

14697.00

Naciones Unidas
Centro Latinoamericano de Demografía
CELADE - Santiago, Chile

Curso de Posgrado en Dinámica
de la Población y Programas y
Políticas de Desarrollo. 1989.

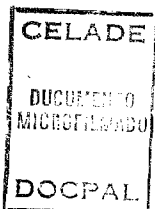


TRABAJO FINAL

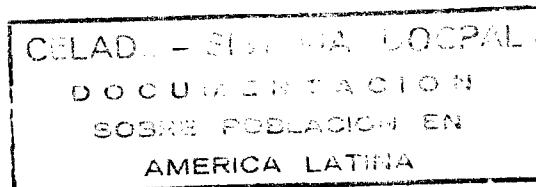
LA POBLACION Y LOS ESCENARIOS DE RENOVACION URBANA:
El caso del Barrio Brasil, en Santiago Poniente

Asesor: Lorenzo Agar

Becario: Javier Alfaro
Liliana Reguero



Santiago, 4 de Diciembre 1989



14697.00
(37496)

M.C.C.

Naciones Unidas
Centro Latinoamericano de Demografía
CELADE - Santiago, Chile.

Curso de Posgrado en Dinámica
de la Población y Programas y
Políticas de Desarrollo. 1989.



TRABAJO FINAL

LA POBLACION Y LOS ESCENARIOS DE RENOVACION URBANA:
El caso del Barrio Brasil, en Santiago Poniente



Asesor: Lorenzo Agar

Becario: Javier Alfaro
Liliana Reguero

Santiago, 4 de Diciembre 1989

INDICE

	<u>Página</u>
INTRODUCCION.....	1
DIMENSION DEL TEMA.....	2
EL REEMPLAZO DE POBLACION Y EL DETERIORO URBANO.....	5
EL SISTEMA DE RENTAS Y EL DETERIORO URBANO.....	7
EL REEMPLAZO DE FUNCIONES Y EL DETERIORO URBANO.....	10
LA GESTION Y EL DETERIORO URBANO.....	11
ASPECTOS SALIENTES.....	15
ALGUNOS ESCENARIOS POSIBLES.....	15
UNA POSICION AL RESPECTO.....	17
BIBLIOGRAFIA.....	18

LA POBLACION Y LOS ESCENARIOS DE RENOVACION URBANA:
El caso del Barrio Brasil en Santiago Poniente

INTRODUCCION

Dentro de las causas que generan los procesos de deterioro urbano el problema determinante es el referente a su estructura física. Este deterioro depende de la distinta naturaleza de materiales y se da en función del tiempo; sin embargo, al situarse un espacio urbano como un medio ambiente transformado, su creación, mantención, renovación y/o destrucción depende única y exclusivamente del hombre, y por ende de sus relaciones políticas, económicas, sociales y culturales.

En este marco, podemos citar algunos factores que determinan el deterioro urbano en áreas centrales, con relativa antigüedad, de nuestras ciudades latinoamericanas. Estas son las siguientes:

El sistema de rentas, caracterizado por el arriendo y subarriendo en forma sucesiva hasta producir niveles de hacinamiento y tugurización en los inmuebles, lo que imposibilita un adecuado manejo de problemas físico-urbanos.

La invasión de otras funciones distintas al uso residencial, sobretodo, cuando estos usos no corresponden a criterios de planificación concertada. El deterioro urbano que ocasionan, depende del tipo de externalidades que generan.

La falta de organización y participación de la población usuaria y la descoordinación con el sector público es otro factor que contribuye al deterioro físico. Cualquier esfuerzo individual o parcializado se diluye al enfrentarse a una problemática compleja y ardua.

Finalmente, el factor que guiará el foco de nuestro trabajo. El cambio en la estructura socio-demográfica de estas áreas, así, los estratos sociales de altos ingresos han ido modificando sus preferencias de localización residencial, principalmente hacia la periferia, dejando en estas zonas a personas de bajos recursos, y sobretodo, una preponderancia de adultos en edades avanzadas y/o jóvenes, que en su mayoría residen en estas áreas temporalmente por razones de estudio o trabajo, pero que al no tener un hogar consolidado están desmotivados para cualquier acción de desarrollo de estos sectores urbanos.

La revisión de estos factores será fundamental en la interrogante que llevará implícita nuestro trabajo, esto es, qué acciones dirigidas a la población, encaran un proceso efectivo de renovación urbana?

Qué es Renovación Urbana?

Si revisamos las experiencias realizadas a través de la historia, la renovación urbana se puede concebir de dos maneras: la primera, como acciones de reconstrucción provocadas por catástrofes naturales o guerras. Como ejemplos podemos citar: la reconstrucción de Lisboa después del terremoto de 1755 y la

transformación del centro urbano de Hamburgo después del incendio de 1842; y la segunda, como acciones planificadas de renovación urbana, a raíz del deterioro o las inconveniencias higiénicas y sociales provocadas por el rápido crecimiento y concentración urbana producto de la primera revolución industrial.

Estas experiencias se repitieron; por un lado, en las décadas del 30 y 40 se realizaron grandes renovaciones urbanas, respondiendo a la destrucción de numerosas ciudades, producto de la guerra; y por otro lado, la segunda revolución industrial activó y agilizó los procesos de renovación urbana de post-guerra adaptando a las ciudades a las nuevas exigencias sociales y económicas.

