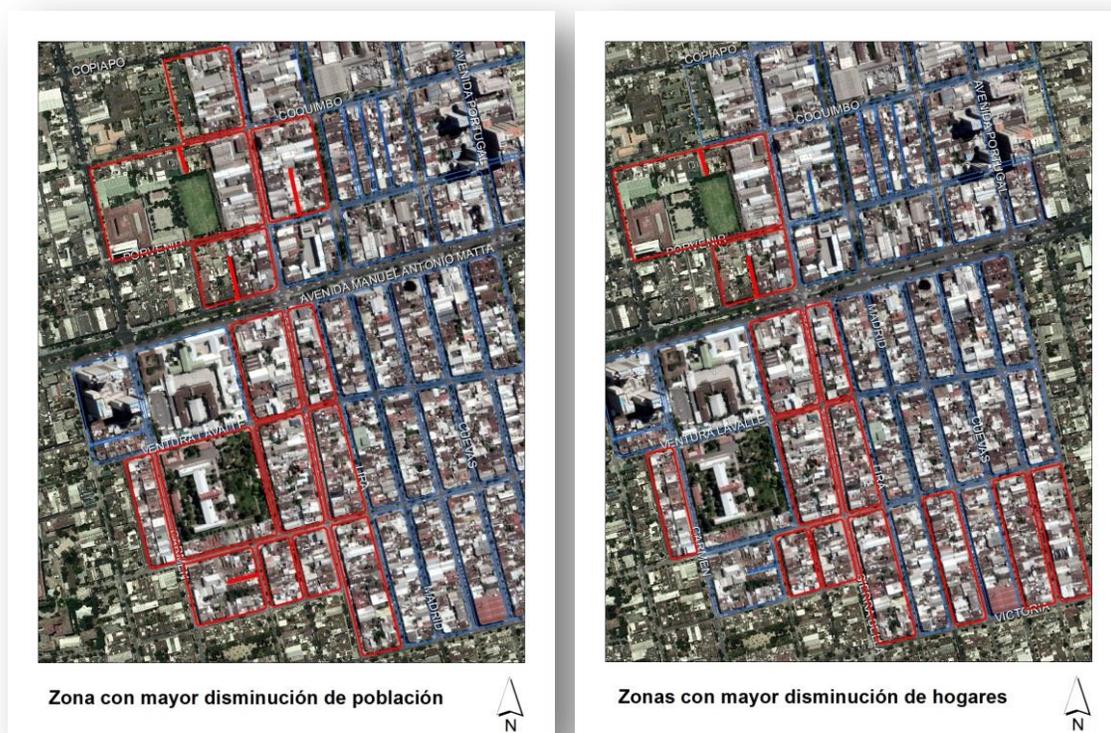
Mapas 6. Manzanas con mayor aumento de población y de hogares período 1992-2012, en rojo. Elaboración propia

Las manzanas con mayor repoblamiento son aquellas en torno al eje Portugal, en el sector norte, y coinciden con las tres manzanas donde hubo construcción de edificios en altura en el período (Mapas 6), dato que impacta fuertemente en los datos del sector norte en general, y da cuenta del importante aumento de viviendas y el posterior aumento de hogares y población en el período 2002-2012. Los datos muestran una disminución de la población y de los hogares,

<sup>62</sup> Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas, INE.

en especial las dos manzanas hacia el nororiente de Portugal donde la medición censal de 2012 indica que ya no vive nadie en ese lugar. El sector se ha transformado fuertemente hacia el comercio de repuestos y talleres en gran escala, utilizando los grandes predios en esa zona y también por la conexión con el nodo comercial 10 de julio - Portugal.

Otras dos manzanas presentan un aumento de hogares aunque menor y son aquellas en torno al eje Lira al norte. En el caso de la manzana de Lira con Porvenir, presenta aumento de hogares pero disminución de población. En estas dos últimas manzanas hay una fuerte conversión hacia actividades comerciales y por tanto el aumento de hogares puede deberse a la llegada de población en condiciones de mayor hacinamiento, sin que haya aumentado el stock de viviendas<sup>63</sup>.



Mapas 7. Manzanas con mayor disminución de población y de hogares período 1992-2012, en rojo. Elaboración propia

<sup>63</sup> El detalle se encuentra en el Anexo III, Mapas 1A y 1B.

Como se señalaba, el repoblamiento se da efectivamente por la presencia de stock de viviendas nuevas que atraen población. Es notable sin embargo que, exceptuando las tres manzanas donde hubo construcción en altura, hay disminución de población en prácticamente todo el sector.

Se puede observar que en torno al cruce 10 de julio y Portugal, y hasta Av.Matta, hay también una disminución de hogares y de población la que se ve contrarrestada por los edificios de vivienda en altura construidos. La información de terreno y los datos evidencian que Portugal también está experimentando un cambio hacia el uso económico más intensivo.

Si bien el despoblamiento es transversal, ocurre con más intensidad en torno al eje Lira-Sierra Bella, tanto al norte como al sur de Av.Matta, y además al sur-poniente de Av.Matta, entre los ejes Carmen y Sierra Bella que es donde se concentran mayormente las actividades comerciales de las últimas décadas. La disminución de hogares también es más intensa en torno al eje Lira-Sierra Bella, por tanto no solo hay recambio de población y disminución del tamaño de las familias, allí hay efectivamente despoblamiento.

En el polígono entre Lira, Victoria, Av.Matta y Portugal (en adelante "suroriente"), los hogares disminuyen en menor medida que las personas, o sea disminuye el tamaño de las familias, habiendo recambio de población por hogares unipersonales o con menos integrantes. Si recordamos los análisis de pirámides de población, este sector mostraba un aumento de los segmentos etarios sobre todo de 20 a 24 años y también de 25 a 30 años, o sea grupos en edad de estudio y trabajadores jóvenes.

También puede observarse que en las manzanas de calle Victoria también hay una disminución importante de hogares, pero que es simultánea a la disminución de población, lo que indica que hay más bien recambio de uso del residencial al comercial o productivo. Respecto a calle Victoria, tiene históricamente tuvo un mayor potencial económico que las calles más al norte.

## ii. Variación en el número de viviendas ocupadas

En el sector norte aumentan, solo aquellas viviendas ocupadas donde hubo construcción de edificios en altura, y la otra manzana sobre Av.Matta el número de viviendas sigue siendo muy bajo. En este sector las manzanas que conservan el número de viviendas ocupadas en el período son aquellas que también presentan



Zonas con aumento de viviendas ocupadas



Mapa 8. Manzanas con aumento de viviendas ocupadas período 1992-2012, en rojo. Elaboración propia

aumento de hogares, y también la Población Madrid (protegida en términos patrimoniales). Al sur las manzanas que aumentan levemente su número de viviendas se ubican al oriente del eje Lira, y al sur de Av.Matta hasta Santa Elvira. El aumento no considera las manzanas de calle Victoria, que mantienen el número de viviendas ocupadas entre 1992 y 2012. O sea el aumento se da en las manzanas internas del polígono sur-oriental, aunque el número de viviendas nunca sobrepasa ampliamente la capacidad original de la manzana (app. 44 viviendas).

Esto significa que en 2012 se da una ocupación más intensiva de infraestructura habitacional en relación con 1992, cuando ya se había iniciado el despoblamiento. Ahora esta leve mayor ocupación según los datos no implica aumento de la población, sino al contrario, como sucede al sur-poniente de Av.Matta donde hay una disminución progresiva del número de viviendas, observable ya en el censo 2002.

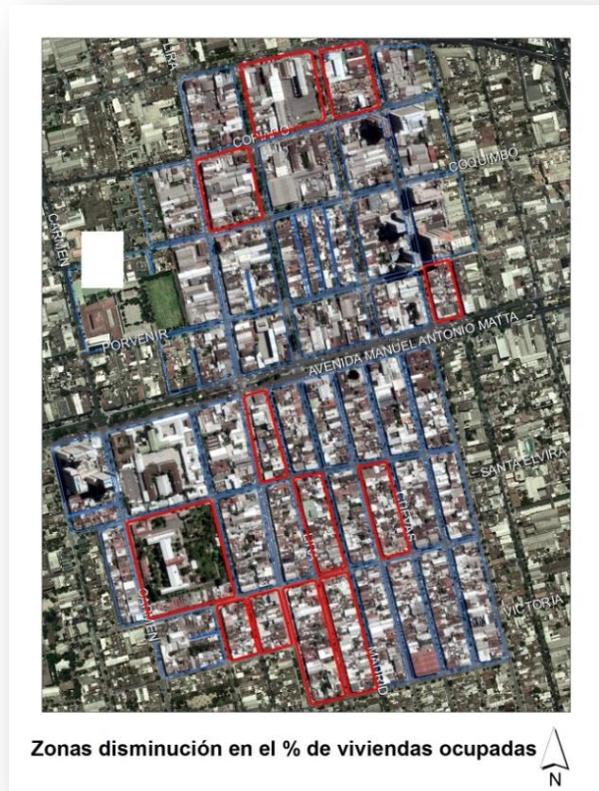
En torno al eje Lira-Sierra Bella, tanto al norte como al sur, la dinámica respecto de las viviendas es similar a aquella observable en cuanto a la población. Lo mismo ocurre con las manzanas al nororiente del sector norte, cercano al cruce 10 de julio-Portugal. Para 2012 en las dos manzanas al nororiente y de Portugal hacia el este, no se cuantifican viviendas.

