

# Foro:

## PARTICIPAN:

**CLAUDIO GAETE.** Ingeniero, Empresario de la Construcción, promotor y ejecutor de numerosos conjuntos de remodelación urbana.

**CRISTIAN BOZA.** Arquitecto conocido como autor de numerosos proyectos de arquitectura y por su labor investigadora en el campo de las tipologías urbano - arquitectónicas en los barrios históricos de la ciudad.

**ANDRES NECOCHEA.** Arquitecto investigador del CIDU en el área de la renovación y extensión urbana.

**PABLO TRIVELLI.** Economista y analista del fenómeno urbano, las políticas históricas de vivienda y sus implicancias en la economía nacional.

**MIGUEL LAWNER.** Arquitecto autor de numerosos conjuntos habitacionales, Director de CORMU en el período 70 - 73 e investigador, en la última década, de las políticas habitacionales en los países subdesarrollados.

**ALBERTO URETA.** Ingeniero, gerente de las corporaciones vinculadas a la Cámara Chilena de la Construcción y gerente de la Corporación de Desarrollo de la I. Municipalidad de Santiago.

**AUCA.** Representada por los arquitectos Juan Cárdenas, José Covacević, Raquel Eskenazi, Pedro Iribarne y Abraham Schapira, quien actuó como moderador.

En la invitación a este Foro se surtirán a los participantes un trío de preguntas sobre el proceso de reconstrucción después del sismo de marzo de 1985:

- 1.— Condiciones indispensables para abrir paso a una política coherente de reconstrucción y renovación urbana.
- 2.— Discusión sobre las opciones de expansión periférica de la ciudad o de desarrollo y renovación del casco viejo.
- 3.— La reconstrucción y remodelación de la ciudad ¿Debe someterse rigurosamente a su imagen histórica?

El arquitecto Schapira introduce el tema del Foro, destacando la preocupación de los sectores afectados por el sismo y la de los profesionales del ramo de la construcción, en torno a la falta de políticas explícitas de los sectores para acometer los problemas derivados del sismo, en los temas de: asignación de recursos, legislación pertinente y fundamentación urbanística de los eventuales planes a acometer.

Agrega que AUCA desea captar y reflejar en su próximo número los criterios de los profesionales participantes sobre los temas expuestos.

# RECONSTRUCCION Y RENOVACION URBANA POST - SISMO



## Condiciones para una política coherente de reconstrucción y renovación.

### CRISTIAN BOZA

Abordar el problema del caso histórico de la ciudad implica un planteamiento arquitectónico. La ciudad debe entenderse como una suma de barrios, una suma de pequeñas ciudades. Al abordar el problema de la remodelación urbana es necesario comenzar por identificar los barrios. La gran teoría actual es la de la ciudad dentro de la ciudad. La convivencia de los distintos sectores que conforman los barrios es lo que ordena la ciudad. Los barrios son entidades de múltiples actividades, que tienen una relación a escala del hombre y de la circulación a pie.

Debe, entonces, abordarse el estudio de las tipologías de los barrios, de cómo se gestó la vivienda y el barrio y de su proceso histórico, que fue roto por el movimiento moderno con la idea de las ciudades ajardinadas.

Sólo se debe actuar, desde luego, con los medios modernos a nuestro alcance, una vez estudiadas las tipologías, para que las intervenciones en el tejido urbano no destruyan las tendencias morfológicas naturales.