El objetivo principal de la renovación urbana es reactivar sectores en deterioro y/o culturalmente envejecidos y poco funcionales, reemplazándolos para la ciudad a través de la transferencia de la participatoria de las fuerzas de la sociedad en la ciudad, para así obtener un real valor urbano.

A partir de este objetivo Manuel Fernández^{1/}, con un enfoque físico define la renovación urbana "como las medidas a través de las cuales se eliminan, mejoran y transforman las inconveniencias o el deterioro urbano de un sector, en especial a través del reemplazo de edificaciones deterioradas, así como también, de la modernización de ellas". Mientras que Lorenzo Agar^{2/} señala, desde una perspectiva social, que "el proceso de renovación urbana debe entenderse como un conjunto de cambios en la estructura urbana de un sector espacial, en donde los efectos de esas acciones en la comunidad involucrada se sitúan al interior del proceso mismo y sólo se justifica si se contemplan como objetivos centrales de la operación, el mejoramiento del nivel, calidad y estilo de vida de los grupos sociales residentes en el espacio de renovación".

Cabe aquí advertir, que el análisis de todo proceso urbano, y en especial el de renovación, son temas que poseen una extensa gama de conceptualizaciones y abstracciones, ya que en ellos intervienen en gran medida los elementos que definen el desarrollo integral. Sin embargo el estudio específico de un barrio, en este caso el barrio Brasil, ubicado en el sector de Santiago Poniente de la comuna de Santiago nos ayudará a determinar los límites de nuestro estudio.

DIMENSION DEL TEMA

Por lo general las áreas en estado de deterioro toman relevancia como tema de estudio debido principalmente a su localización privilegiada respecto a la ciudad y al centro metropolitano. (Gráfico 1).

^{1/} Fernández Manuel, "La Problemática de la Renovación Urbana", Doc. UR - 261. Departamento de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 1985 Santiago, Chile. p. 7

^{2/} Agar Lorenzo, Renovación Urbana y Población: El caso de Santiago Poniente. Informe Final. Investigación DTI. Universidad de Chile. Estrategias de Renovación Urbana en Santiago Poniente. 1989 Santiago, Chile.

Este es el caso del sector Santiago Poniente, en donde su localización implica ventajas, tales como, accesibilidad, debido a la existencia de buenos sistemas de transporte colectivos desde y hacia distintos puntos de la ciudad. Esta situación se manifiesta en una disminución en los costos y en los tiempos de transporte, cercanía a los servicios, fuentes de trabajo, comercio, etc.

Presenta además una urbanización completa y en buen estado (alumbrado, redes subterráneas de electricidad y teléfonos, sistema de alcantarillado, separados de los recolectores pluviales en buen funcionamiento y pavimentación de acera y calzada).

En infraestructura, el sector presenta un trazado regular de la malla para gas, luz, agua potable y alcantarillado que permitiría una densidad promedio de 300 hab./Ha, sin cambio en la red^{3/}. La densidad bruta para Santiago Poniente según Censo de Población 1982, era de 114.14 hab/Ha.

Posee un equipamiento interno educativo, de salud, recreativo, religioso, lugares de encuentro e institucional, así como el comercial de tipo diario y periódico.

Contradictoriamente, con los buenos niveles de accesibilidad, equipamiento e infraestructura mencionados, se observa:

- Un abandono en la mantención de la estructura física.
- Una subutilización del suelo, que se manifiesta en la presencia de sitios eriazos, construcciones en estado ruinoso y en la disminución de la población en el tiempo.

A la situación expuesta se le suman tres agravantes:

1) El crecimiento en extensión que ha tenido Santiago en las últimas décadas, ha traído deseconomías, tales como, pérdidas del suelo agrícola, costos adicionales de transporte, infraestructura, urbanizaciones, tendido y ampliaciones de las redes cuya consecuencia inmediata ha sido el enorme consumo de fundamentales áreas de la periferia rural. Esta situación fue estimulada en 1979, por la Política Nacional de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que encierra conceptos básicos claves como:

- "La tierra no es un recurso escaso...."
- "No habrá limitación para el crecimiento urbano.... hasta que su ocupación alcance las densidades de las áreas urbanas consolidadas...."
- "Se impulsará, por todos los medios, la renovación urbana, favoreciendo tanto los proyectos de remodelación como de rehabilitación de zonas deterioradas...."
- "Las áreas de renovación urbana, gozarán de gran libertad en las normas técnicas...."

^{3/} Miguel Angel Córdova, Tesis de Magister en Desarrollo Urbano. 1985. Santiago, Chile.

Esta política de libre mercado de desarrollo urbano incrementó el área de Santiago en 1000 Has anuales^{4/}.

En 1985, se revierte el proceso, mediante la revisión de la ley anterior y se formulan conceptos como:

- "El Estado deberá promover y estimular la Renovación Urbana...."
- "...será necesario que el Estado establezca un marco legal, técnico y estímulos económicos para que se desarrollen a través de la iniciativa privada.