Es interesante analizar además de las frecuencias, el porcentaje de viviendas ocupadas respecto de las no ocupadas. Las zonas donde la proporción de viviendas ocupadas es menor a 92%

son: en el sector norte las manzanas sobre 10 de julio y la manzana que presenta también aumento de hogares pero mantiene su población, en Lira con Copiapó.

Además se puede observar que los sectores de mayor disminución de viviendas, son también aquellos de mayor pérdida de hogares y población (cercano al cruce de Santa Elvira con Sierra Bella). En este sector claramente hay un fuerte recambio de la infraestructura residencial para empresas y bodegas, producto de su vinculación con los dos ejes estructurantes Lira y Carmen, aunque este dato también puede dar cuenta de un mayor deterioro de las viviendas en este sector que motiva la migración.

Respecto a la manzana de Sierra Bella con Av.Matta, experimentó un fuerte cambio por el ensanche de aquella vía que forzó la expropiación de parte de los predios.



Mapa 9. Manzanas con disminución del % de viviendas ocupadas período 1992-2012, en rojo. Elaboración propia

### **iii. Variación en los grupos etarios**

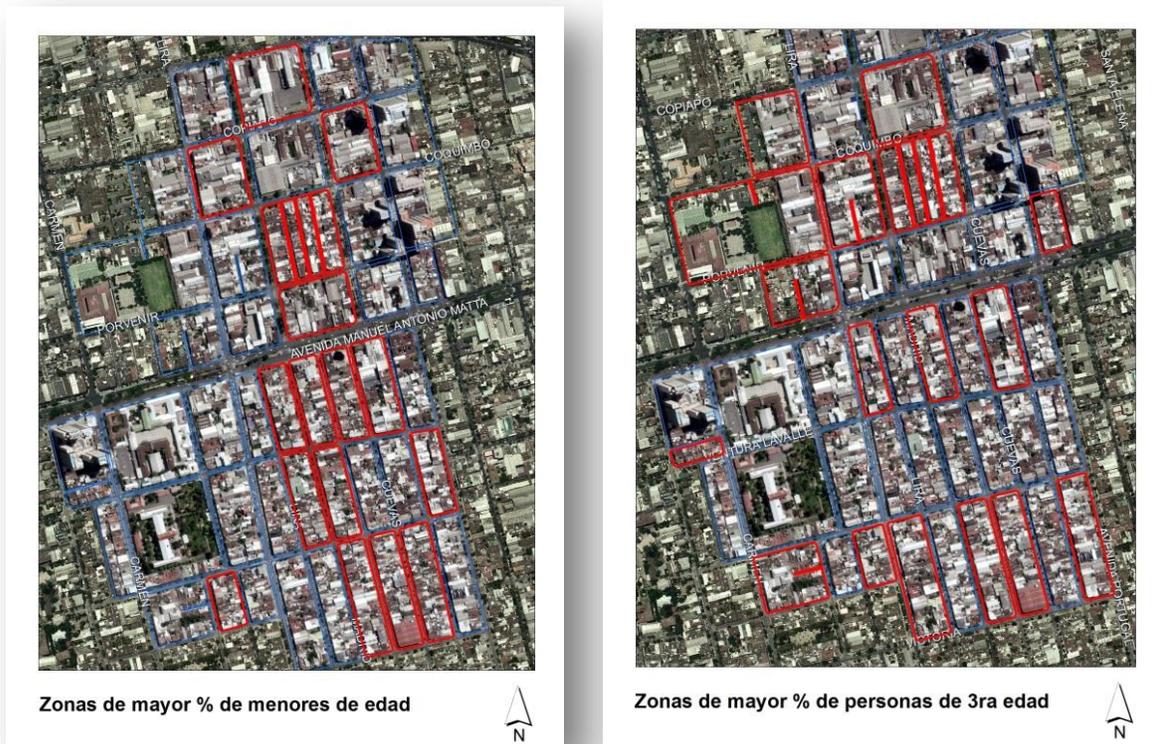
Es interesante observar cómo se distribuye la proporción de menores de 18 años y de personas de tercera edad en el territorio, sobre todo en 2012, entendiendo que el territorio completo experimenta una baja de estos dos grupos, la cual también ocurre en la comuna de Santiago. El interés de observar estos grupos juntos se debe a que se comportan prácticamente de forma opuesta, o sea las zonas donde se concentran menores y adultos mayores son bastante distintas y se relacionan en el territorio con las zonas de pérdida de población y de repoblamiento.

Revisando los análisis de pirámides de población, es posible notar diferencias entre el sector norte y el sector sur. El primero disminuye más fuertemente la población de tercera edad que el segundo, siguiendo en cierta forma la dinámica comunal. Aquí el gran cambio se produce entre 1992 y 2002, cuando persiste el despoblamiento, o sea en cierta forma quienes emigran en 2002 son los adultos mayores “recientes”, mientras que el grupo que alcanza esa edad en 1992 permanece casi intacto en 2002. Para 2012 el sector norte muestra una notable baja en la población de 3ra edad sobre todo el grupo menor (60-64 años), aunque en general la población de 40 años hacia arriba, y aumentan notablemente los segmentos entre 20 y 34 años. O sea emigra la población en edad familiar y llega población en edad de estudios y empleo.

En el sector sur en cambio la disminución de la 3ra edad es menor, y también menor a la media comunal. Comparando 1992 con 2012, en el primer momento hay una proporción relevante de población entre los 50 y 70 años, mientras que en el segundo momento es similar la proporción de población entre los segmentos etarios sobre los 50 años. En la pirámide de 2012 en ese sector es muy importante el segmento 20-24 años sobre todo en hombres y en menor medida el 25- 30 años.

Respecto a menores de 18 años, los datos muestran de hecho que en las manzanas donde hubo construcción de edificios en altura se mantiene en un porcentaje “medio bajo”. Este grupo disminuyen de forma importante entre 1992 y

2012, pero además disminuyen sobre todo en las zonas en que hay mayor recambio de uso hacia el comercial y de renovación como el eje Lira-Sierra Bella y Portugal. Para 2012 se mantienen en mayor proporción en las manzanas intermedias entre estos dos ejes.



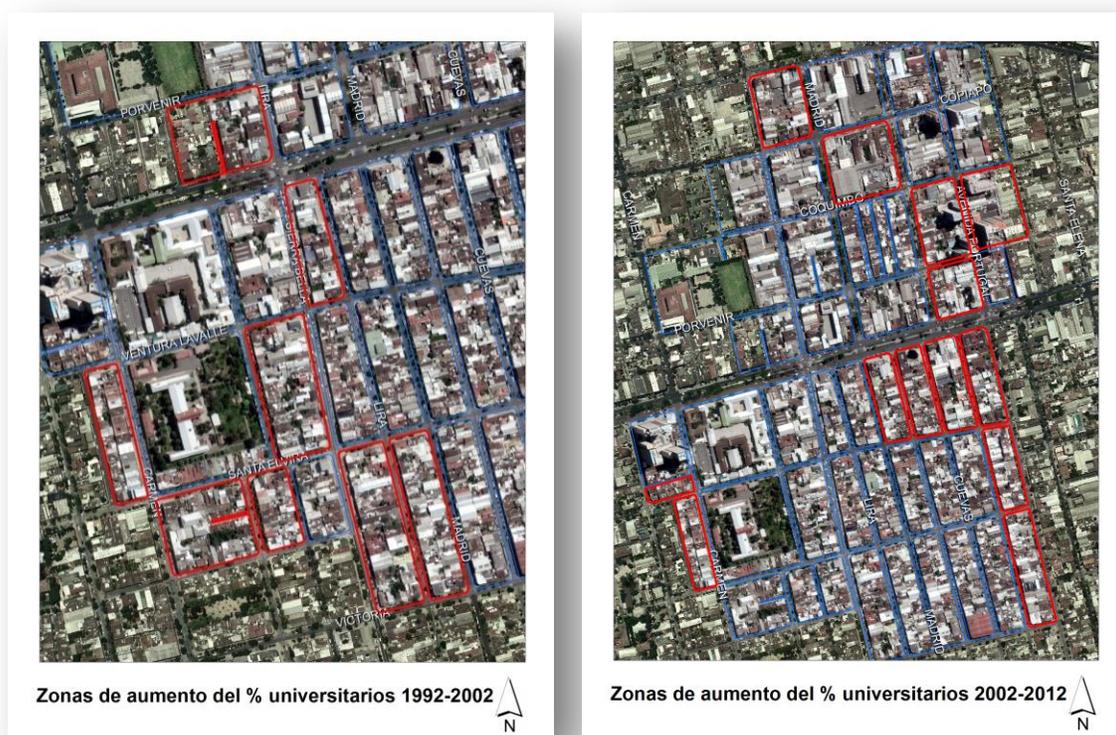
Mapas 10. Manzanas con mayor % de menores y mayor % de adultos mayores en 2012, en rojo. Elaboración propia

Respecto a los adultos mayores, disminuyen levemente en general, pero en mayor medida en manzanas del sector norte, sobre todo en aquellas con edificios en altura. Las manzanas donde se ubican en mayor proporción, son aquellas cercanas a las zonas de renovación, de vías estructurantes, y vías con mayor presencia de comercio, Lira al norte, Carmen, Victoria, Av. Matta. Éstas son zonas donde ha habido mayor pérdida de población y de hogares. Por tanto este segmento de población en el territorio se distribuye como los últimos residentes en zonas de fuerte cambio, y por lo mismo con cierta vulnerabilidad habitacional.