### MIGUEL LAWNER

Es imposible abordar una política de renovación urbana sin un rol activo del estado y del municipio. Cuando se actúa en áreas deterioradas, la inversión resulta poco atractiva para la iniciativa privada, precisamente, por el deterioro del entorno donde ella se realiza. Esto, por sí solo, obliga a un respaldo estatal. Además, está el problema de la densidad de ocupación de los barrios, que cumplen una función habitacional para un gran porcentaje de trabajadores pobres. Cualquier tentativa de remodelación

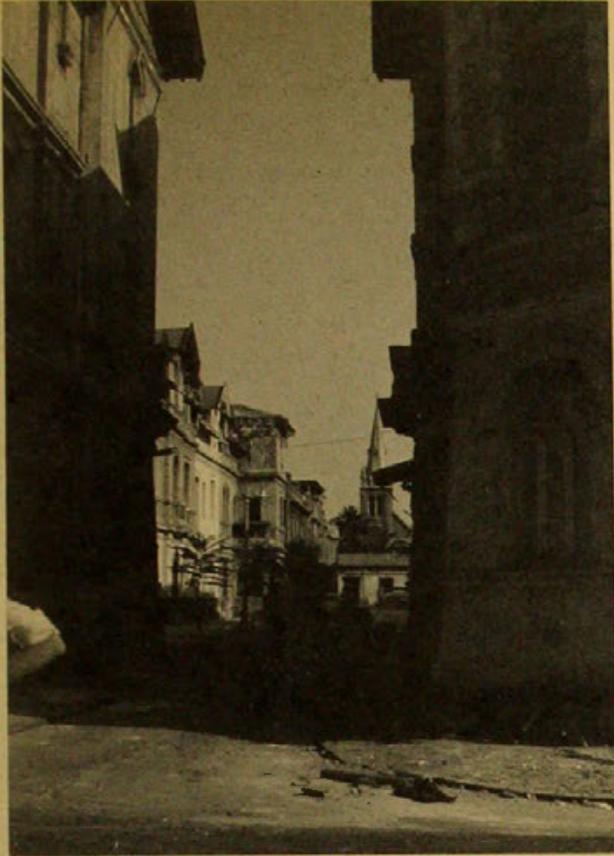
debe reconocer el arraigo de los habitantes. La acción pública o municipal se hace indispensable para que estos habitantes puedan mantenerse allí y evitar los problemas sociales que acarrearía su traslado a la periferia.

El centro de Santiago ha ido perdiendo población a medida de su deterioro. Para el inversionista privado no es rentable la construcción de viviendas en el casco histórico; resulta más lucrativo demoler y hacer playas de estacionamiento. Se requiere un subsidio para la permanencia de habitantes en el sector, como lo planteado en el Concurso Internacional realizado durante el gobierno de la Unidad Popular, en el que se estudió la remodelación de 16 manzanas en Santiago Poniente, de las cuales 4 quedaron completamente proyectadas. Allí se estudió una estrategia de trabajo con los habitantes del sector, que no alcanzó a llevarse a efecto. En esa época, CORMU tuvo las atribuciones necesarias para acciones de este tipo, las que hoy se han perdido. Sin ellas, un plan de remodelación es un sueño imposible.

### PABLO TRIVELLI

Estoy de acuerdo con Lawner en que es necesario que exista una decisión política de actuar. De allí debe partir un análisis metropolitano general, con estudios prospectivos de crecimiento. Las proyecciones de crecimiento no pueden absorberse solamente con proyectos de renovación.

Desde luego, debe implementarse una legislación de expropiación, previa al proyecto, para evitar la distorsión de los valores del suelo. No creo que los proyectos de renovación urbana sean poco rentables. Lo que pasa es que no pueden hacerse puntualmente, es necesario hacer proyectos integrales que abarquen grandes sectores y que fijen plazos para las distintas etapas. Estos proyectos incluirán políticas de transporte y vías de circulación, generación de centros comerciales, etc. y no solamente vivienda.



*"... la ciudad debe entenderse como una suma de barrios..."*

Cuantitativamente, el problema no es muy grande, ya que los pobres del centro son muy pocos en relación a los pobres de la ciudad y su periferia. Tampoco es cierto que el centro esté tan deteriorado.

Considero necesario abrir debate, estimular la participación de los habitantes y dirigentes vecinales, de los empresarios y profesionales afines con el problema. La renovación urbana puede ser rentable, tanto desde el punto de vista social como del privado. Pero es necesario crear las condiciones para ello. Por ejemplo, el Fisco debe vializar, para valorizar sectores de la ciudad. La expansión urbana en baja densidad sólo se dirige hacia el oriente. El resto, como las erradicaciones, corresponde a altas densidades, que ocupan espacios pequeños.

