

UCEN / FINARQ / Escuela de Arquitectura y Paisaje.

Línea: Desarrollo de la Docencia. Formación Académica del Arquitecto.

Programa: Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanos y del Paisaje.

Proyecto: Aprendizajes significativos. Investigación en Aula

Archivo: SIETE PUNTOS

PRESENTACION

(Alfonso Raposo M.)

He seleccionado el texto que se transcribe al final de este escrito porque lo considero una pauta útil tanto para concebir un proyecto arquitectónico, como para quien busca comprender una obra de arquitectura realizada y habitada.

En cuanto realizada, podría ser pensada sólo como un asunto tecno-constructivo en estado puro. Tal pensamiento sería erróneo. Siempre habrá rondando en toda obra un “**genius loci**” que gusta no sólo de las formas de esteticidad sino también del relato histórico de la concepción de la obra, a la que se añaden nuevos relatos de reconstrucción, cobijo de acontecimientos y reutilizaciones emocionantes, a veces trágica y prolongadamente ominosas (*pero jubilosas también a veces*).

Son extrañas aquellas edificatorias cuyos recintos duermen una prolongada siesta. Pero afortunadamente existe los “okupas”. Son gente proactiva, una especie ‘non santa’, que despierta a los propietarios dormidos.

Ni siquiera los que buscan una vida de retiro santa y conventual, logran estar a salvo de las irrupciones del mundanal ruido, a menos que se oculten en “las ciudades perdidas”. No creo que quede ninguna.

Cada cierto tiempo, algunos humanos destrozan ciudades mediante procederes bélicos para lo cual otros humanos han desarrollado la industria de los armamentos de guerra, la más poderosa y lucrativa existente en este planeta de latencia antropocénica.

La guerra y su accionar bélico, no es la única forma de destrozar ciudades. Hay otros acontecimientos, que generan lugares y zonas muertas en las ciudades. Mencionemos algunas. En primer lugar, está el seísmo sistémico del territorio nacional chileno. En el Área Metropolitana de Santiago, donde prosperan los edificios habitacionales en altura, durante el último seísmo 1985 se dañaron muchos de esos edificios¹.

¹ El 3 de marzo de 1985 a las 19:47 minutos un sismo magnitud 8 remeció las regiones remeció las regiones de Coquimbo, Valparaíso. O'Higgins y Región. El epicentro estuvo localizado en el mar, entre Valparaíso y Algarrobo, a unos 20 km de la costa y unos 15 km de profundidad.

En un artículo, publicado por Ciper, Chile². Se contabilizan 12 edificios en altura severamente dañados, más 2 que ya fueron demolidos. Hay así un panorama de lugares edificios fantasmáticos dispersos en las comunas de Maipú (4 + 2 demolidos), Macul (3), Ñuñoa (2) Huechuraba (1) Conchalí (1) Santiago (1)

Podría añadirse otras categorías de edificios habitacionales fantasmáticos. Una es la de edificios habitacionales construidos y terminados pero que por diversas causas permanecen completa o parcialmente vacíos. Un ejemplo son los bloques de departamentos que están detrás del edificio de la Universidad San Sebastián, en Av. Bellavista esquina Pio Nono en la Comuna de Recoleta. El sólo hecho de que su alcalde se atenga a las disposiciones legales vigentes y su DOM rechace su recepción por no cumplir la Ley, hace que estos edificios estén vacíos.

Otra categoría es la de los edificios habitacionales iniciados que permanecen inconclusos, en obra gruesa por prologados períodos, a veces, por décadas. Un ejemplo al respecto se encuentra en la esquina de sur-poniente generada por el cruce de Av. Ossa, con Av. Irarrázaval (Comuna de Ñuñoa) frente a la Plaza Almagro. Aunque recientemente, se autorizó la continuidad de las obras, los ñuñoínos han solicitado un estudio de impacto ambiental.

Amplieemos ahora la visión, no de lugares puntuales, sino de **zonas, sectores o extensiones muertas de la ciudad**. Para estos efectos resulta apropiado, el relato de lo que sucedía hace varias décadas, en ciudades de algunos estados de Estados Unidos de Norte America, como consecuencia de emociones xenofóbicas de la población blanca frente a la presencia de población negra en un mismo territorio.