Ambos grupos comparten algunas zonas donde hay mayor presencia de familias y donde se mantienen en parte los barrios o manzanas residenciales tradicionales, la población Madrid y, al sur, manzanas de calle Madrid.

#### iv. Variación en nivel educacional (universitarios o más estudios)

Una categoría educacional “universitaria o más” da cuenta de las zonas donde se concentra la nueva población de mayores ingresos. Esto se comprobó en los análisis censales previos, donde esta categoría mostró mayor variación en el período de estudio, sobre todo en el sector norte (de un 14% a un 45%).



Mapas 11. Manzanas con aumento de universitarios, en rojo. Elaboración propia

En el sector sur-poniente es donde se observa el aumento más importante en el período 1992-2002, en torno a los ejes Carmen y Sierra Bella, recordemos que en función de la normativa comunal esa zona se encontraba desprotegida por tanto fue donde se dio primero el recambio de población y de uso. En el período

2002-2012 el aumento se concentra sobre el eje Portugal tanto al norte como al sur, y en zonas de fuerte cambio y no residenciales como la esquina de Lira y 10 de julio y Av.Matta.

#### v. Variación en la situación laboral (jubilados)

Para el análisis de esta variable solo se consideró la situación laboral de jubilados, porque no se observaron variaciones relevantes dentro del territorio para estudiantes. El aumento proporcional más alto de jubilados en 2012 se da en manzanas donde también hubo aumento de universitarios, y en manzanas donde ha habido importante disminución de población, sobre todo en torno a los ejes Lira-Sierra Bella y Carmen. O sea su proporción ha ido en aumento en zonas de mayor recambio de población y despoblamiento. Si bien la proporción aumentó en ciertas manzanas, en general en el territorio los jubilados disminuyeron.

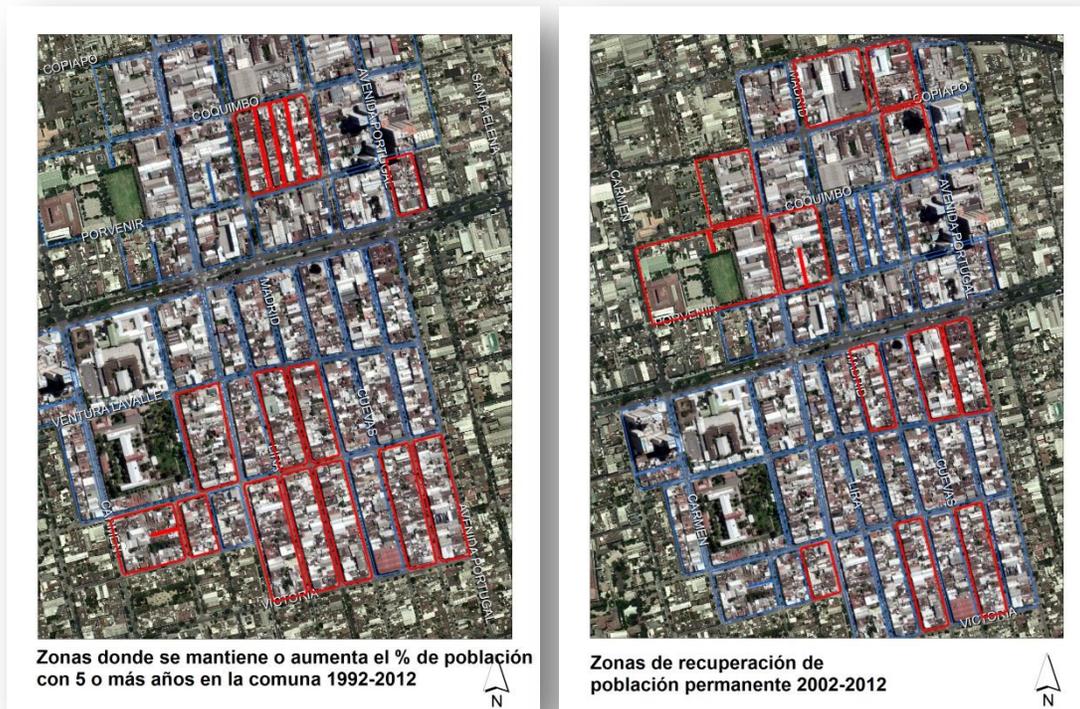


Mapa 12. Manzanas con aumento de la proporción de jubilados, en rojo. Elaboración propia

## vi. Variación en población permanente vs población reciente

Los siguientes gráficos muestran dos dinámicas distintas. El primero muestra las manzanas donde se mantuvo o hubo aumento del % de habitantes con 5 o más años en la comuna. El segundo muestra las manzanas donde hubo disminución en el período 1992-2002 y luego un alza o recuperación.

Respecto al primer caso, las zonas que mantienen proporción de permanentes son la Población Madrid (zona típica) y manzanas al sur de Ventura Lavalle, o sea fuera de la influencia de Av.Matta o incluidas en la primera zona D (residencial) del plan regulador previo a 2013. O sea las zonas más protegidas mantuvieron población permanente.



Mapas 13. Manzanas con variación o mantención de población permanente, en rojo. Elaboración propia

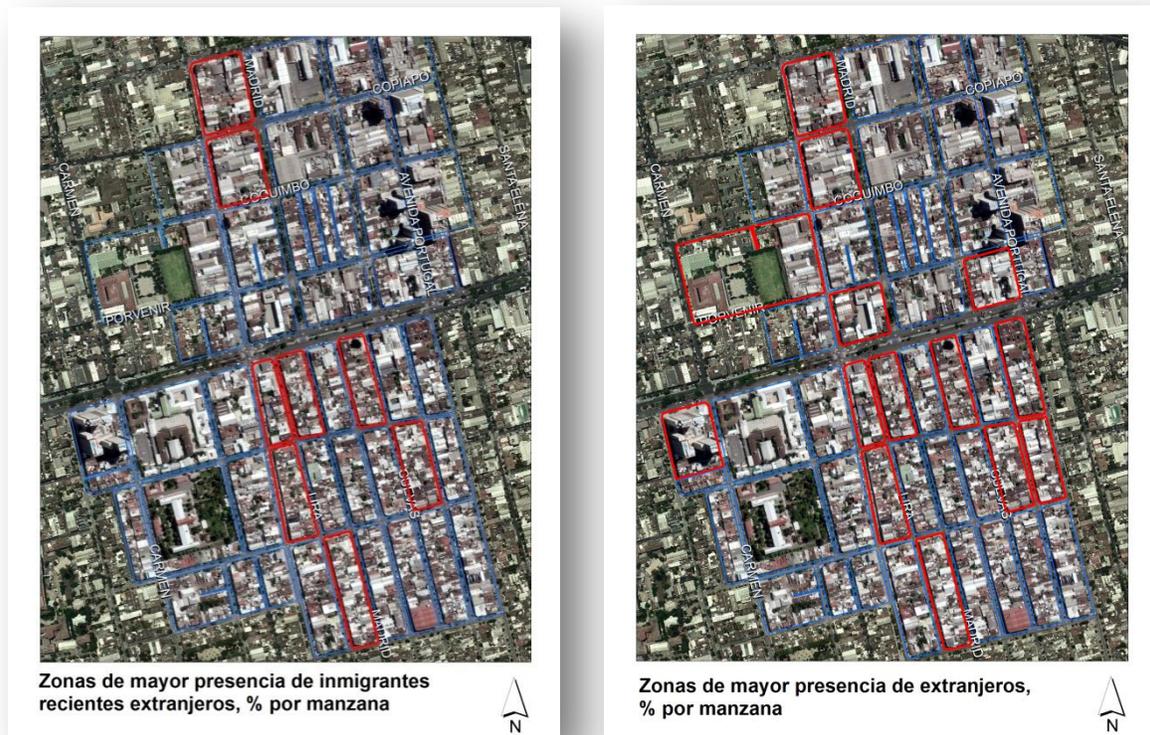
Respecto a la recuperación de permanentes, ocurre en general en manzanas con más alta disminución de población y hogares, lo cual es más evidente en la parte norte de Lira, cercanía del nodo Portugal-10 de julio y Av.Matta cercano a Portugal.