### CLAUDIO GAETE

Mi visión es, estrictamente, la de un empresario privado. Pienso que si las condiciones que se le dan a un empresario le resultan favorables, las aprovechará. El empresario baila con la música que le pongan. Ahora, resulta más rentable construir en extensión. La acción empresarial en los sectores antiguos de la ciudad tropieza con problemas de diversa índole. El primero se refiere a la compra de los terrenos, muy lenta por la subdivisión predial y la larga tramitación en torno a estudios de título, herencias y sucesiones; riesgosa, porque basta que un propietario se niegue a vender para hacer fracasar todo un negocio. En tal sentido, el apoyo estatal se hace imprescindible para la apropiación física del terreno en el cual se va a actuar.

Las actuales disposiciones legales tampoco contribuyen a incentivar la construcción en el centro, porque las exigencias en torno a estacionamientos, áreas verdes, etc., ponen en desventaja estas localizaciones respecto de las de expansión urbana. Si a esto sumamos los mayores costos de estructura para construir entre 4 y 7 pisos, queda de manifiesto otra abierta desventaja económica. A su vez, la Ley de Venta por Pisos obliga a la construc-

ción total del conjunto antes de poder entregar partes de éste, implicando inversiones de lenta recuperación.

Por otra parte, los servicios de utilidad pública, a pesar de tratarse de zonas con infraestructura existente, dan verdaderos zarpazos, con obligaciones de aportes para emisarios y ampliación de redes futuras, por ejemplo.

En todos los aspectos mencionados, es indudable que la ayuda estatal se hace necesaria.

### ANDRES NECOCHEA

El problema tiene que estudiarse en un contexto más general, para saber a quién queremos beneficiar y con qué prioridades, dentro de esos sectores. Como la ciudad no es una escultura, no se trata de mantener las formas externas, sino de captar las necesidades y los beneficios que los habitantes del lugar obtienen de su localización, sus pequeños talleres, su ahorro de transporte, etc., para rescatar el lugar para los propios habitantes.

Por las razones expuestas, yo descartaría a priori la acción masiva de grandes proyectos de remodelación. Me inclino a pensar que la acción debe desarrollarse como una batalla de trincheras, pero inserta en una política global que facilite este tipo de acción. Tal legislación no existe actualmente, pero sí es posible visualizarla a futuro.

### ALBERTO URETA

Antes que nada, debemos reconocer que existe un problema de deterioro de las ciudades, no solo en Santiago. En seguida, debemos tener conciencia de que es necesario abordar el problema en políticas a largo o mediano plazo. He estado en Canadá y en Estados Unidos, donde están planificando para los próximos 15 ó 20 años. Sin duda, debe existir una voluntad de acometer el problema y esto es el punto de partida.

El otro aspecto que debemos tener presente es que los recursos del Estado son escasos. En Miami parten de un esfuerzo conjunto del Estado con el empresario privado, para comprar terrenos y no expropiarlos. Hay que formar los paños de terreno previamente. Pero no podemos tomar un bulldozer y derribar una manzana completa. Deben existir leyes que nos permitan la restauración de aquellas edificaciones que convenga conservar.

Quisiera señalar las dos tareas que visualizo para hoy: comprar terrenos y rehabilitar sectores. En este contexto, la planificación solamente se dedica a marcar, a establecer la envolvente de las reglas del juego. Por cierto, debe existir algún incentivo a la demanda, para asegurar el interés del empresario privado, que pueda cerrar el circuito. Dadas estas condiciones, podría trabajarse licitando los terrenos entre las mejores proposiciones de los equipos empresariales y profesionales. Una ciudad debería ser lo que sus habitantes quieren que sea. Los estudios de tipologías determinadas no deberían imponerse porque rigidizan el Proceso.