Mediante la Ley N° 18.595 de 1987, el Ministerio de Hacienda otorga a los Municipios, beneficios tributarios para que establezcan zonas de renovación urbana. Con esta norma la Municipalidad de Santiago acordó definir dos zonas de Renovación Urbana, dentro de su ògido, una de ellas es la que enmarca la zona donde se encuentra nuestro sector de estudio, la misma limita con la Av. Alameda B. O'Higgins, Cumming, Catedral y Av. Norte-Sur.

2) De naturaleza distinto a la anterior, es el aspecto que guarda relación con el patrimonio cultural de la ciudad. Es así como este sector guarda un estilo y un carácter en ciertas calles, plazas, y arquitectura que muestra el glorioso pasado, actualmente descuidado y en estado de deterioro.

3) El medio ambiente, contaminado y con problemas acústicos por el tipo de función diurna y nocturna del barrio.

El Barrio Brasil, ámbito de nuestro estudio, presenta características muy especiales, dentro de las ya mencionadas, que fueron propicias en el proceso de transición que tuvo la zona para los cambios sociales, funcionales y para la dinámica de reemplazo de la población, con características demográficas particulares.

Todo ello producto de un importante proceso de cambio socioespacial, que fundamenta una acción de renovación urbana en estos aspectos.

Lo expuesto refleja el marco en el que se desarrollará la interrogante que motiva el presente trabajo.

Para abordar la segunda parte del trabajo, revisaremos los factores que han llevado a este sector, con excelentes elementos potenciales, a estos niveles de abandono y deterioro. Para ello analizaremos: La población, La tenencia, La función y La gestión, como factores claves de este proceso.

^{4/} Miguel Angel Córdova, Tesis de Magister en Desarrollo Urbano. 1985. Santiago, Chile.

EL REEMPLAZO DE POBLACION Y EL DETERIORO URBANO

Debido a la mecánica misma del sistema, las áreas en estado de deterioro continuarían con un proceso de obsolescencia y con cambios sucesivos en la estructura social, correspondiendo cada vez a estratos más bajos, a este proceso se le denomina: "invasión".

"La invasión es la interpenetración de un grupo de personas o de un área con un determinado uso por otro, siendo la diferencia entre ambos, económicas, social o cultural"^{5/}.

El proceso de sucesión se denomina cuando una nueva capa social ha reemplazado a la antigua existente.

"La sucesión ocurre cuando el nuevo grupo o el nuevo tipo de usos desplaza, finalmente, fuera del área, a los antiguos ocupantes o usos".

Por lo tanto, el sector de estudio presenta una movilidad social tanto a nivel de estratos como espacial, la cual se manifiesta en procesos de sucesión, modificando las características sociales del barrio y por otro lado en procesos de invasión de funciones, a través de interpenetración de usos.

Al ver la movilidad social a nivel de estrato, su tendencia es decreciente y heterogénea, pasando por niveles sociales altos que implican la presencia de grandes residencias de renombre como: Cousiño, Errázuriz, Larraín, Lyon, Undurraga, etc. hasta niveles medios y medios bajos, como se autocalifican el 70 por ciento de la población del sector en la actualidad.

Esta tendencia se manifiesta constante a través de un largo período, por lo que no esperaríamos que esta situación se revierta en un proceso de gerentificación.

Por otro lado, al revisar la movilidad social a nivel espacial, la característica más importante de la población es su decrecimiento, en términos absolutos, a partir de los inicios de la década de los 70. En este sentido podemos señalar, que el barrio Brasil es el que sufrió, una mayor oscilación de cambios, con relación a los otros sectores de Santiago Poniente.

En el período comprendido entre 1930-1940, existe un aumento en general para la zona de Santiago Poniente, y ya a partir de 1940 a 1952, se observa un cambio distinto para cada sector. En estos años Brasil evidencia un pequeño aumento.

En el período 1952-1960, su población se estabiliza, en el período 1960-1970, inicia un proceso de ascenso y ya para el período comprendido entre 1970-1982, la población comienza un descenso.

^{5/} Hernán Manriquez, Orlando Mingo, Luis Sandoval. Estudios de Zonas de Renovación Urbana, Comuna de Santiago. Municipalidad de Santiago. 1987. Santiago, Chile.

CUADRO 1
BARRIO BRASIL: EVOLUCION DE LA POBLACION 1930-1982

Año Censo	Nº habitantes
1930	8,727
1940	10,266
1952	11,937
1960	12,381
1970	14,748
1982	11,397

Fuente: Miguel A. Córdova, Tesis de Magister en Desarrollo Urbano 1985. Santiago, Chile.
INE. Censo de Población y Vivienda 1982. Stgo., Chile.

El 88.9 por ciento de los habitantes que llegan corresponde a una inmigración intrarregional, el 8.9 a cambios extrarregionales y el 2.1 a extranjeros.

Con la pregunta en el Censo de 1982, sobre lugar de lugar de residencia cinco años antes, se ha podido detectar que los habitantes que recibió el distrito fueron principalmente de las provincias de Santiago. Dentro de la Provincia de Santiago, la comuna de Santiago aportó el 80.3 por ciento.

Esta población de llegada al sector, está entre los grupos de edades de 25 a 70 años en una forma proporcional, ya que, cada grupo quinquenal aporta al desplazamiento en un 10 por ciento aproximadamente.

A través de los datos publicados por el Censo de 1982 y el Trabajo realizado por Lorenzo Agar en 1987^{5/}, se analizarán las características de la población actualmente residente en el sector.