A grandes rasgos, el problema de los barrios residenciales vacíos se generaba a partir del accionar de propietarios rentistas de edificios habitacionales que entraron en el clivaje de limitar el gasto de mantenimiento de envejecidos edificios. La consecuencia fue que tuvieron que empezar a disminuir el rédito de sus propiedades, hasta que fuese compatible con la capacidad de pago de familias de bajos ingresos. Esto provocó el gradual aumento de la presencia de familias negras de bajos ingresos y su correlato de disminución de familias blancas en estos edificios y en los edificios del frente también. La consecuencia fue que la aceleración del deterioro edilicio llevó al no pago de arriendos, lo que derivó a los propietarios a tapiar sus edificios para evitar la aparición de desvalijadores y/o “okupas” mientras se esperaban soluciones a acordar

² <https://www.ciperchile.cl/2012/02/27/los-edificios-danados-que-aun-penan-en-santiago-200-familias-sin-casa-y-en-litigio-con-inmobiliarias/>

con los gobiernos locales. Por cierto, estos barrios se tornaron peligrosos y fuentes de criminalidad, por lo cual fueron cercados con prohibición de acceso.

Tal es, descrito “en breve”, el proceso de vida, pasión y muerte de barrios en las grandes ciudades. Estos sucesos fueron por entonces materias argumentales de una cinematografía difícilmente obtenible hoy en día.

Estas desintegraciones profundas no siempre tienen tras sí la xenofobia. Para estos efectos se recurrirá se al relato verídico de un caso, se trata de la Ciudad portuaria de Glasgow, y en ella, de un barrio completo deshabitado, que se encontraba circundado, por una prohibición de ingreso, definido por una señalética de letreros, barreras de caballetes metálicos, y cintas continuas de plástico.

Al observar con más atención los edificios podía advertirse que todas las puertas y ventanas de los edificios se encontraban tapiadas con ladrillos o con planchas metálicas.

La explicación de este fenómeno se remonta a cuando las grandes empresas de astilleros reinaban en Glasgow y en la economía de esa ciudad. Ciertamente en las proximidades de ellas se formó entonces el correlato de este barrio residencial de los trabajadores y empleados de aquellas empresas navales constituyendo esta zona como un lugar pleno de vida.

Pero, “el viento gira y pasa, nadie lo tiene, nadie.” En Japón la disponibilidad portuaria estaba avanzando rápidamente y Glasgow con el lastre de sus caducas fabricas no pudo reaccionar y sucumbió víctima del cambio tecnológico. Rápidamente el barrio residencial en comento empezó a quedar vacío y sus moradores”, muchos de ellos propietarios tapiaron sus casas y “*en busca de soles alegres se fueron*”.

Pero no todo es adverso, Glasgow se quedó con un borde costero transformado en uno de los mejores Museos Costeros del mundo y se transformó, a la par con Edimburgo, en uno de los principales polos turísticos de Escocia. El resto ya es imaginación: *El barrio portuario empezó a revivir. Las viviendas más grandes se transformaron en Hoteles Boutique otra en Talleres de tejidos, vestuarios y objetos de subvenir. Hubo un retorno de la prosperidad y todos fueron muy felices.*

Respecto del desarrollo de Astilleros en el Reino Unido, es hoy la ciudad puerto de Manchester, la que reúne las mejores competencias para construir grandes Cruceros y competir mano a mano, con otros países europeos.

En Chile, como es sabido tenemos astilleros para naves pequeñas y medianas y nuestros puertos principales tienen espacios de recalada de cruceros, pero carecemos de muelles exclusivos para descenso de pasajeros.

Respecto de formas de cierre de la sociabilidad convivencial también existen en las ciudades nuestro país. No nos gusta convivir con las familias pobres o su proximidad. Ello es muy notorio en el Área metropolitana de Santiago. El: “*dónde vives y te diré quién eres*” sigue aún vigente” como hace décadas. Los Corredores de Propiedades y los Tasadores de Propiedades se lo saben al dedillo. Al respecto, se ha procedido a citar al respecto el siguiente texto:

“Si bien no posee reconocimiento oficiales, ni rigurosidad estadística ni demográfica, en Chile los estudios de mercado y el marketing clasifica a la población de acuerdo a sus ingresos, ciertas características cualitativas, lugares de residencia y hábitos de consumo, en ocho grupos: A, B, C1, C2, C3, D, E y F; basados en el sistema de clasificación demográfica británica [NRS social grade](#); en el cual los grupos ABC1 corresponde a la [clase media](#) y el resto corresponde a la clase baja; la clase alta, que corresponde a un porcentaje ínfimo de la población, no se incluye en este esquema de clasificación.” (Fte. Wikipedia)

Cabe señalar que la concentración de la riqueza en Chile, según el informe World Inequality Report de 2022, **el 1% más rico concentra el 49,6% de la riqueza total del país**. Parte de esa población vive en el sector nor oriente del Gran Santiago formado por la virtual coadunación de las comunas de [La Reina](#), [Las Condes](#), [Lo Barnechea](#), [Ñuñoa](#), [Providencia](#) y [Vitacura](#), territorios que en conjunto son frecuente considerados como un virtual “otro país”, aunque, crecientemente requirente de medidas de seguridad policial.