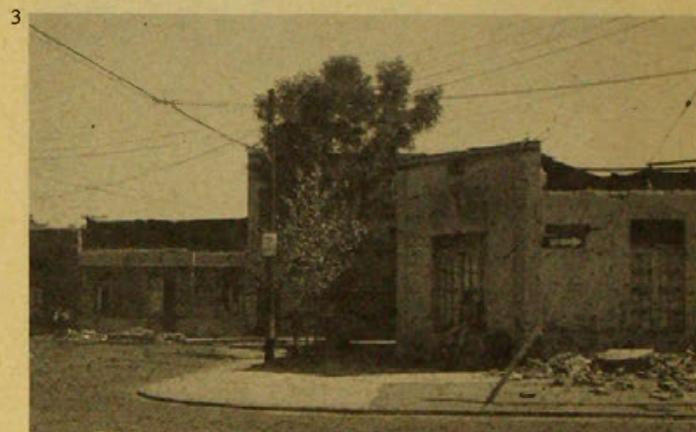
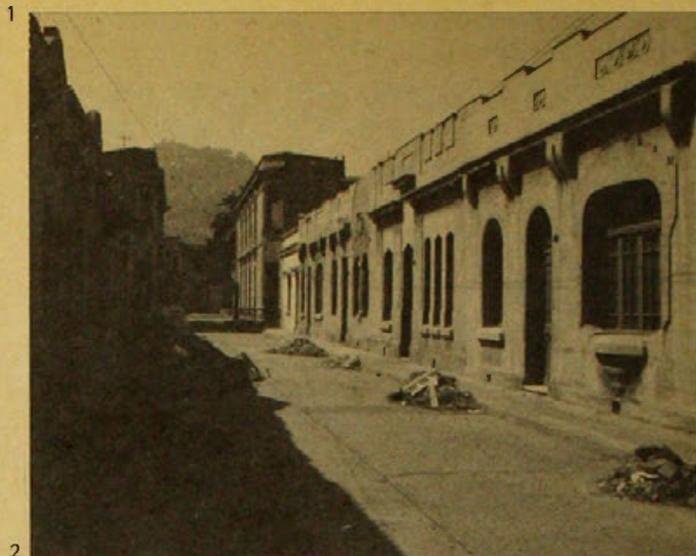
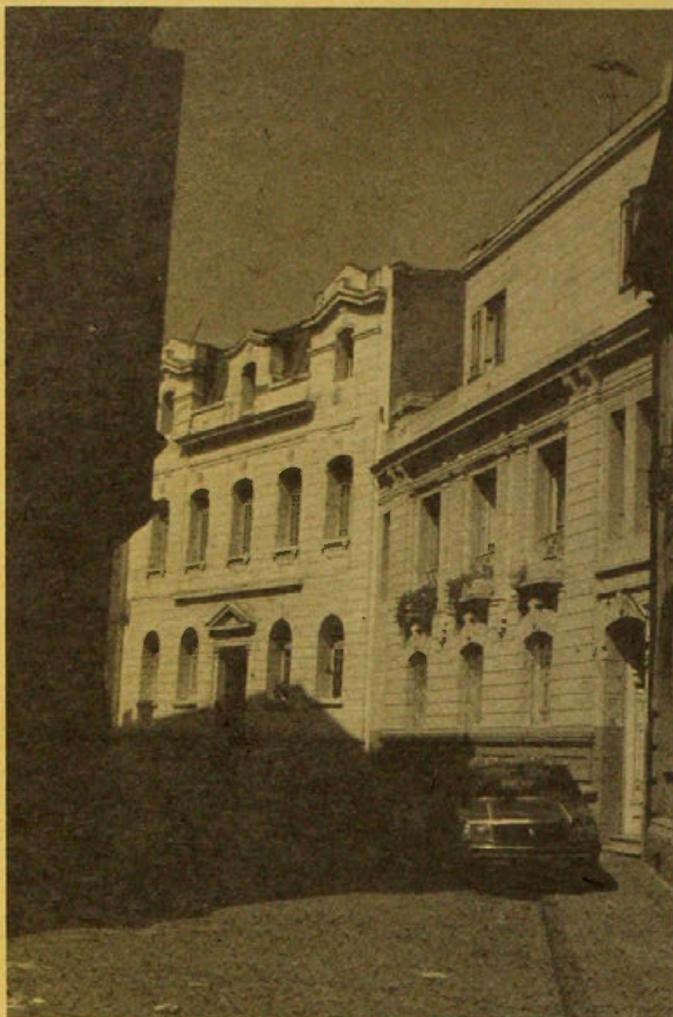
## 2 ¿Expansión periférica o renovación del casco viejo?