La característica principal, respecto a su estructura por edad y sexo, refleja un alto predominio femenino, lo que significa un índice de masculinidad de 0.68, que nos hace presumir una baja mortalidad del distrito.

La mayor proporción de población, en ambos sexos, se encuentra concentrada en los grupos intermedios 15-19 a 35-39, representado una población adulta joven, en edades propicias para la participación.

Esta población vive, en su mayoría en departamentos, 42.9 por ciento, en la categoría casa, el 28.9 por ciento y el 23.2 por ciento en conventillos; todas

^{5/} Agar, Lorenzo. Renovación Urbana y Población: El caso de Santiago Poniente. Informe Final. Investigación DTI. U. de Chile. Estrategias de Renovación Urbana en Santiago Poniente 1989. Stgo. Chile.

estas categorías, en su mayoría, están en condición de arriendo (54 %), y su tiempo de residencia en ellas, varía entre 20 años (31 %) y 3 años (27 %). Este último porcentaje nos estaría indicando la llegada, relativamente, reciente de habitantes al distrito, como así también junto con el importante porcentaje de arriendo, la permanencia temporal de los mismos.

Su mayoría son solteros, el 33 por ciento, en proporciones similares para ambos sexos, les siguen los casados, 30 por ciento (entre 15 y 35 años); con una composición familiar predominante del 41.2 por ciento para el tipo nuclear simple, 23.9 por ciento unipersonal y 20.2 por ciento para el tipo de familia extensa simple.

Además, cabe destacar, el alto nivel de educación de esta población, en todos los grupos etarios, destacándose un 21.5 por ciento de la población ha completado sus estudios superiores.

En resumen, podríamos decir que las preferencias de localización central se mantienen para cierto tipo de población (solteros, parejas jóvenes, familias simples, estudiantes), en donde para ellos tiene importancia la accesibilidad al centro de trabajo, educación, comercio, menores costos de alquiler y transporte.

Una vez que esta población cumple sus objetivos (de consolidación de la familia, de trabajos mejores remunerados, de estudios) abandonan el sector, por todos los inconvenientes que tiene, tomando como localizaciones preferenciales las comunas de Las Condes, Providencia, La Reina, etc.

La tendencia de la movilidad socio-espacial nos estaría indicando el desinterés de los habitantes del sector por permanecer en él y su movilidad hacia otros lugares, influyendo en la desintegración de la estructura social del barrio y en una agudizada disminución de la inversión, por ende un deterioro de su entorno físico, social y cultural.

EL SISTEMA DE RENTAS Y EL DETERIORO URBANO

El sistema de tenencia de inmuebles en la zona, especialmente en la vivienda, ha ido evolucionando de un gran número de viviendas propias en los inicios de siglo, a un mayor aumento del sistema de rentas en los últimos años, llegando a conformar la modalidad de gestión de vivienda del 54 por ciento de la población del barrio. (según el censo de 1982) (ver cuadro 2).

CUADRO 2
BARRIO BRASIL: CONDICION DE TENENCIA 1982

Categoría	F.Absoluta	F.Relativa
Sin Resp.	490	12.5
Propio	1,030	26.4
Arrendado	2,120	54.2
Sed.por Serv.	140	3.6
Gratuito	130	3.3
Total	3,910	100.0

Fuente: INE, Censo Nacional de Población y
Vivienda. 1982 Santiago, Chile.

Habiéndonos percatado de estas cifras podemos sospechar que una de las causas más importantes del deterioro urbano es el sistema de rentas, el cual revisaremos.

En el sistema de rentas establecido en el barrio de Brasil podemos distinguir dos elementos: por un lado, se encuentra el rentista; y por el otro, el arrendatario. Entraremos, entonces, a caracterizar los intereses de cada uno de ellos.

El rentista va a maximizar su ganancia, no sólo tratando de sacar los mayores dividendos, sino también de minimizar sus gastos, vale decir, va a tender a no invertir en la vivienda, haciendo gastos en mantención, excepto por supuesto, los imprescindibles, con lo cual lentamente la vivienda se va a seguir deteriorando por falta de mantención. Lo que agrava esta situación, es el sistema de arriendo por piezas, el cual, generalmente es más lucrativo por parte del rentista, que el arriendo de la propiedad por un sólo arrendatario.

Esta situación es debida a las características de las viviendas de la zona, como altos porcentajes de ocupación del suelo, antiguas viviendas de gran tamaño y muchas habitaciones y sistemas de agrupación en torno a patios, lo cual permite la subdivisión de estas propiedades, también es importante destacar que la demanda de arriendo en la zona es en mayor porcentaje de personas ancianas y adultos solteros, los cuales necesitan de poco espacio para vivir, tales como piezas pequeñas y de buena accesibilidad. (ver cuadro 3).

CUADRO 3
BARRIO BRASIL: JEFES DE HOG. ARRIENDA, POR % NO UNIDOS SEGÚN EDAD

Edad	Arrendatarios	%	No Unidos	%
15-19	10	0.5	10	100.0
20-24	50	2.7	20	40.0
25-29	190	10.4	80	42.1
30-34	170	9.2	70	41.2
35-39	240	13.0	80	33.3
40-44	200	10.9	60	30.0
45-49	160	8.7	50	31.3
50-54	150	8.2	50	33.3
55-59	180	9.8	80	44.4
60-64	180	9.8	80	44.4
65-69	170	9.2	110	64.7
70-74	50	2.7	20	40.0
75-79	40	2.2	30	75.0
80 y más	50	2.7	40	80.0
Total	1,840	100.0	790	42.9

Fuente: INE, Censo Nacional de Población y Vivienda 1982. Santiago, Chile.

