INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

El estado actual del pericentro urbano de Santiago

La oportunidad configurada por el deterioro

Tesis presentada para obtener el grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano

Daniel Felipe Moreno Alba

Profesor guía: Óscar Figueroa

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Pontificia Universidad Católica de Chile

13 de abril de 2015

El estado actual del pericentro urbano de Santiago

La oportunidad configurada por el deterioro

Tesis presentada para obtener el grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano

Daniel Felipe Moreno Alba

Profesor guía: Óscar Figueroa

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Pontificia Universidad Católica de Chile

13 de abril de 2015

Agradecimientos

Desde el inicio, en el proceso y hasta el final de esta investigación y del magíster, debo agradecer el apoyo, paciencia y constancia que brindaron muchas personas que enriquecieron el saber e hicieron más ameno el aprendizaje. A mi familia, personas incondicionales que me otorgaron la oportunidad de estudiar y de conocer nuevos horizontes, además de todo el cariño que expresan y comparten a diario. A mi novia Marcela Bautista, por ser una compañera persistente y complementaria, dándome un soporte emocional y afectivo inigualable. A mi director Óscar Figueroa, por guiarme sabiamente en el exigente mundo académico y empírico de la investigación, siendo él un ejemplo con su extensa experiencia y carisma que deben ser siempre aprovechadas. A la comisión, por presenciar y ser veedores de un trabajo arduo en intensidad y prolongado en tiempo. Al Instituto por mostrarme nuevos conocimientos con una amplia diversidad y universalidad. A David Cabieles por su apoyo desinteresado en la realización de planos y mapas para el trabajo en terreno. A Carla Andrade y Víctor González, por acompañarme sin dudarlo en la recolección de datos en terreno. A Alejandro Cortés, por sus observaciones y consejos tanto útiles como pertinentes. A Antonio Daher, por la oportunidad laboral y académica que me ha brindado, junto con las gratas conversaciones que hemos compartido y de las cuales he aprendido bastante. Finalmente, a Óscar Alfonso, gran amigo e inspirador fundamental en el camino que decidí tomar, no sólo en temática laboral, sino en el curso de mi vida.

Resumen

La consolidación de los espacios urbanos se produce a medida que la ciudad va creciendo horizontalmente. En Santiago de Chile, los procesos de expansión urbana configuraron a través del tiempo múltiples nuevas periferias que iban quedando inmersas en la ciudad como territorios intermedios, cambiando su funcionalidad inicial. Los modelos de industrialización –complementaria (1875-1920) y sustitutiva a las importaciones (1930-1970)–, dejaron instalados próximos al centro histórico barrios de usos mixtos que contenían residencias e industrias livianas. El cambio económico que trajo el modelo neoliberal, desestimó las actividades en algunas de estas zonas pericentrales, abogando al mismo tiempo por un desarrollo de la periferia más consolidado. No obstante, desde hace aproximadamente veinte años se dio vuelta al modelo de desarrollo urbano con las políticas de renovación del centro, que si bien tuvieron éxito al generar un centro residencial complementario moderno, no tuvieron un impacto similar en esos territorios antiguos e industriales. La investigación se realiza para analizar el estado actual del pericentro urbano, buscando factores y características propias de estos lugares. En el procedimiento del estudio realizado, se abordan temas históricos y teóricos de la expansión y estructura urbana, junto con un análisis cuantitativo y cualitativo de tres zonas pericentrales seleccionadas, reconociendo que existe una configuración única y a la vez diversa, donde convergen y se discuten conceptos que permitieron realizar un diagnóstico exhaustivo. Como resultado, se constató la existencia de un cierto deterioro, pero a la vez la conceptualización del pericentro como espacio de oportunidad.

Índice

Agradecimientos 3
Resumen 4
Índice 5
Lista de ilustraciones 6
Lista de Cuadros 8
Lista de abreviaciones 10
1. Introducción 11
2. Problema de investigación 15
2.1. Planteamiento del problema 15
2.2. Antecedentes 15
2.3. Pregunta de Investigación 22
2.4. Objetivos 23
2.5. Hipótesis 23
3. Marco teórico 24
3.1. Definición del pericentro 24
3.2. Pericentro latinoamericano 25
3.3. Ventajas y desventajas competitivas del pericentro 28
3.4. Enfoques de análisis: areolar y reticular 31
4. Metodología 34
4.1. Dimensiones y variables de estudio 34
4.1.1. Definición de dimensiones 34
4.1.2. Utilidad y explicación de las variables 35
4.2. Selección de zonas pericentrales de Santiago de Chile 40
5. Resultados 45
5.1. Zona pericentral de Santiago: Matta Sur 45
5.1.1. Variables areolares 45
5.1.2. Variables reticulares 61
5.2. Zona pericentral de Quinta Normal: Barrio Lourdes 62
5.2.1. Variables areolares 62
5.2.2. Variables reticulares 74
5.3. Zona pericentral de Recoleta: Barrio Patronato 76
5.3.1. Variables areolares 76
5.3.2. Variables Reticulares 89
6. Conclusiones 92
7. Bibliografía 95
8. Anexos 102
8.1. Recolección de información física y económica 102
8.2. Cuadros comparativos de las zonas pericentrales de estudio 107

Lista de ilustraciones

Ilustración 1: Expansión Urbana de Santiago 1541-2010 16
Ilustración 2: Población de Santiago 1875-1960 17
Ilustración 3: zonas industriales según el PRIS 1960 18
Ilustración 4: Zonas de Renovación Urbana 20
Ilustración 5: proyectos inmobiliarios alrededor del centro histórico de Santiago 21
Ilustración 6: año de edificación de las viviendas en el Gran Santiago 22
Ilustración 7: estructura urbana según Burgess (1925) 24
Ilustración 8: estructura de la ciudad latinoamericana según Griffin y Ford (1980) 26
Ilustración 9: estructura de la ciudad latinoamericana según Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002) 27
Ilustración 10: definición de los enfoques de análisis territorial 32
Ilustración 11: utilidad y limitaciones de los enfoques de análisis territorial 33
Ilustración 12: esquema de relación de variables por enfoques y dimensiones de análisis territorial 35
Ilustración 13: zonas pericentrales de estudio escogidas en el Gran Santiago 41
Ilustración 14: vialidad estructurante del cuadrante I, Matta Sur 42
Ilustración 15: vialidad estructurante del cuadrante II, Barrio Lourdes 43
Ilustración 16: vialidad estructurante del cuadrante III, Barrio Patronato 44
Ilustración 17: preponderancia de rangos etarios por manzana Matta Sur 2002 46
Ilustración 18: predominancia por manzana de los Grupos Socio-Económicos Matta Sur 1992-2002 47
Ilustración 19: predominancia primaria y secundaria por manzana de la tenencia de la vivienda Matta Sur 2002 48
Ilustración 20: predominancia primaria y secundaria por manzana del lugar de residencia en 1997, Matta Sur 2002 49
Ilustración 21: usos y actividades económicas predominantes por manzana Matta Sur 2014 50
Ilustración 22: usos relacionados con la imprenta en Matta Sur 51
Ilustración 23: talleres automotrices en Matta Sur 52
Ilustración 24: usos relacionados al bodegaje en Matta Sur 53
Ilustración 25: densidad poblacional por manzana Matta Sur 1992-2002 54
Ilustración 26: densidad poblacional construida en Matta Sur 55
Ilustración 27: preponderancia de la calidad de conservación física por manzana Matta Sur 2014 56
Ilustración 28: distintas calidades de conservación física en Matta Sur 57
Ilustración 29: preponderancia del material del revestimiento por manzana Matta Sur 2014 58
Ilustración 30: diferentes materialidades del revestimiento en Matta Sur 59
Ilustración 31: preponderancia de rangos etarios por manzana Barrio Lourdes 2002 63
Ilustración 32: predominancia por manzana de los Grupos Socio-Económicos Barrio Lourdes 1992-2002 64
Ilustración 33: predominancia primaria y secundaria por manzana de la tenencia de la vivienda Barrio Lourdes 2002 65
Ilustración 34: predominancia primaria y secundaria por manzana del lugar de residencia en 1997, Barrio Lourdes 2002 66

Ilustración 35: usos y actividades económicas predominantes por manzana Barrio Lourdes 2014 67
Ilustración 36: mixtura de usos residenciales, comerciales e industriales en el Barrio Lourdes 2014.....68
Ilustración 37: comparación de densidad construida Barrio Lourdes 2014.....69
Ilustración 38: densidad poblacional por manzana Barrio Lourdes 1992-2002.....70
Ilustración 39: preponderancia de la calidad de conservación física por manzana Barrio Lourdes 2014 71
Ilustración 40: distintas calidades de conservación física en el Barrio Lourdes 72
Ilustración 41: preponderancia del material del revestimiento por manzana Barrio Lourdes 2014.....73
Ilustración 42: diagrama de afluencia y egresos de la estación de metro en el Barrio Lourdes 75
Ilustración 43: preponderancia de rangos etarios por manzana Barrio Patronato 2002.....77
Ilustración 44: predominancia por manzana de los Grupos Socio-Económicos Barrio Patronato 1992-2002 78
Ilustración 45: predominancia primaria y secundaria por manzana de la tenencia de la vivienda Barrio Patronato 2002.....79
Ilustración 46: predominancia primaria y secundaria por manzana del lugar de residencia en 1997, Barrio Patronato 2002.....80
Ilustración 47: usos y actividades económicas predominantes por manzana Barrio Patronato 2014 81
Ilustración 48: usos y actividades comerciales e industriales en el Barrio Patronato.....82
Ilustración 49: densidad poblacional por manzana Barrio Patronato 1992-2002.....83
Ilustración 50: densidad construida presente en el Barrio Patronato.....84
Ilustración 51: preponderancia de la calidad de conservación física por manzana Barrio Patronato 2014 85
Ilustración 52: diversas calidades de conservación física en el Barrio Patronato.....86
Ilustración 53: preponderancia del material del revestimiento por manzana Barrio Patronato 2014.....87
Ilustración 53: diagrama de afluencia y egresos de la estación de metro en el Barrio Patronato 90
Ilustración 54: diagrama de afluencia y egresos, estaciones de Metro en las zonas pericentrales de estudio 110

Lista de Cuadros

Cuadro 1: esquema del centro como zona atractora y detractora 39
Cuadro 2: esquema explicativo de estaciones de metro atractoras y detractoras 39
Cuadro 3: población total y tasa de crecimiento intercensal Matta Sur 45
Cuadro 4: composición de los Grupos Socio-Económicos Matta Sur 1992-2002 46
Cuadro 5: tasa de crecimiento de los Grupos Socio-Económicos Matta Sur 1992-2002 46
Cuadro 6: tenencia de la vivienda Matta Sur 2002 48
Cuadro 7: movilidad residencial Matta Sur 2002 50
Cuadro 8: densidad poblacional y construida Matta Sur 2002 53
Cuadro 9: Precios del suelo basado en las zonas Trivelli para Matta Sur 59
Cuadro 10: ejes conectores seleccionados para Matta Sur 61
Cuadro 11: Encuesta Origen Destino en día laboral total y por periodos punta Matta Sur 62
Cuadro 12: población total y tasa de crecimiento intercensal Barrio Lourdes 63
Cuadro 13: composición de los Grupos Socio-Económicos Barrio Lourdes 1992-2002 64
Cuadro 14: tasa de crecimiento de los Grupos Socio-Económicos Bario Lourdes 1992-2002 64
Cuadro 15: tenencia de la vivienda Barrio Lourdes 2002 65
Cuadro 16: movilidad residencial Barrio Lourdes 2002 66
Cuadro 17: densidad poblacional y construida Barrio Lourdes 2002 69
Cuadro 18: Precios del suelo basado en las zonas Trivelli para el Barrio Lourdes 73
Cuadro 19: ejes conectores seleccionados para el Barrio Lourdes 75
Cuadro 20: afluencia y egresos horas punta mañana y tarde, estación de metro en el Barrio Lourdes 75
Cuadro 21: Encuesta Origen Destino en día laboral total y por periodos punta Barrio Lourdes 76
Cuadro 22: población total y tasa de crecimiento intercensal Barrio Patronato 76
Cuadro 23: composición de los Grupos Socio-Económicos Barrio Patronato 1992-2002 78
Cuadro 24: tasa de crecimiento de los Grupos Socio-Económicos Barrio Patronato 1992-2002 78
Cuadro 25: tenencia de la vivienda Barrio Patronato 2002 79
Cuadro 26: movilidad residencial Barrio Patronato 2002 80
Cuadro 27: densidad poblacional y construida Barrio Patronato 2002 83
Cuadro 28: Precios del suelo basado en las zonas Trivelli para el Barrio Patronato 88
Cuadro 29: ejes conectores seleccionados para el Barrio Patronato 89
Cuadro 30: afluencia y egresos horas punta mañana y tarde, estaciones de metro en el Barrio Patronato 89
Cuadro 31: Encuesta Origen Destino en día laboral total y por periodos punta Barrio Patronato 91
Cuadro 32: Resumen metodológico del procedimiento 104
Cuadro 33: Recolección de información 105
Cuadro 34: Ejemplo de recolección 105
Cuadro 35: Agrupaciones de usos 106
Cuadro 36: población total y tasa de crecimiento intercensal comunales y zonas pericentrales de estudio 107

Cuadro 37: composición de los Grupos Socio-Económicos zonas pericentrales de estudio 1992-2002 107
Cuadro 38: tasas de crecimiento de los GSE en las zonas pericentrales de estudio 1992-2002 107
Cuadro 39: tenencia de la vivienda en las zonas pericentrales de estudio 2002 108
Cuadro 40: movilidad residencial en las zonas pericentrales 2002 108
Cuadro 41: densidad poblacional y construida de las zonas pericentrales de estudio 2002 108
Cuadro 42: precios del suelo basado en las zonas Trivelli para las zonas pericentrales de estudio..... 109
Cuadro 43: ejes conectores centro-periferia, conteos de flujos 2014..... 109
Cuadro 44: Afluencia y Egresos horas punta mañana y tarde, Estaciones de Metro 109
Cuadro 45: Encuesta Origen Destino zonas pericentrales Día Laboral..... 110
Cuadro 46: EOD zonas pericentrales Periodos Punta 111

Lista de abreviaciones

CBD: Central Business District

DS: Decreto Superior

DTPM: Directorio de Transporte Público Metropolitano

EOD: Encuesta Origen Destino

GSE: Grupo Socioeconómico

MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

PNDU: Política Nacional de Desarrollo Urbano

PSH: Principal Sostenedor del Hogar

SECTRA: Secretaría de Planificación de Transporte

UF: Unidades de Fomento

1. Introducción

La inequidad en el desarrollo urbano genera la inquietud acerca del por qué unas zonas intraurbanas son mucho más apreciadas que otras. Las razones de tal desarrollo, abarcan distintos temas que han sido estudiados de forma específica de acuerdo a sus características y localizaciones particulares dentro de la ciudad. El centro histórico urbano de Santiago de Chile, por ejemplo, que contiene tradicionalmente los poderes políticos y administrativos, se le han ido sumando servicios y usos complementarios a lo largo del siglo XX, principalmente los comerciales y algunos financieros[1]. Sin embargo, desde fines de la década de 1970 y junto con su pericentro, ocurre un detrimento de usos residenciales existentes por el estancamiento y deterioro del *stock* de vivienda, ocasionando a su vez un pronunciado despoblamiento de la comuna central (Contrucci, 2011). La respuesta frente al deterioro de las áreas centrales se ha manifestado en proyectos inmobiliarios de densificación desde la década de 1990, al mismo tiempo –y en contradicción– con procesos de conservación del patrimonio construido (Contreras 2011; López, 2009). La periferia urbana reciente, también genera debates de contraste, ya que en este lugar perimetral se han ubicado históricamente programas de vivienda social por el menor costo de suelo, pero también es atractiva para las personas de mayores ingresos por la posibilidad de tener una vivienda más cómoda y aparentemente carente de externalidades negativas de la ciudad (Hidalgo y Zunino, 2011; Rojas, 2004).

De acuerdo con lo anterior, el pericentro urbano de Santiago quedó inmerso en una zona que, en el contexto del detrimento del uso residencial, es preferente la construcción, remodelación y consolidación de actividades expulsivas de población, como las industria, bodegas y talleres (Contrucci, 2011). Este diagnóstico que se le da a las áreas en torno al centro histórico de la ciudad no es nuevo, detallando que generalmente estas zonas densamente ocupadas residencialmente –a pesar de la pérdida poblacional–, también contienen industria en deterioro o incluso se encuentran abandonadas. La explicación yace en que el pericentro fue alguna vez la antigua periferia y que con la expansión urbana quedaron instaladas como espacios internos de la ciudad (Rojas, 2004). La industria complementaria a las importaciones a principios de siglo XX que de forma eficiente para la época se ubicaba en la antigua periferia en Santiago (pericentro actual), se situaba próxima a la red más importante de transporte que circunvalaba una amplia zona que incluía el centro histórico junto con otros barrios al sur de éste. Esta red se plasmó en el "ferrocarril que había circunvalado a la ciudad tradicional del siglo XIX, a los corredores industriales, al ex Aeropuerto Cerrillos y al Cerro San Cristóbal", más conocido como el "anillo de hierro" (Moris, 2013). Dicho comportamiento de localización de industria en la periferia junto a vías de transporte importante dado el contexto histórico es algo que sigue ocurriendo en la

[1] Este fenómeno no es exclusivo de Santiago. De hecho, Lulle y De Urbina (2010) muestran para la ciudad de Bogotá, que en su centro histórico efectivamente en los últimos 15 años hay un cambio mayoritario de usos por sobre los irrisorios cambios en lo físico-espacial. A su vez, también demuestran una pérdida poblacional acompañada de fenómenos sociales tradicionales como pobreza e inseguridad, y fenómenos contemporáneos como gentrificación y cosmopolitización.

actualidad, aprovechando las autopistas concesionadas para facilitar los procesos de abastecimiento y distribución, sin necesidad de experimentar congestionamientos de las vías urbanas (Ducci, 2002).

A partir de lo mencionado hasta este punto, el pericentro se define como el área perimetral de extensión variada –sin superar la escala comunal– del centro urbano histórico, que contiene la presencia de industria complementaria de las importaciones de principios del siglo XX, además de la residencial y comercial tradicional en baja densidad construida verticalmente, más no de forma horizonal. A esta definición, por lo tanto, se le escapan los territorios de fuerte renovación urbana próximos al centro histórico, siendo estos ahora direccionados hacia una funcionalidad complementaria encargada de un uso casi exclusivo hacia la residencia en altura. Estos lugares, por ende, son espacios intermedios entre el centro –más próximos a éste– y la periferia urbana, permitiendo la conectividad entre ellos, es decir, que facilitan las relaciones entre ambos extremos urbanos gracias a las redes de transporte presentes.

La funcionalidad de conectividad presente en estas zonas, es y ha sido necesaria dado el crecimiento urbano santiaguino, el cual ha sido principalmente en expansión horizontal por una planificación desregulada. Sin embargo, y como se ha visto, en los últimos veinte años también se ha impulsado el crecimiento vertical en zonas centrales[2]. Estos tipos de crecimiento urbano simultáneo –que parecen contrarios–, evidencian la materialización de iniciativas políticas y de inversión en territorios de la ciudad que se tratan de forma particular, en contraste con el pericentro que queda excluido de reconocimiento y de atención preferencial. De acuerdo a esto, se pretende encontrar en qué condiciones se encuentra actualmente el pericentro urbano de Santiago, tanto socioeconómico para sus habitantes, como físico para la edificación construida.

El interrogante precedente se atribuye a la concepción del pericentro como espacio de oportunidad dada las ventajas competitivas que tiene por su localización cercana al centro (Porter, 1995). La competitividad como concepto, ha tenido una larga trayectoria en la teoría económica, iniciando inclusive en la economía clásica con Adam Smith y David Ricardo, quienes originan la discusión con la definición de las ventajas absolutas y comparativas respectivamente. Sin embargo, la escala o "nivel de agregación" en las que se enmarcan estas discusiones se realizan a nivel país con sus respectivas industrias, lo que significa un análisis macro. Una perspectiva moderna de este término, es realizada en una escala micro, estudiando sectores, empresas y productos (Lombana y Rozas, 2008). Michael Porter, quien también participa de esta discusión[3], lo lleva al campo urbano al realizar un análisis de las ventajas y desventajas competitivas del pericentro o del *inner city* norteamericano[4], convirtiéndose en una vertiente del análisis micro de competitividad.

En este escenario, el pericentro de Santiago como espacio de oportunidad de acuerdo a las ventajas competitivas, se encuentra condicionado por las propias desventajas del mismo, representadas en un

---

[2] Según Abramo (2012) el funcionamiento de los mercados de suelo en las ciudades latinoamericanas produce una estructura compacta y a la vez difusa, de ahí su determinación a denominarla como ciudad "com-fusa".

[3] Porter (1991).

[4] Porter (1995).

aparente estado de deterioro que es mencionado recurrentemente[5]. Además, si se compara a nivel general con el centro o con la periferia, posee pobres competencias para atraer y retener tanto inversión como atención política, a veces necesarios como gatilladores para generar impacto y a tracción a nivel ciudad. Siguiendo esta motivación, la investigación abordó algunos antecedentes históricos y otros teóricos con mayor profundización para luego realizar un análisis cualitativo y cuantitativo detallado de las zonas pericentrales. Previo a ese orden establecido se explicó la problemática en torno al tema central, para después proseguir con hitos histórico-económicos y urbanos relevantes para la caracterización del pericentro.

Para justificar la hipótesis, en los temas teóricos se estudiaron cuatro perspectivas que permitieron denominar y estudiar al pericentro como una "zona de transición" limitada por sus propias características. En la primera se hizo un análisis teórico desde la concepción inicial del pericentro en el análisis urbano-territorial (Burgess, 1925), para términos de definición y caracterización general. En la segunda se centró el enfoque hacia similares visiones del pericentro en Latinoamérica (Griffin y Ford, 1980; Bromley y Jones, 1996; Borsdorf, Bähr y Janoschka, 2002). La tercera perspectiva realizó un análisis conjunto de las ventajas y desventajas competitivas del pericentro (Porter, 1995), junto con aportes referentes a polos de crecimiento, subcentralidades y teoría de los lugares centrales (Friedmann, 1966; Beavon, 1981; Aguilar, 2002). En la cuarta y última perspectiva, se preparó el estudio y definición de dos enfoques de análisis territorial (Dupuy, 1998; Boix, 2002; Herce 2002; Ascher, 2003 y 2004; Dematteis, 2006), que sirvieron como base para evaluar las variables empíricas de las zonas pericentrales.

Metodológicamente, y dados los enfoques de análisis territorial, se establecieron las dimensiones y variables de estudio, agrupándose de acuerdo a su definición y al aporte utilitario de la presente investigación. Este tipo de análisis abierto deja la posibilidad del uso del mismo método para otros territorios y otros casos, pudiendo otorgar de igual forma otros resultados. A continuación, se mostraron las bases y justificación para la elección de los tres territorios del pericentro actual de Santiago que se analizaron, detallando por medio de sus límites perimetrales y localización respecto al centro de la ciudad, el área concreta de estudio que cubre cada una.

En los resultados, se exponen por zona pericentral o cuadrantes de estudio, las variables con su respectiva información estadística que permite el diagnóstico de cada una. El paso simultáneo a la exposición de variables, es mirar su implicancia en el estado actual del pericentro y cómo pueden establecer condiciones de oportunidad o de deterioro.

En la parte final de la investigación, se discutieron las conclusiones después de estudiar desde varios puntos de vista a las zonas pericentrales. Específicamente, se pudo reflexionar desde diversas perspectivas, como la de historia-económica de Chile, la teoría de competitividad aplicada al pericentro y el trabajo empírico de acuerdo al análisis cuantitativo y cualitativo. La idea consecuente que se genera a partir de este análisis conjunto, es de observar a este territorio urbano intermedio como un espacio de

[5] López (2011; 2008; 2005), Rojas (2004), Moris (2002), Bromley y Jones (1996) e incluso desde Burgess (1925).

oportunidad el que está condicionado por un estado actual de deterioro, el cual puede ser transformado para hacer efectivas las ventajas competitivas por sobre las desventajas que le dan continuidad a ese círculo demeritorio.

2. Problema de investigación

2.1. Planteamiento del problema

El pericentro urbano, como se ha visto, ha sido calificado peyorativamente como un lugar deteriorado que almacena usos y construcciones industriales antiguas, consolidándolo en un espacio "vacío" en términos de interés y atracción metropolitana (Moris y Reyes, 1999). Esta caracterización si se asume completamente, puede sesgar la visión sobre atributos alternativos de estas zonas intermedias e incluso puede limitar el estudio de las ventajas competitivas a nivel territorial que puedan tener. Sin embargo, no se puede negar que las potencialidades "dormidas" que significan oportunidades de generación de mercados o áreas de mercado eficientes y llamativas, están condicionadas no sólo por el prejuicio de deterioro desde la teoría y la política, sino por la materialización misma de ese detrimento social, económico y físico. Dada esta premisa, es necesaria la realización de un diagnóstico del estado actual del pericentro de Santiago, para confirmar o rechazar si es efectivamente un territorio que en su totalidad, presenta únicamente características demeritorias.

2.2. Antecedentes

El pericentro urbano apareció como objeto de estudio inicialmente a principios del siglo XX en la Escuela de Chicago, delimitándose como la periferia antigua que quedaba inmersa en espacios interiores e intermedios en tanto la ciudad experimentaba los procesos "naturales" de expansión urbana, junto con los de industrialización y migración campo-ciudad (Burgess, 1925). Sin embargo, los estudios de zonificación que diferenciaban y situaban incluso a más zonas intraurbanas, hacían referencia a la ciudad norteamericana de ese entonces, en un proceso de urbanización consolidado que fue estudiado hasta algunas décadas después de la Primera Guerra Mundial (Borsdorf, 2003). Años después, surgieron modelos de algunos autores europeos y estadounidenses con modificaciones que darían lugar a nuevos debates y discusiones basadas en las contribuciones anteriores, redirigidos a concretar un esquema de la ciudad latinoamericana[6].

Para dicho fin, se elaboraron estudios de caso que definieron varias formas de urbanización en América Latina, tomando como referencia descripciones teóricas previas de otros modelos de ciudad. Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002) ejemplaron un modelo general demarcando concretamente la urbanización por etapas históricas con zonas que poseían características específicas, llegando a un acuerdo después de varios años de análisis junto con la formulación de modelos precedentes. Detallando ambas perspectivas, el factor común descriptivo del pericentro urbano entre la ciudad norteamericana y latinoamericana, aparte de la denominación como "zona de transición"[7], es el deterioro y abandono persistente, como producto de transformaciones progresivas de las actividades sociales y económicas que varían de acuerdo al contexto histórico. Precisamente, las actividades industriales fueron las que marcaron la adaptación a diferentes fases económicas y promovieron la atracción de población a la

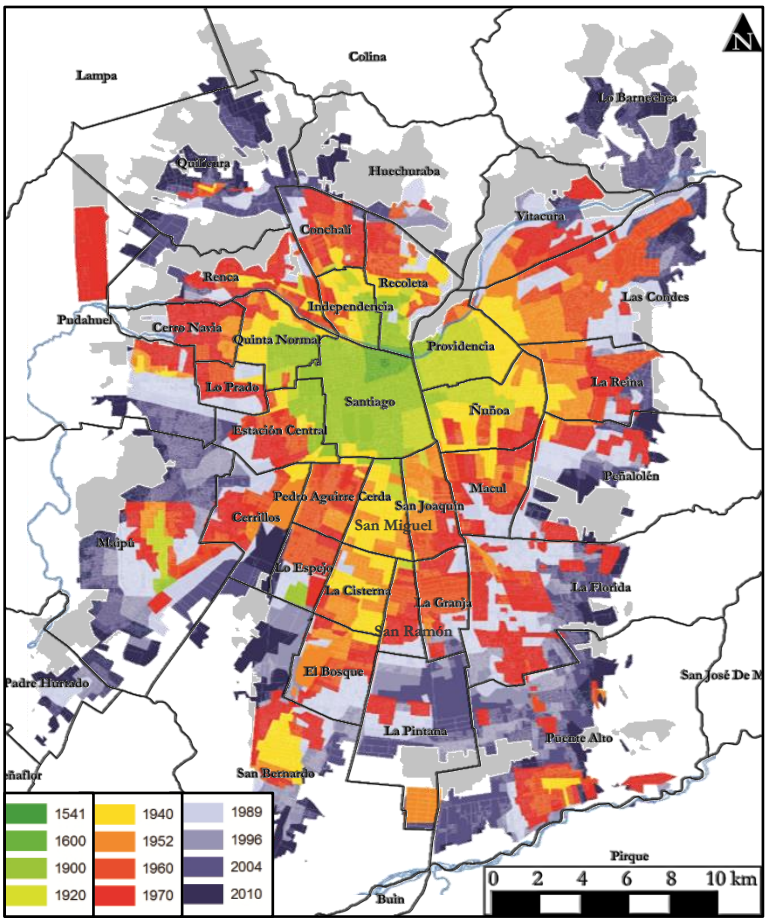
[6] Borsdorf (2003) otorga referencias alusivas a esto.

[7] Este concepto se refiere a los procesos de cambio que experimentó el pericentro actual desde su conformación original de periferia urbana, la cual pasa a constituirse como zona interior.

ciudad (Méndez, 1997), generando también un fuerte impacto no sólo en el desarrollo de la ciudad, sino en el pericentro a nivel morfológico y social.

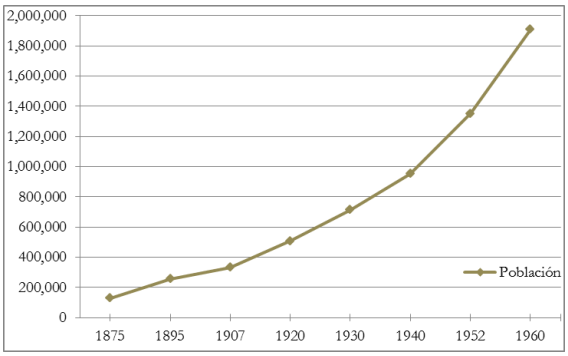
Santiago de Chile, como otras grandes ciudades latinoamericanas, tuvo una importante influencia de los modelos de desarrollo industrial en su crecimiento urbano. La industria complementaria a las importaciones, se desarrolló a finales del siglo XIX y comienzos del XX en la periferia de ese entonces –Ilustración 1, entre 1 y 5 km desde la Plaza de Armas, hacia todas las direcciones cardinales exceptuando al oriente–, la cual se encargaba de producir bienes manufacturados con ventajas comparativas y competitivas. Comparativas en términos de una mayor disponibilidad de materia prima local y competitivas en que era más barato producirlos que importarlos, incluyendo el costo de transporte. Se comienza a dar junto con esto, un crecimiento poblacional –Ilustración 2– que giraba en torno a los nuevos empleos urbanos que surgían con las obras nuevas de infraestructura que se daban en la ciudad (De Ramón, 1992).

Ilustración 1: Expansión Urbana de Santiago 1541-2010



Fuente: Elaboración propia basado en el Observatorio de Ciudades UC.