### MIGUEL LAWNER

Es una discusión irrelevante. La densificación del casco central, de aproximadamente 2.000 Hás., duplicando la actual densidad determinará capacidad para solamente 400 mil habitantes más. Esto resulta, a todas luces, insuficiente para contener el crecimiento de la ciudad. Por tal razón, inevitablemente tenemos que enfrenar la opción de seguir creciendo en extensión.

### JUAN CARDENAS

Aceptado el criterio básico de que se debe simultáneamente crecer en extensión y remodelar, se trata de buscar fórmulas de equilibrio, creando un marco legal, institucional y financiero que lo permita.



Sector Avda. Matta, Comuna de Santiago

En el crecimiento en extensión, se debería comenzar por llenar las lagunas que el crecimiento histórico de la ciudad ha ido dejando.

**PABLO TRIVELLI**

Tengo la impresión de que no hay demasiadas discontinuidades y lagunas, porque el Decreto determina los sectores de crecimiento en extensión, al obligar al empresario a costear el aumento de redes y servicios.

**JUAN CARDENAS**

El valor del terreno ha gravitado mucho más que las matrices, especialmente en proyectos de vivienda social.

**PABLO TRIVELLI**

Discrepo; es todo lo contrario: el gasto en terreno es mucho menor que el de infraestructura y redes.

**CRISTIAN BOZA**

Estoy de acuerdo con Cárdenas en relación con que el crecimiento en extensión debe priorizar el relleno de lagunas. Un estudio inédito, realizado en un Taller de la UC muestra, desde Quilicura a Puente Alto, enormes lagunas de campos sembrados. Hay que llenar esos huecos antes de seguir extendiéndose. Pero cada sector debe estudiarse en particular, centrandó la política en situaciones puntuales, con patrones diferentes. Cada barrio debe tener sus propios parámetros.

**JUAN CARDENAS**

... siempre que el Estado adquiera el compromiso.

**CRISTIAN BOZA**

El compromiso estatal debe ir más allá de entregar los grandes paños. Debe comprometer equipamiento, urbanización, franquicias tributarias, créditos especiales, etc.

**PABLO TRIVELLI**

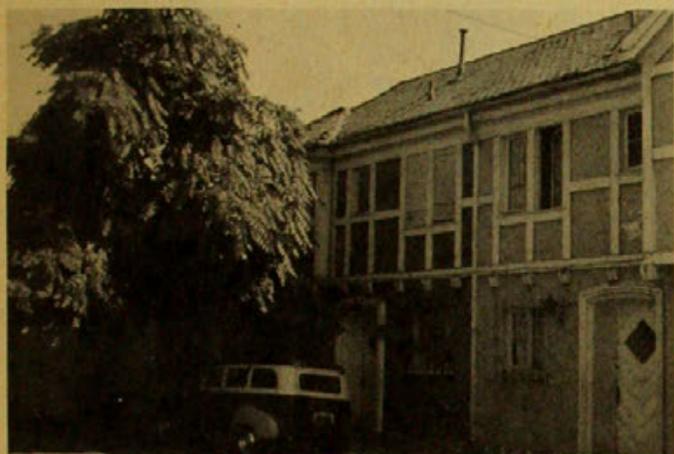
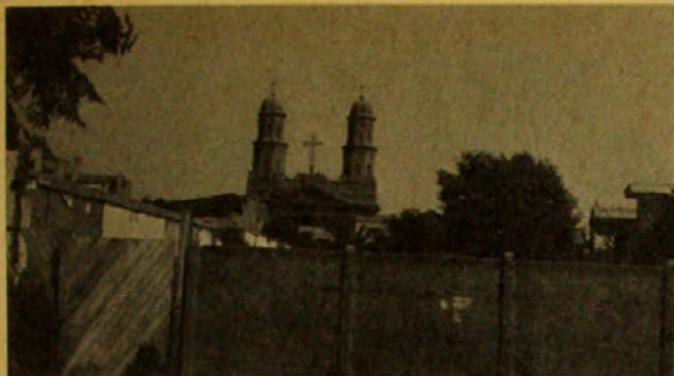
El empresario remodela hoy en Providencia. Es posible que también lo haga en otros sectores. La llave maestra es la tenencia de la tierra.