La “recuperación” de residentes permanentes, se da en zonas donde el despoblamiento en 2002 dejó infraestructura residencial tradicional subutilizada pero al mismo tiempo en zonas de fuerte cambio hacia el uso comercial por tanto es posible que las condiciones de habitabilidad no sean muy buenas o que sean ocupadas por inmigrantes.

No se observa en el mapa 13, pero si en el mapa n°7 del anexo III que las manzanas norte de Av.Matta disminuye progresivamente su población permanente en el período.

### vii. Presencia de inmigrantes extranjeros

Solo se analizarán los datos territoriales de inmigrantes internacionales como residentes no permanentes (menos de 5 años en el país) y del total de extranjeros.

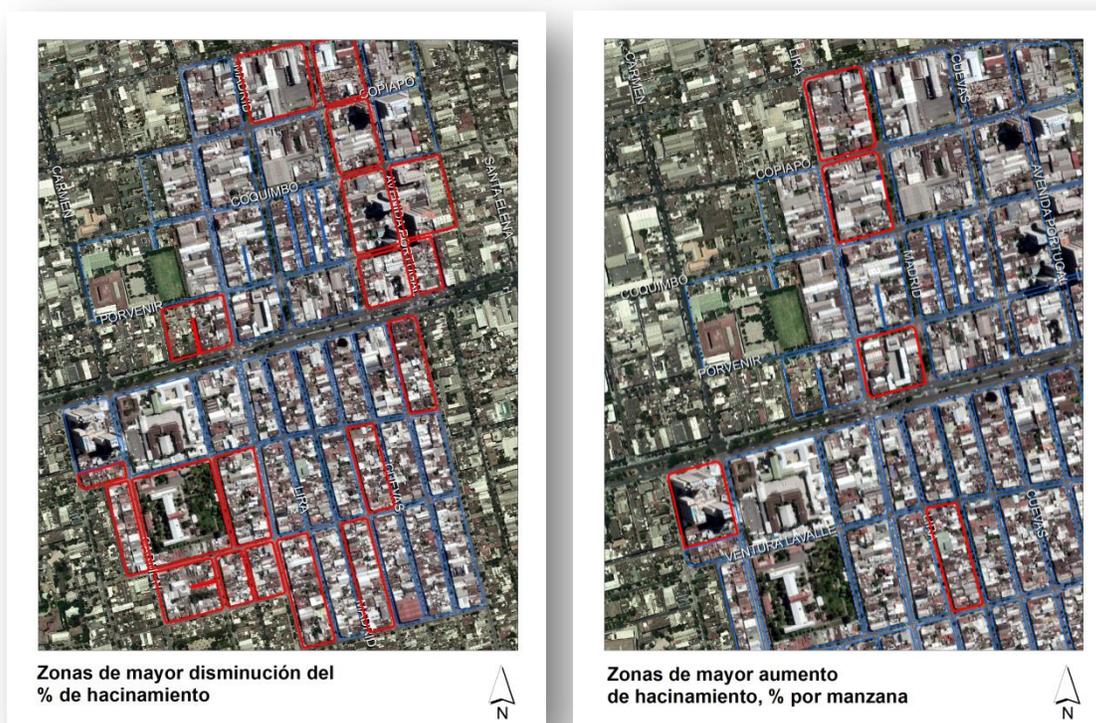


Mapas 14. Manzanas con mayor presencia de inmigrantes recientes extranjeros y total de extranjeros, en rojo. Elaboración propia

Este dato no necesariamente es contradictorio con el de población permanente<sup>64</sup>. Este segmento comenzó en 2002 a ubicarse en Lira entre Copiapó y Ventura Lavalle (donde luego se consolidó). Hoy se concentra en mayor medida sobre el eje Lira-Sierra Bella, donde ha habido mayor cambio de uso y disminución de población. También en algunas manzanas en situación similar sobre Av.Matta sobre todo aquellas aledañas a Lira y Carmen en menor proporción a lo largo de todo el eje Portugal.

### viii. Presencia y variación de hacinamiento

El hacinamiento disminuye en general en el período de estudio, pero esta disminución se concentra en la zona norte de Portugal donde hay recambio “reciente” (2002-2012) de población y construcción de vivienda en altura y al sur



Mapas 15. Manzanas con variación del hacinamiento, en rojo. Elaboración propia

<sup>64</sup> la categoría de inmigrantes nacionales y regionales afecta en el resultado observado.

del sector San Borja (surponiente) donde hay mayor disminución de población.

El aumento del hacinamiento se da solo en pocas manzanas, aquellas dos al norte de Lira y aquellas en Matta, donde hay mayor % de extranjeros.

### ix. Variación del tipo de vivienda y de la situación de ocupación

Se consideró solo la categoría vivienda colectiva y pieza. Esta muestra un aumento mayor en las manzanas que tienen alto porcentaje de arrendamiento, y también coinciden con aquellas que presentan aumento de hogares y de viviendas ocupadas, sin mostrar no obstante aumento de población. Sobre el eje Lira-norte la vivienda colectiva coincide con aumento del hacinamiento, sobre Portugal-norte con disminución de hacinamiento. Además aumenta la vivienda colectiva al interior del sector suroriente, tradicionalmente una zona de casas no subdivididas. Algunas de estas manzanas coinciden con aquellas con gran % de extranjeros. Respecto al arrendamiento aumenta en todo el territorio, concentrándose sobre Lira-norte y Portugal-norte, Av.Matta y el interior del sector suroriente.



Mapas 16. Manzanas con % aumento de vivienda colectiva y de arrendamiento, en rojo. Elaboración propia

## **VII.2. Resultados del estudio histórico de usos**

### **VII.2.1. Estimación de usos históricos**

Este proceso se realizó a través de cinco fuentes de información descritas previamente, las entrevistas en terreno, el sondeo en terreno de cada construcción, el análisis de las imágenes satelitales de 1999 y la corroboración de esta información con el maestro de patentes y con el catastro de comercio del sector de 2016<sup>65</sup>. Este último pregunta a comercios existentes el tiempo que lleva dicho negocio en el lugar.

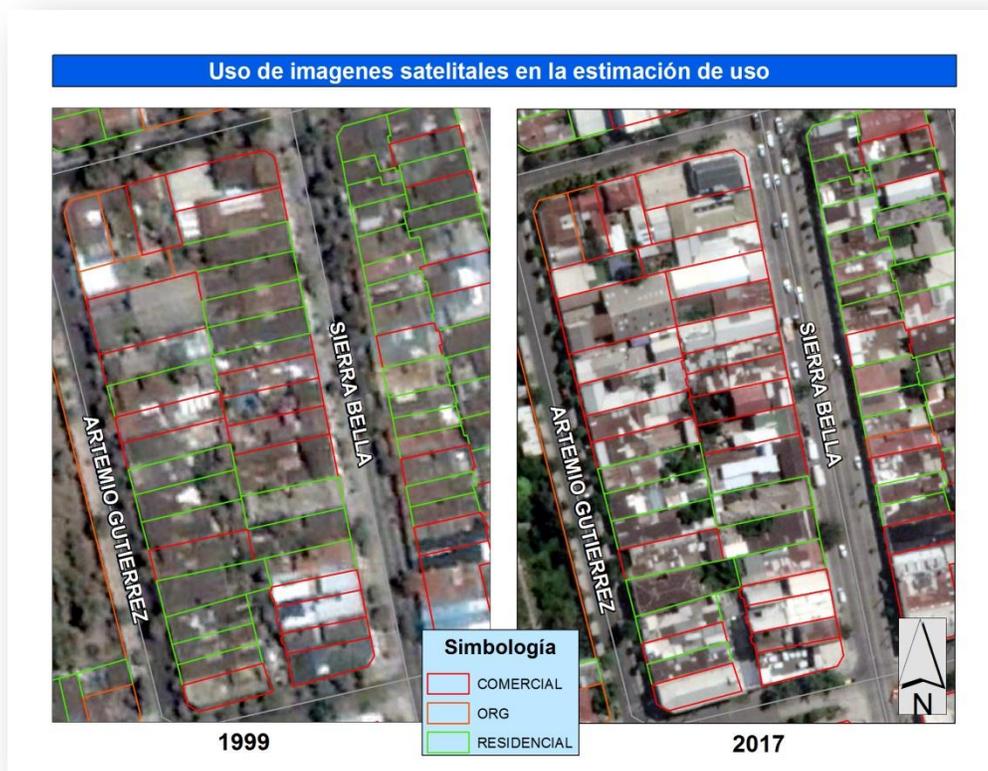
#### **a. Usos 1999**

La estimación de usos para este momento buscaba establecer un momento intermedio donde hubiera información suficiente, entre el momento histórico (20 años hacia atrás) y el momento actual. 1999 es el primer año en que Google genera una imagen satelital para la ciudad de Santiago. Además solo a partir de 1996 se digitalizan las patentes comerciales municipales. La estimación mediante la revisión de las imágenes se muestra en el mapa 17. En esta manzana sobre el eje Sierra Bella, de fuerte cambio hacia el uso comercial, éste se aprecia en los techos. Si en la actualidad el predio es comercial según patente, según sondeo y según catastro de comercio, entonces realizamos la comparación entre la imagen actual y aquella de 1999. Si en 1999 el predio se ve igual significa que no ha habido intervención física en 20 años, por tanto se estima que en 1999 era también comercial. Si la diferencia es notoria y en 1999 se aprecia un techo de color tradicional con patio y hoy no, entonces en 1999 era residencial. Los predios que hoy son residenciales se estimaron como residenciales en 1999. Lo anterior se corrobora con el maestro de patentes y el catastro comercial, observando si

---

<sup>65</sup> PULSO Consultores (2016). Estudio para Identificar y Dimensionar Necesidades Específicas de las Empresas Existentes en los Polígonos Matta Oriente y Portales / Matucana. Realizado para la I. Municipalidad de Santiago.

hay patente en el lugar para 1999, y el tiempo que lleva el comercio actual en el lugar. También se observan elementos arquitectónicos que dan cuenta del uso para el cual fue levantada cada construcción<sup>66</sup>.