Analizando la posición del arrendatario, éste no va a invertir en la vivienda, ya que esta situación es de transición, pues la vivienda no es propia. Es probable que el arrendatario esté a la espera de mejorar sus ingresos y cambiar a una mejor vivienda, ahorrando para invertir en la compra de su propio inmueble.

Si el arrendatario realiza algún gasto en la vivienda, este va a ser el estrictamente necesario para su funcionamiento, ya que su inversión no va a redundar directamente en su beneficio, sino en el del rentista y el efecto más probable, dependiendo del monto de la inversión es un alza del valor del inmueble, con lo cual, recibiría un efecto contraproducente, incidiendo en un aumento de la renta fija mensual: beneficiaría al rentista y perjudicaría al arrendatario.

Existe, también, un factor psicológico por parte del arrendatario, de no solo no tender a hacer gastos de mantención, sino además descuidar algo que no le es propio, sino ajeno.

Según el trabajo realizado por Lorenzo Agar, los arrendatarios destinaban, como promedio, el 32 por ciento de sus ingresos al arriendo, los cuales son en promedio de 85,000 pesos chilenos (valor al año 1986). Esto significa que no cuentan con excedentes que puedan invertir en el mantenimiento de la vivienda.

Las situaciones anteriormente mencionadas se van generalizando en el barrio en estudio, debido al número de propiedades en calidad de renta existentes en la zona.

Es más rentable no hacer gastos de mantención en el área y destinar esta inversión a otros sectores dentro de la ciudad, con lo cual se estaría facilitando también la movilidad social dentro de la ciudad y al no haber inversión en el área, el deterioro de la estructura física del sector.

EL REEMPLAZO DE FUNCIONES Y EL DETERIORO URBANO

Los procesos de invasión y sucesión no sólo son referidos a factores sociales, sino además, al reemplazo de unas funciones por otras.

Dada la ubicación del sector respecto a la ciudad, y debido a que en otras áreas, las Ordenanzas Locales prohíben ciertas funciones, estas tienden a ubicarse en la zona de estudio, y por otro lado, por las características particulares de la gran mayoría de las propiedades de la zona con grandes superficies cubiertas y libres, adecuadas para la instalación de otros usos, fomentaron este cambio de función.

Dentro de la invasión de otras funciones, podemos dividir las en, a) las que generan deterioro y b) las que permiten la mantención y buen estado de la estructura física del barrio y de la vivienda.

a) Un cambio de uso en las antiguas viviendas para funciones tales como industria, talleres automotrices, sitios eriazos, estacionamientos, bodegas, hoteles, casas de cita etc., ha empeorado los niveles de mantención de estos viejos edificios y ha aumentado los niveles de deterioro del sector, debido al tipo de externalidades negativas que estos generan, tales como, ruidos molestos, alteración de los niveles de privacidad, contaminación ambiental y degradación de la imagen urbana.

b) Un cambio de uso de las antiguas viviendas, reciclándolas para funciones del sector terciario, han mejorado la conservación de estos viejos edificios, debido a un aumento en la inversión y en el gasto de mantención, disminuyendo los niveles de deterioro de la estructura física y espacio urbano, este último en menor escala. Por lo tanto, este tipo de reemplazo de funciones genera, lo que llamamos, externalidades positivas.

Cabe destacar el rol residencial que todavía prevalece en el barrio, a pesar, del proceso de reemplazo de funciones en el que está inmerso. Esto se refleja al observar los porcentajes de usos del suelo (44.1 % para vivienda). Lo que, también, se puede verificar en el gráfico 2.

CUADRO 4
BARRIO BRASIL: PORCENTAJES DE USO DEL SUELO. 1989

USO DEL SUELO	PORCENTAJE
Vivienda	44.1
Comercio	17.3
Equipamiento	23.8
Industria	4.2
Eriazo	10.6
Total	100.0

Fuente: Facultad de Arquitectura y
Urbanismo. Universidad de
Chile. Stgo. Chile, 1989

LA GESTION Y EL DETERIORO URBANO

El barrio Brasil, encontrándose dentro del sector de Santiago Poniente ha sido objeto de discusión en varios estudios, por un extremo, se podría practicar su demolición por completo y reconstruir en su lugar, un nuevo "fragmento de ciudad"; y por otro lado, una alternativa, igualmente extrema, propugna la conservación absoluta y cabal de lo existente, en el mismo estado que hoy se encuentra.

Cualquiera sea el planteamiento que se ubique entre estos extremos, el factor que determinará el éxito o no de una renovación urbana dependerá del protagonista elegido como principal gestor del proceso.

En este caso, revisaremos cual ha sido la participación, en la zona, del sector público y su relación con el sector privado, y el nivel de participación de la población.

En las áreas en estado de deterioro el sector público es de gran importancia, ya sea a través de la inversión directa en infraestructura, su mantención y reposición, en elaboración de proyectos de remodelación, o en incentivos para la mantención y buen estado de la estructura física existente.