**CRISTIAN BOZA**

Se requiere definir tamaños mínimos aceptables para cambiar la imagen de un barrio: 2, 4, 6 manzanas, para constituir barrios dentro de un barrio.

**PABLO TRIVELLI**

Existen mecanismos de acción diferentes de los del mercado. El Estado debe incentivar donde no existen medios y asegurar que los beneficios de su inversión sean de carácter social. Desgraciadamente, no existen políticas sostenidas en esfuerzos a largo plazo.



*"... se debería comenzar por llenar las lagunas que el crecimiento histórico ha ido dejando..."*

### ALBERTO URETA

Debe existir una voluntad de consenso entre Estado y particulares. Los americanos hablan de crear una masa crítica suficiente para cambiar la imagen de un sector de la ciudad. Podríamos volcar las inversiones públicas o municipales a sectores preferenciales. No obstante, no se trata de imponer una política. Vale la pena incentivar a la gente. La Municipalidad de Santiago ha iniciado una acción exitosa, que llamamos de "mano a mano", entre Municipalidad y residentes, para cambiar la imagen de algunos barrios. El Estado ha de crear las condiciones, mediante leyes de fomento al inversionista y al usuario, aún cuando algunos sostienen que basta con incentivar la demanda. Hemos solicitado un estudio al Instituto de Economía sobre costos de construcción en el casco viejo y en zonas de extensión, que consideren los gastos adicionales de prolongación de redes y servicios. Con ello, esperamos tener mayor claridad para la acción de reconstrucción.

### ANDRES NECOCHEA

Es necesaria una discusión previa de qué es lo que pretendemos. Es decir, cuáles son los problemas que queremos resolver. Porque la ciudad como hecho físico no constituye problema; las esculturas no tienen problemas, son sólo bonitas o feas. A mi juicio, los problemas son: uno, generar empleo; dos, resolver las carencias que se dan asociadas al uso del suelo y tres, distribución del ingreso. Estos son los mecanismos con los que el Estado se relaciona con los ciudadanos.

### CLAUDIO GAETE

Encuentro parte de razón en planteamientos, incluso contradictorios, que se han vertido en este debate.

Yo diría que surgen algunas conclusiones: por ejemplo, la operación relleno de vacíos en la trama de la ciudad. Otra, es que el Estado ha sido débil en el gobierno metropolitano. El Estado definió una nueva política para el desarrollo urbano, pero ha faltado toda la implementación práctica, que, en último término, es un problema de recursos y tiempo de realización. No se están contemplando los recursos para trabajar en estas políticas de crecimiento. Además, conspira contra esta acción la falta de poder adquisitivo de los futuros adquirentes. Confirmo el concepto de que la voluntad de hacer es vital y de que, por ahora, lo único factible será comenzar algunos proyectos puntuales.