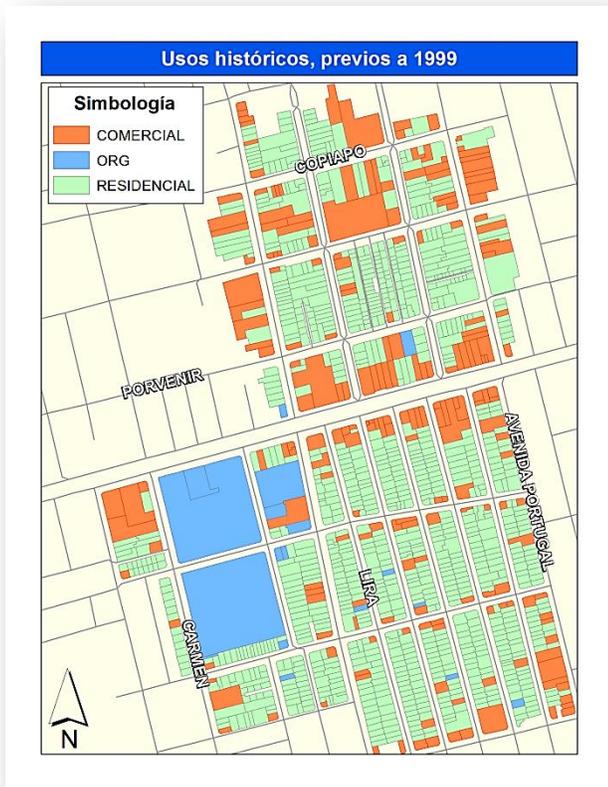
Mapas 17. Comparación de predios usando imagen satelital y usos estimados. Elaboración propia

### VII.2.2. Usos históricos y actuales

Las estimaciones mediante distintas estrategias dan cuenta de los sectores donde previamente a 1999 se concentraban las actividades económicas en el territorio.

En el mapa 15 puede observarse que estas actividades se ubicaban en mayor medida en el sector norte, sobre todo desde Coquimbo hacia el norte. También se observa una clara concentración de actividad económica sobre el eje Av.Matta, y en cierta medida sobre Lira al norte, sobre Portugal al sur y Victoria.

<sup>66</sup> Más detalles en el Anexo IV, con imágenes para la estimación del uso.



Mapas 18. Usos históricos previos a 1999. Elaboración propia

En todo el territorio se distribuye comercio en predios más pequeños, sobre todo en las esquinas, el cual se verá posteriormente que se trata de comercio de escala local.

Se observa claramente el carácter residencial predominante del sector sur, y de las manzanas del norte entre Porvenir y Coquimbo. El proceso más detallado de recambio de usos hacia el comercial puede observarse en el mapa 19 en los anexos.

En los siguientes mapas se observan los usos residencial y comercial, y este último en relación

con la escala (local o urbana) del alcance de su actividad comercial. El comercio local efectivamente se distribuye de forma dispersa en el territorio y no se observa una gran variación en cuanto a su localización ni en cuanto a su presencia (mayor o menor) entre los dos momentos.

Los sectores que previamente mostraban mayor concentración de vivienda hoy la mantienen pero comparten dichas zonas con otras actividades, principalmente comercio de escala urbana y comercio no registrado<sup>67</sup>. Las zonas predominantemente comerciales en la actualidad son el eje Lira-Sierra Bella, Av. Matta, y de calle Coquimbo hacia el norte.

Portugal en las cercanías de Diez de Julio y más hacia el sur cerca de Victoria. En menor medida se concentra actividad comercial sobre Victoria.

<sup>67</sup> La categoría comercial sin escala corresponde a comercio no registrado, que no aparece en el registro de patentes, o que no se tiene mayor información sobre sus características.



Mapas 19. Usos históricos y actuales por escala (local y urbana). Elaboración propia

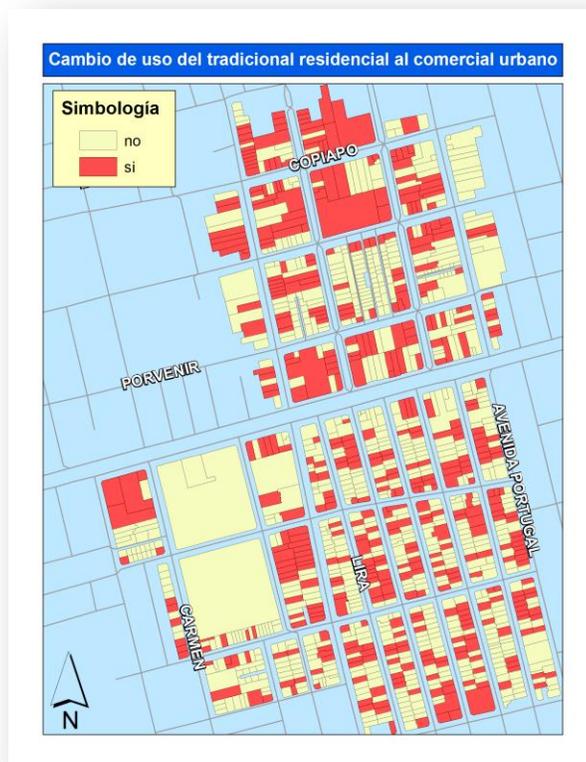
No se observa un aumento de comercio local, lo cual se relaciona con que ante la menor población se limitan las posibilidades comerciales de este tipo de actividad, de hecho parte del comercio local actual abastece más bien población trabajadora y de paso y se ha reemplazado el pequeño comercio productivo tradicional (sastres, zapateros, etc)<sup>68</sup>.

En el siguiente mapa se observa la variable “cambio” descrita en el plan de análisis, en relación con el reemplazo de los usos tradicionales vinculados al carácter residencial del barrio.

Aquí se observa que las zonas con mayor recambio son el eje Lira-Sierra Bella, al norte de Santa Elvira, y de Coquimbo hacia el norte, pero en general el recambio se produjo de forma transversal en todo el territorio. Los atributos de localización del territorio bajo una desregulación previamente a 2014 generó que todo el sector experimentara una transformación comercial. El uso mixto estaba permitido pero

<sup>68</sup> Se describirá posteriormente con el mapa de lugares históricos.

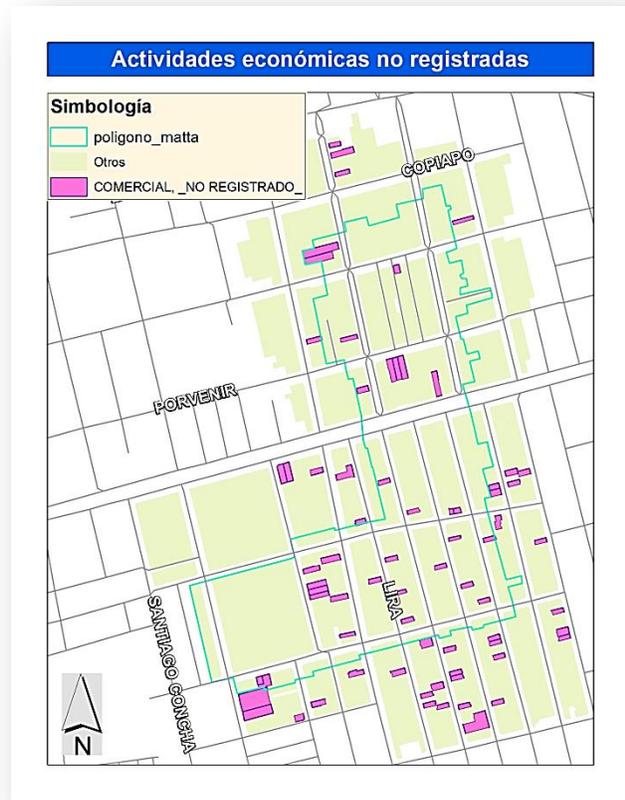
es solo en las últimas décadas que este proceso se intensifica y se afecta profundamente la función residencial.