Ilustración 2: Población de Santiago 1875-1960



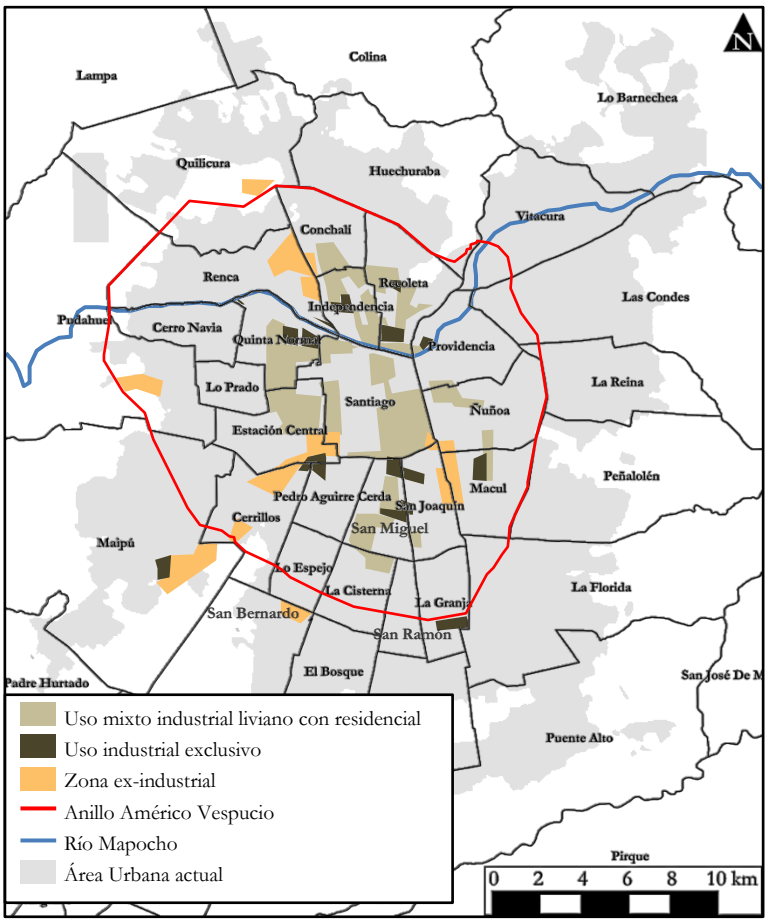
Fuente: elaboración propia basado en De Ramón (1992), según en los Censos poblacionales.

Sin embargo, la expansión de la superficie de Santiago, y un mayor y más acelerado crecimiento demográfico explicado en parte por la migración interna campo-ciudad, se da en torno a la industrialización por sustitución de importaciones entre las décadas de 1930 y 1960, a causa de la Gran Depresión norteamericana de 1929. La población rural se ve atraída por la diversificación y promoción de actividades más productivas, que otorgaban salarios más elevados y que necesitaban fuerza de trabajo (Geisse y Valdivia, 1978). Se promovió una industria más grande y pesada que se ubicaba en o próxima la nueva periferia de la ciudad por efecto del tranvía y de las grandes vías circundantes –entre 5 y 14 km desde la Plaza de Armas, manteniéndose algunas zonas industriales preexistentes–. Su escala era mucho mayor que la industria complementaria debido a la masificación tecnológica, por lo que ubicarse en la proximidad de las afueras de la ciudad era más conveniente por las razones previamente mencionadas y que tienen que ver con un patrón de preferencia de localización por mejor conectividad. Por su parte, la mayoría de la industria complementaria permanecería en la antigua periferia ahora territorio interno de la ciudad (pericentro). Este proceso hacía a la industria complementaria obsoleta en términos de localización, ya que al estar ahora en zonas internas a la ciudad, experimentaban congestión y una imposibilidad de expansión o desarrollo. Inclusive, su tecnología, mercados e inversión quedaban también rezagados ante la industrialización periférica, más eficiente en términos espaciales y económicos.

Dadas las circunstancias referentes a los fenómenos de localización industriales y demográficos en la ciudad –desplazamiento poblacional de las clases sociales con ingresos medios y altos hacia el oriente–, aparece el reconocimiento ante la complejidad del desarrollo urbano por parte del Plan Regulador Intercomunal de Santiago de 1960, que realiza un diagnóstico más realista sobre lo que sucedía en materia de crecimiento urbano (De Ramón, 1992). A pesar de los logros generados, entre los que se destaca la erradicación de la mayoría de las industrias calificadas como peligrosas de las áreas centrales –manteniendo la industria pequeña y artesanal, Ilustración 3–, los límites urbanos establecidos no tuvieron efectividad por tres hechos que comenzarían a ocurrir en la ciudad (Gross, 1991, p. 41): i) La utilización de terrenos rurales próximos a la ciudad por parte del Estado para ubicar vivienda social, donde los suelos eran más baratos en comparación con los suelos urbanos; ii) la presión que ejercían los particulares para la urbanización de sus propiedades rurales, obteniendo ganancias por valorización; iii) las tomas de terrenos periféricos por los pobladores, que se hacían por disponibilidad y para

urbanizaciones futuras más baratas. De esta forma, pareciera que la periferia comenzaría a tener relevancia como territorio llamativo para varios sectores de la sociedad.

Ilustración 3: zonas industriales según el PRIS 1960



Fuente: elaboración propia basado en López (2009, p. 91).

Por su parte, el centro histórico urbano queda consolidado como parte inicial del "central business district" (CBD) de la ciudad –que se expande hacia el oriente–, teniendo una resistencia al deterioro por la concentración de servicios administrativos y comerciales. Sin embargo, el pericentro tiene cierto desmérito al no poseer las características del CBD ni el atractivo que obtiene la periferia. El inicio de la desatención del pericentro se reforzaría a partir de la década de 1970 con las políticas de la dictadura basadas en la libertad del mercado, que en temas urbanos promovieron la "liberalización de la normativa del crecimiento en extensión de las ciudades" (Gross, 1991, p. 47). En el Decreto Superior (DS) N°420 de 1979 que contenía la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), se establecieron garantías que le permitirían una operación plena al mercado de suelo, incorporando y determinando nuevos stocks al abolir el límite urbano (Gross, 1991; Sabatini 2000; Poduje, 2006). Era evidente que el modelo de desarrollo urbano adoptado, era de carácter expansivo[8], descuidando las funciones de la

[8] "Centrífugo, fragmentario y de baja densidad" (López, 2005).

planificación urbana y la regulación (Ministerio de Vivienda y Urbanismo MINVU, 2004), significando esto la desatención por las áreas pericentrales.

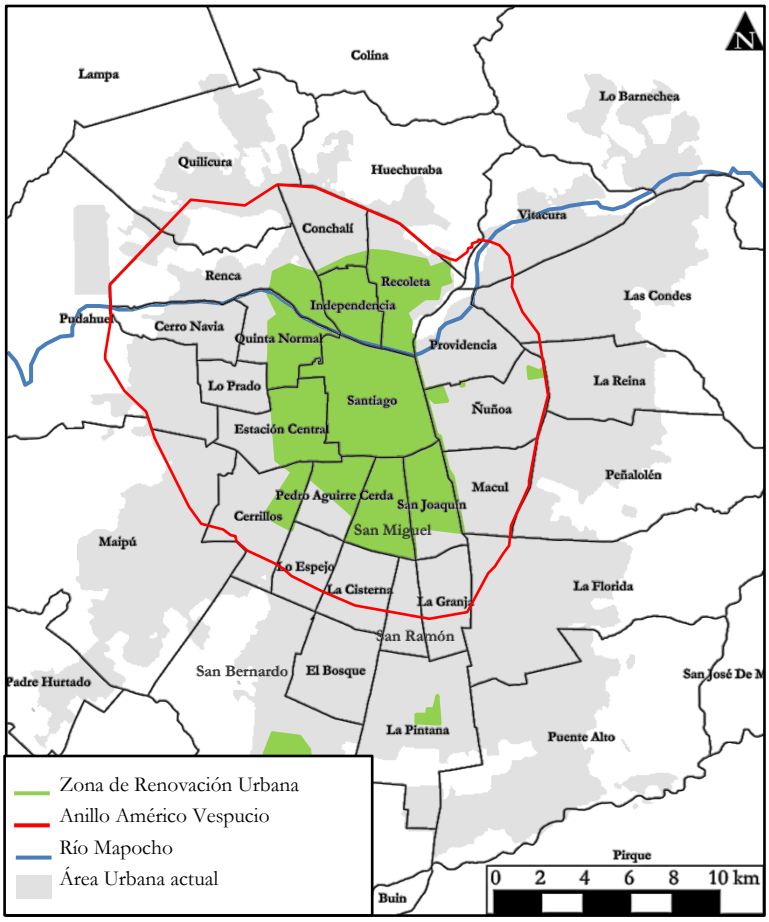
Consecuencia de la tendencia de la expansión y atracción de la periferia, junto con la mantención de algunas partes del centro histórico por su funcionalidad, el proceso de deterioro de las zonas centrales se manifiesta en las décadas de 1980 y 1990. La reorganización municipal en 1981 con el objetivo de tener comunas más homogéneas (Sabatini, 2000; Hidalgo, 2004); el terremoto de 1985 que "agudizó aún más las condiciones de deterioro físico, funcional y social" (Contreras, 2011, p. 94); y la consecuente pérdida poblacional que registró la comuna de Santiago (Rojas, 2004), afectaron fuertemente la calidad de vida de las áreas centrales. Paradójicamente, todo esto ocurrió en un contexto de fuerte crecimiento económico después de la peor crisis financiera para el país en 1982 (Barandiarán y Hernández, 1999; Sanhueza, 2001; De Gregorio, 2008). El cambio del modelo económico desde la industrialización por sustitución a las importaciones hacia el libre mercado basado en la producción de bienes de mayor ventaja competitiva, facilitó la especialización y exportación del cobre. Este contexto económico favorable aumentó en la ciudad de Santiago la demanda pública y privada de suelos en la periferia, significando simultáneamente la asimilación de los desplazamientos requeridos para las personas y actividades que se sitúan allí (Figueroa, 2004; Escolano y Ortiz, 2007). Es decir, los espacios intermedios y circundantes se adecuaron efectivamente para estos requerimientos de conectividad, aunque como espacios destinados a la industria quedaron subutilizados o completamente obsoletos, perjudicando los usos residenciales existentes.

Las autoridades de la comuna de Santiago y el MINVU fueron conscientes de la problemática existente en las áreas centrales de la ciudad. Es por eso que se establecieron desde la década de 1990, programas de redensificación y subsidios habitacionales con condiciones[9], para potenciar el repoblamiento e inversión en una gran zona central de aproximadamente 8.500 hectáreas –Ilustración 4– (López, 2008). En esta, que se incluye por completo a la comuna de Santiago, se insertan algunos territorios pericentrales pertenecientes a las comunas de Renca, Recoleta, Independencia, Quinta Normal, Estación Central, Pedro Aguirre Cerda, San Miguel y San Joaquín[10].

[9] El subsidio, que es de 200 Unidades de Fomento (UF), aplica para compra de nuevos departamentos de hasta 2.000 UF.

[10] En el proceso de definición de Zonas de Renovación Urbana, el MINVU ha adicionado otras fuera del área central, beneficiando a comunas más alejadas del centro.

Ilustración 4: Zonas de Renovación Urbana

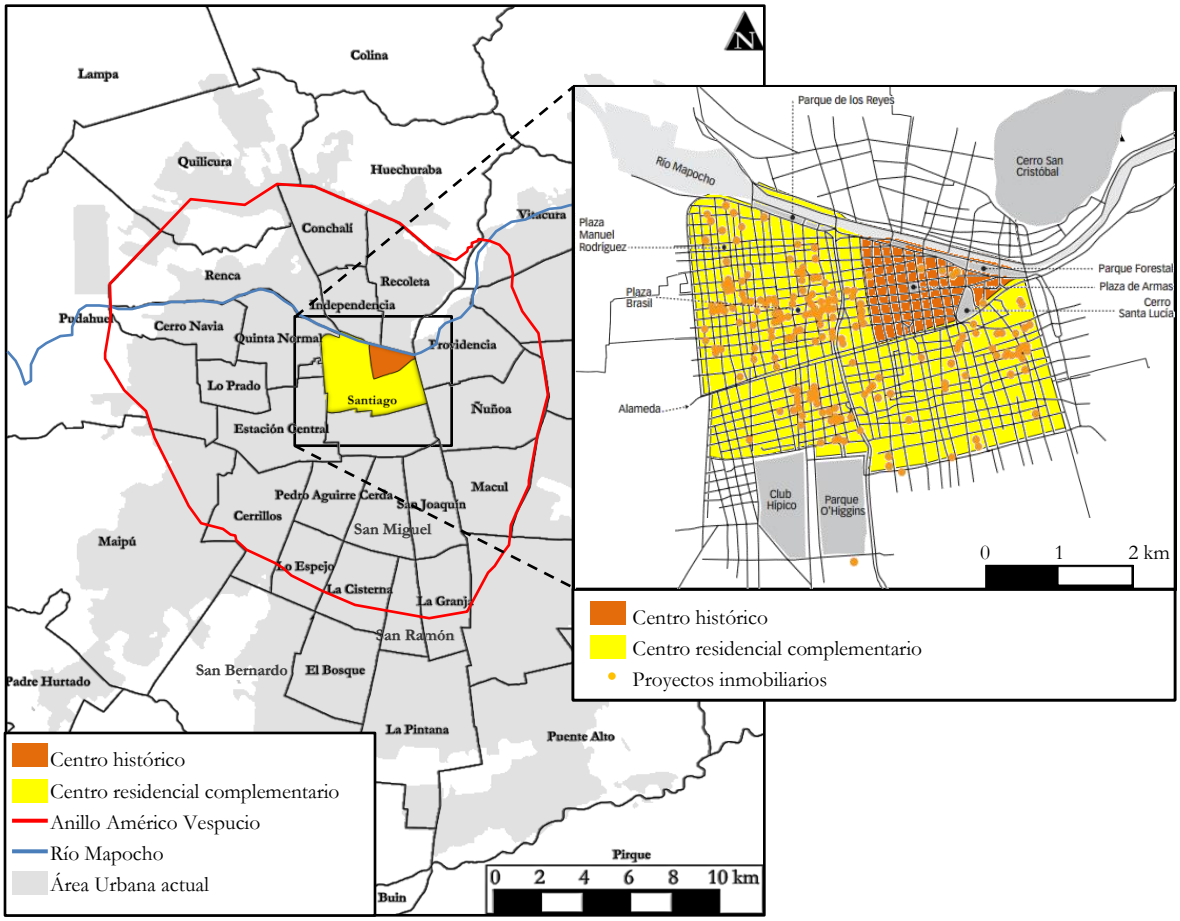


Fuente: elaboración propia basado en López (2009, p. 12).

El impacto de estos programas, que tuvieron un marcado éxito en la comuna central con 5.151 subsidios pagados entre 1999 y 2005, y 32.871 departamentos nuevos vendidos de hasta 2.000 UF, entre 1995 y 2005, mostraron cifras más reducidas en las comunas pericentrales (Aguirre y Marchant, 2007; Arriagada, Moreno y Cartier, 2007). Además de Santiago, las comunas de San Miguel, Quinta Normal y Recoleta fueron las que más registraron subsidios pagados entre 1999 y 2005, con 417, 305 y 290 respectivamente. Las cifras correspondientes a departamentos nuevos vendidos de hasta 2.000 UF en estas comunas, ilustran un comportamiento similar, con 2.799 para San Miguel, 2.176 para Quinta Normal y 2.128 para Recoleta. Esto indicó una clara concentración e interés inicial en la comuna central de las oportunidades de desarrollo inmobiliario residencial en altura, el cual generó el denominado "centro residencial complementario" –Ilustración 5–, consolidándose en los primeros años de los programas, siendo una zona próxima al centro histórico fundacional (Rojas, 2004). La renovación urbana mencionada, se explica por el aprovechamiento efectivo de la renta potencial y su proximidad al centro. La renta que se genera en esta zona es atractiva, ya que surge como producto del cambio o uso intensivo del suelo en zonas deterioradas y desvalorizadas, otorgando ganancias justificadas con costos

tolerables (Camagni, 2005)[11]. La formación del centro residencial complementario y el pericentro actual, se puede apreciar con un estudio de la consultora TocToc, publicado en El Mercurio el 27 de marzo de 2015, el cual muestra el año de edificación de las viviendas en el Gran Santiago y se resume en la Ilustración 6. En color rojo se detallan las viviendas construidas en el contexto de las fases de insutrialización ya mencionadas, y en azul las viviendas construidas en los últimos 25 años.

Ilustración 5: proyectos inmobiliarios alrededor del centro histórico de Santiago



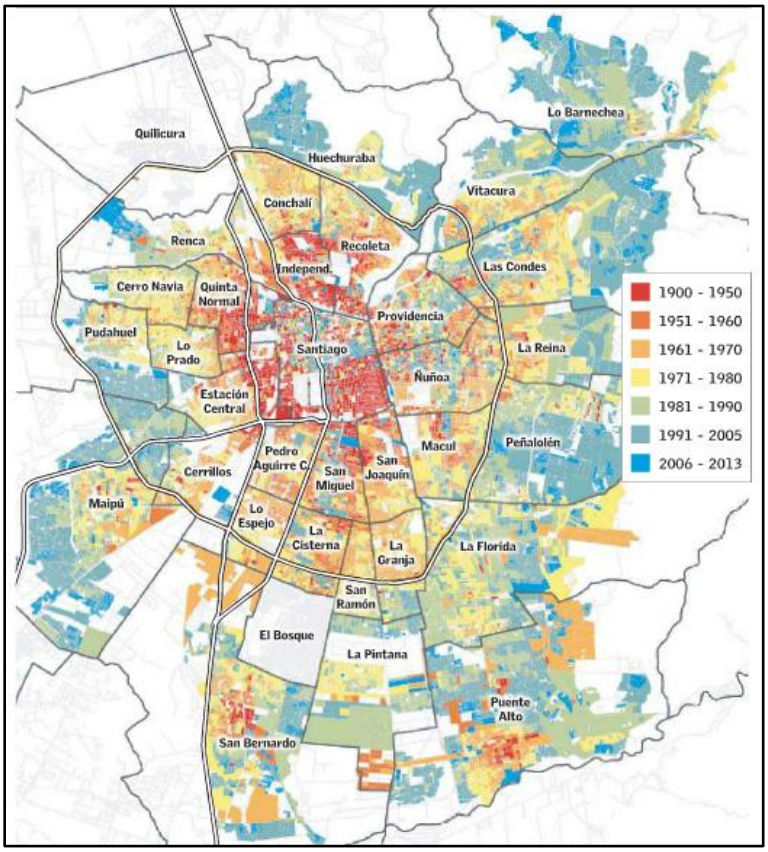
Fuente: elaboración propia basado en Rojas (2004).

A pesar de las ganancias por renta del centro, la influencia de los altos precios, también hace desplazar a los inversionistas y desarrolladores hacia lugares más baratos, llevándose consigo los proyectos urbanos y la mayoría de la demanda hacia las periferias (López, 2005). La tendencia de relocalización de actividades, que llevaba a la vivienda a la periferia –Ilustración 6–, tenía como excusa reducir la presión que se le daba al centro en oferta de múltiples actividades –como industrial y comercial– (Monzón, 2005). De acuerdo a esto, el deterioro del pericentro como zona industrial obsoleta y colindante al centro histórico y al centro residencial complementario, perece inevitable a simple vista, ocasionando una tendencia al abandono de sus habitantes (Link, 2008). A las consecuencias negativas que esto genera, se suma el aprovechamiento que realizan algunos negocios –la mayoría todavía industriales– que

[11] Denominado previamente por Smtih (1979) como el *rent gap*.

no difunden su éxito sobre la zona, es decir, las actividades que permanecen y se benefician de las ventajas de la localización. Esto, sin embargo, muestra también la existencia de una oportunidad potencial que no está siendo externalizada hacia el territorio por parte de estas actividades y que está condicionada por el deterioro.

Ilustración 6: año de edificación de las viviendas en el Gran Santiago



Fuente: extraído de Valencia (2015).

Siguiendo la argumentación anterior, ¿cuál sería entonces el papel de las zonas pericentrales dentro de las dinámicas de desarrollo de la ciudad de Santiago? ¿Cuáles son las condiciones que mantienen el estado demeritorio de las zonas pericentrales? ¿Cómo se manifiestan las oportunidades en estos espacios?

2.3. Pregunta de Investigación

¿Cuáles son los componentes que configuraron el estado actual de las zonas pericentrales de la ciudad de Santiago de Chile?

2.4. Objetivos

General:

- Conocer los procesos que determinan el estado actual de las zonas pericentrales y la distribución de los beneficios subyacentes como espacios urbanos intermedios.

Específicos:

- Caracterizar las lógicas generales establecidas desde la definición y conceptualización del pericentro urbano, para acotar una noción preliminar.
- Establecer una metodología de análisis territorial dual, comprendiendo los enfoques de zonificación y reticular para desarrollar las características intrínsecas del pericentro.
- Constatar el rol de las zonas pericéntricas en las relaciones que se establecen en la ciudad de Santiago, mediante un análisis cuantitativo y cualitativo observando sus variaciones de acuerdo a las características implícitas existentes.
- Reconocer cómo el pericentro actual de Santiago de Chile, puede convertirse en un espacio de oportunidad o deterioro inminente.

2.5. Hipótesis

El estado actual de las zonas pericentrales, se define por las oportunidades basadas en las ventajas competitivas por localización, que sin embargo pueden estar condicionadas por el deterioro preexistente derivado de antiguas actividades industriales y de otras con características tanto similares como diferentes, que potencian las desventajas como espacios intermedios y los caracterizan de acuerdo a los factores preponderantes.

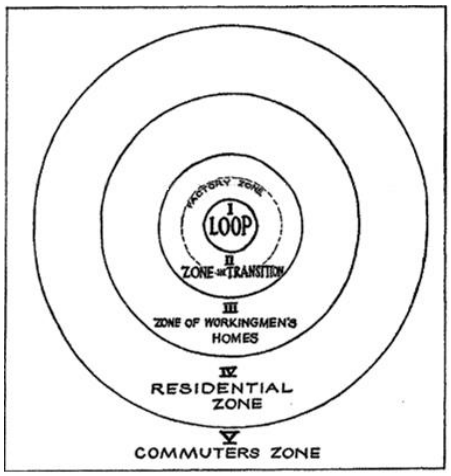
3. Marco teórico

3.1. Definición del pericentro

Inicialmente la definición del pericentro apareció como zona interna de la ciudad, encontrándose dentro de una descripción más grande que realizó Burgess (1925) acerca de la morfología de la ciudad. Menciona que el crecimiento físico es por donde se aborda la expansión de la ciudad, mediante el análisis elaborado a las ciudades de Nueva York y Chicago, y las dinámicas de urbanización que tuvieron a finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX.

A partir de esto, ilustra los procesos tradicionales de expansión urbana por medio de una serie de círculos concéntricos sucesivos –Ilustración 7–. La extensión se realiza de forma radial comenzando en su centro (I), en donde se localizan todos los servicios comerciales y entidades de gobierno más importantes de la ciudad, conformando el "central business district" o CBD. El área que sigue es la llamada "zona de transición" (II), que contiene industrias y negocios livianos junto a viviendas de estratos socioeconómicos bajos, zona que representa el pericentro urbano (antigua periferia). La tercera área está compuesta por la vivienda de los trabajadores de las industrias (III), que se han alejado del área de deterioro[12], pero que desean tener un acceso fácil a su lugar de trabajo. El territorio siguiente es el "área residencial" (IV), donde están las nuevas familias que tienen un nivel socioeconómico estable. Finalmente, en la periferia[13], se ubican las familias más adineradas en los suburbios (V). A pesar de la argumentación de Burgess (1925), él mismo reconoce que este esquema no es universal, ya que no se tienen en cuenta los límites naturales y artificiales que pueden hacer divergir el desarrollo de este modelo. También se debe resaltar que el contexto en el que desarrolló sus argumentos fue muy diferente con el contexto actual en cuanto a la organización de la población en la ciudad latinoamericana.

Ilustración 7: estructura urbana según Burgess (1925)



Fuente: Burgess (1925).

[12] Burgess (1925) denomina a la zona de transición como área deteriorada.

[13] Zona denominada *commuters zone*, o zona de habitantes de periferia.

Para analizar la zona de transición, es necesario observar el concepto de dinámicas de la ciudad. Estas son la misma inestabilidad social, es decir, el vaivén entre la organización y la desorganización, En la expansión urbana, los procesos que surgen de la distribución, "separan, juntan y relocalizan" a las personas (Burgess, 1925, p. 54), y según el enfoque de este trabajo, asignan roles a los territorios. Esto es similar al concepto de la división del trabajo hecha por Adam Smith, sólo que a una escala territorial local, ya que a partir de esta, se crea y se renueva la organización de la ciudad, destacándose unos lugares más que otros por las diferencias producidas gracias a las ventajas comparativas de cada uno.

Dentro de su amplia descripción, Burgess (1925) además muestra al pericentro como una zona rica en flujos y movilidad, aunque también como una zona en constante transición e inminente deterioro. A partir de estas bases generales, se pueden retomar estudios muy posteriores que se encargaron de precisar esquemas zonificadores para la ciudad latinoamericana.

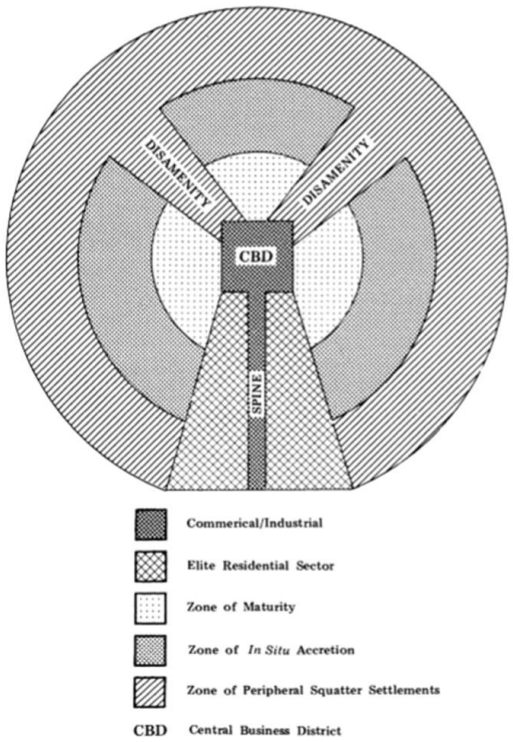
3.2. Pericentro latinoamericano

Un gran número de estudios se llevaron a cabo para establecer una morfología estándar de la ciudad Latinoamericana desde 1976 (Borsdorf, 2003). Sin embargo, fueron precedidos por algunas aproximaciones con base empírica, que se situaron en ciudades pequeñas desde de la década de 1940, mostrando pocos cambios desde la Colonia y por ende un crecimiento urbano mermado (Griffin y Ford, 1980). Algunos años después, el interés se tornó por estudiar a las grandes ciudades que experimentaban un crecimiento mucho más pronunciado, evidenciando similitudes con procesos que habían ocurrido cerca de un siglo antes en las ciudades anglosajonas –como la industrialización, expansión del CBD, desarrollo de transporte público, fuertes flujos de inmigración, entre otras–.

Sin embargo, y como lo mencionaron Griffin y Ford (1980), la estructura de la ciudad Latinoamericana presentaba particularidades que según los autores, debieron ser estudiadas bajo un modelo de urbanización diferencial que facilite su contextualización. Es por eso que propusieron un esquema que tomaba algunas bases y elementos tradicionales de la forma de la ciudad, similares a la de Burgess (1925), permitiendo formular caracterizaciones específicas con la introducción de nuevas zonas además de las del modelo de ciudad de círculos concéntricos –Ilustración 8–. Partiendo desde el centro de la ciudad, sitúan al CBD tradicional –que sería entonces el nodo principal en cuanto a comercio, trabajo y entretenimiento–, haciendo alusión a que esta área es más demandada si se compara con la norteamericana. En cuanto al área de transición, lo calificaron como menos relevante y visible mencionando el mismo contraste entre los dos tipos de ciudades, haciendo la salvedad que en Latinoamérica la zona tiene mayor viabilidad económica al poseer algunos distritos comerciales de bajo costo y vivienda para los inmigrantes recientes. A continuación, destacaron un elemento dominante denominado la "espina y el sector residencial élites", siendo una proyección lineal del CBD que contuvo además servicios comerciales y culturales de alto costo. El siguiente territorio fue el llamado "zona de maduración", que casualmente tuvo una connotación positiva, haciendo referencia a usos

mixtos y mejora lenta pero progresiva. La zona subsiguiente es la de "*in situ* de acreción", siendo un amplio lugar que tiende a ser como la zona de maduración, solo que estaba en un proceso de construcción con cobertura parcial de algunos servicios domiciliarios. Finalmente, la periferia como tal, fue un opuesto contundente a la norteamericana, ya que la latinoamericana contenía –y aún contiene– grandes cantidades de asentamientos ilegales, la pobreza más aguda de la ciudad y la peor calidad de vivienda y servicios públicos. Sin embargo, hay algunas zonas internas en la ciudad que también poseen estas características, conformando "conos" o corredores de pobreza.

Ilustración 8: estructura de la ciudad latinoamericana según Griffin y Ford (1980)



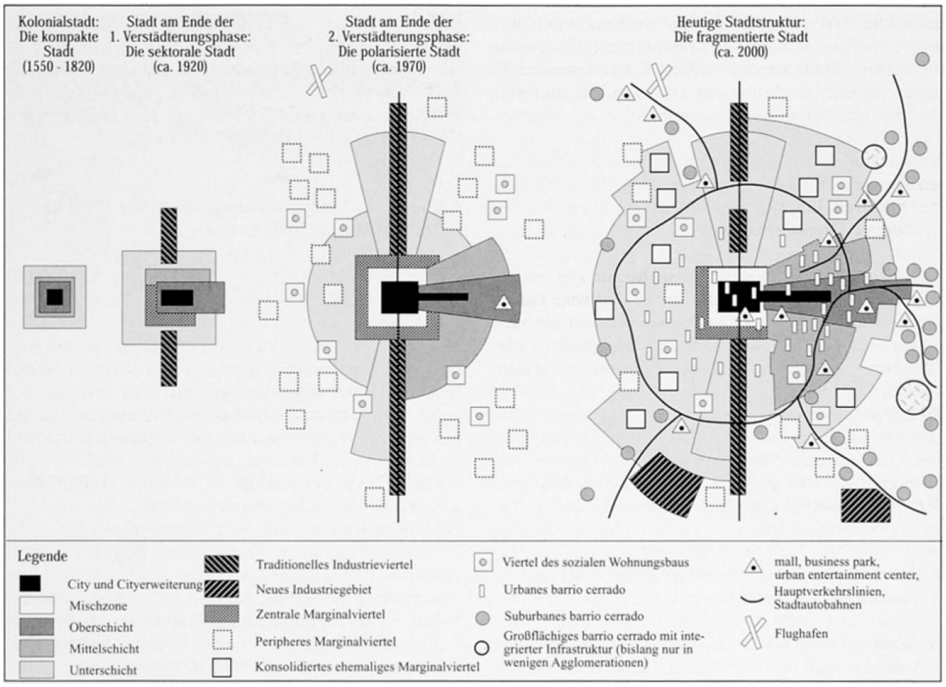
Fuente: Griffin y Ford (1980).

El modelo de Griffin y Ford (1980) define de forma mesurada a la zona de transición o al pericentro, haciendo poca alusión al mismo, aunque le dan algunas características básicas que tienden a ser levemente positivas. Sin embargo, se debe considerar que este modelo, como otros iniciales, se realizó en un contexto económico basado en la industrialización por sustitución de importaciones. Bromley y Jones (1996), ampliaron esta descripción e identificaron el centro de la ciudad latinoamericana y su pericentro, como una zona de calidad inferior en servicios y con una obsolescencia presente en comparación con las ciudades norteamericanas y europeas. Entendido esto, muestran que la mayoría de las zonas cercanas al casco histórico, tienen deterioro y una compleja cantidad de problemas sociales, como alto desempleo y falta de vivienda. Asimismo, realizaron una caracterización entre las décadas de 1970 y 1980 en pleno quiebre del modelo económico, acerca de la composición social que presentaba: una población total de más edad y por lo tanto mayor proporción de jubilados, un tamaño menor del hogar, un estatus ocupacional disminuido y pobreza, aunque no sea la más pobre de la ciudad. Este hecho, muestra el por qué de la desatención de esta zona, ya que el poblamiento de personas pobres que residen y llegan a la ciudad, no lo hacen necesariamente en estos territorios, sino en lugares donde

sea más económico. La periferia urbana cumple esa característica, ganando atención de políticas y programas que mejoran en cierta medida la calidad de vida y promueven su poblamiento. El factor de menores costos, también ha sido aprovechado por el sector privado, brindando alternativas de vivienda a sectores con mayores ingresos que buscan evadir las externalidades negativas de la ciudad.