## 3 ¿Debe la ciudad someterse a su imagen histórica?

### CRISTIAN BOZA

Contesto NO, porque creo que es absurda la idea de la copia estilística o pintoresca. Lo que debe hacerse es considerar el sentido y trayectoria de la ciudad. Descubriremos la manzana como base del crecimiento, su morfología, la conquista del interior de la manzana con pasajes, una cantidad de tipologías que se originaron en forma muy lenta y parsimoniosa, sin acuerdo previo para determinar, finalmente una ciudad muy urbana y culta. Esta es la imagen que debería ser rescatada.

### ALBERTO URETA

Yo también pienso que no se deben perder los hitos de la ciudad. Por ello, debe solucionarse cada caso en particular, esforzándonos por crear edificios en armonía con ellos y en acuerdo con los residentes de la zona a remodelarse, en un contexto de normas muy generales de densidad, altura y otros. Pero las restricciones de detalle harían huir de allí las inversiones.

### MIGUEL LAWNER

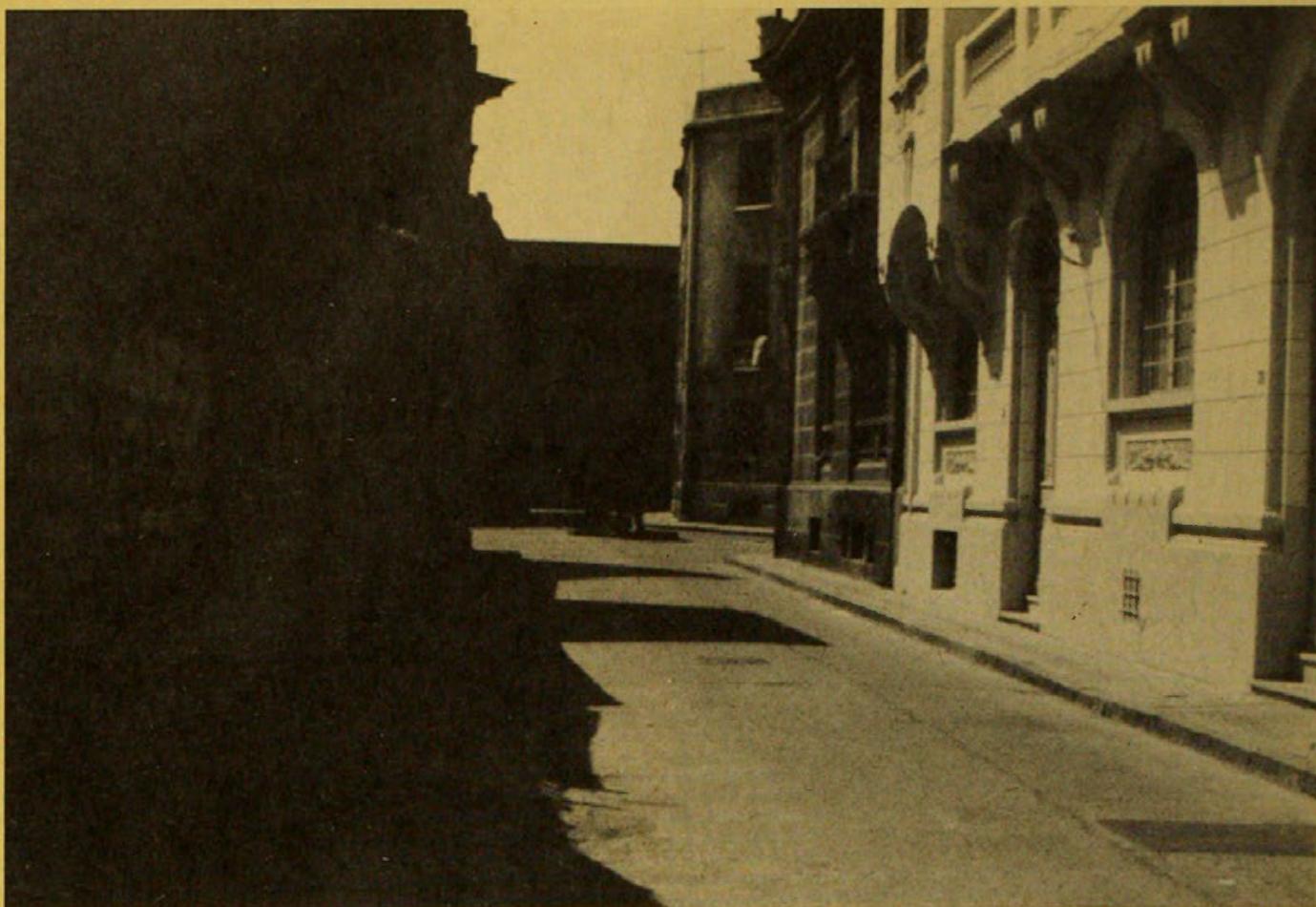
Desde hace varios años existe la moda, en Europa, de renovar el centro, en ciudades que no crecen, e incluso disminuyen su población. En este cuadro, sin presión de crecimiento demográfico y, por otro, con las experiencias negativas de remodelación de post guerra, se produce el retorno al centro de la ciudad, paralelamente a la búsqueda de lugares alejados y espacios libres, al castillo, a la remodelación de viejas caballerizas. Se dan dos líneas en esta renovación del corazón de la ciudad: La una, con gran predominio de la iniciativa privada, como en Alemania Occidental por ejemplo, cuya remodelación ha dado por producto barrios de un alto nivel de elitismo, pero que ha significado la expulsión de un sector importante de población. La otra línea es la que he visto en los países escandinavos, con participación decisiva del Gobierno Municipal, que ha remodelado viejos edificios en acuerdo con los pobladores del lugar, con resultados excelentes. Se han restaurado los corazones de las manzanas, ampliado y modernizado los departamentos, reteniendo el carácter del barrio y a sus habitantes. Me refiero, específicamente, a los viejos edificios de cinco pisos construidos al amparo de una exención tributaria de 1895 que favoreció la construcción de departamentos de hasta 25 m<sup>2</sup>.