Miguel Angel Córdova cita en su Tesis "La dotación diferencial de recursos e infraestructura a diferentes áreas de la ciudad, por parte del sector público, tiene un efecto correlativo en los valores del suelo, que se ve muchas veces reforzado por la realidad municipal". Así también señala "No es lógico que la dinámica privada sea absolutamente independiente del comportamiento del sector público y de que no existe una vinculación recíproca y, por lo tanto, de que exista posibilidad de efectuar una nítida separación entre los factores de valoración de uno y otro sector".

La inversión del sector público en el área en estudio, en los años 1980-1985 reflejó una preocupación municipal por la zona, que se ha manifestado en

una mayor inversión en los espacios públicos tales como calles y plazas y una serie de obras municipales en beneficio de la comunidad, dentro de las cuales podemos mencionar: la transformación de la calle Brasil y el mejoramiento de la plaza del mismo nombre.

Sin embargo, en épocas anteriores (1956-1978), la inversión del sector público fue débil, porque se limitó sólo a la reposición de la infraestructura existente. Este abandono influyó en el deterioro de los espacios públicos, y en una desincentivación de las inversiones inmobiliarias, en el área de estudio, por parte del sector privado.

Por otra parte, el sector público está facultado a través de Ordenanzas y Leyes que obligan al sector privado a realizar gastos de mantención y reparación de las estructuras físicas existentes, especialmente en las fachadas, pero este tipo de Ordenanzas no se aplican en el área.

Otra forma de actuar del sector público, es a través de Ordenanzas locales, que regulen los usos del suelo, las alturas de edificación, etc., estas Ordenanzas desafortunadamente han tendido a liberarse en los últimos periodos, con un efecto que ha acentuado los procesos de deterioro.

En relación a la participación de la población, podríamos tomar como referencia u "objetivo" la restauración del centro antiguo de la ciudad de Bolonia, donde la participación de la comunidad en las decisiones que le competían, a través de los Consejos de Barrios y sus Comisiones Urbanísticas, lograron que un Plan de Renovación Urbana se transformara en realidad.

Naturalmente hay que considerar el nivel de desarrollo y autonomía de los gobiernos locales europeos, así como las peculiaridades que imponen los sistemas políticos-administrativos son muy diferentes.

Si asumimos, que existiera algún tipo de participación de la población en un proceso de renovación urbana, ésta estaría dada fundamentalmente por los propietarios, por lo que revisaremos su estructura demográfica y algunas características socio-económicas.

Teniendo presente, que según el Censo de 1982, los propietarios del barrio Brasil, representan el 26 por ciento, podemos advertir, según el cuadro 5, la relativa concentración de propietarios en edades adultas jóvenes de 25-29 años y de adultos de 45-55 años, lo que nos determinaría un potencial de participación que, sin embargo, no es efectiva, como veremos más adelante.

CUADRO 5
BARRIO BRASIL: JEFES DE HOGAR PROPIETARIOS SEGÚN EDAD

Edad	F.Absoluta	F.Relativa
20-24	20	2.2
25-29	120	13.3
30-34	60	6.7
35-39	90	10.0
40-44	40	4.4
45-49	100	11.1
50-54	130	14.4
55-59	70	7.8
60-64	60	6.7
65-69	80	8.9
70-74	60	6.7
75-79	60	6.7
80 y más	10	1.1
TOTAL	900	100.0

Fuente: INE, Censo Nacional de Población y Vivienda. 1982.
Santiago, Chile.

Otra característica, según el cuadro 6, está determinada por el índice de masculinidad (0.96), lo cual nos representa una mayor cantidad de mujeres, quienes están ubicadas en las edades más altas. Existe un gran potencial, de hombres en edades jóvenes, para participar en algún tipo de gestión urbana.

CUADRO 6
BARRIO BRASIL: JEFES DE HOGAR, PROP. SEGÚN SEXO

Sexo	F.Absol.	F.Relat.
Hombres	440	48.9
Mujeres	460	51.1
Total	900	100.0

Fuente: INE, Censo Nacional de Población y Vivienda. 1982.
Santiago, Chile.

En cuanto a sus características económicas, es importante señalar que, de los jefes de hogar propietarios, únicamente el 16.7 por ciento recibe remuneración, los que nos da a entender un bajo nivel económico, como potencial para una gestión de renovación urbana. Por otro lado, sería pertinente mencionar que solamente el 3.3 por ciento son estudiantes propietarios jefes de hogar.

CUADRO 7
BARRIO BRASIL: JEFES DE HOGAR PROP. SEGÚN TIPO DE ACTIVIDAD. 1982

Tipo de actividad	F. Absoluta	F. Relativa
Sin respuesta	140	15.5
Trabajo pagado	150	16.6
Familiar s/remuner.	40	4.4
No trabajo	360	40.0
Cesante	60	6.7
Busca 1 vez	10	1.1
Dueña de casa	60	6.7
Estudiante	30	3.3
Jubilado	50	5.6
Total	900	100.0

Fuente: INE, Censo Nacional de Población y Vivienda
1982. Santiago, Chile.