Después del planteamiento esquemático de Griffin y Ford (1980), se hicieron varios modelos posteriores que añaden algunas especificaciones referentes a nuevos elementos conforme pasaba el tiempo, como zonas de gentrificación, centros comerciales o *malls*, parques industriales, entre otros (Ortiz y Schiappacasse, 2000). Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002) como autores, formaron una "cuasi-corriente" que realizó distintas morfologías de la ciudad latinoamericana de forma individual y en conjunto con otros autores[14], para finalmente llegar a un modelo común, rescatando varios atributos y dividiéndolo en distintas fases históricas –Ilustración 9–. De acuerdo a este modelo, el pericentro urbano latinoamericano es una mezcla de una zona mixta que concentra barrios marginales, vestigios de la industria tradicional y algunos comercios menores. Esto como producto de quedar inmerso dentro del área urbana muy próxima al centro histórico entre las épocas de la primera (1820-1920) y segunda fase de urbanización (1920-1970), representado por un desarrollo industrial considerable que pasaría a quedar obsoleto con la instauración del modelo neoliberal. Asimismo, a principios de esa segunda fase, algunos grupos marginales y de bajos ingresos se expandieron en el centro y pericentro a través de viviendas en formas de pasajes o *cités* (Borsdorf, 2003).

Ilustración 9: estructura de la ciudad latinoamericana según Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002)



Fuente: Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002).

[14] Para detallar modelos anteriores, se recomienda ver Bähr y Mertins (1993), Ford (1996), Ortiz y Schiappacasse (2000), Meyer y Bähr (2001).

En conjunto, si se observan los distintos planteamientos en torno a la estructura de la ciudad latinoamericana, se detalla que el pericentro ha quedado definido como una zona de transición con leves oportunidades y con varios factores negativos. También se puede notar que existe más interés por analizar en detalle a la periferia, los corredores de pobreza y el CBD extendido, siendo más llamativos como fenómenos característicos y particulares de las ciudades de la región. A pesar de esto, se puede articular una idea concreta del pericentro latinoamericano, siendo similar en ciertos aspectos al *inner city* norteamericano, con la diferencia en que hay algo de "oportunidad" en el del sur. Algo fundamental e influyente en la zona, fue el cambio que significó la transición del modelo económico, siendo el neoliberal demeritorio hacia la actividad industrial tradicional y pesada. En la actualidad, permanecen la mayoría de las características explicadas por los estudios anteriores, en un contexto donde "la demanda y el consumo del espacio constituyen" una característica esencial del desarrollo urbano en la ciudad latinoamericana (Borsdorf, 2003, p. 46).

La descripción del pericentro muestra a las condiciones y las potencialidades limitadas que poseen sus habitantes. A primera vista, esto se puede explicar por la misma incapacidad de las economías latinoamericanas para generar empleos formales con salarios mayores de forma homogénea en el territorio y entre las clases sociales (Rojas, 2005). El pericentro, al ser una zona de tránsito, se presenta como una zona mixta no sólo por sus usos, sino por la presencia de cierta infraestructura de transporte con débiles o inexistentes centros de trabajo. Lo que resulta, es una perspectiva de generación de capital basada en el refuerzo a la tendencia de seguir en las mismas condiciones, o incluso a empeorar. Esto también define en una parte el territorio en el que se desenvuelven sus actividades o su residencia, generando rezagos pronunciados en el desarrollo de las zonas pericentrales.

Una vez definido el pericentro urbano en el contexto de la latinoamericano, se pueden evaluar en concreto sus características intrínsecas basadas en la competitividad, independientemente a su localización geográfica.

3.3. Ventajas y desventajas competitivas del pericentro

En el desarrollo socioeconómico territorial del pericentro, se deben considerar las definiciones que giran alrededor de la competencia, competitividad y ventaja competitiva (Cuadrado-Roura y Fernández Güell, 2005: 68-69)[15].

- La competencia es la rivalidad de los territorios para obtener inversiones.
- La competitividad es el esfuerzo de los territorios para "desarrollar las capacidades productivas locales y para mejorar la calidad del entorno" en el que se desenvuelven las empresas.
- La ventaja competitiva se refiere a los atributos que desarrolla propiamente el territorio para "mejorar su posicionamiento económico y social" dentro de su contexto urbano.

Concretamente, se debe mejorar la competitividad sobre la competencia o rivalidad, si se desea incentivar el desarrollo endógeno y la atracción de inversión junto con evitar el crecimiento de la

[15] Acomodado a una escala intraurbana por los propósitos de este trabajo.

inequidad. Además se deben mejorar las capacidades competitivas de la base productiva local, estimulando el capital humano existente.

Porter (1995) desarrolló su trabajo alrededor de los conceptos anteriores situándose en las ciudades norteamericanas. En su controvertida publicación "*The competitive advantage of inner city",* el autor determinó las ventajas y desventajas competitivas del pericentro, junto con los papeles que tendrían que tomar el sector público y privado para repotenciar esta zona. El modelo se guiaría por un conglomerado de economías de localización y de urbanización trayendo consigo relaciones comerciales que revitalizarían el pericentro.

Las ventajas que nombró Porter (1995) bajo su investigación son: la ubicación estratégica, la demanda del mercado local, la integración con las agrupaciones regionales y los recursos humanos. La ubicación estratégica consiste en la proximidad al centro de negocios, infraestructura y aglomeraciones empresariales. La demanda del mercado local, la observa como la oportunidad más inmediata de los negocios del pericentro. La integración con las agrupaciones regionales lo relaciona con la posibilidad de acceso a los polos de competitividad, expresándose en relaciones que generan nuevas economías de urbanización (Camagni, 2005). Por último, hace referencia a la coherencia de la preparación de mano de obra residente en el pericentro con los negocios que pueden surgir.

A pesar de las potencialidades generadoras de desarrollo mencionadas, las desventajas que señaló el autor son más numerosas. La primera se relaciona a la baja disponibilidad de espacios o de propiedades para futuros desarrollos, argumentando que poseen costos superiores a los de la periferia, por lo que no serían llamativos. En correlación con esto, el construir también podría ser contraproducente por las restricciones normativas, dado que son zonas próximas al centro histórico. La segunda corresponde a la estigmatización del pericentro derivado de los problemas de seguridad y por ende la baja afluencia al sector. La tercera se refiere a la infraestructura de transporte presente, que pareciendo una ventaja, se observa desde una perspectiva negativa si tiene una única función de conexión sin dejar nada en el territorio, es decir, que sólo permite el tránsito sin filtrar algún beneficio (Munizaga, 2000). La cuarta tiene que ver con la mano de obra disponible, que en esta zona se caracteriza por tener una reducida preparación, disminuyendo la posibilidad de empleo y éxito empresarial. La quinta es la ausencia de financiamiento afectando el emprendimiento de la zona, siendo riesgosa para la inversión por los precedentes de bajos ingresos y baja capacitación. Finalmente, a veces se dan casos de actitud anti-empresarial, catalogando al desarrollo privado como negativo, siendo una desventaja que se presenta desde la comunidad.

A partir de las ventajas y desventajas, Porter (1995) menciona que los agentes involucrados deben asumir un nuevo papel. El sector privado debe tomar el liderazgo creando y apoyando "a las empresas económicamente viables construidas en una verdadera ventaja competitiva" (p. 65). Es decir, debe incentivar la inversión en el pericentro, demostrando que se puede generar y obtener ganancia. El gobierno, por su parte, debe intervenir en la creación de un entorno favorable para los negocios, dejando un poco de lado las políticas de subsidio o aplicándolas de tal modo que no distorsionen los

incentivos privados. Por lo tanto, sus inversiones y gestión normativa deben promocionar el potencial[16].

Como ya se mencionó, la motivación que genera esta zona para el privado es la renta potencial. Sin embargo, si el gobierno no genera un entorno adecuado para el sostenimiento de los desarrollos en el pericentro, los incentivos al privado pueden disminuir. Esto se da para los negocios existentes y los que potencialmente se pueden instalar, enfrentándose a mayores costos por difundir el desarrollo y sus ganancias en el área.

Empero y de forma general, la inversión se concentra en y para los centros de interés (Amin y Thrift, 2002; Fainstein y Gray, 2002), mejorando sus zonas y la forma en que se conectan (Graham, 2002), atribuyéndose esto a la aglomeración de actividades llamativas que se desarrollan. Estos centros de interés se denominaron tempranamente por Friedman (1966) como polos de crecimiento, siendo "áreas de actividad económica concentradas y altamente interdependientes que han ejercido una influencia decisiva en el carácter y ritmo del desarrollo económico del sistema o subsistema en cuestión" (p. 3). Los polos se crean y consolidan basándose en una o varias actividades económicas que generan recursos propios y atracción de recursos externos. Es decir, se da cuando existe un potencial que es capaz de consolidar la ubicación de grupos o acciones interdependientes de actividad económica, donde exista la capacidad de proyección, expansión y producción, generando consigo influencia. Cuando existen más de un polo en una zona acotada, se puede generar una cierta diferenciación y jerarquía con base en la especialización de cada polo, o incluso se puede compartir un dominio sobre todo el sistema.

Una argumentación similar se puede derivar de la noción de Beavon (1981), en cuanto a caracterizar un polo como un "lugar central"[17]. Este es el que posee un cierto número de bienes y servicios capaces de generar gran atracción no sólo a la población próxima, sino a la que se encuentra a mayor distancia. No obstante, estos lugares centrales dependen también de la concentración y el nivel socioeconómico de la población, siendo un factor propio y característico del lugar. El comportamiento está ligado al estado del lugar central, ya que si se deteriora, los consumidores pueden considerar otro lugar para acceder a los bienes y servicios que necesiten

De esta forma, junto con un argumento más reciente como el de Aguilar (2002) se generarían los subcentros por la concentración de la inversión en un lugar relativamente lejano al centro histórico, para asignarle nuevas funcionalidades. Sin embargo, los subcentros también nacen por la necesidad de la proximidad de servicios cuando la ciudad crece físicamente, generando mayor atracción de la población de los lugares más próximos si se ubican en la periferia, siendo en teoría eficiente ya que "consigue la agrupación de los usos del suelo" (Henry, 2006, p. 206). Se estaría incidiendo en el abaratamiento de los costos de transporte y esto permite que empresas y trabajadores se localicen cada

[16] El modelo de Porter (1995) ha sido criticado fuertemente desde diversas perspectivas. El libro de Boston y Ross (2002) recopila algunas de estas.

[17] Éste autor toma la teoría de los lugares centrales de Christaller y el modelo de áreas de mercado de Lösch para mostrar su propia noción de la localización de las actividades terciarias.

vez más lejos del centro de la ciudad, accediendo con un costo menor a los beneficios que otorga la aglomeración sin tener que lidiar con la congestión como externalidad negativa (Muñiz, Calatayud y García, 2006).

Generalmente son complejos corporativos o habitacionales, formándose como "nuevos nodos de la concentración y desconcentración de la dinámica metropolitana" (Aguilar, 2002, p. 126). Link (2008) reafirma el argumento anterior, otorgándole a estos "nuevos centros" una "superespecialización funcional", que se articularía a una red intraurbana (p. 16). Sin embargo, también menciona que la red que se consolida, sólo conecta selectivamente a los territorios que se complementen de acuerdo a sus funciones. Concisamente, predomina la ciudad organizada alrededor a los nodos y redes más sobresalientes, representando una imagen del poder de los agentes dominantes (Dupuy, 1998; Cuadrado-Roura y Fernández Güell, 2005). Es decir, los lugares que no se destaquen dentro de esta red –como el pericentro–, pasarán a ser lugares irrelevantes y sin articulación funcional (Graham, 2002), con pocas o nulas oportunidades para crear un desarrollo local. "Cuanto mayor sea el número de vínculos entre los nodos, mayor será la conectividad y la integración de la red" (Boix, 2002, p. 228), pero cuando no hay una función sobresaliente y sin vínculos importantes, el lugar sólo sirve como tránsito o conexión.

En términos de competencia, las ventajas del pericentro no parecieran funcionar si este comportamiento se sigue manteniendo. Se percibe cierta falta de interés en lograr una planificación estratégica e integral, beneficiando sólo al proyecto urbano o al negocio privado sin pensar en generar alguna externalidad positiva a los que sean ajenos a éste, resultando en un desarrollo conjunto poco efectivo (Monzón, 2005).

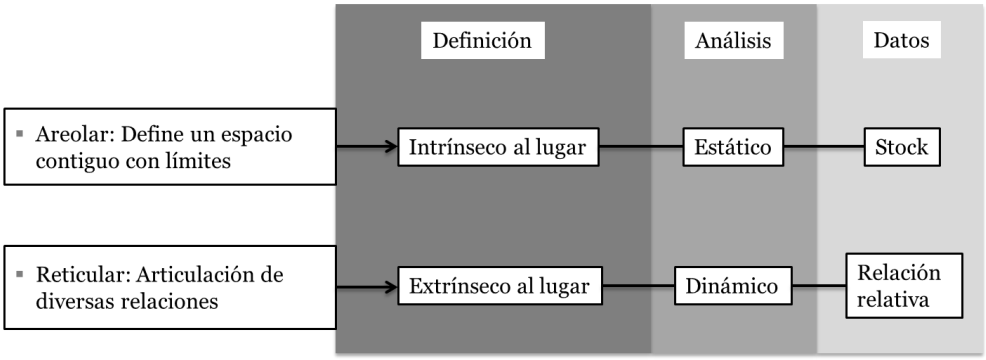
En resumen, se deja una zona urbana desaprovechada, ya que el pericentro tiene un potencial que se basa en las ventajas competitivas de localización, encabezadas por su proximidad al centro urbano. El soporte que podría generar el pericentro en el desarrollo de diferentes actividades complementarias, parece desapercibido por los sectores público y privado. Sin embargo, la fuerte especialización de lugares acotados genera una fragmentación aparentemente obvia, mostrando que la ciudad pierde el concepto de unidad (Graham, 2002). En este apartado, es importante la mención de diversos enfoques territoriales, donde se hizo alusión además de las ventajas y desventajas del pericentro, al análisis desde los polos de crecimiento hasta subcentralidades, destacando en parte las nociones de red junto con sus componentes. Es por eso que se profundizó más el análisis en este tema en la siguiente sección.

3.4. Enfoques de análisis: areolar y reticular

Para el análisis urbano desarrollado, la concepción del territorio se observa desde dos puntos de vista: el enfoque de área o *areolar* y el enfoque de red o reticular. Según Dupuy (1998), el enfoque areolar define un espacio contiguo con ciertos límites, es decir brinda una explicación intrínseca al lugar, el cual contiene características propias (Dematteis, 2006). Debido a esto, expresa un análisis estático, concentrado en la información o variables tipo stock. El enfoque reticular, por su parte, se basa en una articulación de diversas relaciones, explicándose de forma extrínseca al lugar. Este enfoque es de carácter dinámico y define comportamientos o variables de conducta relativa –Ilustración 10–. Un

ejemplo para diferenciar los enfoques es observar a la población desde los dos puntos de vista. Si se toma desde el enfoque areolar se puede observar en términos de densidad, y si se toma desde el enfoque de red se puede analizar en términos de movilidad (Boix, 2002).

Ilustración 10: definición de los enfoques de análisis territorial

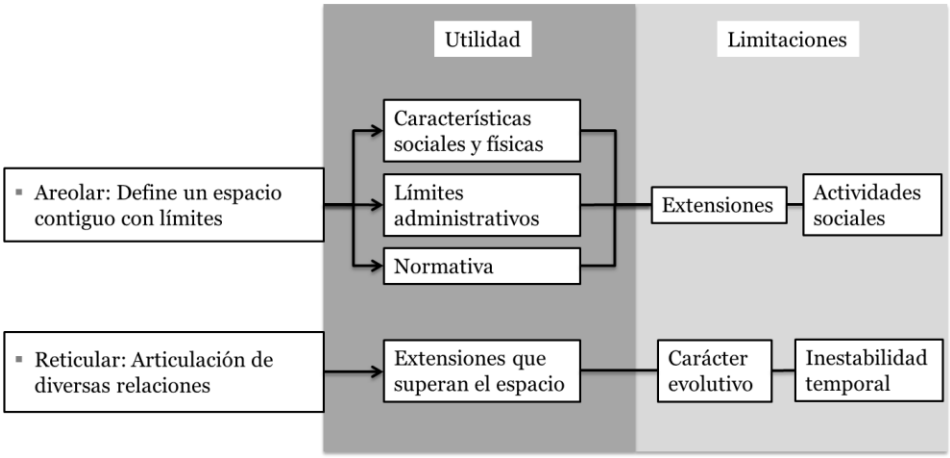


Fuente: Elaboración propia basado en Dupuy (1998).

Los dos enfoques señalados, manejan a las variables de estudio de forma diferente, y por lo tanto sus utilidades y limitaciones pueden variar –Ilustración 11–. El areolar es útil para establecer límites administrativos a las zonas, imponiendo diferenciaciones territoriales claras. También para localizar características sociales y físicas propias de los lugares, así como la normativa básica. Sin embargo, como lo señala Ascher (2004), las limitaciones de este enfoque radican en que las fronteras definidas a veces son desbordadas y por lo tanto quedan obsoletas a causa de las extensiones de las actividades sociales. Es en este punto donde se comprende la utilidad del enfoque reticular, ya que es necesario para entender las relaciones, los flujos y su contexto en el que se desarrollan (Dematteis, 2006). En otras palabras, el enfoque reticular puede explicar esas extensiones que superan el espacio acotado, transformándolo en un sistema de jerarquías (Ascher, 2003). A pesar de la argumentación anterior, este enfoque al basarse en un proceso dinámico, tiene un carácter evolutivo, desde la creación de la red necesariamente en otra red preexistente, hasta su mantención o posible destrucción o sustitución (Herce, 2002). Esto muestra que puede presentar inestabilidad temporal en la mantención de los lazos y por ende de los datos, cambiando o complejizando potencialmente el análisis y su objetivo inicial[18].

[18] Ascher (2003) lo observa desde este punto de vista: "[Los lazos sociales] solían ser muy fuertes y duraderos: un vecino era frecuentemente un compañero de trabajo, un pariente y un amigo, pero en la sociedad crecientemente variada (…) –en donde los individuos escogen qué hacer y con quién, y por lo mismo cambian de trabajo frecuentemente– los lazos sociales también son más débiles, pero están incorporados a redes cada vez más complejas" (p. 14).

Ilustración 11: utilidad y limitaciones de los enfoques de análisis territorial



Fuente: Elaboración propia basado en Ascher (2003; 2004) y Herce (2002).

En conclusión, el enfoque de red es más dinámico y moderno para estudiar el comportamiento de las personas que el areolar, que es más estático. Sin embargo, la forma de representar el "fenómeno urbano", depende de la utilidad que brinden y de las escalas que manejen (Dematteis, 2006), por lo que hacer uso de ambos puede otorgar beneficios y diversas perspectivas al análisis.

4. Metodología

4.1. Dimensiones y variables de estudio

Los enfoques definidos en la última parte del capítulo anterior, son necesarios para la investigación de acuerdo a lo siguiente: el enfoque areolar otorgará una visión más general de cada zona pericentral o cuadrante de estudio, en cuanto al contexto sociodemográfico y económico de las personas y de las actividades presentes, incluyendo factores físicos e indicativos. El enfoque reticular se encargará de determinar las relaciones derivadas de los flujos de movilidad, su interacción e influencia sobre los territorios.

La investigación buscó dar cuenta sobre las condiciones que inhiben el desarrollo socio-económico y que no permiten retener los beneficios, mediante el estudio de variables que muestren un contexto aproximado de la situación socio-demográfica, física y de flujos. De acuerdo con esto, se afirma la existencia de un desmérito en algunas zonas del pericentro urbano de Santiago, a pesar de las oportunidades latentes. ¿En qué medida ese deterioro socioeconómico está expresado en la insostenibilidad económica, demográfica y física de las personas que habitan y trabajan en el pericentro, así como de las actividades que aquí se desarrollan? Para responder a esta pregunta, se identifican los aspectos que hacen que estas zonas pierdan beneficios de desarrollo urbano, que giran alrededor de sus características propias.

En una primera parte se mostrarán las dimensiones de las variables y su definición general dentro de cada enfoque, para después concentrarse en su utilidad específica para la investigación y los datos que muestran para las zonas pericentrales escogidas.

4.1.1. Definición de dimensiones

Los enfoques agrupan variables que concentran atributos específicos de acuerdo a cinco dimensiones: el areolar contiene las dimensiones demográfica, económica y física, mientras que el reticular contiene las dimensiones de movilidad e interacción.

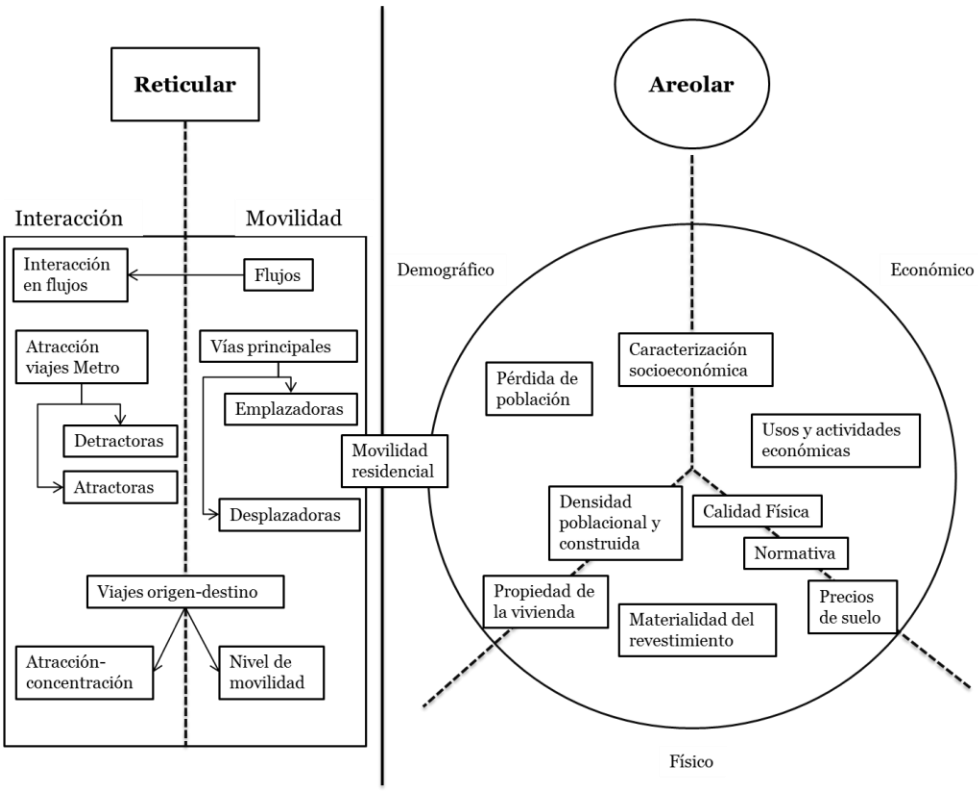
- Enfoque areolar:
  - Dimensión demográfica: esta dimensión agrupa variables relacionadas a las características de la población en un territorio acotado. Esta dimensión es analizada a partir de las siguientes variables: población, caracterización socioeconómica, propiedad vivienda, movilidad residencial, y densidad poblacional y construida.
  - Dimensión económica: esta dimensión agrupa variables relacionadas a las características y actividades económicas de las personas y de los negocios en un territorio acotado. Esta dimensión puede ser analizada a partir de las siguientes variables: caracterización socioeconómica, usos y actividades económicas, calidad física, precios del suelo y normativa.
  - Dimensión física: esta dimensión agrupa variables relacionadas a las características físicas del espacio construido en un territorio acotado. Esta dimensión puede ser analizada a partir

de las siguientes variables: propiedad vivienda, densidad poblacional y construida, calidad física, materialidad del revestimiento, precios del suelo y normativa.

- Enfoque reticular:
  - Dimensión movilidad: esta dimensión muestra los flujos y desplazamientos que pasan en un territorio acotado. Esta dimensión puede ser analizada a partir de las siguientes variables: movilidad residencial y viajes origen-destino.
  - Dimensión interacción: esta dimensión muestra la existencia de las relaciones provenientes de los flujos en un territorio acotado. Esta dimensión puede ser analizada a partir de las siguientes variables: atracción de viajes en metro y viajes origen-destino.

La Ilustración 12 resume la agrupación tanto de enfoques y dimensiones, como de las variables de estudio.

Ilustración 12: esquema de relación de variables por enfoques y dimensiones de análisis territorial



Fuente: Elaboración propia.

4.1.2. Utilidad y explicación de las variables

4.1.2.1. Variables Areolares

Población: esta variable permite observar cuantas personas residen en las zonas estudiadas. Específicamente, su variación indica si ocurre una pérdida o ganancia de la población, explicando si son

zonas atractoras demográficamente. Para mostrar esto, se observaron los datos de la población por comuna de los Censos de 1992, 2002 y 2012[19], y por manzana de los dos primeros mencionados.

Caracterización socioeconómica: el grupo socio-económico (GSE) indica varios factores de la situación socioeconómica de las personas y hogares. El GSE se construye por medio de un indicador que contiene las siguientes variables: ingreso; calidad de vida; acceso a servicios básicos y de lujo; posesión de bienes en el hogar; nivel educacional del principal sostenedor del hogar (PSH); y el rango ocupacional del PSH. En resumen, "este conjunto de variables refleja tanto el capital adquirido por el hogar y su confort, como el grado de vulnerabilidad a los vaivenes económicos del país" (AIM, 2012, p. 11). En las zonas de estudio se puede mostrar la preponderancia[20] de los grupos socioeconómicos y con esto, las características propias que tienen los hogares y si han experimentado cambios a través del tiempo. Para mostrar esto se observaron los datos de la población de las zonas pericentrales escogidas de los Censos de 1992 y 2002.

Propiedad de la vivienda: esta variable muestra el tipo de dominio sobre la propiedad de la vivienda de su habitante. Muestra la preponderancia de propiedad en una vivienda –primaria y secundaria–, detallando si su habitante es el propietario o el arrendatario. La propiedad de vivienda se puede considerar como inversión o patrimonio personal, aunque no todas las viviendas son iguales ni poseen las mismas características. Esto significa que no se puede afirmar que el propietario por ser propietario posea mejores condiciones de calidad de vida del arrendatario. En las zonas de transición escogidas donde existe deterioro, el propietario incluso puede tener una situación similar o peor al del arrendatario. Para mostrar esto se observaron los datos de la población de las manzanas del Censo del 2002.

Movilidad residencial: esta variable indica la continuidad de residencia en un determinado lugar, mostrando si es atractivo o no para permanecer a través del tiempo. Los flujos residenciales pueden indicar si existe la presencia de mucha o poca movilidad residencial de las zonas de estudio. Para mostrar esto se observaron los datos de la población de las manzanas del Censo del 2002, con el ítem que consiste en preguntarles a las personas en qué lugar vivían hace 5 años.

Usos y actividades económicas: los usos indican la actividad que se desarrolla en el inmueble y predomina en la manzana dentro de un territorio determinado. Concretamente, se puede ver el grado de especialización y la potencialidad (alta o baja) de ser lugares atractivos para convertirse en polos de desarrollo[21]. Para mostrar esto se observarán los datos de la recolección de información que se realizó en terreno[22], actividad que consistió en visitar las zonas pericentrales escogidas. Se observó la fachada de cada predio y de acuerdo a su estado y características se clasificaron en varias categorías que se

[19] Los datos del Censo 2012 son preliminares ya que aún no existen resultados definitivos publicados.

[20] Algunas variables medirán preponderancia primaria y secundaria.

[21] Con esta variable se puede observar la presencia de una industria complementaria a las importaciones típica del pericentro.

[22] Ver Anexo.

definen en los anexos. Posteriormente, se miró la predominancia de las calidades y características en las manzanas, de las cuales se obtuvieron los resultados que se observaron desde esta variable hasta la de materialidad.

Densidad poblacional y construida: la densidad como variable se define de dos formas. La primera es densidad poblacional, la cual indica cuántos habitantes residen en un área determinada, teniendo características de la dimensión demográfica. La segunda es la densidad construida que se define a partir de la altura de la edificación, por conteo de plantas o pisos presentes, poseyendo características de la dimensión física. Se observaron los datos de la población de las manzanas del Censo del 2002 y de la recolección de información que se realizó en terreno.

Calidad física: Esta variable muestra el estado de conservación de los inmuebles en una determinada zona. Posee características de las dimensiones física y económica. Indica la existencia de alguna preponderancia de deterioro físico en las fachadas de las construcciones, demostrando un bajo interés o una imposibilidad en la mantención. Para mostrar esto se observaron los datos de la recolección de información que se realizó en terreno.

Materialidad del revestimiento: la materialidad muestra el material del revestimiento frontal de los inmuebles, siendo un factor complementario al de calidad física. Contiene solamente características de la dimensión física. Para mostrar esto se observaron los datos de la recolección de información que se realizó en terreno.

Precios del suelo: indican el valor del suelo en las zonas pericentrales. Se esperaría que por estar cerca al centro de la ciudad, su valor fuera similar a los del mismo centro histórico, por lo que podría mostrar si es rentable construir proyectos nuevos en el pericentro. Esta variable posee características de las dimensiones económica y física. Para observar en detalle el fenómeno mencionado, se analizaron los datos correspondientes a las zonas Trivelli[23]. Dichas zonas se expresan en UF por metro cuadrado, de acuerdo al estudio de ofertas a partir de la revisión de anuncios del diario. Esta variable puede evidenciar parcialmente que los costos del desarrollo urbano y de la edificación varían con los tipos de uso de suelo, la densidad y las distancias (Henry, 2006). También se debe entender que el mercado de la vivienda actúa como motor y filtro de los movimientos de población sobre la ciudad. Motor ya que obliga a una gran parte de la población (de ingresos medios y bajos) a buscar vivienda fuera de su barrio o comuna original, ya que no encuentran la vivienda que buscan al precio que pueden costear o no encuentran una satisfacción plena de su demanda de actividades. Y filtro porque conduce a los grupos sociales, según su nivel de ingresos, a localizarse de determinadas áreas o comunas y a limitarle el acceso a otras (Nel-lo, 2006). Dada la renovación urbana de la comuna de Santiago y la consecuente formación

[23] Investigador principal: Carlos de Mattos; coinvestigadores: Pedro Bannen, Luis Fuentes, Luis Riffo; otros investigadores: Liliana De Simone, Felipe Link, Andrea Vásquez, Valentina Pozo, Francisca Zegers, Pablo López, Camila Cuevas. "Santiago de Chile: de la ciudad de negocios al negocio de las ciudades. Dinámica inmobiliaria y transformación del área metropolitana de Santiago (1975-2010)". Proyecto Fondecyt 1110387.

del centro residencial complementario, se pueden observar fenómenos habitacionales dirigidos hacia una vivienda más reducida en área para hogares con menos personas.

Normativa: esta variable en términos indicativos puede mostrar que tipos de desarrollos están permitidos, así como las actividades o usos que se pueden implementar en un territorio determinado. La normativa contiene características de las dimensiones física y económica. Para realizar el análisis de esta variable, se consultaron los Planes y Planos Reguladores de las comunas de Santiago (2014), Quinta Normal (2002) y Recoleta (2005). Se tuvieron en cuenta principalmente los usos permitidos, prohibidos, la protección patrimonial y la altura máxima de la edificación.

4.1.2.2. Variables Reticulares

Vías principales: Puede mostrar la existencia efectiva de flujos transversales sobre las zonas pericentrales, para verificar si son zonas transitadas por los flujos centro-periferia y hacia qué dirección existe una mayor afluencia. Esta variable contiene características de la dimensión de movilidad. Se tuvieron en cuenta los datos de la Encuesta de Movilidad en Centros Urbanos de la Secretaría de Planificación de Transporte (SECTRA) en el 2012.