### JUAN CARDENAS

Nos toca de cerca este punto. Pero Santiago no es una ciudad única y, si bien es cierto que existen barrios cuya conformación histórica hacen evidente y caracterizan su crecimiento, en otros ello no ocurre. Por eso, no pueden imponerse soluciones. Es preferible que la remodelación se desarrolle libremente por consenso de la pobla-

"... hasta donde es un lujo la preservación cabal de las imágenes físicas?..."

Santiago Poniente



ción con planificadores y arquitectos.

### **PABLO TRIVELLI**

Como no arquitecto, sino economista, me pregunto si estamos hablando de imagen histórica puramente física o si también cabe la imagen funcional. Pienso que para el usuario son más importantes los beneficios que determinada ubicación le proporciona, que las imágenes del pasado.

La ciudad vieja de Santiago fue zonificada a un grado extremo. ¿Deberíamos respetar esa zonificación? ¿Hasta dónde es un lujo la preservación cabal de imágenes físicas? ¿Quién se beneficia con ésto? ¿No será superfluo para una ciudad donde existen 37.000 allegados?

El derecho al medio ambiente es una sofisticación. Es prioritario solucionar problemas más agudos.

### **CLAUDIO GAETE**

La ciudad es lo que sus habitantes quieren que sea. Por eso, me pronuncio por una acción con máxima participación de los habitantes.

### **ANDRES NECOCHEA**

Hay elementos que vale la pena preservar, pero no se trata de un problema de calidad del medio ambiente. Hay intervenciones en el medio ambiente que son esencialmente formales, que no alteran la relación del habitante con su entorno. Cabría preguntarse por el costo de las posibles intervenciones y el costo - beneficio para los habitantes.

El **Moderador** cierra el Foro agradeciendo la colaboración de todos los panelistas. Explica que el objetivo de captar diferentes líneas de pensamiento técnico sectorial ante la renovación urbana se ha cumplido satisfactoriamente gracias a la disposición y capacidad de diálogo de todos los participantes.