Mapa 20. Predios de reemplazo de los usos tradicionales. Elaboración propia

Uno de los problemas identificados en terreno y en las entrevistas es la existencia de actividades económicas no registradas, o sea no aparecen ni en los catastros ni en las patentes, ni tienen logos o información en sus fachadas, por tanto no se puede controlar efectivamente el tipo de actividades que realizan, algunas de las cuales pueden estar prohibidas por normativa local o pueden generar problemas a la función residencial. En el mapa 21 se observa que estas actividades se distribuyen sobre todo en la zona D10, o el polígono suroriente del territorio, específicamente en las manzanas internas a las vías con mayor flujo y lejos de las esquinas, o sea aquellas con menor visibilidad, donde además debería haber mayor limitación de las actividades semi-industriales y de almacenaje.

Estas actividades utilizan infraestructura residencial para funcionar, debilitando la vida de barrio al disminuir la disponibilidad de viviendas, al mismo tiempo que aprovechan los atributos de localización y conectividad del sector para funcionar. En contexto de alza de los precios de suelo en zonas valoradas, son las actividades comerciales que pueden solventar su presencia en áreas pericentrales desplazando a los habitantes tradicionales o con intenciones de estabilizarse y que son de ingresos medios.



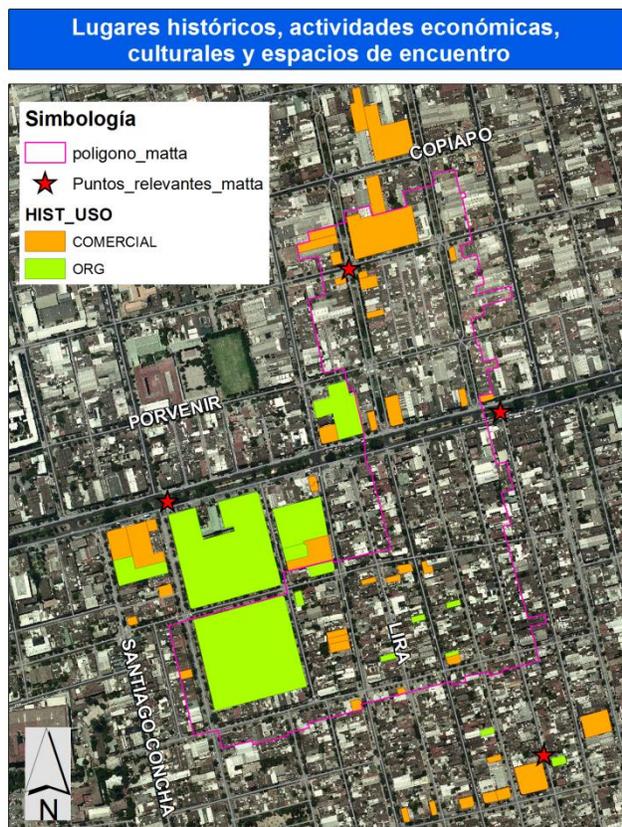
Mapa 21. Comercio no registrado.  
Elaboración propia

### VII.2.3. Lugares históricos y catastro de memoria

El catastro de lugares históricos se realizó gracias a las entrevistas y reuniones en terreno y también se tradujo en información mapeable. La mayor parte de las actividades que los informantes recogieron e identificaron como relevantes y que ya no existen son negocios de escala local. Claramente un elemento de identificación y que permite mantener la memoria de esos lugares es la permanencia de esos lugares no sólo de intercambio comercial sino también de encuentro e interacción entre vecinos.

Dentro de los comercios locales, también se identifican algunos locales nocturnos, oficios artesanales, y clubes de barrio, deportivos o sociales. Destaca en el sector norte el cabaret el Vampiro, donde se destaca que si bien funcionaba en conexión con la prostitución y la vida nocturna funcionaba de forma integrada al

barrio y sin problemas de inseguridad. Respecto a los clubes, se menciona el club social “Atenas” en el sector sur. Es interesante que todos los habitantes mayores consultados lo recordaban y también su ubicación. Finalmente es muy interesante señalar que los entrevistados identifican en el territorio tres zonas de establos con vacas o animales para la compra local de leche y otros productos, por la década del 70 hacia atrás.



Mapa 22. Lugares y actividades históricas. Elaboración propia

La mitad de los comercios locales históricos identificados hoy son comercios de escala urbana vinculados a la mecánica, servicios de diseño, electrónicos, transporte y otros sin conexión con el barrio residencial. También algunos predios hoy son locales vacíos, viviendas, y solo la cuarta parte siguen siendo comercio de barrio.

Un tercio de las actividades económicas u organizacionales históricas identificadas por los entrevistados son de escala urbana aunque en su mayoría vinculados a la producción semi-industrial de bienes de consumo que

de todas formas tenían un cierto mercado local; tapicerías, fábricas de colchones, de calzado, de pijamas, de muebles, de licores, barraca, lanería, la escuela de sastrería, algunos de los cuales se instalaron en el sector como pequeñas industrias por su localización y que posteriormente tuvieron relevancia nacional. Actualmente en esos predios hay principalmente actividades vinculadas a la

mecánica automotriz y bodegaje, algunos edificios vacíos, y nuevas viviendas en altura. Claramente hay una pérdida en cuanto a la riqueza productiva y laboral del sector. Para revisión posterior, se incluyen las actividades históricas en una tabla en los anexos.

Las actividades históricas relevantes se emplazan principalmente sobre las calles Madrid, Sierra Bella, Carmen, Victoria y Av. Matta.

Respecto a los lugares de encuentro, los informantes históricos identificaron: un pozo y una fuente agua que existían sobre el bandejón de Av.Matta y que se consideraban puntos relevantes de encuentro. Ambos puntos están cerca de vías importantes, Carmen y Portugal, y la fuente además se encuentra frente al Portal Eliseo del Campo, lugar donde había comercio relevante y bares. También se identifica un lugar en el sector sur-oriente donde se cerraba la calle para festejar año nuevo entre los vecinos. En el sector norte se identifica una esquina amplia donde los niños jugaban a la pelota en tiempos en que el flujo vehicular era muy mínimo. El estudio urbano histórico da cuenta de que en ese lugar las vías se consolidaron tardíamente, lo que seguramente permitía un uso más intensivo de las calles por sus habitantes, sumado a la falta de un espacio público integrador al interior de los barrios. Estos cuatro puntos se reconocen como relevantes en tiempos cercanos a la década del 60 hacia atrás.

## VIII. Conclusiones

### VIII.1. Logro de los objetivos y contrastación de las hipótesis

#### Desarrollar perfiles de barrio

¿Se puede construir perfiles de barrio para cada sector según la delimitación definida en las hipótesis? Sí. Hay elementos sociales, urbanos, y de uso que permiten señalar que hay diferencias entre el sector norte y el sector sur del territorio de estudio.

#### VIII.1.1. Análisis censal por distrito

El análisis censal por distritos sí dio cuenta de diferencias sociodemográficas entre los sectores definidos en la hipótesis. Las más significativas se muestran en la tabla 5 y permiten construir dos perfiles sociales de barrio distintos. El análisis de mapas temáticos mostró solo una dinámica distintiva entre norte y sur: aumento o disminución de población y hogares.

Territorio de estudio	
zona norte	zona sur
se invierte el despoblamiento (personas y hogares)	continúa el despoblamiento (personas y hogares)
aumenta n° de viviendas casi al doble	se mantiene n° de viviendas
alto % segmento etario 25 a 29 años	alto % del segmento etario 20 a 24 años
mayor aumento de % edad laboral	menor aumento de % edad laboral
alto aumento % de jefes de hogar universitarios	alto aumento % estudiantes mayores de edad
menor % de hacinamiento	mayor % de hacinamiento
alto aumento del % de departamentos	alto aumento del % de vivienda colectiva
menor % de extranjeros que la comuna	mayor % de extranjeros que comuna
alta disminución % de población permanente	se mantiene % de población permanente

Tabla 5. Dinámicas sociodemográficas distintivas de sectores norte y sur del territorio. Elaboración propia

Las principales diferencias sociales observadas entre los dos sectores tienen que ver con el proceso de repoblamiento y el recambio de población en el período 1992-2012. El sector norte, que revierte el despoblamiento, muestra un mayor recambio de población, mayor proporción de población reciente, con mayor nivel educacional lo cual se vincula a un aumento del tipo de vivienda departamento, al aumento notable del stock de viviendas, para población de ingresos medios y medio alto, que impacta en revertir el despoblamiento observado hasta 2002. Este sector también muestra una mayor tendencia de llegada de población joven en edad laboral.

El sector sur en cambio muestra una tendencia persistente del despoblamiento, pero sin aumento significativo de las viviendas. Aumenta la proporción de vivienda colectiva, hay mayor hacinamiento, mayor porcentaje de extranjeros y una importante llegada de estudiantes mayores de edad, por tanto si bien se mantiene en mayor medida su carácter residencial para población de ingresos medios y medio bajo por la mayor presencia de habitantes permanentes, aumenta también la población flotante y con mayor vulnerabilidad social y habitacional.