Nota explicativa: se debe realizar una explicación respecto a la definición de una zona atractora o detractora de viajes, desde la mirada de las vías vehiculares circulantes y el transporte público. El centro histórico concentra una oferta diversa de bienes y servicios por aglomeración, que no es replicable a nivel metropolitano, por ende también concentra una gran parte del mercado laboral que se desarrolla alrededor de la oferta existente. Sin embargo, no todas las personas que trabajan en el centro histórico viven en ese lugar, por lo que un desplazamiento hogar-trabajo es necesario y se ve evidenciado en los flujos de transporte público de hora punta en la mañana y en la tarde. Dependiendo de la ubicación del hogar respecto al centro (sea norte, sur, poniente u oriente), se pueden observar los ejes viales conectores paralelos de un solo sentido que cumplan una función complementaria (norte-sur y sur norte, por ejemplo) o que tengan un carácter de flujo mixto diferenciando cada sentido. De acuerdo a esto, si en la mañana hay mayores flujos hacia el centro que en su dirección opuesta, se entiende que es una zona atractora. Ocurre de la misma forma si en la tarde hay mayores flujos hacia la periferia, entendido como el retorno del trabajador a su hogar. El Cuadro 1 siguiente resume lo argumentado en este párrafo:

Cuadro 1: esquema del centro como zona atractora y detractora

Localización respecto a CBD	Comparación de Sentidos	Hora Punta	
		Mañana	Tarde
Sur	S-N > N-S	Atractor	Retractor
	S-N < N-S	Retractor	Atractor
Poniente	P-O > O-P	Atractor	Retractor
	P-O < O-P	Retractor	Atractor
Norte	S-N < N-S	Atractor	Retractor
	S-N > N-S	Retractor	Atractor
Oriente	P-O > O-P	Retractor	Atractor
	P-O < O-P	Atractor	Retractor

Fuente: Elaboración propia.

Atracción de viajes en metro: esta variable muestra dentro de los flujos existentes, la existencia de alguna atracción de viajes explicado vía afluencia y egresos de las estaciones de metro en las zonas pericentrales escogidas. Esta variable contiene características de la dimensión interacción y se tomaron los datos del Directorio de Transporte Público Metropolitano (DTPM, 2013) para su posterior análisis.

Nota explicativa: Como se hizo con la variable anterior, se debe realizar una explicación respecto a la definición de una estación atractora o detractora de viajes. Una estación atractora corresponde a una estación de metro que presenta mayores egresos que afluencia de personas en las horas punta de la mañana. Es decir, individuos que llegan a sus trabajos en esa zona usando ese sistema de transporte y saliendo de esa respectiva estación. Esta definición se puede complementar si se observa el comportamiento contrario en horas de la tarde. En otras palabras, si la afluencia es mayor a los egresos, dado que las personas que estaban trabajando durante el día, acuden a esa estación para volver a sus viviendas. Una estación detractora es inversa a la atractora, presentando una mayor afluencia en la mañana y un número mayor de egresos en la tarde. El Cuadro 2 resume lo argumentado en este párrafo:

Cuadro 2: esquema explicativo de estaciones de metro atractoras y detractoras

	Mañana	**Tarde**
Afluencia para salir a la zona>Egresos para llegar	Detractora	Atractora
Afluencia para salir a la zona<Egresos para llegar	Atractora	Detractora

Fuente: Elaboración propia

Viajes origen-destino: pueden mostrar el nivel de movilidad y atracción de las zonas pericentrales, es decir si tienen un carácter centrípeto que concentra y articula actividades, dado que ya se demostró que son zonas de transición las cuales conectan el centro con la periferia. De igual forma, se puede observar si se realizan viajes dentro de las mismas zonas, explicando que las personas encuentran lo que necesitan (sea trabajo, estudio, recreación, etc.) en el mismo lugar de vivienda o los prefieren en comparación con los que están más lejos. Esta variable contiene características del enfoque reticular.

Para obtener la información señalada, se consultó a la Encuesta Origen Destino (EOD) 2006 de la SECTRA.

4.2. Selección de zonas pericentrales de Santiago de Chile

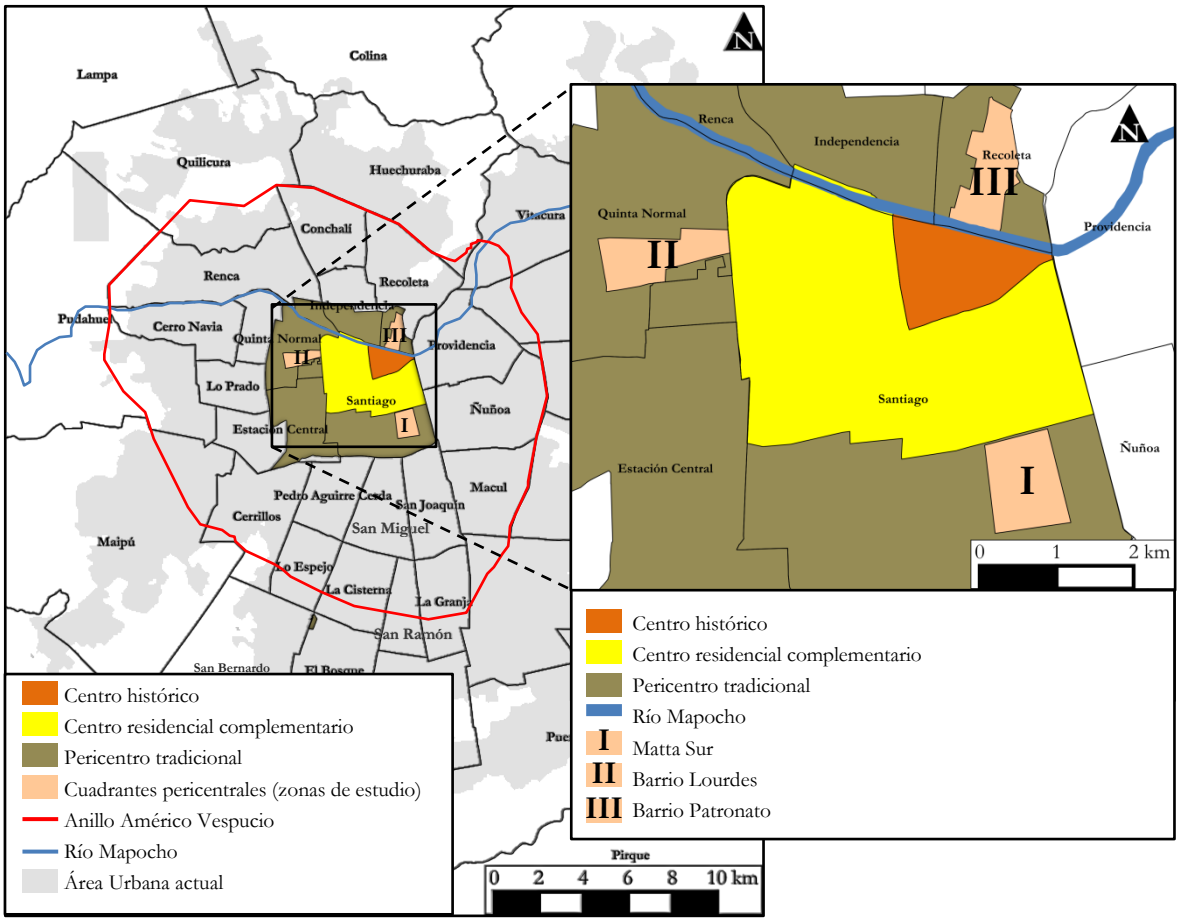
La selección de los territorios pericentrales en este estudio, se justifica principalmente por su localización, la cual se deriva de su urbanización próxima al centro, entre los años 1900 y 1920 aproximadamente[24]. Varios autores como López (2005; 2008; 2009) e Hidalgo y Zunino (2011) y la misma división político-administrativa, definen al pericentro como una zona amplia e intercomunal que rodea completamente a la comuna de Santiago. Sin embargo, a medida que aumenta la distancia del centro, se generan distintas dinámicas producto de una urbanización más tardía de la ciudad, dejando de poseer características pericentrales –como s epudo apreciar con la Ilustración 6–. Por esta razón se enfatizó en seleccionar zonas acotadas y no comunas, puesto que en una comuna pericentral, existen diferentes tipologías, abarcando no sólo el primer anillo correspondiente a la antigua circunvalación del ferrocarril –perímetro de la comuna de Santiago–, sino el de la autopista Américo Vespucio y hasta algunos vestigios de una periferia mucho más reciente de la ciudad.

Por las razones expuestas, se decidió seleccionar tres territorios más acotados, con diferentes localizaciones próximas al centro consolidado de la ciudad –Ilustración 13–:

- El sur de la comuna de Santiago –cuadrante I, denominado de ahora en adelante como Matta Sur–, específicamente en la sección delimitada por: la calle San Francisco (poniente), la calle Lira (oriente), Avenida Manuel Antonio Matta (norte) y la calle Ñuble (sur). Contiene al barrio Bogotá y a parte del barrio Victoria. Su distancia al centro consolidado es de aproximadamente dos kilómetros, correspondiente al ya mencionado centro residencial complementario, que contiene las políticas de renovación desde el 2000.
- El sur-oriente de la comuna de Quinta Normal –cuadrante II, denominado Barrio Lourdes–, con los límites definidos por: la Avenida Matucana (oriente), la calle Santa Genoveva (poniente), las calles Mapocho y Andes (como límite norte) y la calle Santo Domingo y el eje San Pablo (como límite sur). Contiene a los barrios Lourdes y parte de Los Andes y Simón Bolivar. La distancia y características al centro consolidado es similar a la distancia divisoria de la segunda zona, pero con una mayor resistencia al nuevo desarrollo inmobiliario.
- El sur de la comuna de Recoleta –cuadrante III, denominado Barrio Patronato–, específicamente en el cuadrante delimitado por: Avenida Recoleta (poniente), calle Rengifo (poniente), calle Nueva Rengifo (poniente), Avenida Perú y calle Loreto (oriente), Avenida Santa María (sur), Autopista Costanera Norte (sur) y la calle Schlack (norte). Parte del antiguo sector conocido como "La Chimba", contiene en su totalidad al barrio Patronato. Su distancia respecto al centro consolidado es mínima, aproximadamente entre 100 y 200 metros, pero tiene un rasgo notablemente divisorio: el río Mapocho.

[24] En otras palabras, los territorios cercanos al centro histórico y al centro residencial complementario de Santiago.

Ilustración 13: zonas pericentrales de estudio escogidas en el Gran Santiago

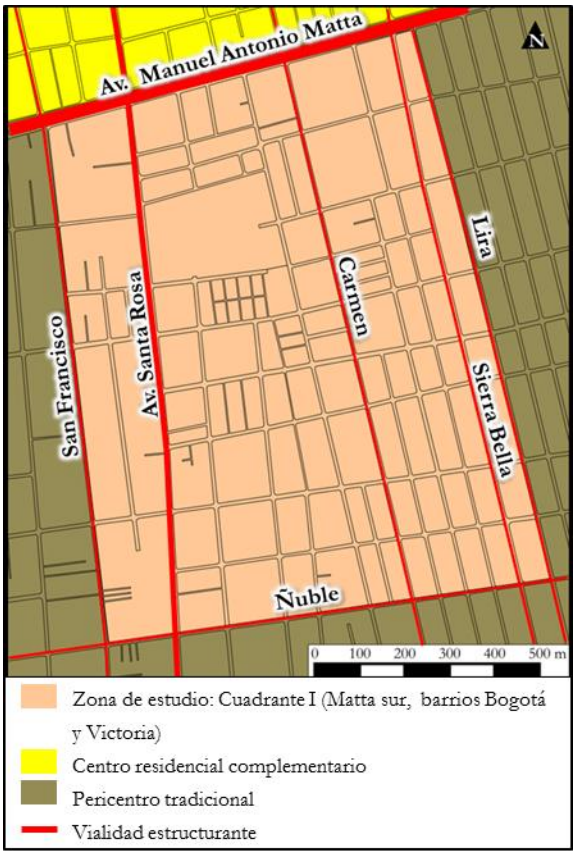


Fuente: Elaboración propia.

La premisa que se plantea, es que los territorios seleccionados son zonas con un desarrollo socioeconómico limitado, con fuerte presencia de las actividades industriales livianas preexistentes que se indicaron en la Ilustración 3, junto con vivienda edificada en los contextos de las fases de industrialización indicada en la Ilustración 6, además de la localización que conecta al centro histórico con el resto de la ciudad. El gran territorio en el que se incertan se denominó el "pericentro tradicional". Con base en esto, se escogieron zonas que presentaran actividades y usos mixtos: Barrio Patronato, uso residencial-comercial; Matta Sur y Barrio Lourdes, uso residencial-industrial. De forma complementaria al análisis, los territorios seleccionados contienen una importante infraestructura de transporte, representada en estaciones de metro y vías principales vehiculares.

- El cuadrante I (Matta Sur) se emplazan las avenidas Santa Rosa y Manuel Antonio Matta, las calles San Francisco, Lira, Sierra Bella y Carmen –Ilustración 14–.

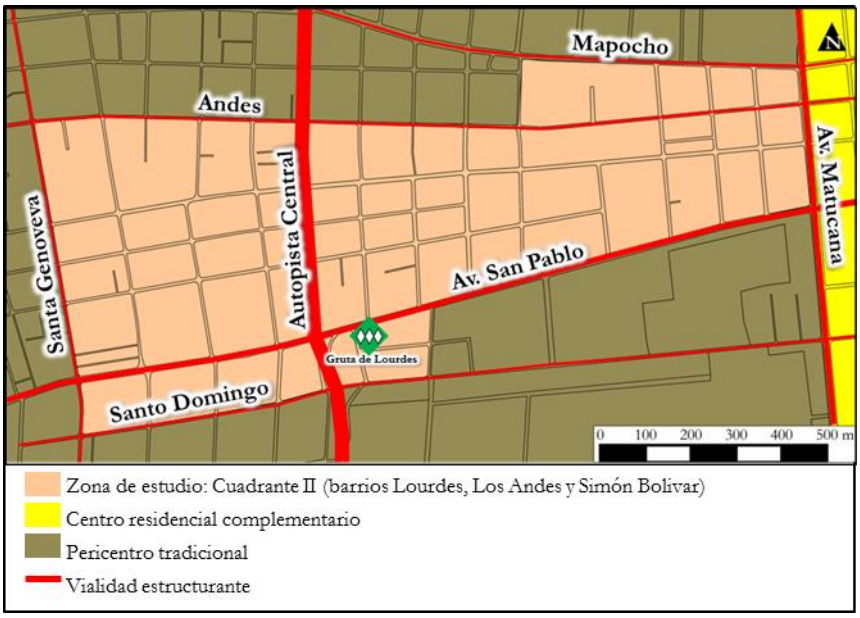
Ilustración 14: vialidad estructurante del cuadrante I, Matta Sur



Fuente: Elaboración propia.

- El cuadrante II (Barrio Lourdes) se emplazan el eje San Pablo, la avenida Matucana, las calles Mapocho, Andes y la Autopista Central. Además posee una estación de metro perteneciente a la Línea 5: Gruta de Lourdes –Ilustración 15–.

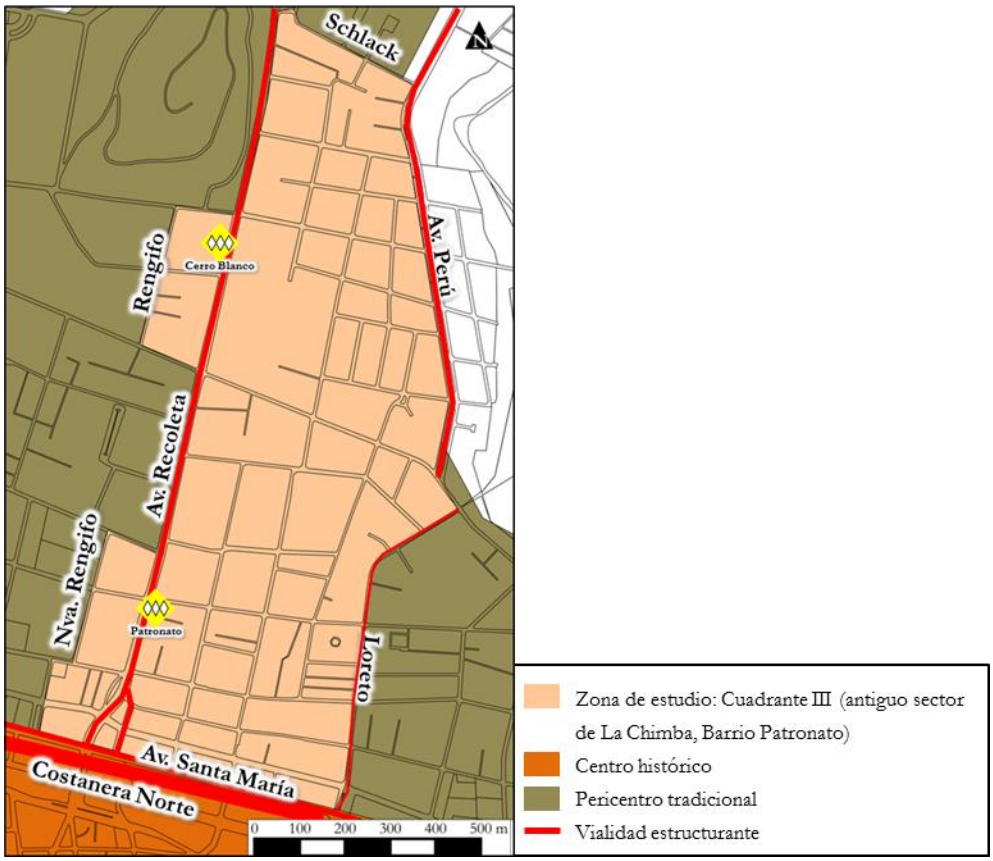
Ilustración 15: vialidad estructurante del cuadrante II, Barrio Lourdes



Fuente: Elaboración propia.

- En el cuadrante III (Barrio Patronato) se emplazan las avenidas Recoleta, Perú, Santa María, la autopista Costanera Norte y la calle Loreto. Además posee dos estaciones de metro pertenecientes a la Línea 2: Patronato y Cerro Blanco –Ilustración 16–.

Ilustración 16: vialidad estructurante del cuadrante III, Barrio Patronato



Fuente: Elaboración propia.

Con esto se determinó primero, si las estaciones de metro y su entorno son atractores o detractores de viajes; segundo, si por las zonas escogidas efectivamente existen flujos centro-periferia; y tercero, si las zonas son atractoras de viajes con carácter centrípeto o si son zonas de tránsito o de paso. El tipo de selección se realizó para observar el dilema que se genera desde el entendimiento del pericentro como espacio de oportunidad con una funcionalidad por conectividad, contra la condicionante de deterioro de acuerdo a la "especialización" (o diversificación) de cada territorio y localización.

5. Resultados

5.1. Zona pericentral de Santiago: Matta Sur

5.1.1. Variables areolares

Población: de acuerdo a la información del Instituto Nacional de Estadística de Chile (INE) mediante los últimos tres Censos, se puede apreciar que la zona de Matta Sur, tiene una tasa de crecimiento intercensal más negativa que su respectiva comuna de 1992 a 2002 –Cuadro 3–. Inicialmente esto demuestra que existe una pérdida mayor de población en este terreno, aún más fuerte que la tendencia general de la pérdida de población experimentada en la comuna central.

Cuadro 3: población total y tasa de crecimiento intercensal Matta Sur

Comuna/ Zona pericentral	Población total			Tasa de crecimiento intercensal (%)	
	1992	2002	2012*	1992-2002	2002-2012
Comuna de Santiago	230.977	200.792	311.415	-13,07	55,09
Matta Sur	12.376	9.632	**	-22,17	

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censos 1992, 2002 y 2012.

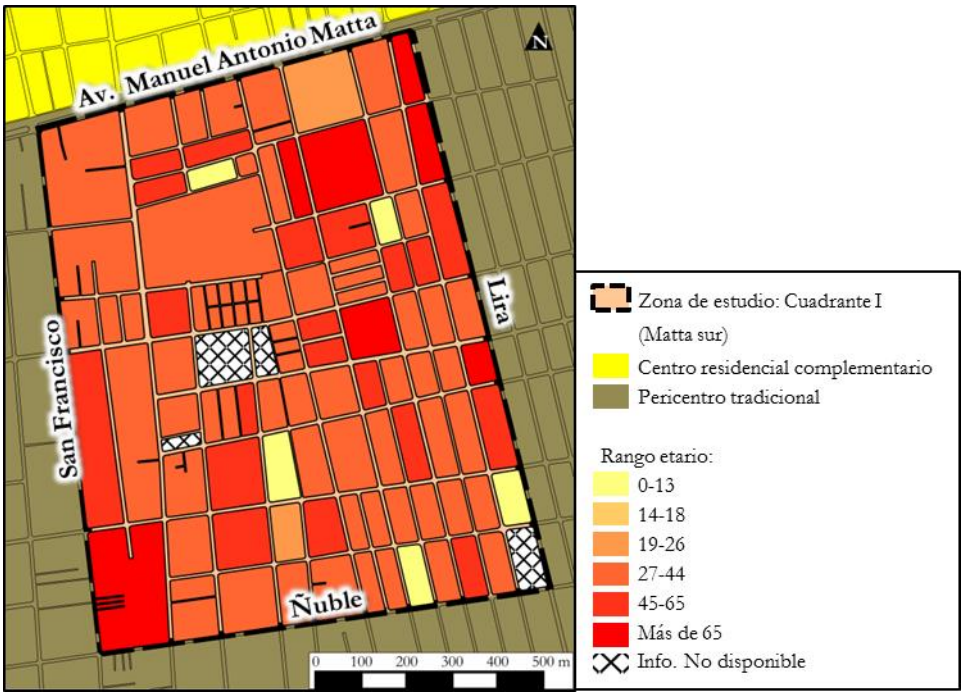
*Los datos comunales del Censo 2012 se obtuvieron del documento inicial que presentó el INE.

**No se encuentra disponible la información por manzana del Censo 2012.

La argumentación derivada de los datos de 1992 al 2002, explicaría que la zona de Matta Sur no es de atractivo demográfico. Los datos muestran inicialmente que el abandono de población produce una disminución de la demanda potencial interna. Incluso, las actividades pueden variar de acuerdo al tipo de consumidores, los cuales según los datos del INE –Ilustración 17– y las visitas a terreno para el catastro realizado, tienden a ser de mayor edad.

Sin embargo, las tendencias comunales entre el 2002 y 2012 muestran un fuerte crecimiento poblacional en la comuna de Santiago. Significa que a nivel comunal los procesos de renovación que se mencionaron en el capítulo dos, los cuales tuvieron un mayor efecto a partir del año 2000 y generaron el denominado centro residencial complementario, explican este abrupto cambio en las tasas de crecimiento de Santiago. No obstante, esas tasas comunales no se pueden aplicar en las zonas pericentrales escogidas, puesto que se demostró que no tienen tasas similares. En otras palabras, ese crecimiento comunal, no es necesariamente igual dentro de las zonas pericentrales. Inclusive, la tasa 1992-2002 indicaría que es una zona que no llama la atención a procesos de renovación o densificación demográfica, por lo que esa tendencia en el 2012 puede mantenerse o no ser tan marcada como lo fue a nivel comunal.

Ilustración 17: preponderancia de rangos etarios por manzana Matta Sur 2002



Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Caracterización socioeconómica: de acuerdo a los datos de los Censos, el GSE más predominante en el Cuadrante I en 1992 y el 2002 es el D, seguido por el C3 –Cuadro 4 y 5, Ilustración 18–. Sin embargo, se observa un incremento en los GSE C2 y ABC1, mostrando una mejora en el estatus de los habitantes o la llegada de nuevos residentes con mejores condiciones generales de calidad de vida. El incremento del ingreso de la población es una explicación más simple, evidente e inevitable de este fenómeno. Si se mantienen las mismas tasas de crecimiento, al 2012 los GSE mayoritarios seguirían siendo los mismos, pero con un porcentaje de participación relativamente menor. En resumen, estos datos indican que Matta Sur contiene una predominancia de grupos sociales de clase media y media-baja. En otras palabras, por más que se incrementen los grupos más acomodados, su preponderancia sigue siendo menor en comparación con los grupos de ingresos bajos y medios.

Cuadro 4: composición de los Grupos Socio-Económicos Matta Sur 1992-2002

Matta Sur	Censo 1992						Censo 2002					
	E	D	C3	C2	ABC1	Total	E	D	C3	C2	ABC1	Total
Número de hogares	358	1.092	902	439	73	2.864	347	913	767	516	88	2.631
Porcentaje de participación (%)	12,50	38,13	31,49	15,33	2,55	100	13,19	34,70	29,15	19,61	3,34	100

Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

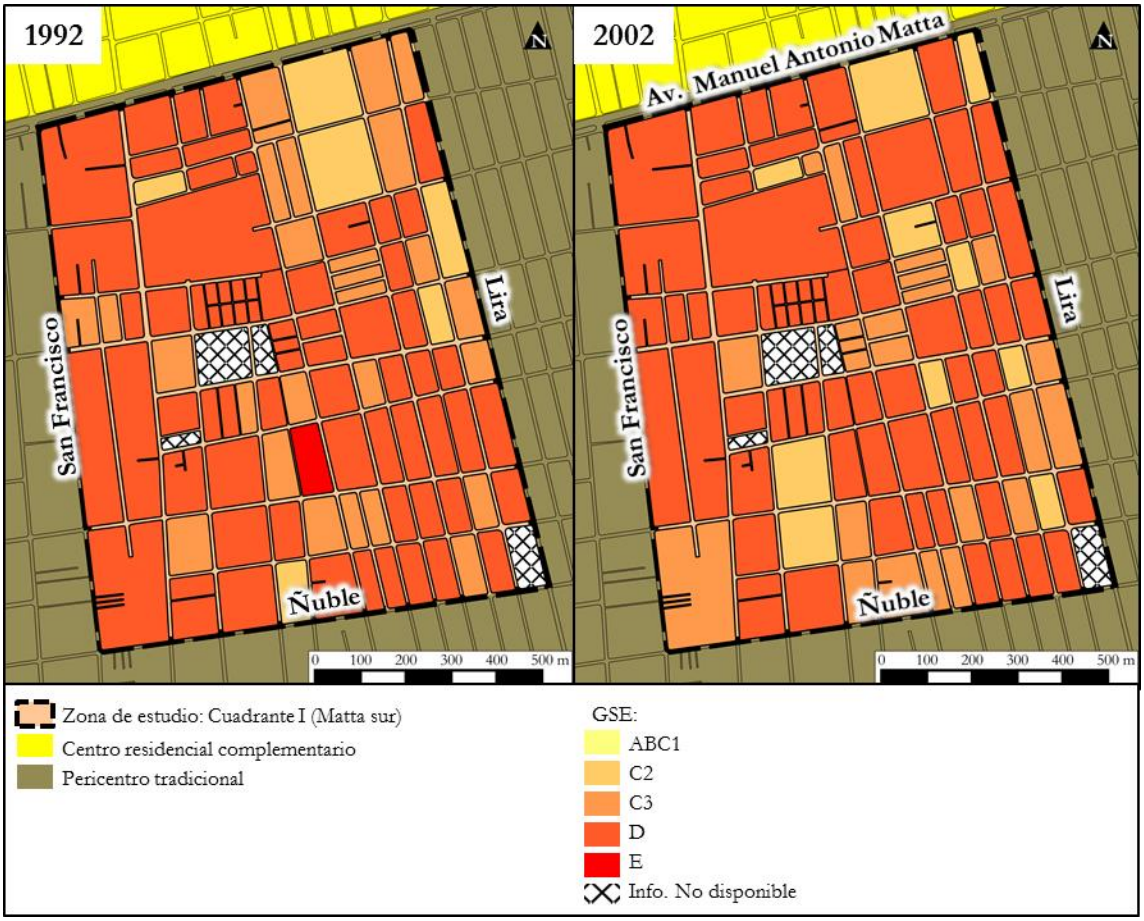
Cuadro 5: tasa de crecimiento de los Grupos Socio-Económicos Matta Sur 1992-2002

Matta Sur	Tasa de crecimiento					
	E	D	C3	C2	ABC1	Total
Porcentajes de incremento (%)	-3,07	-16,39	-14,97	17,54	20,55	-8,14

Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

Según Adimark, al GSE C3 pertenecen personas con una vivienda de material sólido, tabique, con antejardín y un pequeño estacionamiento, y si viven en barrios antiguos, tienen deterioro en su fachada. De igual forma, poseen electrodomésticos económicos y/o antiguos, y vehículos funcionales para el trabajo y de años anteriores. La educación promedio es de 13 años y generalmente son empleados asalariados, profesores, técnicos y obreros especializados, artesanos, comerciantes menores y vendedores. Al GSE D, por su parte, pertenecen personas con viviendas pequeñas, económicas, con ampliaciones y cuartos agregados. Sus electrodomésticos son artefactos antiguos o con desperfectos y los vehículos, si tienen, son exclusivos para el trabajo o son modelos antiguos deteriorados. La educación promedio es de 11 años y tienden a tener trabajos de obreros, mensajeros, aseadores, etc., es decir, de bajo nivel y remuneración.

Ilustración 18: predominancia por manzana de los Grupos Socio-Económicos Matta Sur 1992-2002



Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

Propiedad de la vivienda: la tenencia de la vivienda en Matta Sur, muestra que un poco más de la mitad de las personas tienen vivienda propia pagada –Cuadro 6, Ilustración 19–, porcentaje bajo en relación con la tasa de propiedad de vivienda en Chile, que en 2006 era del 69% (Housing Finance Information Network, HOFINET s.f.). Las pocas viviendas que se están pagando a plazos, indican que no hay mucho inventario inmobiliario residencial nuevo, reforzando la idea de antigüedad del

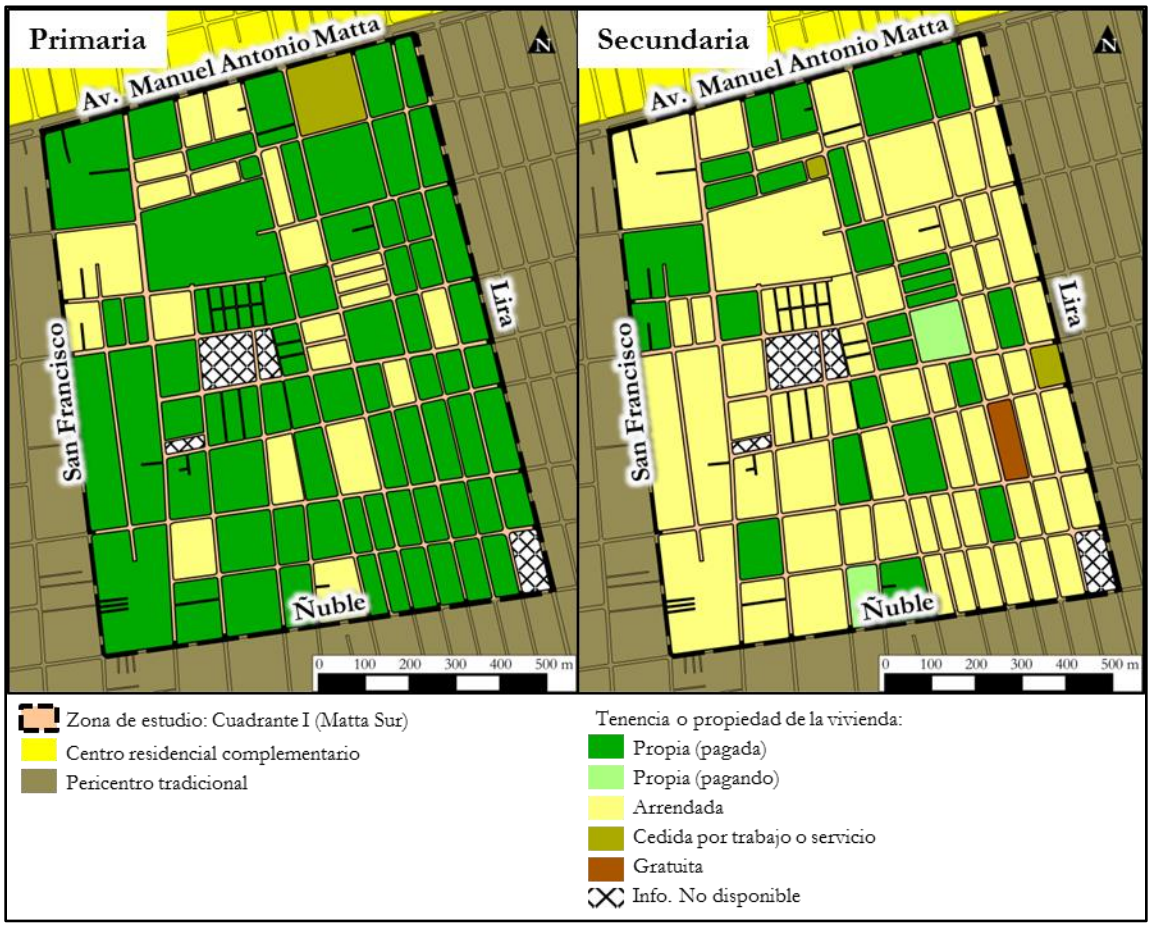
pericentro y la permanencia de su estado a través del tiempo. Sin embargo, un alto porcentaje (36,44%) se encuentra en situación de arriendo.