La mayor parte de propietarios se ubican como empleados, y trabajadores en cuenta propia, lo que podría ser un indicador de niveles de ingresos bajos confirmando, así, el bajo potencial para una intervención de renovación urbana.

CUADRO 8
BARRIO BRASIL: JEFES DE HOGAR PROP. SEGÚN CATEG. OCUP. 1982

Categoría	F. Absoluta	F. Relativa
Sin respuesta	350	38.9
Empleado	370	41.1
Obrero	20	2.2
Empleador	50	5.6
Cuenta propia	100	11.1
Servicio Doméstico	10	1.1
Total	900	100.0

Fuente: INE, Censo Nacional de Población y
Vivienda 1982. Santiago, Chile.

Revisando el trabajo de Lorenzo Agar, nos encontramos que la población de Brasil, no tiene una predisposición para la participación vecinal; sólo el 17 por ciento pertenece a la junta de vecinos.

En éstos, un 67 por ciento, opinan que, los que deberían llevar a cabo la renovación urbana serían, los ministerios correspondientes y la municipalidad, complementados con la comunidad. En este sentido, según el trabajo al que hacemos alusión el 72 por ciento tendría disposición en cooperar en un proceso de renovación urbana.

ASPECTOS SALIENTES

Al haber realizado la revisión de estos cuatro factores que gravitan fundamentalmente, tanto en la tendencia de deterioro urbano como en un proceso de mejoramiento urbano, podemos distinguir las características más salientes, que puedan servir como mecanismos, en una aproximación de escenarios, donde se pueda especular el acercamiento a un proceso de renovación urbana.

El reemplazo de la población en el sector; esto es, tanto por la llegada de población, social y económicamente inferior a la población que ha venido abandonando la zona; como el descenso social y económico de la población que permaneció en el distrito, lo consideramos como un proceso irreversible para cualquier política sectorial de renovación urbana, ya que este proceso depende de un contexto más amplio, que involucra, inclusive, a muchos barrios centrales de la mayoría de las ciudades de nuestra región latinoamericana.

En cuanto al factor tenencia, la motivación del rentista y del arrendatario se constituyen un aspecto negativo para el mantenimiento de la estructura física del distrito. Esta situación, a pesar de ser producto de una dinámica de mercado imperante, tiene ciertos grados de libertad, donde cualquier intervención, por ejemplo legal, podría tener algún nivel de repercusión.

Revisando, la tendencia del cambio de funciones que se viene realizando en la zona, hemos podido detectar, que por una condición de mercado, esta depende del tipo de externalidades que se produzcan en el distrito, y a su vez, estas externalidades dependen del tipo de funciones que se incorporan en la zona. Esta situación produce un "círculo vicioso", que se refleja en un proceso progresivo del deterioro del aspecto urbanístico del sector. Cualquier intervención externa a esta interacción contraproducente, que se refleje en un mejoramiento de las externalidades del distrito, sería, a nuestro juicio, el mecanismo más eficiente para atraer funciones que revitalicen la zona y sienten las bases de un proceso de renovación urbana.

Finalmente, es necesario tener presente, que a pesar de existir en el distrito una buena cantidad de propietarios jóvenes, como potencial para llevar a cabo una gestión en base a la participación de la comunidad, no se evidencia mayor motivación para ésta, sin embargo, sí están dispuestos a cooperar con el sector público, representado por los Ministerios correspondientes y el Municipio. Esta situación, nos da a entender, que en cualquier emprendimiento de acciones de mejoramiento urbano, la gestión principal debería estar a cargo del sector público, quien debería convocar, a participar a la comunidad.

ALGUNOS ESCENARIOS POSIBLES

Ahora bien, es posible especular sobre algunos escenarios, en los que debería basarse cualquier proceso de renovación?. Nosotros creemos que sí, es por eso que revisaremos algunas alternativas.

- Veamos el reemplazo de la población, a pesar que el aspecto saliente fue su irreversibilidad; ensayaremos algunas alternativas, aunque en algunos casos se peque de utopía con ciertas posiciones.

Por un lado: qué pasaría si se deseara revertir el proceso de reemplazo de población del distrito?. Siendo conscientes que esto sería muy difícil, casi imposible, no solucionaríamos el problema de deterioro que vive la población actualmente usuaria del sector, estaríamos sesgando el objetivo fundamental, que es la población, apuntando, únicamente, al aspecto físico de la zona. Esto motivaría, probablemente más problemas, sobre todo, de vivienda.

Por otro lado, si nos situamos en un posición pasiva, queriendo decir con esto, dejar que este proceso de reemplazo siga su tendencia, como es lo más lógico, tendríamos que aceptar, entonces, que nuestra población objetivo sería la que actualmente reside o llega al distrito, cuyas características ya mencionamos y el proceso de renovación debe estar dirigido a ellos.

- Incursionemos ahora, en un escenario donde el factor de la tenencia sea el principal. Veremos entonces: qué pasaría si se optara por una acción orientada a anular el sistema de renta, para lograr la permanencia de la población en el barrio?. No se ganaría mucho, ya que esta política no manejaría la motivación, tanto del rentista como del arrendatario, quienes tienen otro tipo de objetivo, y son quienes finalmente definen las condiciones de tenencia.

Si no se afectara el sistema de rentas, éste quedaría condicionado al tratamiento de otros factores, como podrían ser, el tipo de externalidades generadas o los responsables de la gestión urbana, entre otros.