### **VIII.1.2. Análisis urbano por sector**

El análisis urbano desarrollado tanto en el estudio de la vocación urbana como en el estudio de usos por predio da cuenta de diferencias relevantes para esta tesis entre dos sectores definidos en el diseño de investigación como distintos. Además los datos muestran un recambio hacia la actividad comercial, como plantea la hipótesis 2.

El origen y el proceso histórico de los dos sectores determina una condición urbana distinta, más vinculada a las actividad económica de escala urbana en el norte y más residencial en el sur, esto se refuerza por la localización de cada sector en función del sistema vial.

Territorio de estudio	
zona norte	zona sur
Mayor cercanía con nodos de actividad económica	Preeminencia de comercio de barrio
Mayor cercanía con zonas de flujo y conexión vial	Rodeado por el exterior de vías de alto flujo
Grandes predios y loteo progresivo	Predios medianos y loteo residencial planificado
Mayor consolidación actual de la función económica	Mayor presencia actual de comercio no registrado
Mayor presencia de comercio escala urbana (taller y repuestos)	Coexistencia de comercio escala local y urbana (distribución y oficinas)

Tabla 6. Dinámicas urbanas y de uso distintivas de sectores norte y sur del territorio. Elaboración propia

El crecimiento urbano, la falta de planificación y protección patrimonial y de la función residencial, genera un recambio de usos en el territorio completo hacia mayor presencia de actividades económicas en desmedro de la habitacional. No obstante el sector sur mantiene en mayor medida esta última función, aunque se observa una creciente presencia de comercio no regulado producto de la menor consolidación de estas actividades. La consolidación más temprana de la función económica en el sector norte, genera en la actualidad una formalización mayor del comercio, de cuya institucionalización dan cuenta los seccionales definidos en la modificación al plan regulador comunal de 2014, para mantener esas actividades.

En cuanto a las principales problemáticas de cada sector, relevadas en el trabajo en terreno y sustentadas en los análisis de vocación urbana y usos actuales, también hay diferencias: en el norte los mayores problemas giran en torno a la prostitución y daño generado por los usos semi-industriales como talleres mecánicos y otros, en el sur en cambio es más recurrente en los discursos la problemática de la pérdida del carácter residencial y los comercios no registrados en viviendas, y el hacinamiento y malas condiciones de hábitat producto de la subdivisión no regulada para subarriendo.

### **VIII.1.3. Lo social y lo urbano**

Al vincular aspectos distintivos sociales y urbanos surge la inquietud de si hay una conexión entre repoblamiento y recambio de usos hacia el comercio. Estas dos dinámicas se dan de forma simultánea en el sector norte, pero podrían entrar en contradicción. El análisis de terreno da cuenta de la construcción de edificios en altura en el sector, lo cual impacta notablemente en el stock de viviendas y la llegada de nuevos habitantes. Esto ocurre justamente en el eje Portugal norte, donde hay un fuerte recambio hacia los grandes talleres y negocios de repuestos, dinámica observable también en el eje Lira norte. Surge la interrogante, susceptible de ser respondida en una ulterior investigación, de si podría observarse repoblamiento excluyendo del análisis las manzanas con nuevos edificios en altura, considerando que al sur también hay gran aumento del comercio y simultáneamente despoblamiento continuado. Esto sumado a que otras manzanas del sector norte en zonas de fuerte renovación tienen disminución de población sumado a aumento de hogares y aumento del hacinamiento. Hasta ahora los datos muestran que donde no ha habido aumento de viviendas no hay repoblamiento, por tanto si se considera la disminución del tamaño de hogares y la disminución de la disponibilidad de viviendas por su uso comercial, habría una relación entre recambio de uso y despoblamiento, o al menos una variación conjunta.

Por otro lado, la llegada de nuevas viviendas sí está relacionada con el aumento del nivel educacional de sus habitantes, la baja de proporción de hogares por vivienda y el aumento de población reciente y en edad laboral, proceso que ocurre en un sector de fuerte renovación urbana y de clara vocación económica. Ahora estas dinámicas no son exclusivas de los sectores norte o sur.

Simultáneamente a este proceso, se observa el recambio de población por la llegada de grupos en condiciones de mayor vulnerabilidad y que puede vincularse con zonas de aumento de hacinamiento, de arrendamiento y de presencia de inmigrantes. Se trata además de zonas de renovación o con importante cambio hacia usos económicos y por tanto con menores condiciones

de habitabilidad. Se observa entonces que el territorio muestra internamente un recambio de población pero no exento de contradicciones y diferencias internas.

Por esa razón si bien se confirma la hipótesis 1 en términos sociodemográficos y urbanos, el análisis de mapas con los mismo datos censales muestra que dinámicas similares ocurren en microzonas tanto al norte como al sur, y pueden estar relacionadas más específicamente con áreas de comercio, zonas de renovación, cercanía a vías de alto flujo y actividad económica, zonas residenciales con protección patrimonial.

#### VIII.1.4. Descripción por microzonas

Los análisis de mapas temáticos y el estudio de usos dan cuenta de zonas con dinámicas sociales y urbanas más específicas (que norte y sur) dentro del territorio de estudio, cuya profundización podría ser objeto de posteriores investigaciones:

- *Eje Lira norte*

Zona de fuerte renovación,  
Recambio alto de usos.  
Hacinamiento.  
Despoblamiento.

<b>Eje Lira norte</b>
Disminución de población y hogares
Aumento del % de jubilados
Recuperación pob permanente (2002-2012)
Zona de alto % presencia de extranjeros
Aumento % de hacinamiento
Aumento % de vivienda colectiva
Aumento % vivienda arrendada
Aumento comercio en el periodo
Mayor % personas 3ra edad

- *Eje Sierra Bella.*

Zona de fuerte renovación.  
Baja del hacinamiento.  
Recambio medio de usos.  
Despoblamiento.

<b>Eje Sierra Bella</b>
Disminución de población y hogares
Aumento del % de universitarios 1992-2002
Mantención de población permanente
Zona de alto % presencia de extranjeros
Disminución % de hacinamiento
Aumento % de vivienda colectiva
Aumento % vivienda arrendada
Aumento comercio en el período
Presencia comercio no registrado

*Eje Portugal norte.*

Replamamiento.

Recambio alto de usos. Zona de renovación.

Disminución del hacinamiento.

<b>Eje Portugal norte</b>
Aumento % de vivienda colectiva
Aumento % vivienda arrendada
Disminución % de hacinamiento
Recuperación pob permanente (2002-2012)
Aumento de viviendas ocupadas
Aumento de hogares y población

- *Eje Victoria.*

Desplamamiento. Vulnerabilidad habitacional habitantes históricos.

Recambio comercio local al urbano.

<b>Eje Victoria</b>
Mantención de población permanente
Mayor % personas 3ra edad
Zona mayor disminución de hogares
Zona de comercio histórica (escala local)

- *Eje Matta.*

Zona histórica comercial, recambio de población. Mantiene carácter mixto.

<b>Eje Matta</b>
Zona de comercio histórica (local y urbana)
Zona de alto % presencia de extranjeros
Aumento % de jubilados
Aumento del % de universitarios 2002-2012
Mayor % personas 3ra edad
Mayor % de menores de edad

- *Zona D10 (polígono suroriente)*

Zona residencial protegida. Aumento de viviendas ocupadas. Recuperación de población permanente. Aumento del comercio no registrado.

<b>zona D10 (polígono suroriente)</b>
Aumento % de vivienda colectiva
Aumento % vivienda arrendada
Recuperación pob permanente (2002-2012)
Aumento % de jubilados
Mayor % de menores de edad
Aumento de viviendas ocupadas
Aumento del % de universitarios 2002-2012
Zona residencial histórica

- *Zona San Borja* (Polígono surponiente).

Zona de renovación. Vulnerabilidad habitacional antiguos. Despoblamiento.

**zona San Borja (polígono surponiente)**

Zona residencial histórica  
Disminución % de hacinamiento  
Mantenión de población permanente  
Aumento % de jubilados

- *Zona Población Madrid*

Zona residencial protegida, mantención de población permanente.

**Zona población Madrid y cercanías**

Zona residencial histórica  
Mantenión de población permanente  
Mayor % de menores de edad  
Mayor % personas 3ra edad

- *Zona nodo comercial norte.*

Zona comercial histórica. aumento del comercio, disminución de viviendas ocupadas. Despoblamiento.

**zona nodo comercial (polígono norte)  
Copiapo, Portugal, Diez de julio)**

Zona comercial histórica  
Disminución de población  
Aumento del comercio en el período  
Disminución % de hacinamiento  
Disminución % de vivienda ocupadas

**VIII.2. Aproximación a aspectos identitarios de cada sector**

¿Es posible con la información recabada dar cuenta de aspectos identitarios propios de cada sector del estudio, para contribuir a dar sustentabilidad social y cultural a proyectos de intervención desde la política pública?