Cuadro 6: tenencia de la vivienda Matta Sur 2002

Matta Sur	Censo 2002: Tenencia de la vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Gratuita	Total
Hogares	1.133	66	801	72	126	2.198
Porcentaje de participación (%)	51,55	3,00	36,44	3,28	5,73	100,00

Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

Ilustración 19: predominancia primaria y secundaria por manzana de la tenencia de la vivienda Matta Sur 2002



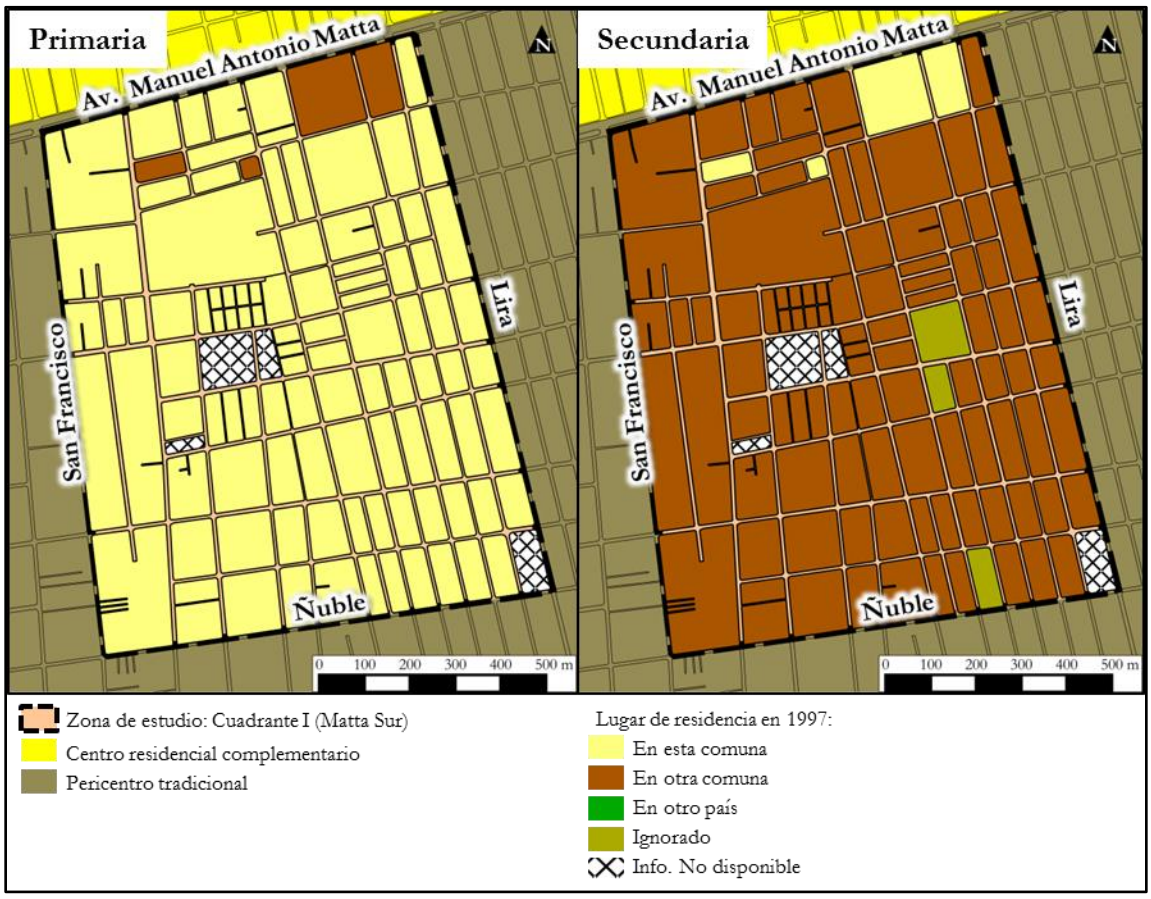
Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Dado el estado actual socioeconómico y la antigüedad de la urbanización en Matta Sur, los propietarios existentes pueden tener una edad avanzada. Esto les inhibe el desarrollo de actividades productivas y el acceso a un salario que podría generar la sostenibilidad de la propiedad para no terminar menoscabada. Por su parte, los arrendatarios al decidir habitar en una zona de transición, se estima que no posean los recursos para acceder a otros lugares. También que están habitando esta zona pericentral por un

periodo corto de tiempo, por lo que no generarían una identidad con el entorno. Estas afirmaciones se refuerzan con lo que observó en la caracterización económica, donde los ingresos esperados para los residentes de Matta Sur provienen de salarios de media y baja remuneración.

Movilidad residencial: la mayoría de las personas que residen en Matta Sur, según los datos, vivían en la misma comuna de 1997 al 2002 –Ilustración 20–. Sin embargo, esto no garantiza que se hayan quedado en la misma zona o manzana. En comparación con el dato comunal respectivo –Cuadro 7–, la comuna de Santiago posee una mayor movilidad residencial, explicado esto por la renovación del centro residencial complementario de la ciudad.

Ilustración 20: predominancia primaria y secundaria por manzana del lugar de residencia en 1997, Matta Sur 2002



Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

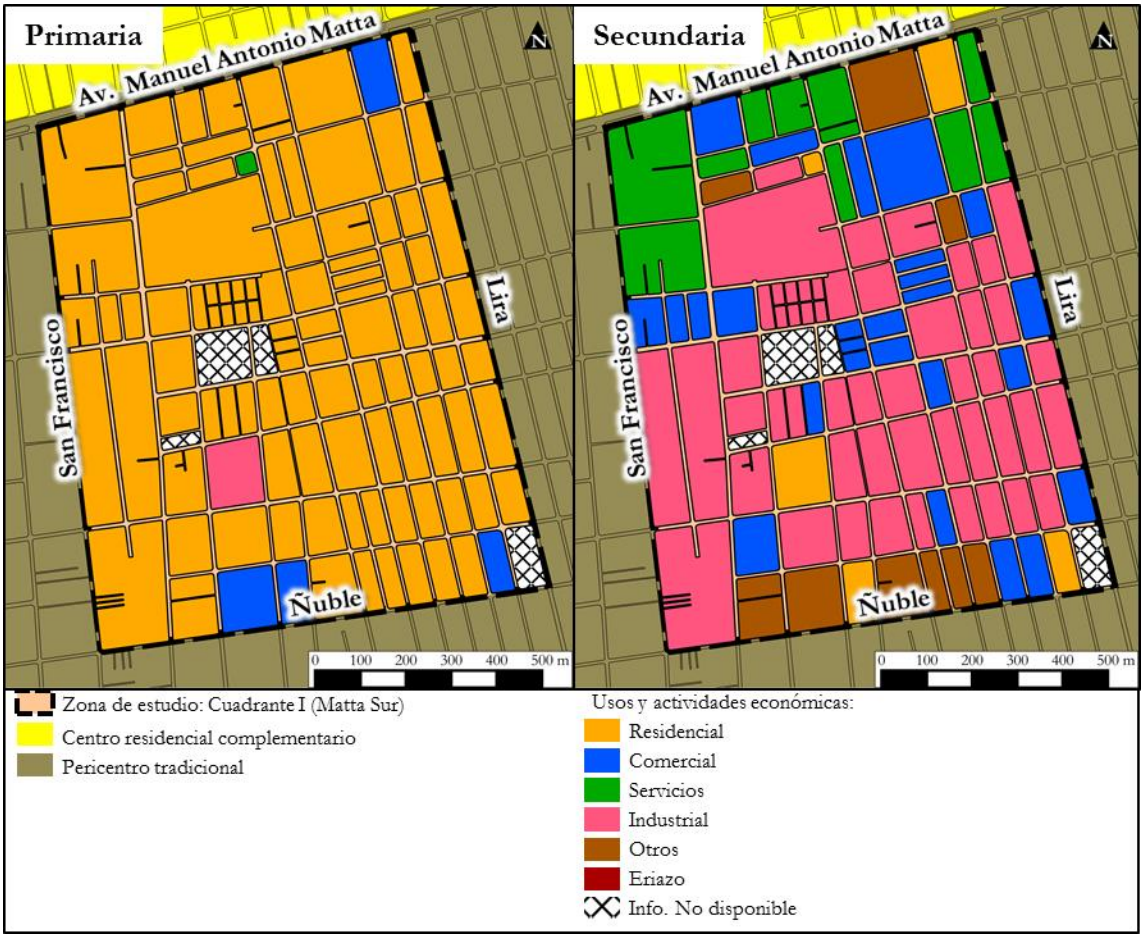
Cuadro 7: movilidad residencial Matta Sur 2002

Comuna/ Zona pericentral	Censo 2002: Lugar de residencia 1997				
	En esta comuna	En otra comuna	En otro país	Ignorado	Total
Comuna de Santiago	110.49	65.275	9.048	5.318	190.131
Porcentaje de participación (%)	58,11	34,33	4,76	2,80	100
Matta Sur	6.316	2.258	171	194	8.939
Porcentaje de participación (%)	70,66	25,26	1,91	2,17	100

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Usos y actividades económicas: De acuerdo a la información recopilada mediante la observación de terreno –ver Anexos–, el uso y actividad principal en Matta Sur es el residencial –Ilustración 21–. A primera vista, se les podría considerar como zonas dormitorio de acuerdo a los datos. Sin embargo, el uso que le sigue al principal es el industrial. Existe la presencia de industrias no pesadas y talleres artesanales, dedicados a la reparación de vehículos o electrodomésticos. El comercio principal son las tiendas de barrio y pequeños mercados que venden bienes de consumo inmediato y de primera necesidad. También se destacan las bodegas en la zona, que tienen como fin el almacenamiento de productos industriales.

Ilustración 21: usos y actividades económicas predominantes por manzana Matta Sur 2014



Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Matta Sur se caracteriza por tener una industria relacionada a la imprenta, talleres automotrices y bodegaje –Ilustraciones 22, 23 y 24–. Las actividades presentes indican una visión de negocio netamente local, con demandas específicas y con poca competitividad, generando un diagnóstico de zona dormitorio con usos complementarios menores. El mercado potencial en general, no alcanza un nivel metropolitano que sea capaz de generar una atracción de una posible demanda de diferentes puntos de la ciudad.

Ilustración 22: usos relacionados con la imprenta en Matta Sur

Fuente: propia, tomadas el 28 de febrero de 2015. Superior izquierda: vista al norte sobre Victoria entre Santa Rosa y Víctor Manuel. Superior derecha: vista al oriente sobre Sierra Bella entre Santa Elvira y Rosaura Acuña. Inferior izquierda: vista al poniente sobre Santa Rosa entre Manuel Antonio Matta y Marina de Gaette.

Ilustración 23: talleres automotrices en Matta Sur

Fuente: propia, tomadas el 28 de febrero de 2015. Superior izquierda: vista al poniente sobre Santa Rosa entre Pedro Lagos y Maule. Superior derecha: vista al oriente, misma ubicación. Inferior izquierda: vista al oriente sobre Sierra Bella entre Manuel Antonio Matta y Ventura Lavalle. Inferior derecha: vista a la esquina de Maule con Puren Indomito.

Ilustración 24: usos relacionados al bodegaje en Matta Sur

Fuente: propia, tomadas el 28 de febrero de 2015. Superior izquierda: vista al oriente sobre Carmen entre Santa Elvira y Rosaura Acuña. Superior derecha: vista al oriente sobre Artemio Gutiérrez entre Manuel Antonio Matta y Ventura Lavalle. Inferior izquierda: vista al poniente sobre Víctor Manuel entre Santa Elvira y Victoria.

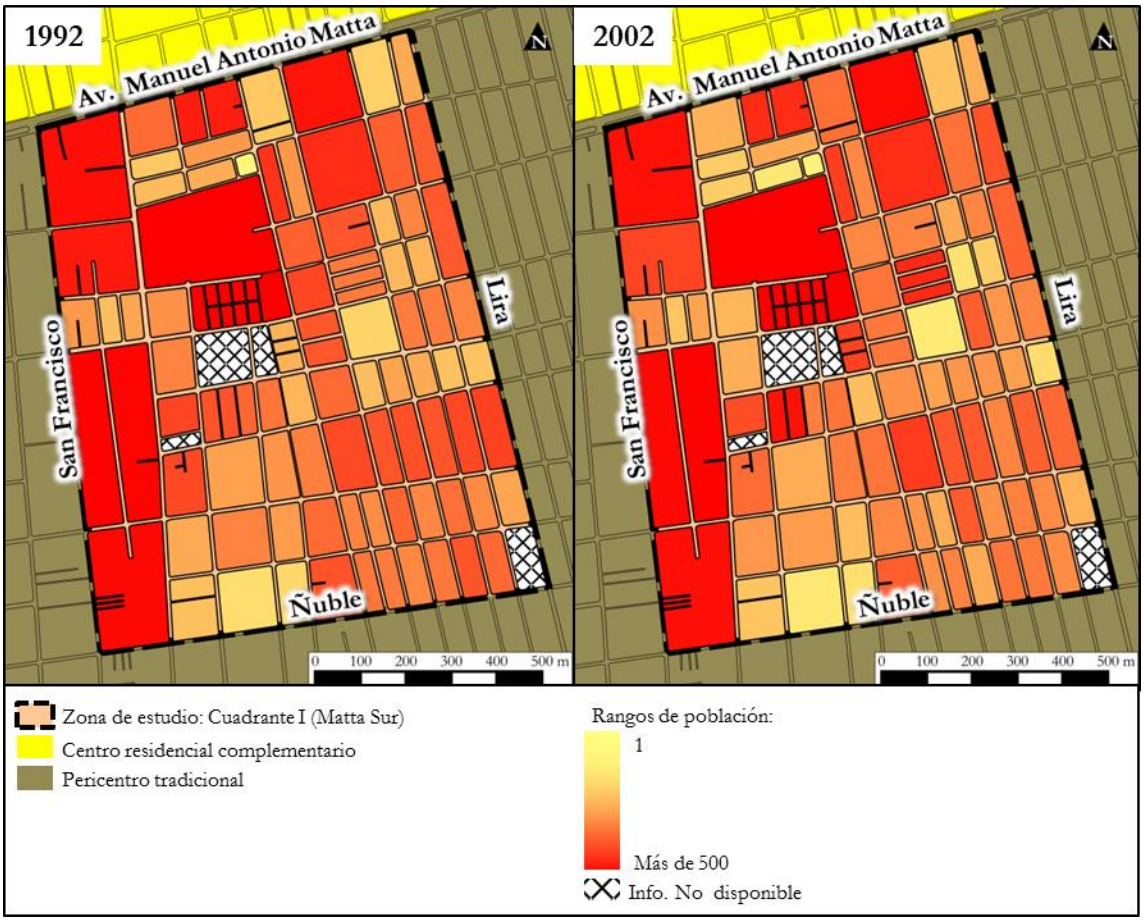
Densidad poblacional y construida: de acuerdo al Cuadro 8 y las Ilustraciones 25 y 26, Matta Sur se caracteriza por poseer una densidad construida baja en altura, pero alta a nivel horizontal, donde su edificación en su mayoría corresponde a casas de uno y dos niveles. Este último factor va en discordancia con su densidad poblacional, que en términos relativos resulta ser algo mayor respecto a la de la comuna, aunque hay manzanas que contienen un número importante de habitantes.

Cuadro 8: densidad poblacional y construida Matta Sur 2002

Densidad				
Construida (2014)			Poblacional (2002) (habitantes/hectárea)	
Número de pisos predominante	Edificación	Edificios en Altura (más de 5 pisos)	Matta Sur	Comuna de Santiago
1	Baja Altura	5	86,93	86,55

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Ilustración 25: densidad poblacional por manzana Matta Sur 1992-2002



Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

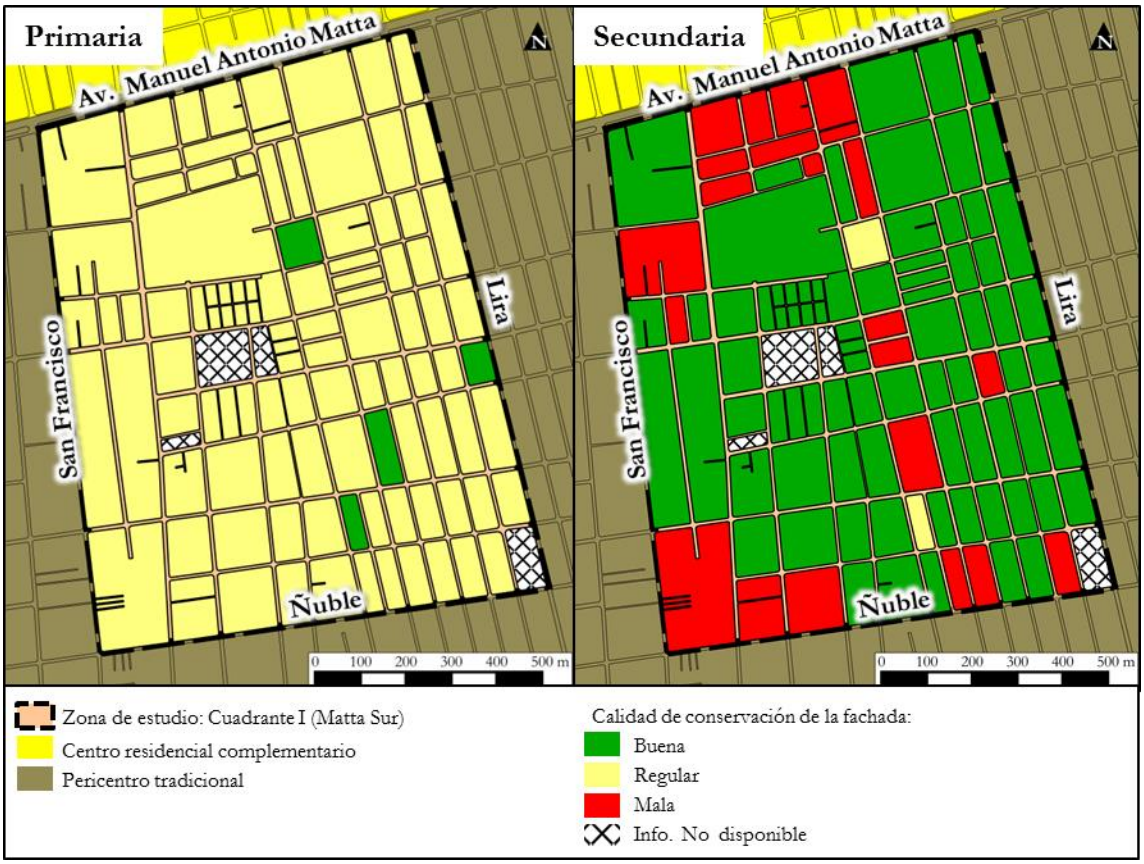
Tanto en 1992 como en el 2002 se encuentran algunas manzanas con un número alto de habitantes. Por ejemplo, existe un caso que pasa desde 810 habitantes por manzana en 1992 a 992 en el 2002 en la misma manzana. Aun así, se puede apreciar que hay menos habitantes en el 2002 a nivel general de esta zona, disminuyendo la densidad poblacional de la misma forma.

Ilustración 26: densidad poblacional construida en Matta Sur

Fuente: propia, tomadas el 28 de febrero de 2015. Superior izquierda: vista al oriente sobre Sierra Bella entre Ventura Lavalle y Santa Elvira. Superior derecha: vista a la esquina nor-poniente entre Victoria y Santiago Concha. Medio izquierda: vista al sur sobre Maule entre Víctor Manuel y San Isidro. Inferior izquierda: vista a la esquina sur-poniente entre Pedro Lagos y Carmen.

Calidad física: de acuerdo a la información recolectada, se encuentra que la calidad física predominante de Matta Sur es regular –Ilustraciones 27 y 28–. Esto significa que el inmueble presenta cierto deterioro en su fachada, aunque no tiene afecciones importantes en el material de construcción. La calidad de conservación secundaria en términos generales es buena en esta zona, demostrando algún interés de conservación de algunos inmuebles y por ende espacios de oportunidad antiguos y que se podrían considerar patrimoniales. Sin embargo, hay una presencia considerable de conservación mala, que se debe entender como espacio potenciador de deterioro, hablando en términos de aspecto físico que afecta la zona.

Ilustración 27: preponderancia de la calidad de conservación física por manzana Matta Sur 2014



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 28: distintas calidades de conservación física en Matta Sur

Fuente: propia, tomadas el 28 de febrero de 2015. Superior izquierda: vista al poniente sobre Sierra Bella entre Manuel Antonio Matta y Ventura Lavalle. Superior derecha: vista al oriente sobre Carmen entre Ventura Lavalle y Santa Elvira. Medio izquierda: vista al oriente sobre Sierra Bella entre Rosaura Acuña y Victoria. Medio derecha: vista a la esquina nor-poniente entre Maule y Carmen. Inferior izquierda: vista a la esquina sur-oriente entre Eduardo Matte y Maule. Inferior derecha: vista al sur sobre Galvarino entre Santa Rosa y Víctor Manuel.

Materialidad del revestimiento: el material de revestimiento predominante es el de albañilería en Matta Sur, correspondiente al bloque de cemento, piedra o ladrillo –Ilustración 29–. Debido a su edificación temprana, las construcciones del pericentro no presentan en sí materiales modernos en abundancia, considerando la preponderancia secundaria correspondiente al adobe (adobe, barro, quincha, pirca u otro artesanal tradicional). También existen excepciones puntuales correspondientes a aislados proyectos de renovación y algunos edificios-fábricas más contemporáneos, que incluso

adecúan instalaciones antiguas a sus necesidades, evidenciando la diferencia de materialidad del revestimiento en una misma zona acotada. –Ilustración 30–.

Ilustración 29: preponderancia del material del revestimiento por manzana Matta Sur 2014

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 30: diferentes materialidades del revestimiento en Matta Sur

Fuente: propia, tomada el 24 de junio de 2014. Izquierda, vista al lado oriente de San Francisco entre Maule y Ñuble. Derecha, vista al lado oriental de Dávila Larraín desde la esquina con Maule.

Precios del suelo: de acuerdo al cuadro de los precios del suelo, se encuentra que Matta Sur posee menos valor que el centro histórico y el centro residencial complementario –Cuadro 9–. Sin embargo, del 2002 al 2011 presenta un fuerte incremento, a diferencia del centro residencial complementario, que a pesar que aumenta también su valor, lo hace en menor proporción.

Cuadro 9: Precios del suelo basado en las zonas Trivelli para Matta Sur

Promedio UF/M2*		
Zonas delimitadas	2002	2011
Matta Sur	1,50	6,38
Centro histórico	17,96	**
Centro residencial complementario	7,75	10,55

Fuente: elaboración propia basado en el Proyecto Fondecyt 1110387, en base a Boletín del Mercado del Suelo de Pablo Trivelli.

*La fórmula para calcular el precio promedio (Pi) de las zonas pericentrales de estudio fue el siguiente: $Pi= \sum pj*Zt*Zp$, donde: pj es el precio original de la zona Trivelli; Zt es el porcentaje del área ocupada en la zona Trivelli; y Zp es el porcentaje del área ocupada en las zonas pericentrales de estudio. El área ocupada es espacio de intersección entre la zona Trivelli y la zona pericentral de estudio.

**El centro histórico en el 2011 no contiene ofertas disponibles.

El 8,7% del área en el 2002 y 2011 del centro residencial complementario no contiene ofertas disponibles.

La oferta de suelo existente, influye sobre el precio del centro residencial complementario y del pericentro. Dada la fuerte renovación en el centro residencial complementario, su oferta de suelo se fue agotando a medida que los años pasaban y se instalaban nuevos proyectos. Esto se traducía en una escasez de suelo inminente, aunque no absoluta, ya que existen ofertas en el 2011. Debido al tipo de renovación residencial llevado a cabo, es decir, con una población objetivo de parejas jóvenes profesionales o unifamiliar, la residencia transitoria es un factor que se debe considerar. Esto lleva a que

la oferta de residencia en este lugar, en términos relativos se puede mantener estable una vez se desarrollen todos los proyectos que se pueden instalar en los espacios que restan por ocupar.

Por su parte, el pericentro o más exactamente los límites próximos a ese centro residencial complementario, podrán absorber algunos proyectos cuando la oferta por suelo del centro residencial complementario llegue a su límite. Sin embargo, su rentabilidad esperada es mucho menor, por lo que la motivación para la renovación se ve reducida. Además, la normativa es otra variable que limita estos desarrollos en el pericentro. Matta Sur, como se verá a continuación, tienen énfasis en una densidad construida reducida y una actividad productiva artesanal e industrial, que pueden generar más desmotivación a la hora de invertir y habitar.

Normativa: de acuerdo a la Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Santiago (2014), en la zona de Matta Sur se permite el uso residencial, es decir las edificaciones destinadas a vivienda o al hospedaje. En el equipamiento varía de acuerdo a su categoría (científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social), recalcándose más los usos prohibidos. En la mayoría de la zona de estudio de esta comuna (cerca de un 74%) se prohíbe en el comercio, las discotecas, salones de baile, bares y pubs. Las ventas prohibidas incluyen la de vehículos motorizados y/o venta de repuestos y accesorios de los mismos, así como su reciclaje (desarmaduría); la venta de maquinaria o partes de éstas (a excepción de las de uso doméstico y oficina); los supermercados a excepción de los predios de una superficie máxima de 1.000m2, con estacionamientos subterráneos, descarga subterránea y una superficie total edificada de 2.000m2, o que el establecimiento no supere el 20% de la superficie total construida del inmueble; la venta minorista de combustibles líquidos, incluyendo a las estaciones de servicio y servicentros (excepto el lavado de vehículos). Adicionalmente se prohíben los estacionamientos comerciales no edificados, las terminales de servicio de locomoción colectiva, equipamiento mediano y mayor de cultura y deporte, y el equipamiento de educación superior. En esparcimiento prohíben los locales de apuesta hípica, los juegos de azar y casinos de juegos, las máquinas de juegos electrónicos, las de habilidad o destreza (excepto los juegos no mecánicos), y los recintos y parques cerrados. En materia de salud, prohíben los cementerios, morgues (salvo las asociadas a hospitales) y crematorios. En seguridad se prohíben las bases militares, cuarteles, cárceles y centros de detención. Finalmente se prohíben las terminales de servicio de locomoción colectiva urbana.

En una parte menor de la zona (cerca de un 26% aproximadamente, ubicada en la parte oriental), se prohíbe el equipamiento de casas de remate y consignaciones, la venta de casas prefabricadas o rodantes, los centros deportivos y coliseos, los parques de entretenciones y los hospitales.

Las actividades productivas permitidas en toda la zona de estudio, son los talleres artesanales, los cuales desarrollan procesos de producción de materia prima, productos intermedios o finales, donde se emplean indefinidamente un máximo de tres personas en el mismo proceso. Son generalmente oficios menores, artesanales y de reparaciones, siendo la actividad manual predominante. Dentro de la mayoría del territorio (el mismo 74% mencionado), también se permite la industria y el taller como tal, pero que no desempeñen actividades de industria pesada. Los usos normativos le dan una base de significancia al

pericentro por sus propias características de una capacidad productiva e instalada limitada, heredada de la época de la industria complementaria a las exportaciones.

En Matta Sur también se encuentran inmuebles y zonas de conservación histórica, así como sectores especiales y unos pocos monumentos nacionales. Cabe resaltar que la zona de estudio que separa este lugar con el centro histórico, conocida como el centro residencial complementario por la renovación urbana, no posee casi manzanas o inmuebles de conservación. Esto es coherente con la política de densificación y complementariedad residencial establecida, que no llega al pericentro de la comuna de Santiago, que tiene como límite de altura los 14 metros y en realidad posee una densidad construida baja.

5.1.2. Variables reticulares

Vías principales: el centro de la ciudad efectivamente es una zona de atracción laboral y algunos territorios pericentrales sirven como conectores con la periferia. Para mostrar la evidencia del hecho mencionado en la ciudad de Santiago, se seleccionarán ejes viales que atraviesan el pericentro. Específicamente, se expondrán los conteos de flujos generales en día laboral en hora punta de mañana (PMA, 6:00-9:00) y en hora punta de tarde (PTA, 17:00-20:00) en el Cuadro 10.

Cuadro 10: ejes conectores seleccionados para Matta Sur

Ejes (punto de control)*	Sentido	Flujos	
		PMA	PTA
Santa Rosa (entre Carlos Silva Vildósola y Pintor Cicarelli)	S-N	3.307	2.01
San Francisco (entre Placer y Carlos Silva Vildósola)	N-S	1.204	2.854

Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta de Movilidad en Centro Urbanos 2012 de la SECTRA.
*Aunque los puntos de control no se encuentren dentro de Matta Sur, son próximos a éste, por lo que los datos son válidos teniendo en cuenta que son vías principales paralelas.

Respecto a Matta Sur, se seleccionaron los ejes de Santa Rosa (sur-norte) y San Francisco (norte-sur), los cuales son ejes paralelos. Se aprecia que existen mayores flujos tanto generales como de personas y buses en dirección al centro que viceversa en la hora punta de la mañana, es decir los flujos son mayores en Santa Rosa que en San Francisco. En la tarde, pasa lo contrario, mostrando que efectivamente existen flujos sobre Matta Sur que denotan una atracción del centro hacia el sur de la ciudad.

Dada la evidencia derivada de los flujos periferia-centro respecto a la atracción laboral desde el sur de acuerdo a la localización de Matta Sur, se debe cuestionar si estos flujos tienen alguna interacción con el pericentro, es decir, si generan atracción derivada de las relaciones urbanas existentes.

Atracción de viajes en metro: dado que Matta Sur no posee estaciones de metro inmersas dentro de sus límites, se asumirá que el comportamiento será similar a los presentados en los otros cuadrantes, sobre todo al Barrio Lourdes –sur-oriente de la comuna de Quinta Normal–, ya que la actividad productiva que más se lleva a cabo es la industria no pesada al igual que los talleres artesanales.

Viajes origen-destino: Matta Sur posee un nivel menor de movilidad que el de la comuna de Santiago (representado en una tasa de movilidad[25] de 2,49 frente a 3,76) e incluso menor que el del Gran Santiago (2,98). Adicionalmente, el Cuadro 11 muestra el número de personas que se dirigen hacia Matta Sur, que viajan por dentro y hacia afuera de él, así como las que no viajan, todas en un día laboral normal y en los diferentes horarios punta. Junto con esto, se establece la "permanencia", la cual indica cuántas personas están en las zonas de acuerdo a los destinos de los viajes en determinada hora del día.