- Ahora especularemos con el factor función: qué pasaría si, cualquiera que fuese el gestor, se mejoraran las externalidades urbanísticas de la zona, cómo influiría en los cambios de funciones?. Pensamos que es la opción más factible, esto es, la que más espacio de maniobra tiene, este tipo de acciones condicionaría directamente el tipo de usos que se integrarían en la zona, y en gran medida decisiva para el destino del sector.

De otra manera, si no se tomara acción alguna, dirigida a mejorar las externalidades del distrito, este seguiría indefectiblemente el proceso de deterioro en el que está inmerso actualmente.

- Por último, si nos preguntamos: si es posible pensar en un proceso de renovación urbana, tomando como principal gestor a la comunidad?. Creemos que a pesar de existir gran proporción de jóvenes, con un alto nivel de educación, la población no está motivada a la participación vecinal y cualquier esfuerzo en este sentido, no sería inútil, pero no sería realmente efectivo a un plazo, relativamente corto. Sin embargo, sí podemos esperar que el sector público, principalmente, mediante la municipalidad, con el apoyo de la comunidad, puedan llevar a cabo acciones realmente eficientes, sobre todo teniendo como importante "socio" al sector privado, queremos decir, sentando las bases para la óptima ubicación de inversiones en pos de un mejoramiento urbano integral.

UNA POSICION AL RESPECTO

Después de habernos identificado con los factores que determinan el deterioro urbano y aventurado algunas especulaciones, y reflexionando sobre los grados de libertad para el manejo de estos, es imposible evitar una posición, por lo que queremos esbozar una aproximación al enfrentamiento del problema.

Pensamos, sin duda alguna, que el papel que juegue el sector público en una renovación urbana, es fundamental para el distrito. Esta intervención deberá ser viabilizada principalmente, a través del municipio, sin embargo es necesario e imprescindible el apoyo de la población como objetivo de acción.

La acción del sector público debe apuntar hacia la atracción de las inversiones del sector privado, según esto, entendemos que el medio más adecuado para lograrlo es a través del mejoramiento de las externalidades urbanas, como acciones motores de una recuperación de la estructura física.

El mejoramiento del entorno físico atraerá la inversión privada, generando el aumento del valor comercial de la zona, tanto en terreno, inmuebles, como en los arriendos, situación que beneficiará a los rentistas, quienes percibirían mayores ingresos, hecho que permitirá exigirles acciones de mejoramiento y mantenimiento de sus viviendas a través de normas municipales. Los que se verán perjudicados serían los arrendatarios, quienes, entonces ya podrían estar interesados en residir permanentemente en la zona, pero que, sin embargo, no contarían con recursos para enfrentar los nuevos costos de arriendo.

En este sentido pensamos que el sector público, al ser responsable del proceso de renovación urbana, debe asegurarse que la población, que actualmente arrienda en la zona cuente con los mecanismos adecuados para acompañar el proceso de mejoramiento del entorno físico. Algunos de estos mecanismos podrían ser; un subsidio municipal al arrendatario, o una exoneración de impuestos a rentistas con arrendatarios antiguos, entre otros.

La atracción de población y la instalación de funciones más dinámicas se darían como resultado del proceso mismo. Esta situación demandará que el gestor de estas acciones, defina el rol que deberá asumir el distrito respecto a la ciudad y que se apoye en criterios de planificación urbana bien estudiados, los que deben guiar desde el inicio, el diseño de un programa de renovación urbana.

BIBLIOGRAFIA

- Agar, Lorenzo, RENOVACION URBANA Y POBLACION: EL CASO DE SANTIAGO PONIENTE. Informe Final. Investigación DTI. U. de Chile. Estrategias de Renovación Urbana en Santiago Poniente. 1989.
- Córdova, Miguel Angel, LAS CAUSAS QUE GENERAN LOS PROCESOS DE DETERIORO URBANO, A TRAVES DEL ESTUDIO DEL CASO DE SANTIAGO PONIENTE. Tesis de Magister en Desarrollo Urbano. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Pontificia Universidad Católica de Chile. 1985.
- Fernandez, Manuel, "LA PROBLEMATICA DE LA RENOVACION URBANA". Doc. UR - 261. Departamento de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 1985.
- Lawner, Miguel, DE LA CIUDAD MERCANTIL A LA CIUDAD SOLIDARIA. Sociedad Chilena de Planificación, Doc. # 57, Primer Congreso Nacional de Planificación. 1989.
- Manriquez, Hernan - Mingo, Orlando - Sandoval, Luis, ESTUDIO DE ZONAS DE RENOVACION URBANA, COMUNA DE SANTIAGO. Oficina de Urbanismo, Municipalidad de Santiago. 1987.
- Reguero, Liliana, NIVEL HABITACIONAL VERSUS NIVEL SOCIAL?, Trabajo presentado en la materia, Población y políticas de Desarrollo del curso de posgrado CELADE 1989.
- Sahady, Antonio, CONSIDERACIONES EN TORNO AL BARRIO CENTRO PONIENTE DE SANTIAGO. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile. 1985.
- San Martín, Eduardo, CIUDAD, SOCIEDAD Y HUMANISMO CRISTIANO. Chile: Espacio y Futuro. 1988.