Considero que esta tesis no logra profundizar suficientemente en elementos identitarios, aunque constituye una base fundamental para una investigación que aborde estos temas mediante un estudio cualitativo de opinión y percepción local, al entregar antecedentes de usos históricos y sus procesos de cambio junto con contextualizar históricamente las actuales problemáticas sociales y de la actividad

económica local. Además instala la metodología base como modelo de análisis para iniciar estos procesos investigativos en otros sectores.

Respecto a la tercera hipótesis, esta tesis la corrobora parcialmente, puesto que las actividades y espacios relevados en terreno por los habitantes históricos son en su mayoría actividades comerciales y productivas de escala local, algunas de las cuales alcanzaron con el tiempo relevancia urbana. Solo se catastraron algunas pocas actividades y espacios culturales y sociales como clubes, asociaciones o locales nocturnos, así como espacios de encuentro y puntos históricos simbólicos para el barrio. Se requeriría una profundización del trabajo en terreno, con más tiempo y recursos para cubrir con más informantes y con mayor memoria, el territorio de estudio.

### **Lugares perdidos y recopilados**

La persistencia en la memoria de los negocios tradicionales da cuenta de los aspectos que Auge (1992) indica como propios de los lugares, sobre todo el *histórico*, pues la valoración que se hace del comercio local tiene que ver con el conocimiento en el tiempo de las personas que realizan esa actividad. El recuerdo generalmente viene acompañado de una persona, una familia o un nombre. Esta permanencia es también la que permite el desarrollo de formas de confianza, que trascienden el fin racional de la relación comercial, y que son importantes en la *identificación* (considerar algo como propio) con dichos lugares, donde además de la relación con quien realiza la actividad económica, se dan procesos relacionales con semejantes, otros vecinos.

El comercio como espacio privado adquiere un mayor carácter público al dejar de representar la privacidad del dueño y la normatividad que implica la relación económica, y desarrolla su potencialidad social y cultural, y su multifuncionalidad, permitiendo otros usos y formas de interacción: la conversación, el encuentro, la comunicación.

Desde el punto de vista de la actividad económica, en términos de Weber, el comercio local entonces, no depende para sus probabilidades de utilidad,

exclusivamente del intercambio mismo, sino de su carácter de lugar, el cual le da permanencia en el tiempo, aunque menor retribución económica. El recambio de usos hacia el “comercio de escala urbana”, industria, bodegas y oficinas, termina con esta relación directa, pues no se integra al barrio ni a sus habitantes, sino que disminuye las interacciones con aspectos Identificatorios e históricos comunes, y aumenta la presencia y flujo de personas desconocidas así como intercambios impersonales.

### **Recambio de población en los 60's y 70's y actualidad**

Este proceso es descrito en su entrevista por Huichacura, quien relata que en dicho período parte de la población residente, aquella de mayores ingresos (inmigrantes y comerciantes) emigran hacia comunas del sector oriente, mientras que se quedan aquellos de menores ingresos y llega también población nueva.

Digamos que la identidad multicultural, muy vinculada al comercio de barrio y productivo de la primera mitad del siglo XX, junto con aquella más vinculada al trabajo obrero de las zonas industriales del sur, da paso a una identidad más marcadamente popular, trabajadora y empleada de ingresos medios y medio bajos que se vincula a las nuevas actividades económicas semi-industriales y artesanales, sobre todo en torno a los ejes 10 de julio, Lira y Portugal, y a un carácter residencial que permanece, pues a pesar del crecimiento urbano hacia las periferias el sector sigue manteniendo su escala humana y barrial.

Es hasta la década del 70 que permanecen en el barrio distintos lugares que lo vinculan al origen rural, de parte de su población, y de dichos barrios solo medio siglo antes, como lecherías o establos con presencia de animales para la venta local, tales actividades vinculadas además en ocasiones con la vida religiosa en conventos, de gran importancia en la época.

La vida social de su población trabajadora con cierto acceso al consumo y a servicios cercanos, permitió sobre todo de av.Matta hacia el norte una vida cultural no poco interesante, con cines, teatros y vida bohemia sobre todo en torno a 10 de julio, y también en torno a algunos clubes y lugares de encuentro social, así como

locales y restaurantes con carácter de encuentro y bien arraigados al barrio; lo anterior sin perder en general el carácter residencial.

En la actualidad los distintos elementos identitarios existentes aún en la memoria de algunos habitantes, se diluyen producto de la pérdida de población y la llegada de nuevos habitantes, algunos con intenciones de arraigo y otros que aprovechan las buenas condiciones de localización para habitar por periodos cortos, como estudiantes, trabajadores o inmigrantes. El aumento vertiginoso de los precios del suelo y propiedades dificultan aún más las posibilidades de arraigo de la población. Dichos aspectos identitarios se mezclan hoy dos nuevas dinámicas sociales, la llegada masiva de inmigrantes y la llegada de nuevos habitantes de mayores ingresos, con interés por rescatar el patrimonio o de generar nuevas iniciativas culturales y económicas. Ambos grupos emergentes aportan positivamente en el barrio, según lo observado y conversado en terreno, aunque es incierto el nivel de comunicación e interrelación que se pueda dar actualmente entre sus relatos y aquellos de los habitantes históricos de períodos anteriores.

### **VIII.3. Proyección de los resultados y propuestas de ejes de investigación**

El carácter descriptivo de esta tesis deja abiertas varias posibles líneas de investigación, profundizando en elementos descriptivos no abordados y a algunos resultados mediante técnicas de clasificación.

En el ámbito descriptivo, sería interesante profundizar en los cruces de variables de los datos censales existentes, buscando definir de manera más clara los grupos de población que varían en mayor medida en cada zona del territorio. Por ejemplo, los segmentos etarios de 20 a 24 y de 25 a 29 años que crecen notablemente en los dos sectores del estudio, podrían ser detalladamente descritos en función de comuna de origen, aspectos socioeconómicos y también de habitabilidad, buscando describir mejor los flujos de población que experimentan estos barrios centrales en constante cambio. Esta profundización

también se requeriría para la población que pasa a vivir crecientemente en el sector sur en vivienda colectiva entre 2002 y 2012.

También sería interesante describir más detalladamente mediante datos censales la población recién llegada al sector y también los inmigrantes internacionales, en comparación con la población residente en periodos anteriores, para comprender el recambio ocurrido en las últimas décadas. Respecto al análisis de migración sería pertinente en el futuro acceder a los datos censales más recientes pues es en los últimos 5 años que ha habido una llegada más masiva de estos grupos de población al sector

La inclusión de la información censal de la medición 2017 implica no solo enriquecer la mirada temporal en cuanto a las dinámicas sociales en el sector, sino además proyectar la metodología utilizada en esta tesis como herramienta actualizable periódicamente, y que sirva como base para la planificación social y urbana del municipio, no solo del sector sino de la comuna en su conjunto. La actualización de estos datos además permitiría comprender mejor cómo se han dado los procesos de despoblamiento/repoblamiento en el sector de estudio, el impacto de las nuevas construcciones, y la relación entre repoblamiento e infraestructura residencial existente. ¿El repoblamiento ocurrió solo en los edificios nuevos o en todo el barrio? Sería interesante realizar un análisis del repoblamiento en el territorio, pero también en toda la comuna separando las manzanas donde hubo construcción en altura.

Si consideramos que las modificaciones más relevantes en cuanto a protección del patrimonio urbano y limitación de actividades semi-industriales se dieron en 2014, la actualización de los datos censales nos permitiría observar si esto impactó positivamente en el carácter residencial de los barrios, o si en cambio estas políticas generaron un mayor recambio de población y producto del alza en los precios del suelo, procesos de mayor gentrificación y llegada de población no permanente.

Luego, el uso de técnicas multivariantes de clasificación como el análisis de clusters *k-medias* nos podría permitir corroborar mediante las variables ya consideradas como distintivas de los grupos norte y sur, y si los dos clusters

resultantes coinciden con aquellas dos zonas, utilizando las manzanas como casos. Posteriormente se podría aplicar un clusters *jerárquico* para decidir el número óptimo de conglomerados en relación con microzonas urbanas (ejes y zonas residenciales) y analizar si corresponde este agrupamiento que planteamos en las conclusiones. Aplicado en un contexto mayor, por ejemplo el comunal, el uso de estas técnicas nos podría permitir comprender de mejor manera la relación entre usos urbanos y dinámicas sociodemográficas en contextos locales y a nivel de barrio.

Finalmente, otra vía de proyección de esta investigación sería realizar un estudio cualitativo para profundizar en lugares y actividades históricas relevantes y articuladores de identidades locales, pero sobre todo para indagar en los aspectos que los habitantes históricos consideran importantes de dichos lugares y actividades en la construcción y desarrollo de las identidades locales. La investigación actual es solo aproximativa respecto a estos aspectos social y culturalmente importantes para la comunidad, y solo logra acceder a su registro cuantificación, descripción y territorialización.

Fin