Cuadro 11: Encuesta Origen Destino en día laboral total y por periodos punta Matta Sur

Matta Sur	Número de Personas				Permanencia (1+2-3+4)
	Desde afuera (1)	Por dentro (2)	Hacia afuera (3)	No viajan (4)	
Todo el día	2.839	2.319	2.944	2.051	4.265
Punta mañana (07:00 a 9:00)	0	652	462	2.051	2.241
Punta medio día (12:30 a 14:30)	541	134	334	2.051	2.391
Punta tarde (18:00 a 20:00)	426	802	290	2.051	2.989

Fuente: Elaboración propia con base en la EOD 2006 de la SECTRA.

Observando los datos del día completo, se puede resaltar que la movilidad interna es bastante alta. También se puede detallar que hay más personas que salen de Matta Sur que las que llegan. Sin embargo, los datos tanto de salida como de llegada son muy cercanos, por lo que se debe observar el movimiento en diferentes horas del día. De acuerdo al Cuadro 11 en el periodo punta mañana, se puede observar que hay personas que no llegan desde afuera pero si hay bastantes que salen. En estas horas la mayoría de personas se dirige hacia sus trabajos, así como a los respectivos lugares de estudio. Los periodos punta mediodía y tarde, tienen un comportamiento contrario al mencionado en el periodo anterior, los cuales se caracterizan por ser de retorno al lugar de residencia, sobre todo en la punta tarde. La permanencia en Matta Sur tiende a incrementarse a medida que avanza el día, reforzando la idea del retorno de las personas de sus respectivas actividades productivas.

La información correspondiente a la EOD muestra que Matta Sur tiende a ser una zona detractora pero con alta movilidad interna. El mercado laboral demandado se encuentra dividido en las actividades internas y externas. Conociendo ya las internas (en su mayoría comercio menor e industria no pesada), se puede decir que no es un mercado laboral con importancia metropolitana, generalmente con una remuneración proporcional a esa distinción local-barrial. Esta situación no genera atracción para las personas que se desplazan hacia afuera y para los que se movilizan internamente, satisfacen sus necesidades con una pobre oferta existente, también proporcional a su remuneración. También se debe destacar el número de personas que no viaja, significando esto en una población desocupada o pensionada que no se beneficia de ninguna actividad, sea interna o externa.

5.2. Zona pericentral de Quinta Normal: Barrio Lourdes

5.2.1. Variables areolares

Población: se puede apreciar que el Barrio Lourdes tiene una tasa de crecimiento intercensal más negativa que su respectiva comuna de 1992 a 2002 –Cuadro 12–. Esto demuestra que existe una

[25] Viajes por persona.

pérdida mayor de población, aún más fuerte que la tendencia general de la pérdida de población experimentada en la comuna pericentral.

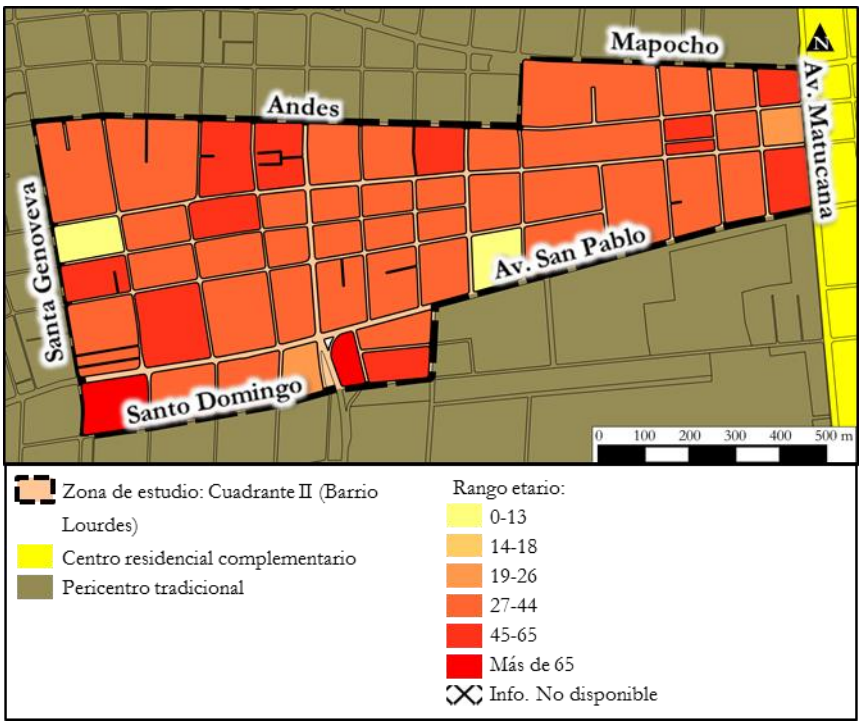
Cuadro 12: población total y tasa de crecimiento intercensal Barrio Lourdes

Comuna/ Zona pericentral	Población total			Tasa de crecimiento intercensal (%)	
	1992	2002	2012*	1992-2002	2002-2012
Comuna Quinta Normal	116.349	104.012	101.737	-10,60	-2,19
Barrio Lourdes	7.701	6.324	**	-17,88	

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censos 1992, 2002 y 2012.
*Los datos comunales del Censo 2012 se obtuvieron del documento inicial que presentó el INE.
**No se encuentra disponible la información por manzana del Censo 2012.

Los datos muestran que el Barrio Lourdes no es un atractivo demográfico. Siguiendo esta idea, este cuadrante es similar a la zona de Matta Sur, aunque la tendencia hacia el 2012 sigue siendo decreciente. Su población también tiende a tener una edad avanzada –Ilustración 31–. Esto quiere decir que las personas jóvenes sin poder satisfacer su demanda habitacional en cuanto a calidad y oferta existente, contemplan la idea de salir del Barrio Lourdes y no hay motivación para que la población externa vaya a realizar algún tipo de consumo o se establezca en esta zona.

Ilustración 31: preponderancia de rangos etarios por manzana Barrio Lourdes 2002



Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Caracterización socioeconómica: de acuerdo a los datos de los Censos, el GSE más predominante en el Barrio Lourdes en 1992 y el 2002 es el D, seguido por el C3 –Cuadro 13, Ilustración 32–, similar a

Matta Sur. También existe un incremento intercensal en los GSE C2 y ABC1, mostrando una leve mejora de la calidad de vida de un porcentaje minoritario que reside en esta zona –Cuadro 14–. La descripción citada en Matta Sur acerca de las condiciones de los GSE se aplica a este cuadrante de igual forma.

Cuadro 13: composición de los Grupos Socio-Económicos Barrio Lourdes 1992-2002

Barrio Lourdes	Censo 1992						Censo 2002					
	E	D	C3	C2	ABC1	Total	E	D	C3	C2	ABC1	Total
Número de hogares	383	902	547	181	27	2.040	332	788	498	299	57	1.974
Porcentaje de participación (%)	18,77	44,22	26,81	8,87	1,32	100	16,82	39,92	25,23	15,15	2,89	100

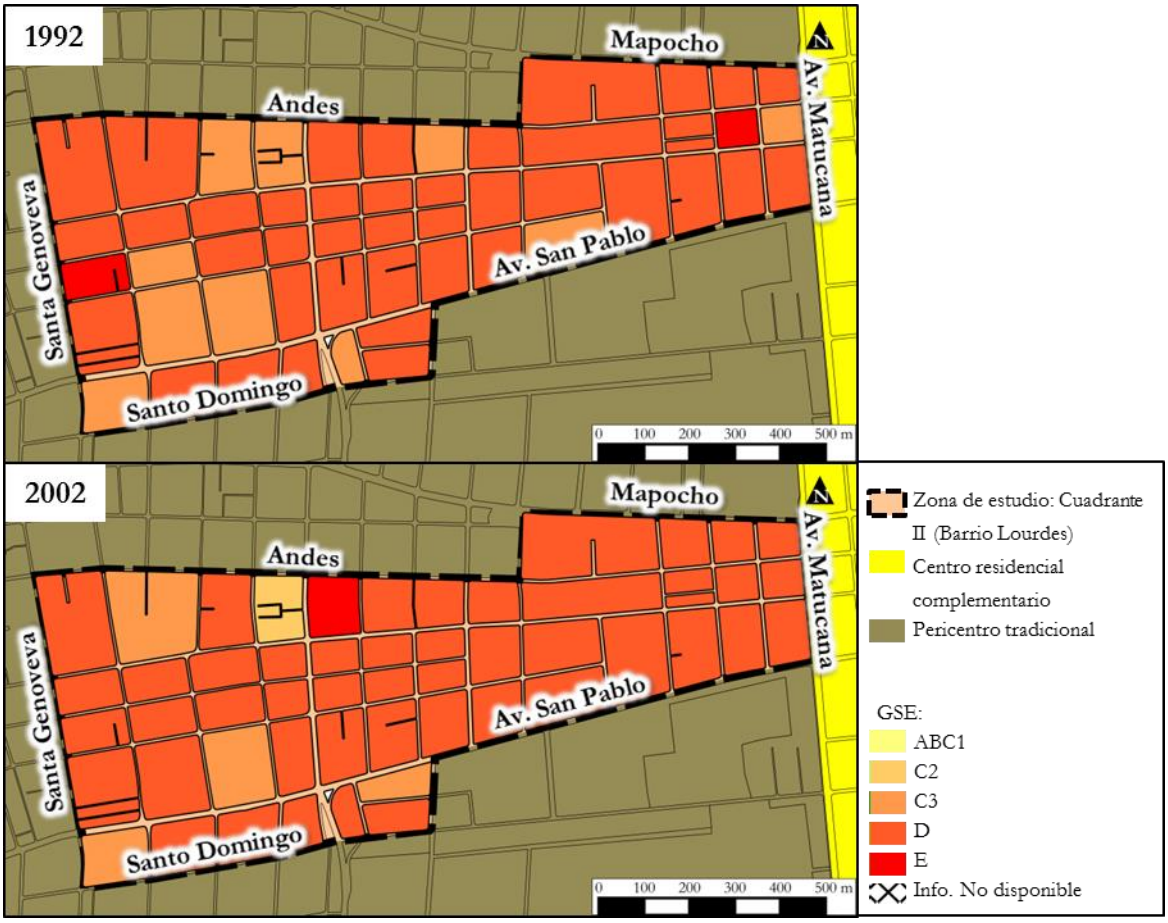
Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

Cuadro 14: tasa de crecimiento de los Grupos Socio-Económicos Bario Lourdes 1992-2002

Barrio Lourdes	Tasa de crecimiento					
	E	D	C3	C2	ABC1	Total
Porcentajes de incremento (%)	-13,32	-12,64	-8,96	65,19	111,11	-3,24

Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

Ilustración 32: predominancia por manzana de los Grupos Socio-Económicos Barrio Lourdes 1992-2002



Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

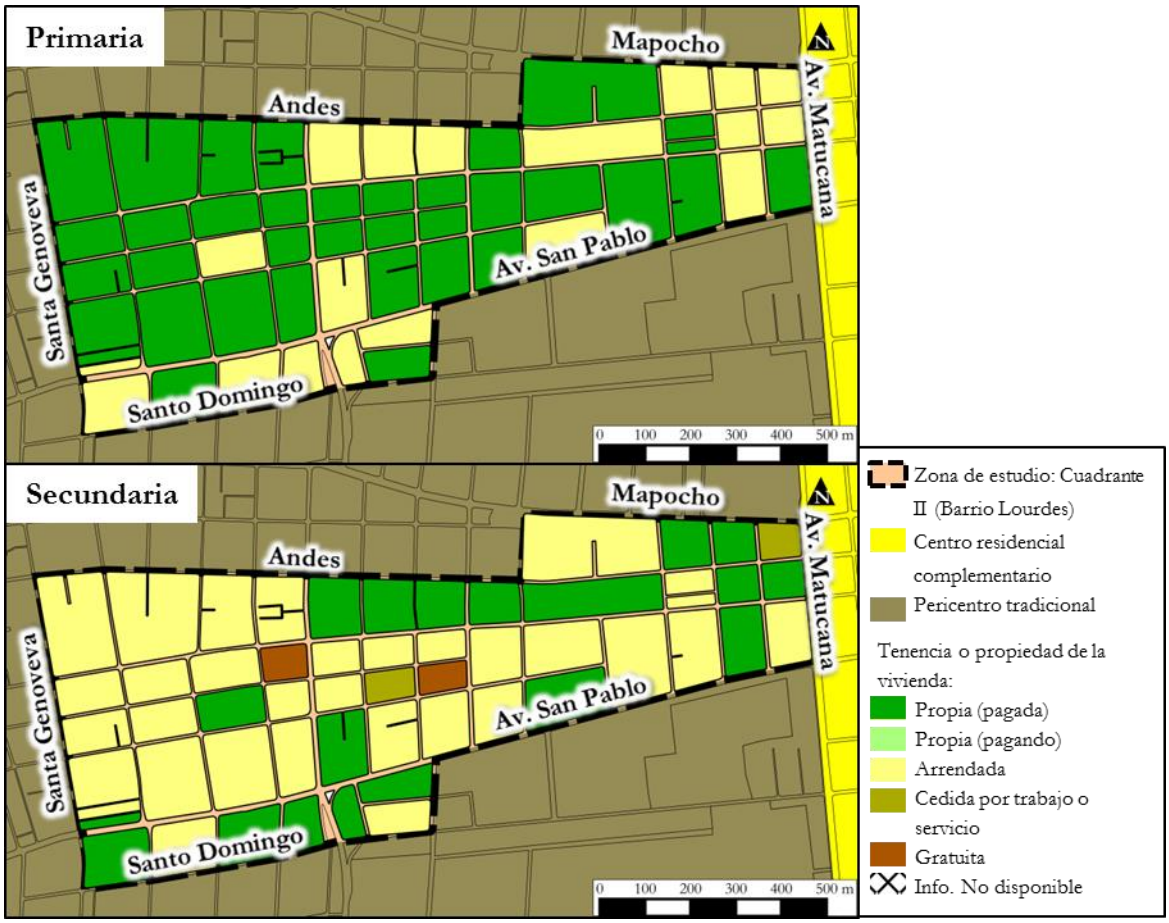
Propiedad de la vivienda: La tenencia de la vivienda en el Barrio Lourdes, muestra que un poco más de la mitad de las personas tienen vivienda propia pagada –Cuadro 15, Ilustración 33–. Las cifras en términos relativos son muy parecidas a las de Matta Sur, indicando también una baja cantidad de inventario inmobiliario residencial nuevo, así como un alto porcentaje de hogares en situación de arriendo.

Cuadro 15: tenencia de la vivienda Barrio Lourdes 2002

Barrio Lourdes	Censo 2002: Tenencia de la vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Gratuita	Total
Hogares	873	30	605	64	112	1.684
Porcentaje de participación (%)	51,84	1,78	35,93	3,80	6,65	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Ilustración 33: predominancia primaria y secundaria por manzana de la tenencia de la vivienda Barrio Lourdes 2002



Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Movilidad residencial: la gran mayoría de las personas que residen en el Barrio Lourdes, según los datos, vivían en la misma comuna de 1997 al 2002, Cuadro 16, Ilustración 34–. A diferencia de Matta

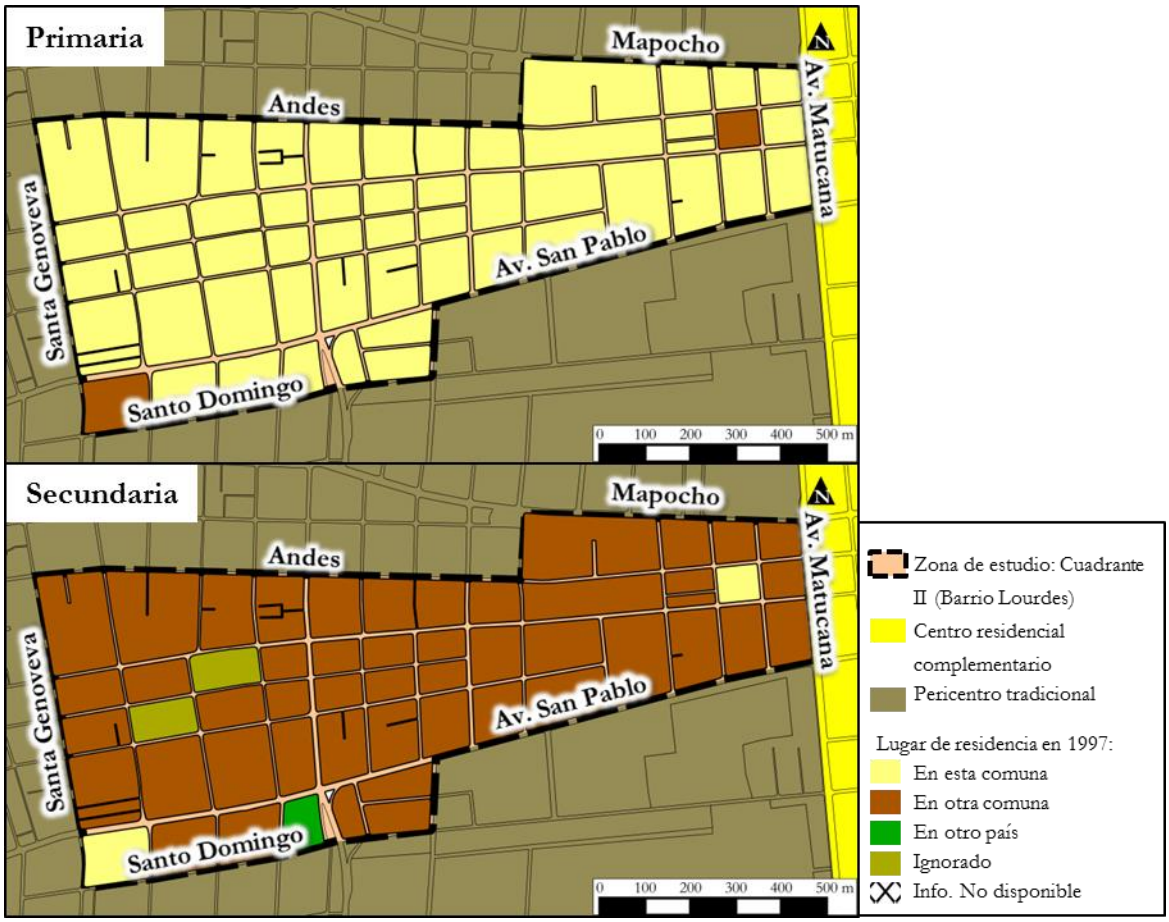
Sur, el Barrio Lourdes posee mayor movilidad residencial que de su comuna respectiva, presentando una renovación nula o muy reducida. La dinámica observada puede radicar en el alto porcentaje de personas que viven en arriendo y que la existencia de movilidad residencial intracomunal no es muy precisa.

Cuadro 16: movilidad residencial Barrio Lourdes 2002

Comuna/ Zona pericentral	Censo 2002: Lugar de residencia 1997				
	En esta comuna	En otra comuna	En otro país	Ignorado	Total
Comuna de Quinta Normal	77.022	15.01	1.088	3.924	97.044
Porcentaje de participación (%)	79,37	15,47	1,12	4,04	100
Barrio Lourdes	4.576	1.074	162	130	5.942
Porcentaje de participación (%)	77,01	18,07	2,73	2,19	100

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Ilustración 34: predominancia primaria y secundaria por manzana del lugar de residencia en 1997, Barrio Lourdes 2002

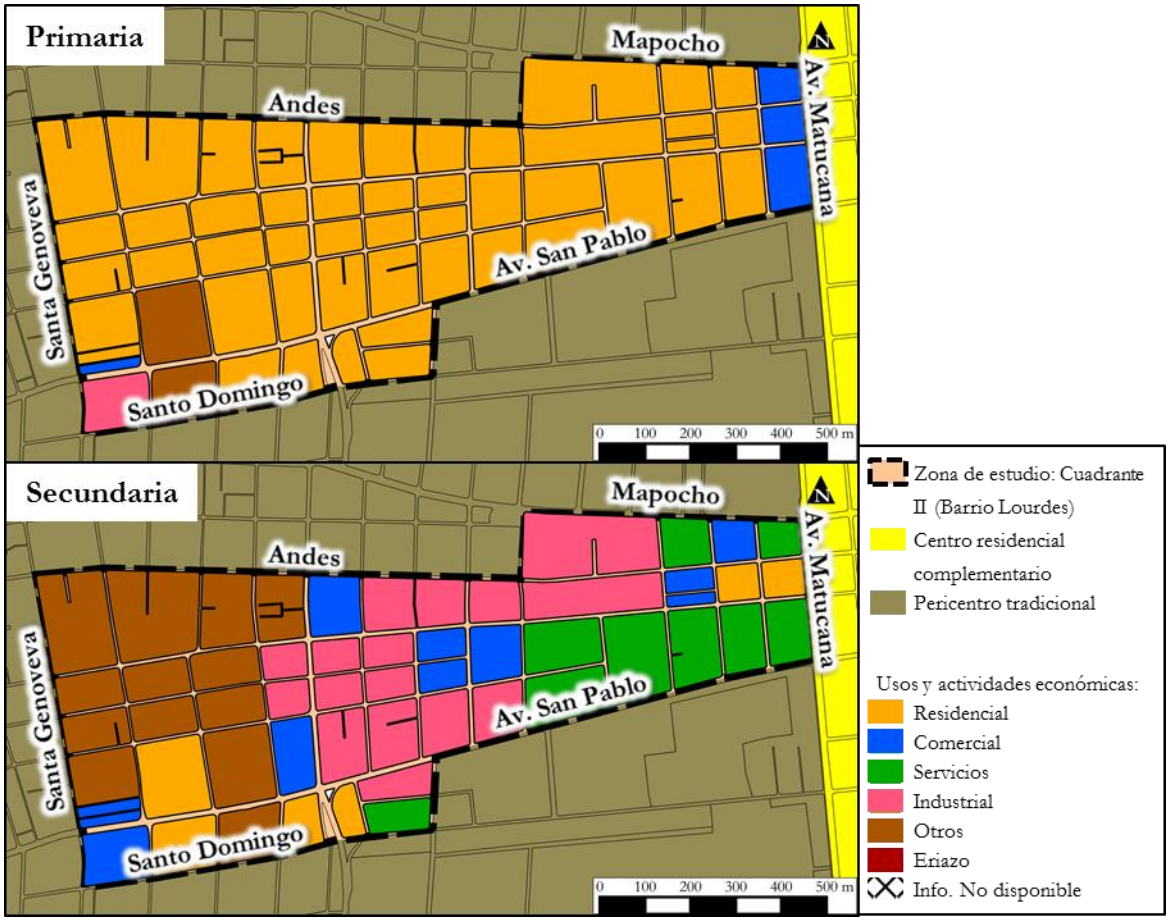


Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Usos y actividades económicas: según la información recopilada mediante la observación de terreno el uso y actividad principal en el Barrio Lourdes es el residencial seguido por el de industria no pesada –

Ilustraciones 35 y 36– se puede observar la mixtura de los usos principales, haciendo énfasis en la presencia industrial–. Esta zona tiene un enfoque más relacionado a la industria metálica y de reparaciones. Las zonas en común poseen industrias no pesadas y talleres artesanales, dedicados a la reparación de vehículos o electrodomésticos. En cierta medida, los Cuadrantes I y II podrían competir entre sí por los bienes y servicios que brindan, siendo muy similares en las actividades que contienen, aunque en el Barrio Lourdes hay una mayor diversidad de usos.

Ilustración 35: usos y actividades económicas predominantes por manzana Barrio Lourdes 2014



Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 36: mixtura de usos residenciales, comerciales e industriales en el Barrio Lourdes 2014

Fuente: propia, tomadas el 27 de marzo y 10 de abril de 2014. Superior izquierda y derecha: Próxima al Cuadrante II, vista al lado poniente de Matucana entre los pasajes 60 y 52. Medio izquierda: , esquina entre Mapocho y Aguirre. Medio derecha: vista al costado norte de San Pablo entre las calles Santa Genoveva y Antonio Ebner. Inferior izquierda: vista al sur sobre Mapocho, entre las calles General Barbosa y Villasana. Inferior derecha: vista a la esquina de Mapocho con Doctor García Guerrero.

Densidad poblacional y construida: el Barrio Lourdes se caracteriza por tener una densidad construida en altura baja, con una edificación predominante de un solo nivel con una densidad mayor –Cuadro 17–, aunque existen un par de proyectos de densificación en altura –Ilustración 37–. A diferencia de Matta Sur, la densidad poblacional en el Barrio Lourdes es mucho menor respecto a la

comuna respectiva –Cuadro 17, Ilustración 38–. Sin embargo, si se compara entre cuadrantes, el de Quinta Normal presenta una densidad poblacional menor, disminuyendo por manzana de 1992 al 2002.

Ilustración 37: comparación de densidad construida Barrio Lourdes 2014

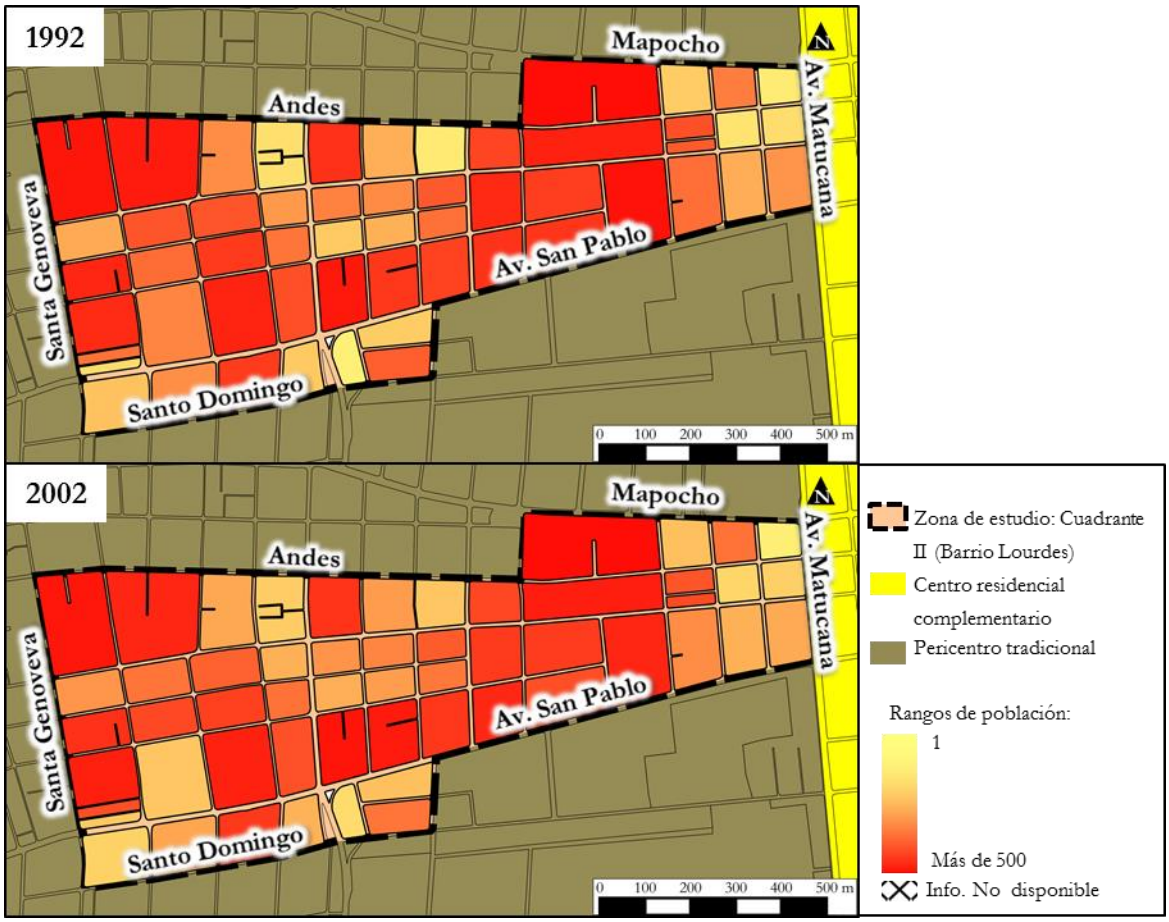
Fuente: propia, tomada el 10 de abril de 2014, vista al lado Norte de San Pablo desde la esquina con General Velázquez.