Lo dicho hasta aquí son los rasgos generales del escenario de contexto de los proyectos arquitectónicos y urbanos que se divisan en el escenario de las ciudades chilenas.

Ahora pasaremos al segundo tiempo de este accionar discursivo docente. Consistirá en una pauta de puntos a considerar en el análisis del proceso proyectual, para lo cual se incorpora algunas referencias bibliográficas. Una que recomiendo es el artículo publicado en la revista Mark Revue (texto con todos los derechos reservados y no reproducibles)

- **Wasta con esteroides: La financiación especulativa y el mercado de la vivienda**
14 de junio de 2021 - [Mischa Geracoulis](#)
<https://themarkaz.org/es/wasta-on-steroids-speculative-finance-housing-market-geracoulis/>

COMENTARIO (A. Raposo M.)

Los edificios vacíos, de oficinas y de apartamentos los he visto aquí en Santiago. Sin ir más lejos, adyacente al Mall Plaza Egaña hay uno, lo que me resultaba extraño. No se me ocurrió pensar que, como dice Mischa Geracoulis, se mantenían así a

propósito, porque a los propietarios del edificio no les interesa arrendarlo, sino más bien *“el objetivo es crear “valores” con las propiedades, que se venden a los inversores como activos; y luego se venden una y otra vez. Es evidentemente más rentable que la venta única”*.

A continuación, propongo la lectura, deseablemente “in extenso”, de un texto escrito por un estudiante de nuestra propia UCEN, de la cual transcribo solamente el Temario

http://fidonline.ucentral.cl/trabajos_estud_seminarios/seminarios05_modulo_10/rodrigo_messen.pdf

El texto de la autoría de: Rodrigo Messen Montecinos, se denomina: **Exploración y puesta en valor de “Vacíos” urbanos, como estrategia de desarrollo para barrios periféricos marginales de Santiago.**

Temario

0. Introducción

1. Periferias

1.1 Periferia marginal

2. Imagen de ciudad global: espacios del anonimato (los no lugares) en dualidad con la periferia marginal de Santiago

3. Categorización de lugares vacíos y su configuración sobre la periferia

3.1 Terrain vague y sus variaciones en la periferia marginal

- Vacíos residuales
- Vacíos intersticiales
- Vacíos por obsolescencia
- Vacíos sobre paisajes vagos

4. Metodología

4.1 Hacia un imaginario de vacíos sobre el territorio periférico

- Río Mapocho y Zanjón de la Aguada, las fronteras naturales como vestigio de lo postergado.
- Estructuras viales, al amparo de las fronteras, y como soporte de nuevas.
- Áreas de recreación, como circuito de intersticios.
- ¿Infraestructuras y residuos, referentes semiológicos del espacio periférico?

5. Unidad de análisis.

5.1 Frontera nor-poniente río Mapocho

5.1.1 Componentes

6. Conclusión

ADENDUM

Para efectos de que alguien quiera comparar la idea de “vacíos urbanos” de Santiago con el de otra ciudad latinoamericana propongo la siguiente referencia

Bibliográfica Taller de Investigación I Proyecto de Investigación:

AUTORES: Quispealaya Curo, Alex Silvino / Docente. Dr. Arq. Dante Paul Mansilla Villanueva (2017) Intersticios Urbanos en la Ciudad de Jauja. Universidad peruana Los Andes Facultad de Ingeniería. Escuela Profesional de Arquitectura.