Cuadro 17: densidad poblacional y construida Barrio Lourdes 2002

Densidad				
Construida (2014)			Poblacional (2002) (habitantes/hectárea)	
Número de pisos predominante	Edificación	Edificios en Altura (más de 5 pisos)	Barrio Lourdes	Comuna de Quinta Normal
1	Baja Altura	2	75,75	87,63

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

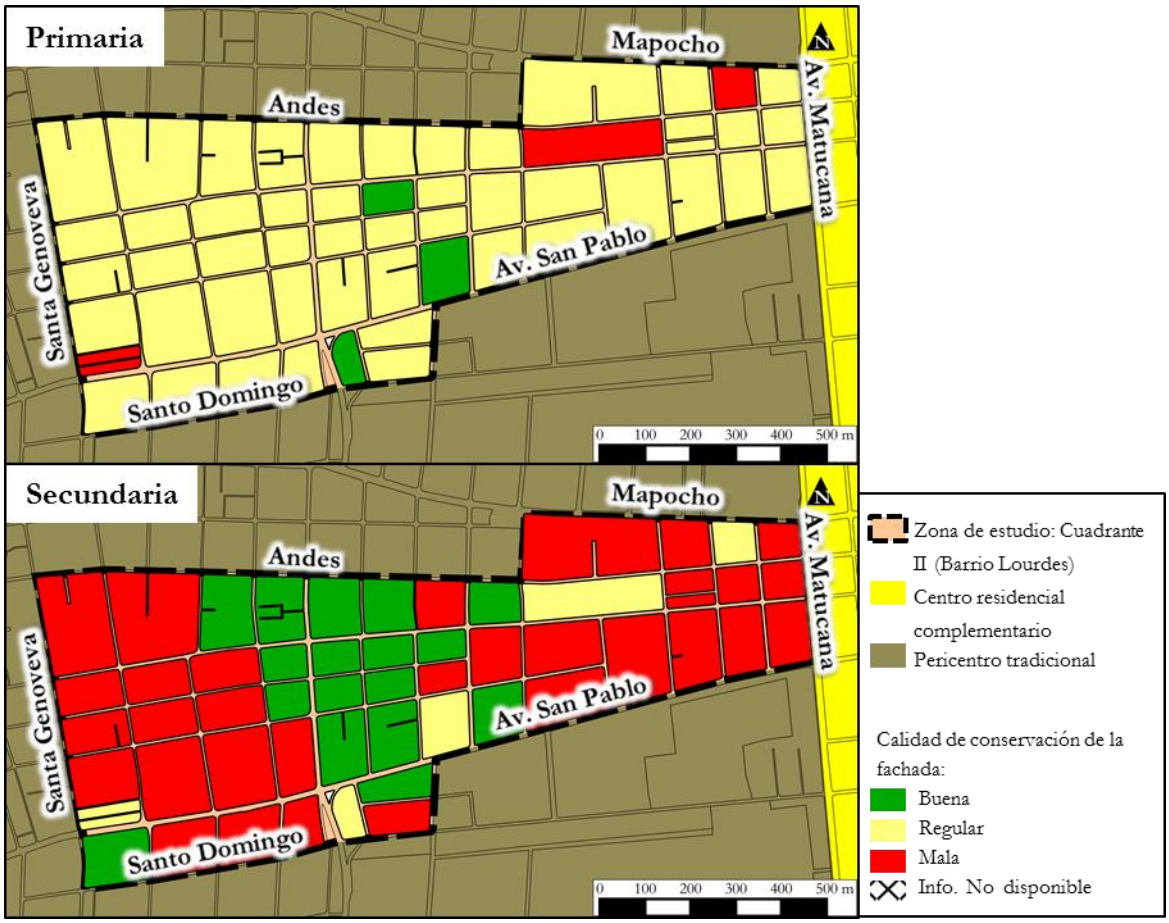
Ilustración 38: densidad poblacional por manzana Barrio Lourdes 1992-2002



Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

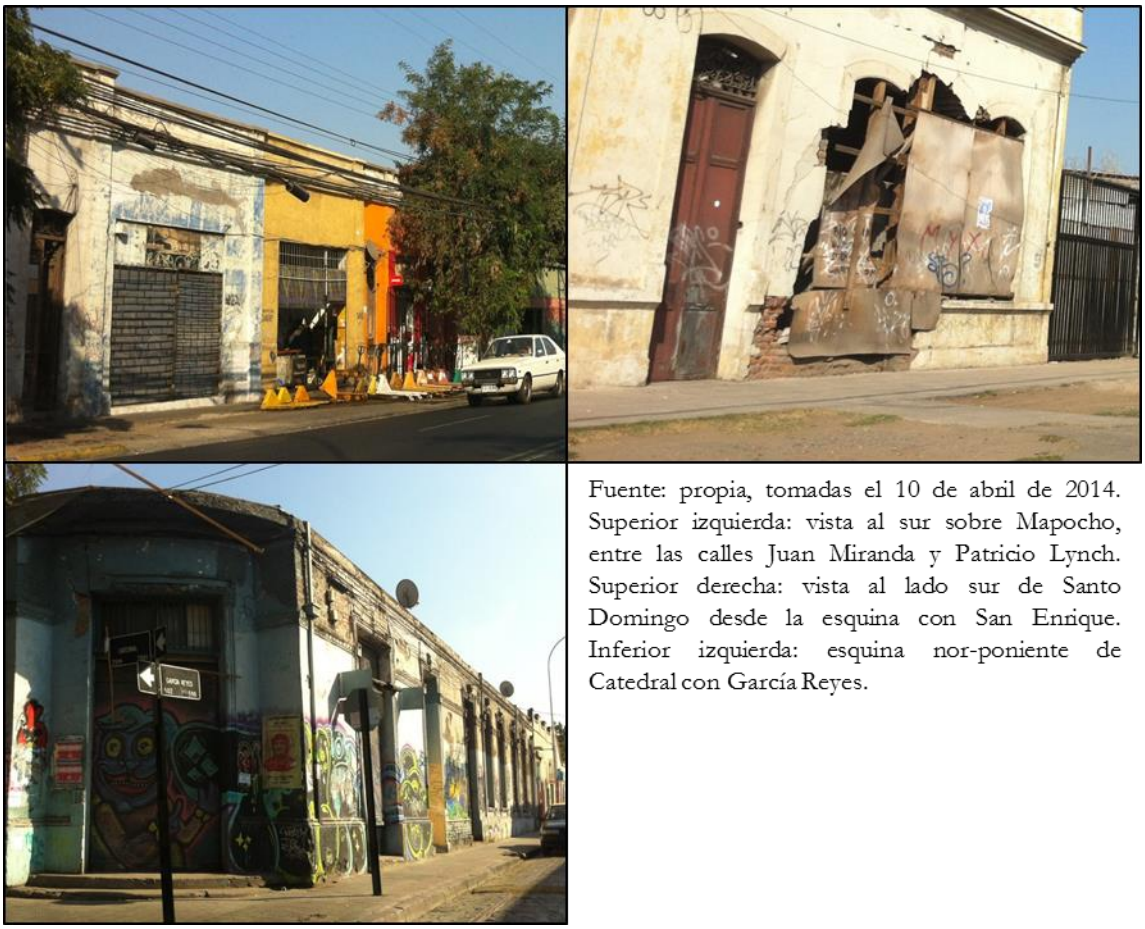
Calidad física: de acuerdo a la información recolectada en terreno, se encuentra que la calidad física predominante del Barrio Lourdes es regular, como en Matta Sur. Como ya se mencionó, significa que los inmuebles contienen deterioro en su fachada, sin afecciones importantes en el material de construcción. Sin embargo, en el Barrio Lourdes la preponderancia secundaria de la calidad física es mala, presentando un deterioro importante de la fachada, con afecciones en el material de construcción y en su pintura –Ilustración 39–. Casos específicos de esto, se pueden observar en la Ilustración 40.

Ilustración 39: preponderancia de la calidad de conservación física por manzana Barrio Lourdes 2014



Fuente: Elaboración propia

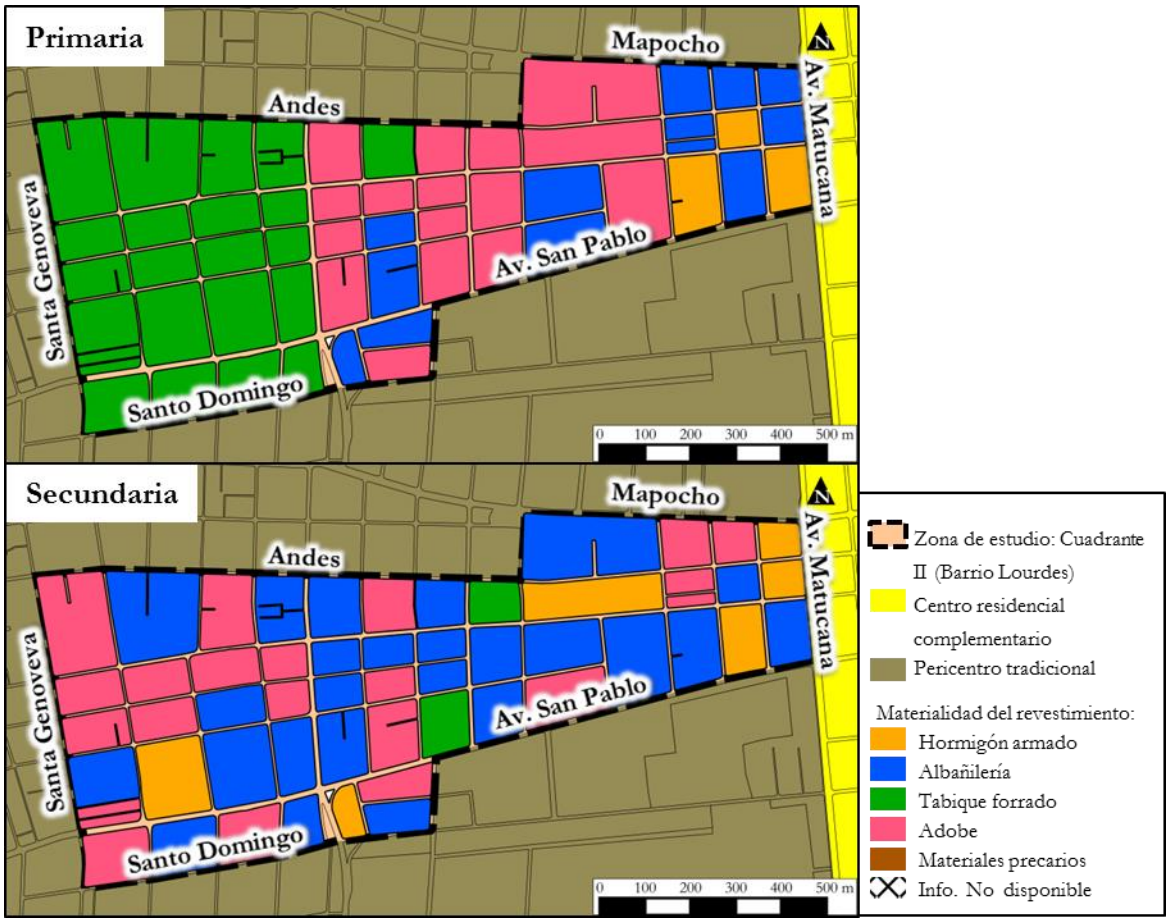
Ilustración 40: distintas calidades de conservación física en el Barrio Lourdes



Fuente: propia, tomadas el 10 de abril de 2014. Superior izquierda: vista al sur sobre Mapocho, entre las calles Juan Miranda y Patricio Lynch. Superior derecha: vista al lado sur de Santo Domingo desde la esquina con San Enrique. Inferior izquierda: esquina nor-poniente de Catedral con García Reyes.

Materialidad del revestimiento: en el Barrio Lourdes la materialidad del revestimiento que predomina es el de adobe, barro, quincha, pirca u otro artesanal tradicional. El segundo es el de albañilería, bloque de cemento, piedra o ladrillo –Ilustración 41–. Esto significa que en cuanto a esta variable, el Barrio Lourdes y Matta Sur son muy similares, presentando construcciones antiguas que a pesar del tiempo se mantienen, aunque no siempre en las mejores condiciones como se observó con la variable anterior.

Ilustración 41: preponderancia del material del revestimiento por manzana Barrio Lourdes 2014



Fuente: Elaboración propia

Precios del suelo: se encuentra que el Barrio Lourdes posee menos valor que el centro, el centro residencial complementario e incluso que Matta Sur –Cuadro 18–. Sin embargo, del 2002 al 2011 presenta un fuerte incremento, aunque sigue siendo bajo para encontrarse tan próximo al centro.

Cuadro 18: Precios del suelo basado en las zonas Trivelli para el Barrio Lourdes

Promedio UF/M2*		
Zonas Pericentrales	2002	2011
Barrio Lourdes	0,38	2,89
Centro histórico	17,96	**
Centro residencial complementario	7,75	10,55

Fuente: elaboración propia basado en el Proyecto Fondecyt 1110387, en base a Boletín del Mercado del Suelo de Pablo Trivelli.

*La fórmula para calcular el precio promedio (Pi) de las zonas pericentrales de estudio fue el siguiente: $Pi= \sum pj*Zt*Zp$, donde: pj es el precio original de la zona Trivelli; Zt es el porcentaje del área ocupada en la zona Trivelli; y Zp es el porcentaje del área ocupada en las zonas pericentrales de estudio. El área ocupada es espacio de intersección entre la zona Trivelli y la zona pericentral de estudio.

**El centro en el 2011 no contiene ofertas disponibles.

El 61% del área en el 2002 del Barrio Lourdes no contiene ofertas disponibles.

El 8,7% del área en el 2002 y 2011 del centro residencial complementario no contiene ofertas disponibles.

El Barrio Lourdes al tener precios de suelo más bajos, puede verse como un territorio de oportunidad para dinamizarlo con menores costos relacionados. Sería adecuado una implementación de un desarrollo que no afecte tanto la edificación construida, recuperando los inmuebles que tienen una calidad mala e incluso regular. Esto para mantener el patrimonio existente que si bien no es tan reconocido, puede revitalizarse para adecuarlo a otros usos o para mejorar los existentes. Sin embargo, se debe pensar en los residentes actuales, coordinando con ellos los factores esenciales para que esa revitalización de la zona, se realice sin necesidad de expulsarlos.

Normativa: de acuerdo a la Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Quinta Normal (2002), el Barrio Lourdes permite en sus usos la vivienda y el equipamiento de talleres artesanales, industria y almacenamiento inofensivos. Así mismo, permite en un poco más de la mitad de su territorio delimitado (cerca del 60%), terminales de transporte rodoviario y depósitos de tres o más buses o camiones. En la otra mitad se permite el equipamiento de escala metropolitana, comunal y vecinal de salud, seguridad, cultural, organización comunitaria, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo. También en esta parte del territorio se permite el comercio minorista, los servicios públicos y profesionales. En los usos prohibidos de todo el Barrio Lourdes, se consideran los talleres, almacenamiento e industria que sean insalubres, molestos y peligrosos.

En el PRC de la comuna de Quinta Normal, no se dan muchas más especificidades, siendo algo esperado de acuerdo al año de su última modificación (2002). Sin embargo, guarda mucha similitud con Matta Sur en cuanto a sus actividades productivas y equipamiento. Lo que sí varía en el Barrio Lourdes, son las alturas máximas de edificación. Intrabarrial se permite una altura máxima de 8 metros para vivienda, sobre los ejes principales la altura máxima es de 15 metros y sobre el costado oriental es de 4 metros. Para toda la zona, los talleres deben tener una altura máxima de 4 metros.

Volviendo al PRC de Santiago, la distancia del CBD hacia Quinta Normal, después de la Autopista Central, contiene inmuebles y zonas de conservación histórica, sectores especiales, monumentos nacionales y zonas típicas. Sin embargo, del CBD a la autopista central existe un espacio considerable destinado a la renovación urbana residencial. Esto muestra nuevamente el contenido del centro residencial complementario, con zonas de renovación urbana que no llegan completamente al pericentro, marcando tan solo algunos puntos concretos de revitalización por densificación.

5.2.2. Variables reticulares

Vías principales: en el caso del Barrio Lourdes, se seleccionaron los ejes de San Pablo (poniente-oriente) y Los Andes (oriente-poniente), siendo ambos ejes paralelos –Cuadro 19–. Se observa que existe un número mayor de flujos en la mañana hacia el centro de la ciudad de Santiago desde el poniente, aunque en la tarde esta diferencia se mantiene. Este comportamiento particular también indica una evidencia en la preferencia por el centro como atractor de viajes en la mañana desde el poniente y en la tarde una preferencia por retornar al lugar de origen por medios o vías alternas a la que se tomó, desestimando esta zona.

Cuadro 19: ejes conectores seleccionados para el Barrio Lourdes

Ejes (punto de control)	Sentido	Flujos	
		PMA	PTA
San Pablo (entre Patricio Lynch y Matucana)	P-O	3.700	2.694
Los Andes (entre Matucana y Patricio Lynch)	O-P	1.769	1.902

Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta de Movilidad en Centro Urbanos 2012 de la SECTRA.

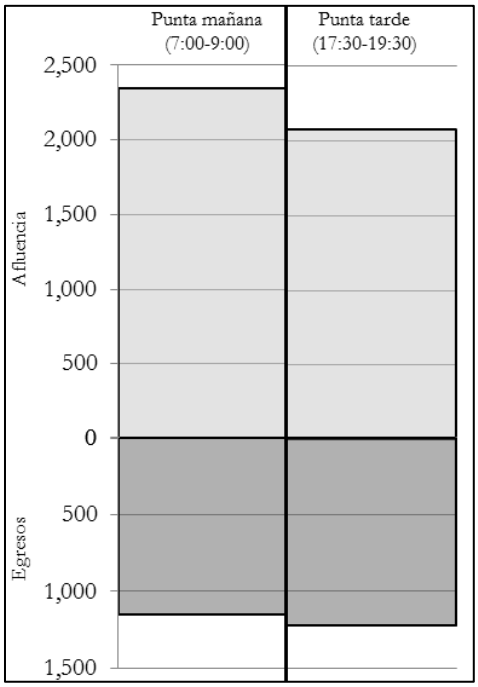
Atracción de viajes en metro: la información del Cuadro 20 corresponde al promedio mensual del mes de junio de los días laborales, tomando a la estación de Gruta de Lourdes, y al total y promedio por estación de la Línea 5 del Metro de Santiago. La estación nombrada que se encuentra dentro de del Barrio Lourdes, tiene mayor afluencia que egresos en la mañana, lo que quiere decir que es una estación detractora. Esto se explica porque sus actividades se centran en los talleres artesanales y en la industria liviana, que cuenta con baja empleabilidad (menor oferta laboral) y poca estabilidad. Sin embargo, en la tarde su comportamiento pasa a ser atractor. Esto se puede detallar en la Ilustración 42.

Cuadro 20: afluencia y egresos horas punta mañana y tarde, estación de metro en el Barrio Lourdes

Hora Punta	Mañana (7:00-9:00)		Tarde (17:30-19:30)	
	Afluencia	Egresos	Afluencia	Egresos
Línea 5	89.807	88.179	93.575	93.354
Promedio L5	3.097	3.041	3.227	3.219
Gruta de Lourdes	2.346	1.150	2.080	1.220

Fuente: Elaboración propia con base en los datos del DTPM (2013).

Ilustración 42: diagrama de afluencia y egresos de la estación de metro en el Barrio Lourdes



Fuente: Elaboración propia con base en los datos del DTPM (2013).

También se puede notar que los egresos de la mañana de la estación Gruta de Lourdes, posee menos egresos que el promedio de la Línea 5. Esto quiere decir que es una estación más detractora respecto al promedio de las estaciones de esta línea.

Viajes origen-destino: el Barrio Lourdes tiene un nivel superior de movilidad respecto a la comuna donde se encuentra la zona, superando también al de la ciudad (3,65 frente a un 3,09 y 2,98 respectivamente). De acuerdo al Cuadro 21, hay más personas que salen en todo el día que las que llegan a la zona, aunque la diferencia es menor. En el periodo punta mañana, se puede observar que hay menos personas que vienen desde afuera, comparado con el número correspondiente a las que salen. Los periodos punta mediodía y tarde, poseen un comportamiento contrario, presentando ambos cifras muy parecidas. Finalmente, el Barrio Lourdes posee tiene una baja permanencia en la mañana, pero aumenta fuertemente en los dos periodos puntas restantes.

Cuadro 21: Encuesta Origen Destino en día laboral total y por periodos punta Barrio Lourdes

Barrio Lourdes	Número de Personas				Permanencia (1+2-3+4)
	Desde afuera (1)	Por dentro (2)	Hacia afuera (3)	No viajan (4)	
Todo el día	5.873	3.470	6.161	1.776	4.958
Punta mañana (07:00 a 9:00)	779	288	2.571	1.776	272
Punta medio día (12:30 a 14:30)	1.887	454	1.090	1.776	3.027
Punta tarde (18:00 a 20:00)	1.778	560	68	1.776	4.046

Fuente: Elaboración propia con base en la EOD 2006 de la SECTRA.

Esta zona junto a Matta Sur, se caracteriza como una zona también detractora, teniendo un número mayor de egresos comparado con el de la afluencia. Otra similitud es el número de personas que no viajan, indicando que no existen motivos para no hacerlo, como por ejemplo el desempleo o el ser pensionado.

5.3. Zona pericentral de Recoleta: Barrio Patronato

5.3.1. Variables areolares

Población: el Barrio Patronato ubicado al sur de la comuna de Recoleta, en términos demográficos presenta un decrecimiento intercensal más negativo que su respectiva comuna de 1992 a 2002 –Cuadro 22–. Como en los cuadrantes anteriores, esto demuestra una pérdida mayor de población en esta zona.

Cuadro 22: población total y tasa de crecimiento intercensal Barrio Patronato

Comuna/ Zona pericentral	Población total			Tasa de crecimiento intercensal (%)	
	1992	2002	2012*	1992-2002	2002-2012
Comuna de Recoleta	164.767	148.22	152.985	-10,04	3,21
Barrio Patronato	6.243	5.092	**	-18,44	

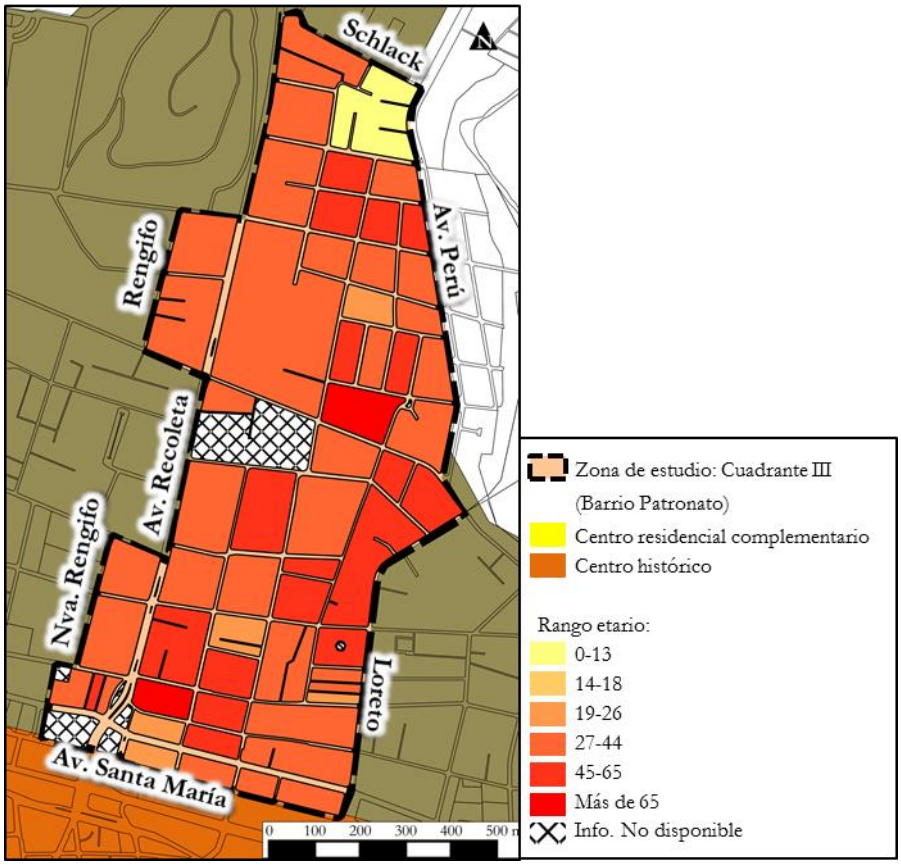
Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censos 1992, 2002 y 2012.

*Los datos comunales del Censo 2012 se obtuvieron del documento inicial que presentó el INE.

**No se encuentra disponible la información por manzana del Censo 2012.

Las tendencias comunales entre el 2002 y 2012 muestran un crecimiento mermado en la comuna de Recoleta. Este hecho se explica por la proximidad al centro histórico, concretando el desarrollo de proyectos derivados de los procesos de renovación, que a su vez, evidencian un cierto atractivo demográfico principalmente para extranjeros. En cuanto al segmento etario de población predominante –Ilustración 43–, existen varias manzanas que contienen residentes de edad avanzada, una característica común con los dos cuadrantes anteriores.

Ilustración 43: preponderancia de rangos etarios por manzana Barrio Patronato 2002



Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Caracterización socioeconómica: el GSE predominante en el Barrio Patronato en 1992 es el D seguido por el C3 y el C2. En el 2002 el predominante pasa a ser el C2 seguido muy de cerca por el D y posteriormente el C3 –Cuadros 23, 24 y Ilustración 44–. Este cuadrante presenta una mejor situación para los GSE en comparación con los dos anteriores, donde el C2 experimentó un fuerte crecimiento intercensal. Así este efecto se puede explicar por el incremento generalizado de los ingresos, no cabe duda que el Barrio Patronato representa un espacio de oportunidad por su desarrollo mayoritariamente comercial, especializado en textiles.

Cuadro 23: composición de los Grupos Socio-Económicos Barrio Patronato 1992-2002

Barrio Patronato	Censo 1992						Censo 2002					
	E	D	C3	C2	ABC1	Total	E	D	C3	C2	ABC1	Total
Número de hogares	201	509	467	351	105	1.633	157	491	440	515	120	1.723
Porcentaje de participación (%)	12,31	31,17	28,60	21,49	6,43	100	9,11	28,50	25,54	29,89	6,96	100

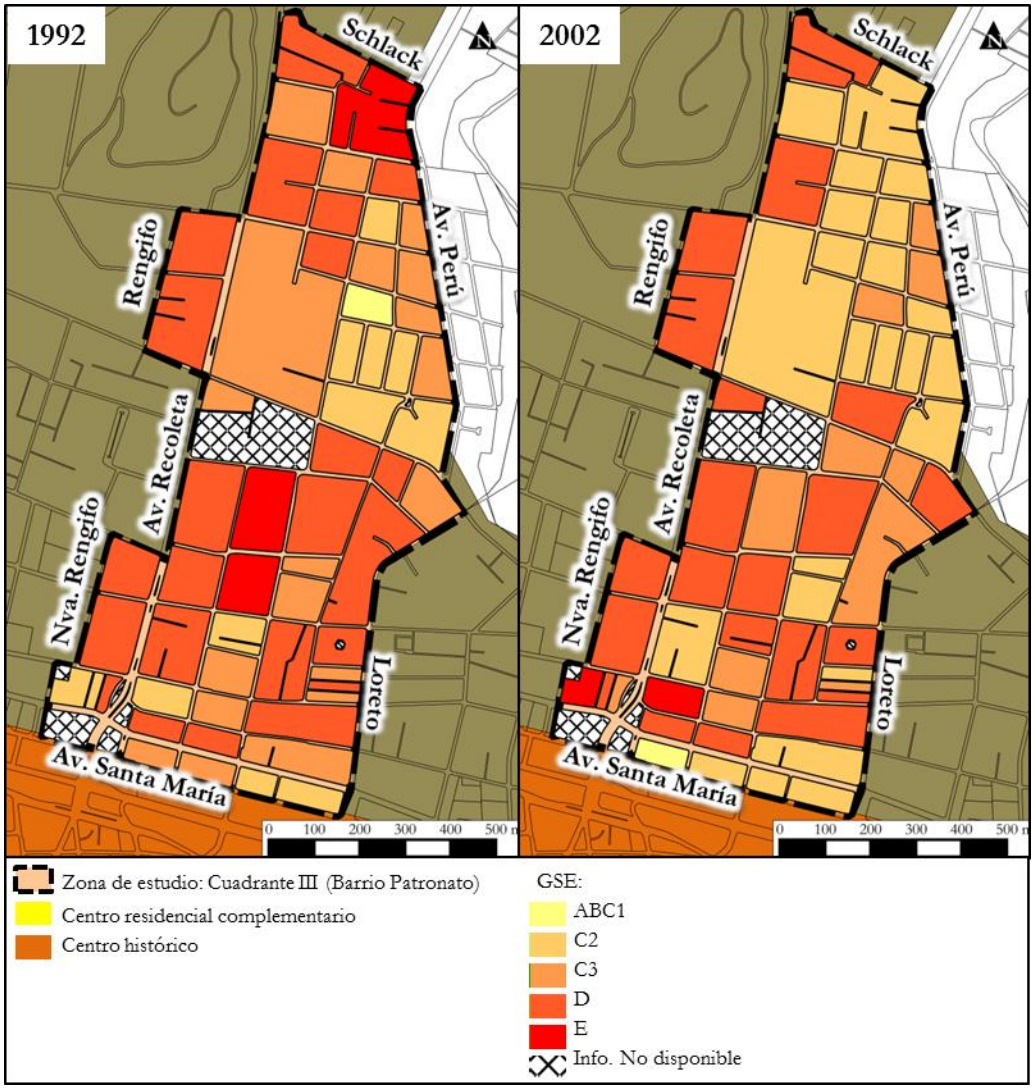
Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

Cuadro 24: tasa de crecimiento de los Grupos Socio-Económicos Barrio Patronato 1992-2002

Barrio Patronato	Tasa de crecimiento					
	E	D	C3	C2	ABC1	Total
Porcentajes de incremento (%)	-21,89	-3,54	-5,78	46,72	14,29	5,51

Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

Ilustración 44: predominancia por manzana de los Grupos Socio-Económicos Barrio Patronato 1992-2002



Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

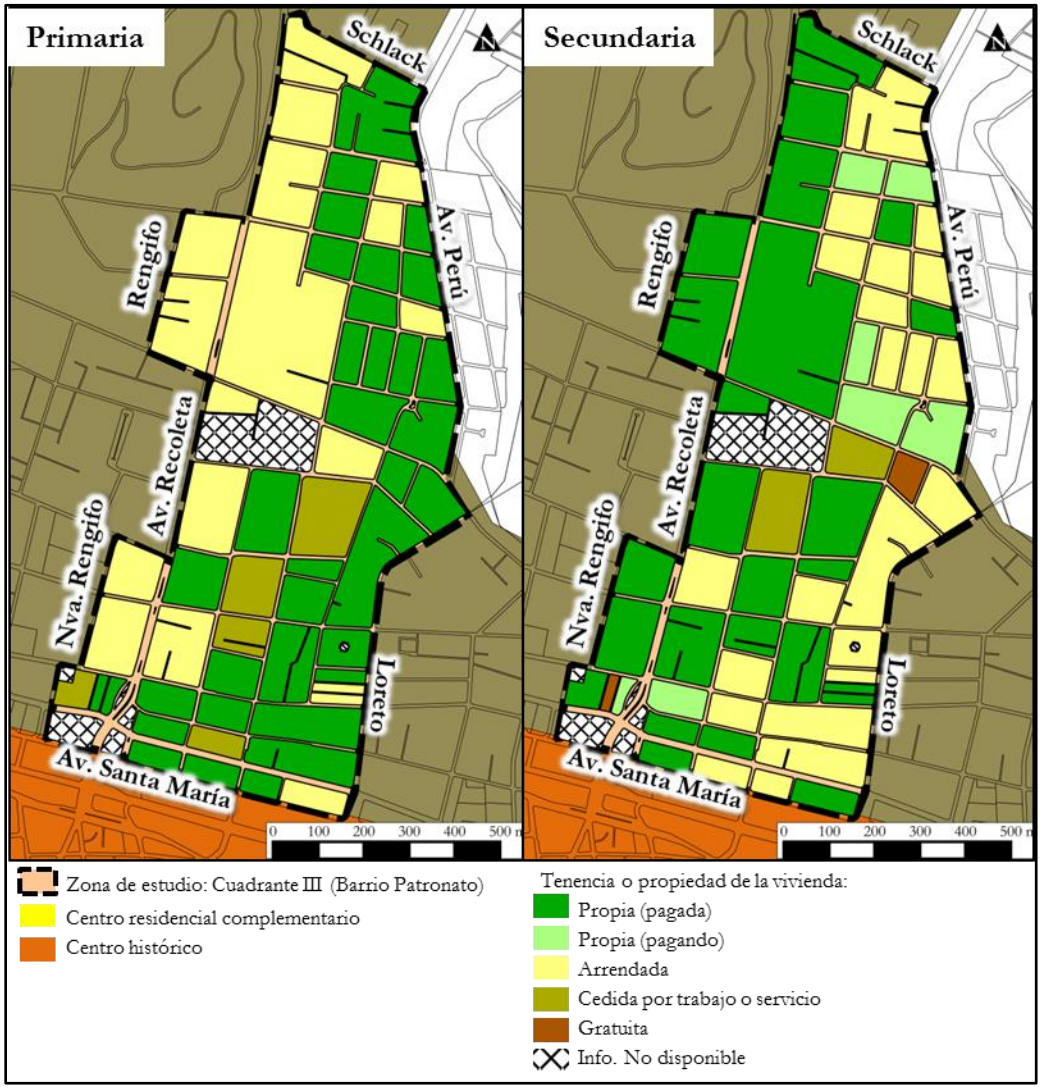
Propiedad de la vivienda: La tenencia de la vivienda en el Barrio Patronato, muestra que predomina la modalidad de arriendo, seguida por la tenencia propia –Cuadro 25, Ilustración 45–. Las cifras difieren un poco respecto a los dos cuadrantes anteriores, siendo evidente la existencia de la residencia temporaria. Este fenómeno se explica por el tipo de habitantes y negocios que se dan en esta zona, referentes a personas extranjeras y locales de comercio textil.