<https://zdocs.mx/doc/taller-de-investigacion-i-intersticios-urbanos-de-la-ciudad-de-jauja-rpq72ylrgj12>

Transcripto (Fragmento)

“Los intersticios urbanos según Vargas (2016) llamados también vacíos urbanos, dañan no solo la imagen urbana, sino que se convierten en relatores del bajo mundo, ya que allí pervive lo oscuro de la vida citadina. Ejemplo de ello son los alcohólicos arrimados a los muros y los desperdicios en la calle, que dañan no solamente el medio ambiente, sino también la salud de la población circundante. De acuerdo con Augé (2000) encontramos la definición del término de “no lugar”. Un no lugar es el resultado de la sobremodernidad, que se caracteriza por el exceso de espacio y el individualismo excesivo. El autor menciona *“Si un lugar puede definirse como un lugar de identidad, relacional e histórico, un espacio que no puede definirse ni como espacio de identidad ni como relacional ni como histórico, definirá un no lugar”*. Para Arana (2015) los intersticios deben ser entendidos en una dimensión espacial y temporal. Desde el punto de vista espacial, es la búsqueda de los vacíos en la ciudad, que son las áreas que han quedado sin edificar y son los posibles de resignificar y poner en valor. *“La ciudad de Jauja, es un ejemplo del rápido crecimiento, al igual que la ciudad de Huancayo, y la falta de planificación urbana que ha afectado su territorio. Si bien Jauja sigue creciendo al igual que el territorio urbano a nivel nacional e internacional, sus espacios urbanos aún pueden ser intervenidos. El deterioro de la ciudad producto de la informalidad es visible no sólo en el espacio urbano de Jauja, sino también en la región Junín.”*

Nota: Hasta aquí el transcrito.

Volvamos al Área Metropolitana de Santiago y encontraremos situaciones similares El actual sector denominado Santiago Poniente, polígono comprendido por la Av. Av. General Bernardo O’Higgins por el sur, Av. Matucana por el poniente, Av. Brasil por oriente, se formaron, sin que sucediese en manzanas completas, pero sí de un modo frecuente, vacíos intersticiales urbanos de diverso tipo: Locales comerciales con cortinas metálicas cerradas permanentemente, casas vacías, galpones vacíos (*a veces con cuidador residente y su familia*), Pasajes de cité semi vacíos o con su reja de acceso rara vez abiertas, terrenos baldíos, etc. Cabe mencionar que algunos de estos vacíos han quedado protegidos por sus huellas del pasado, en calidad de

patrimonio bajo la categoría de “Zona Típica”³. Tal es el caso del denominado Barrio Yungay en Santiago Poniente, organizado con referencia a la Plaza Yungay⁴.

La eventualidad de los hechos y acontecimientos es un factor que de pronto irrumpe en la valoración cultural de las texturas urbanas. Un ejemplo de ello es que el Primer Mandatario, presidente Gabriel Boric, eligió, junto a su pareja Irina Karamanos, el Barrio Yungay como lugar de residencia.



AGENCIA UNO 15 Mar, 2022. 10:29 hrs

“Durante el mes de febrero Gabriel Boric buscaba un sitio acorde a los estándares de seguridad como máxima autoridad del país, pero no muy alejado del centro de operaciones de su mandato: La Moneda. Es por esto que eligió un icónico sector de la capital: el Barrio Yungay.”

³ Según la Wikipedia, “Una **Zona Típica** (también **Zona Pintoresca**) es, según el ordenamiento legal patrimonial de [Chile](#) y de acuerdo con lo que se desprende de las disposiciones de la Ley No. 17.288 (Ley sobre Monumentos Nacionales) una agrupación de bienes inmuebles urbanos o rurales, que forma una unidad de asentamiento representativo de la evolución de una comunidad humana y que destaca por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas; que tiene interés artístico, arquitectónico, urbanístico y social, constituyendo un área vinculada por las edificaciones y el paisaje que la enmarca, destaca y relaciona, conformando una unidad paisajística con características ambientales propias, que definen y otorgan [identidad](#), referencia histórica y urbana en una localidad, poblado o ciudad.

⁴ **El Barrio Yungay fue declarado Zona Típica junto con, el Barrio Brasil, el Parque Portales y el Barrio Concha y Toro**, todos a través de un mismo decreto. La superficie total protegida es de 113,53 hectáreas, en manzanas abarcadas en la zona total entre Av. Matucana, Manuel Rodríguez, Alameda y casi al llegar a Av. San Pablo.

REFERENCIAS:

Contreras Gatica, Yasna. (2011). **La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos.** *EURE (Santiago)*, 37(112), 89-113. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000300005>

[Equipo Plataforma Patrimonio](#) (2011) **Barrio Yungay y valoración comunitaria del patrimonio.** Tomado de:
<https://www.plataformaurbana.cl/archive/2011/07/06/barrio-yungay-y-valoracion-comunitaria-del-patrimonio/#:~:text=El%20Barrio%20Yungay%20fue%20declarado,casi%20al%20llegar%20a%20Ay.>

nnnnnnnnnn