Cuadro 25: tenencia de la vivienda Barrio Patronato 2002

Barrio Patronato	Censo 2002: Tenencia de la vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Gratuita	Total
Hogares	656	101	694	55	53	1.559
Porcentaje de participación (%)	42,08	6,48	44,52	3,53	3,40	100,00

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Ilustración 45: predominancia primaria y secundaria por manzana de la tenencia de la vivienda Barrio Patronato 2002



Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

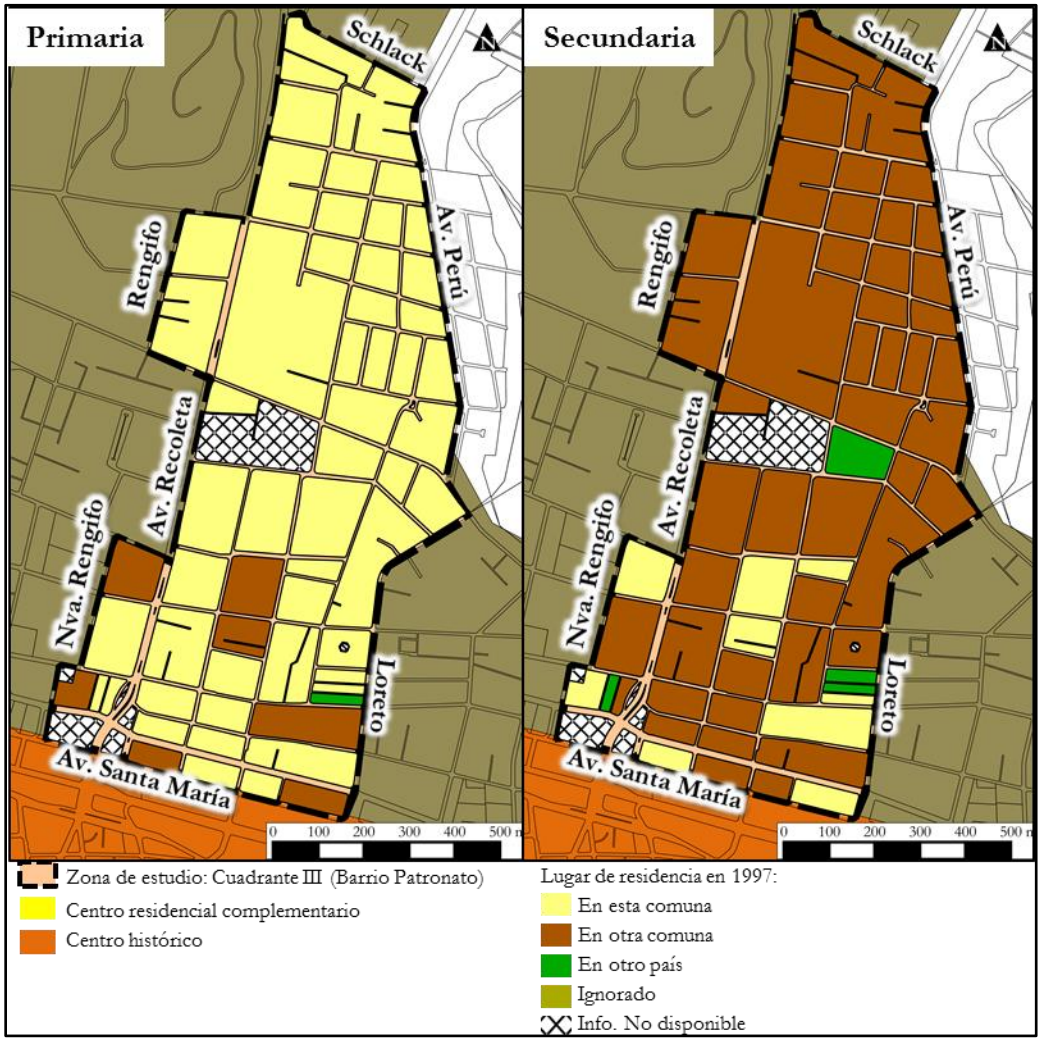
Movilidad residencial: en el Barrio Patronato existe mayor movilidad residencial comparado con la comuna de Recoleta –Cuadro 26, Ilustración 46–. Asimismo, este cuadrante posee mayor movilidad residencial de extranjeros, siendo un lugar que concentra inmigrantes de diversos países, convirtiéndolo en un territorio cosmopolita. Sin embargo, coincide con los cuadrantes anteriores en que la mayoría de la población vivía en la misma comuna.

Cuadro 26: movilidad residencial Barrio Patronato 2002

Comuna/ Zona pericentral	Censo 2002: Lugar de residencia 1997				
	En esta comuna	En otra comuna	En otro país	Ignorado	Total
Comuna de Recoleta	111.222	18.854	1.884	5.811	137.771
Porcentaje de participación (%)	80,73	13,69	1,37	4,22	100
Barrio Patronato	3.022	1.313	341	155	4.831
Porcentaje de participación (%)	62,55	27,18	7,06	3,21	100

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

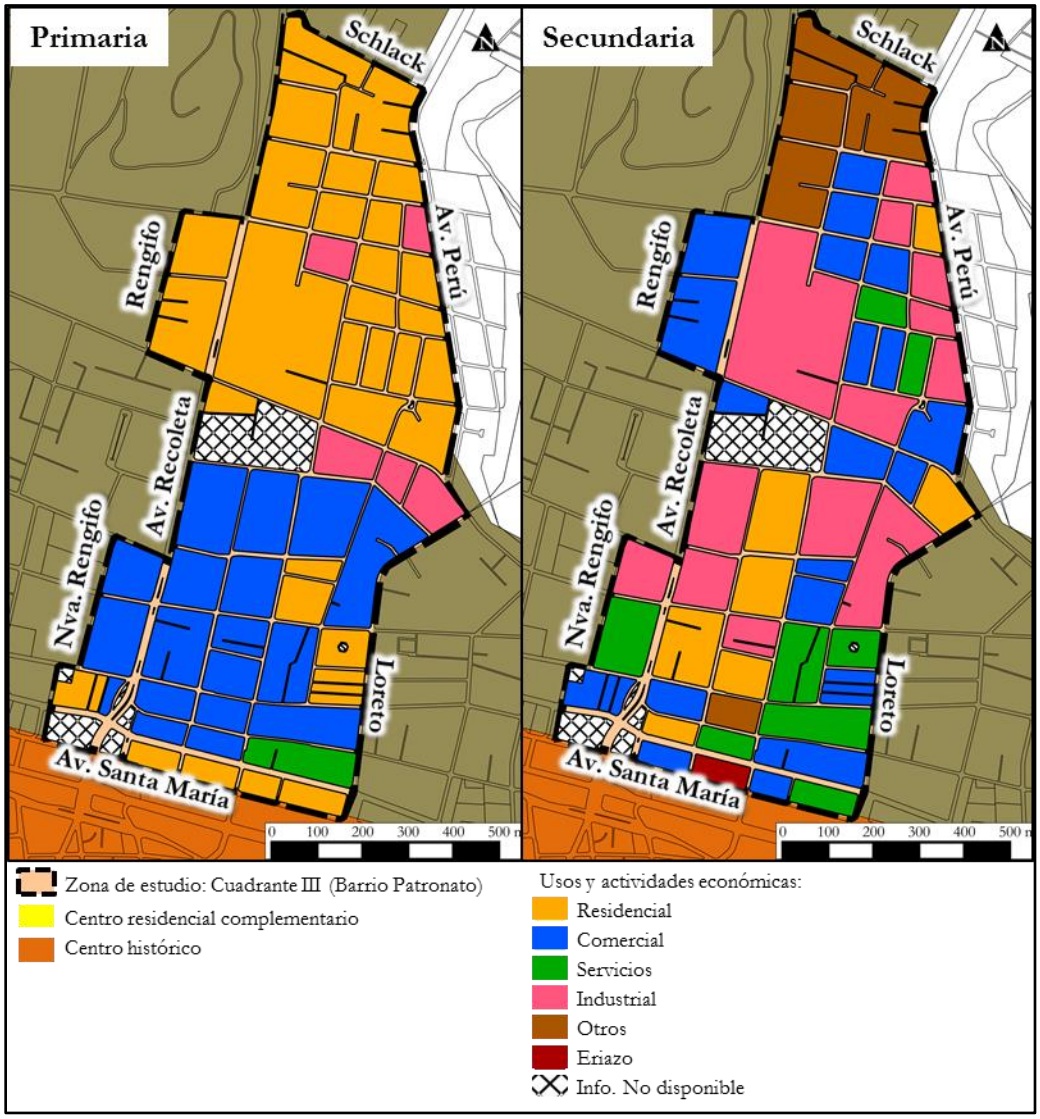
Ilustración 46: predominancia primaria y secundaria por manzana del lugar de residencia en 1997, Barrio Patronato 2002



Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Usos y actividades económicas: los usos y actividades predominantes en el Barrio Patronato es el residencial seguido por el comercial –Ilustraciones 47 y 48–. La actividad comercial está dirigida hacia las prendas de vestir y la industria textil, ubicada principalmente en el barrio Patronato –famoso por su concentración comercial especializada en textiles y prendas de vestir–. Una cantidad importante de los usos industriales dedicados a este gremio, se ubican en inmuebles que tenían un uso residencial previo. Esto se evidencia ya que son viviendas antiguas que se adecúan a las necesidades de los usos mencionados. Esto junto con el lado cosmopolita, define al Barrio Patronato como una zona que ha sobresalido por sus especificidades, siendo llamativo y reconocido a nivel de ciudad, ofreciendo sus productos a precios más baratos.

Ilustración 47: usos y actividades económicas predominantes por manzana Barrio Patronato 2014



Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 48: usos y actividades comerciales e industriales en el Barrio Patronato

Fuente: propia, tomadas el 27 de marzo de 2014 y el 28 de febrero de 2015. Superior izquierda: vista al lado poniente de Recoleta desde la esquina con Dominica. Superior derecha: vista al oriente sobre manzano entre Eusebio Lillo y Santa Filomena. Medio izquierdo: vista poniente sobre Perú entre Fischer y Rapa Nui. Medio derecho: vista al sur sobre Santa Filomena entre Recoleta y Manzano. Inferior izquierda: esquina nor-poniente entre Perú y Fischer. Inferior derecha: vista a la esquina sur-oriente entre Dominica y Humorista Carlos Helo.

Densidad poblacional y construida: el Barrio Patronato posee una densidad construida mayor que los dos cuadrantes anteriores, aunque no difieren mucho. Además presenta un número mayor de edificios en altura, en su mayoría correspondientes a proyectos inmobiliarios residenciales –Cuadro 27, Ilustraciones 49 y 50–. En lo que respecta a la densidad poblacional, en el Barrio Patronato es menor respecto a los dos cuadrantes de Santiago y Quinta Normal, y mucho menor si se le compara con la densidad comunal de Recoleta. Desde 1992 hasta el 2002 la densidad poblacional tiende a disminuir por

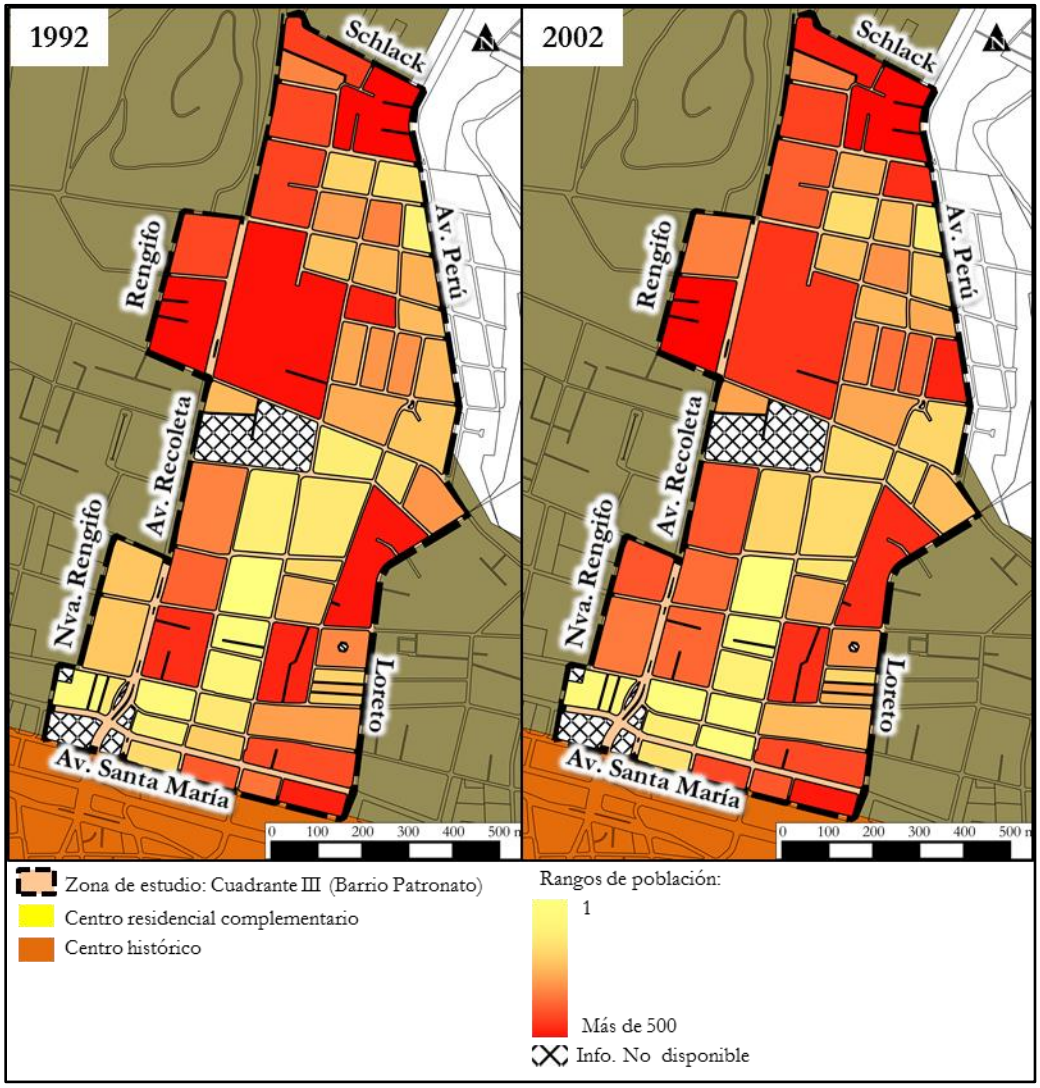
manzana, ejemplo de esto es la manzana más densa que tuvo 527 habitantes en 1992, pasando a ser de 400 en el 2002.

Cuadro 27: densidad poblacional y construida Barrio Patronato 2002

Densidad				
Construida (2014)			Poblacional (2002) (habitantes/hectárea)	
Número de pisos predominante	Edificación	Edificios en Altura (más de 5 pisos)	Barrio Patronato	Comuna de Recoleta
2	Baja Altura	22	57,54	93,57

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censo del 2002.

Ilustración 49: densidad poblacional por manzana Barrio Patronato 1992-2002



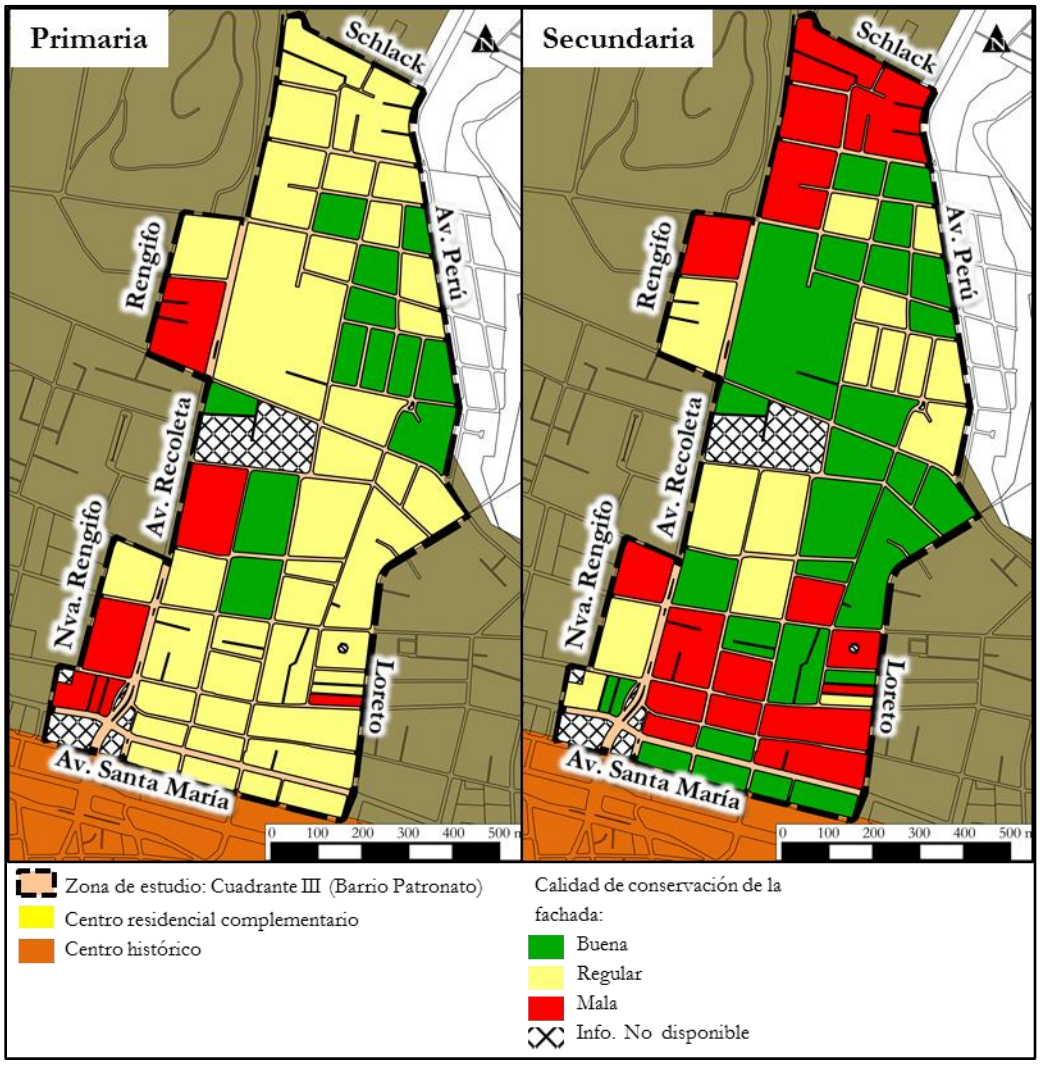
Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

Ilustración 50: densidad construida presente en el Barrio Patronato

Fuente: propia, tomadas el 28 de febrero de 2015. Superior izquierda: vista a las esquinas norte entre Río de Janeiro y Santos Dumont. Superior derecha: vista poniente sobre Humorista Carlos Helo y Hanoi. Inferior izquierda: vista a la esquina nor-poniente entre Manzano y Eusebio Lillo. Inferior derecha: vista al sur sobre Santos Dumont entre Recoleta y Caliche.

Calidad física: la calidad física del Barrio Patronato tiende a ser en su mayoría regular, aunque la preponderancia secundaria es buena, estado similar al de Matta Sur –Ilustraciones 51 y 52–. Esto quiere decir que la mayoría de los inmuebles presentan algún deterioro en su fachada, sin afecciones importantes en el material de construcción. Las manzanas con una mala calidad de conservación tienden a estar muy próximas unas de otras, con inmuebles que incluso parecen abandonados, aunque al mismo tiempo se genera un espacio más o menos bien cuidado en el centro del cuadrante.

Ilustración 51: preponderancia de la calidad de conservación física por manzana Barrio Patronato 2014



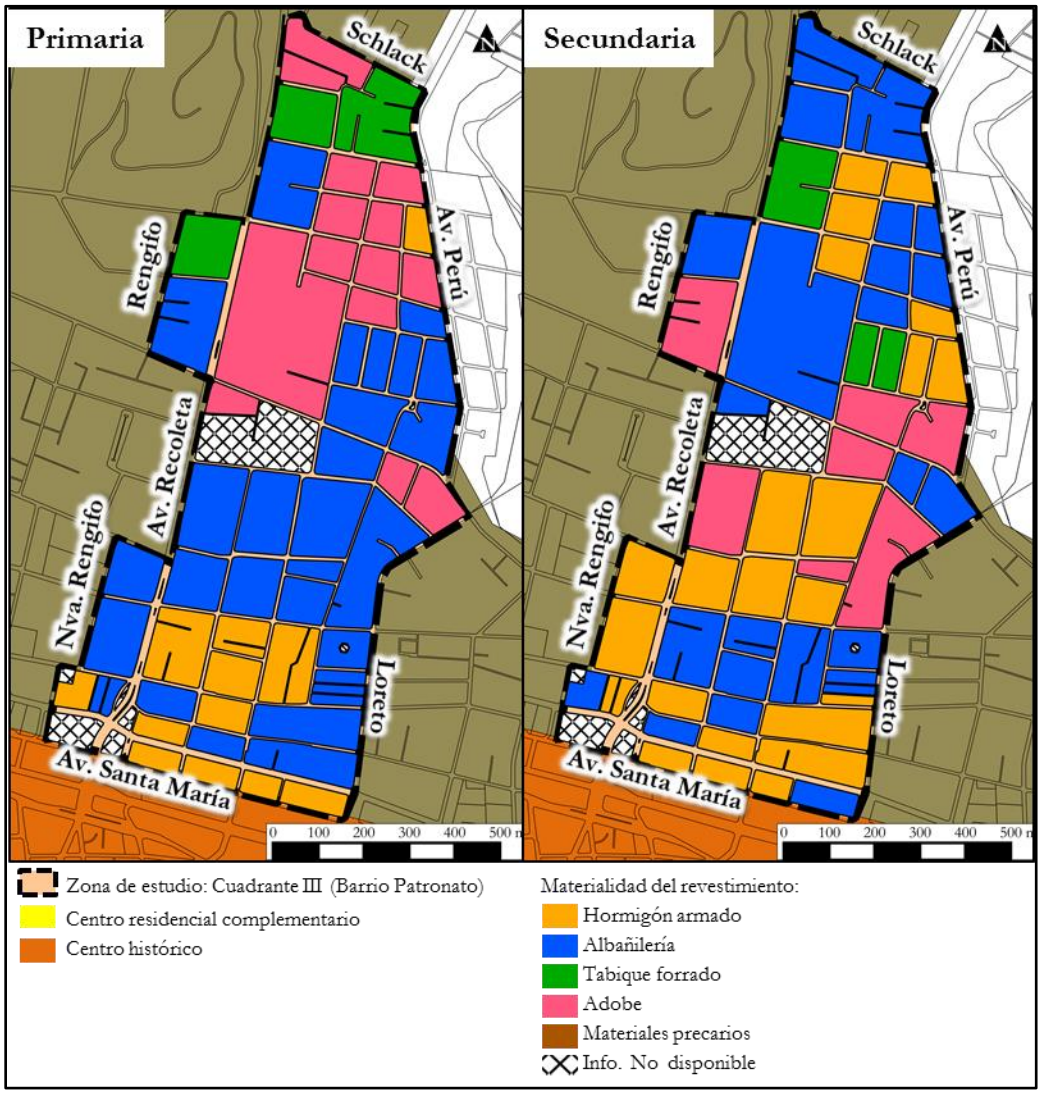
Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 52: diversas calidades de conservación física en el Barrio Patronato

Fuente: propias, tomadas el 27 de marzo de 2014 y el 28 de febrero de 2015. Superior izquierda vista al lado oriente de Recoleta entre las calles Eusebio Lillo y Buenos Aires. Superior derecha: vista al poniente sobre Humorista Carlos Helo entre Rapa Nui y Dominica. Medio izquierda: vista al sur de Maestra Lidia Torres entre Caliche y Tabare. Medio derecha: vista al sur sobre Eusebio Lillo entre Patronato y Humorista Carlos Helo. Inferior izquierda: vista al oriente sobre Recoleta entre Santos Dumont y Dominica.

Materialidad del revestimiento: la preponderancia del material del revestimiento en el Barrio Patronato es de albañilería, bloque de cemento, piedra o ladrillo –Ilustración 53–. Sin embargo, su preponderancia secundaria es de hormigón armado, haciendo referencia a edificaciones más contemporáneas, mayoritariamente de uso residencial seguido por el comercial. Este cuadrante difiere a los dos anteriores en este aspecto, demostrando una perspectiva diferente dirigida hacia la oportunidad de este espacio para invertir en nuevos proyectos como fruto de las dinámicas que se generan.

Ilustración 53: preponderancia del material del revestimiento por manzana Barrio Patronato 2014



Fuente: Elaboración propia.

Precios del suelo: de forma particular, el Barrio Patronato es el único que no se valoriza y al contrario, sus precios de suelo descienden entre el 2002 y el 2011 –Cuadro 28–. Sin embargo, parte de la explicación puede darse por el agotamiento de *stock* de suelo disponible en la zona, siendo tan próxima al centro histórico. Además lo que ya está establecido y construido funciona de forma casi autónoma por lo que los proyectos nuevos no serían necesarios para dinamizar una zona que de por sí, ya tiene una gran confluencia y reconocimiento a nivel ciudad por sus características.

Cuadro 28: Precios del suelo basado en las zonas Trivelli para el Barrio Patronato

Promedio UF/M2*		
Zonas Pericentrales	2002	2011
Barrio Patronato	2,40	1,84
Centro histórico	17,96	**
Centro residencial complementario	7,75	10,55

Fuente: elaboración propia basado en el Proyecto Fondecyt 1110387, en base a Boletín del Mercado del Suelo de Pablo Trivelli.

*La fórmula para calcular el precio promedio (Pi) de las zonas pericentrales de estudio fue el siguiente: Pi= ∑pj*Zt*Zp, donde: pj es el precio original de la zona Trivelli; Zt es el porcentaje del área ocupada en la zona Trivelli; y Zp es el porcentaje del área ocupada en las zonas pericentrales de estudio. El área ocupada es espacio de intersección entre la zona Trivelli y la zona pericentral de estudio.

**El centro en el 2011 no contiene ofertas disponibles.

El 55% del área en el 2011 del Barrio Patronato no contiene ofertas disponibles.

El 8,7% del área en el 2002 y 2011 del centro residencial complementario no contiene ofertas disponibles.

Normativa: según la Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Recoleta (2005), en el Barrio Patronato, se permiten preferentemente los usos de vivienda y equipamiento vecinal. En la gran mayoría del territorio seleccionado (un 80% aproximadamente), se permite adicionalmente el equipamiento intercomunal y comunal. Nuevamente se hace una mayor mención a las actividades restringidas que a las permitidas. Dentro de las restringidas en la mayoría del territorio, se encuentran las actividades productivas que incluyen talleres donde la calle sea de mínimo 15 metros de ancho, las industrias y servicios industriales de mínimo 30 metros; y el almacenamiento que incluye las bodegas complementarias de menos 200m2 y menos 500m2 en las calles de mínimo 15 metros de ancho y las bodegas complementarias de más de 500m2, las exclusivas, las distribuidoras o condominio de bodegas, en las calles de mínimo 30 metros. Adicionalmente están prohibidas las estaciones y terminales, bombas de bencina, servicios automotrices y garajes.

En una parte menor de la zona de estudio (el 20% restante del territorio seleccionado), se restringe el equipamiento comunal en las calles de mínimo 20 metros de ancho. En estas se prohíbe también el equipamiento intercomunal, las actividades productivas, el almacenamiento, las estaciones y terminales y los garajes completos.

Los límites de los usos en esta zona parecen ser ambiguos, al poner el ancho de la calle como restricción principal. Esto le da casi vía libre a una industria no pesada, así como a actividades comerciales de menor escala. En cuanto a la altura, la edificación mediana y alta es permitida dentro de la zona de estudio, casi en una proporción del 50% cada una. La de altura media se ubica dentro de los barrios, con una altura de 7 metros máxima y 20 metros en casos especiales. La edificación alta va desde los 14 metros hasta los 38 metros, y en algunos casos no tiene límite, ubicándose en los ejes principales. La normativa en este punto permite la densificación constructiva, aunque por la libertad en los usos de actividad productiva se puede ver menguada.

Al igual que en Matta Sur, en el Barrio Patronato existen monumentos nacionales y zonas de conservación histórica. Respecto a la comuna, en el sur de Recoleta es donde más se observa el patrimonio, siendo parte importante dentro de esta zona de estudio, mas no la principal.

5.3.2. Variables Reticulares

Vías principales: en el Barrio Patronato, se consideró al eje de la Avenid Recoleta, la cual contiene ambos sentidos que muestra flujos desde y hacia el centro histórico –Cuadro 29–. Existe un número mayor d eflujos desde el norte hacia el centro en la hora punta de la mañana, teniendo un comportamiento similar en la tarde. Al igual que el Barrio Lourdes, esto indica que efectivamente hay flujos que pasan por esta zona en la mañana desde la periferia norte hacia el centro, pero en la tarde el retorno se realiza por vías alternas.

Cuadro 29: ejes conectores seleccionados para el Barrio Patronato

Ejes (punto de control)	Sentido	Flujos	
		PMA	PTA
Puente Recoleta (entre Santa María y José María Caro)	S-N	1.916	1.478
Puente Recoleta (entre José María Caro y Santa María)	N-S	4.104	5.333

Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta de Movilidad en Centro Urbanos 2012 de la SECTRA.

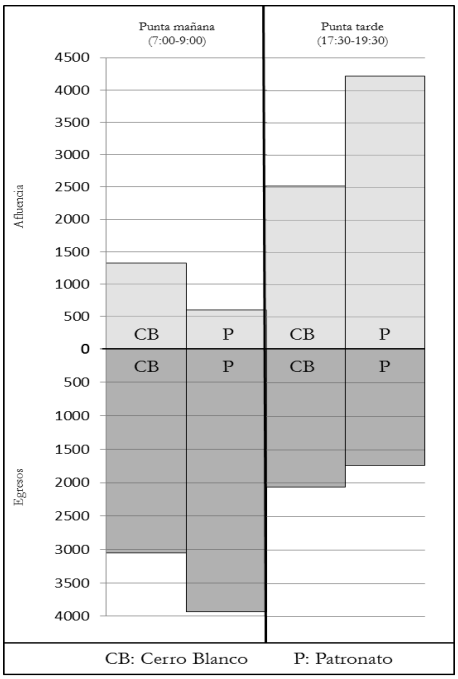
Atracción de viajes en metro: las estaciones de Cerro Blanco y Patronato, ambas ubicadas en el Barrio Patronato, tienen mayores egresos que afluencia, caracterizando al territorio como atractor –Cuadro 30 y Ilustración 54–. En la tarde, su comportamiento también es el de una zona atractora, al ser su afluencia mayor a sus egresos. Esto se explica por el tipo de actividad que se desarrolla la zona, que es en su mayoría residencial con gran influencia comercial, siendo de interés para las personas que demandan y realizan negocios con esos productos, es decir, que van a comprar y a trabajar. Los que realizan labores en esas zonas en su mayoría, son sus propios habitantes, teniendo residencias cercanas.

Cuadro 30: afluencia y egresos horas punta mañana y tarde, estaciones de metro en el Barrio Patronato

Hora Punta	Mañana (7:00-9:00)		Tarde (17:30-19:30)	
	Afluencia	Egresos	Afluencia	Egresos
Línea 2	181.81	117.874	109.494	160.867
Promedio L2	6.269	4.065	3.776	5.547
Cerro Blanco	1.329	3.053	2.52	2.057
Patronato	596	3.933	4.219	1.738

Fuente: Elaboración propia con base en los datos del DTPM (2013).

Ilustración 53: diagrama de afluencia y egresos de la estación de metro en el Barrio Patronato



Fuente: Elaboración propia con base en los datos del DTPM (2013).

Viajes origen-destino: el Barrio Patronato posee un nivel de movilidad un poco mayor que el de su comuna (3,06 frente a un 2,86), pero es muy similar al de la ciudad (2,98). De acuerdo al Cuadro 31, el número de las personas que llega desde afuera es levemente mayor que las que salen en todo el día, caracterizando a esta zona como casi atractora. Los flujos por hora punta, por su parte indican que en la mañana es un territorio detractor al no registrar personas que llegan desde afuera, siendo igualmente consistente con el concepto en las horas del mediodía y la tarde. Sin embargo, es el cuadrante que más posee viajes internos, explicando lo que se ha mencionado antes acerca de las dinámicas comerciales que se encuentran acá, donde la mayoría de sus trabajadores residen en la misma zona. Este cuadrante también registra el menor número de personas que no viaja a comparación con los dos anteriores, dando a entender que es una zona más con mayor movilidad laboral y una menor existencia de personas desempleadas o pensionadas. Finalmente, la permanencia tiene un comportamiento particular ya que aumenta de la mañana al mediodía pero disminuye en la tarde, haciendo referencia nuevamente al comercio existente en la zona.

Cuadro 31: Encuesta Origen Destino en día laboral total y por periodos punta Barrio Patronato

Barrio Patronato	Número de Personas				Permanencia (1+2-3+4)
	Desde afuera (1)	Por dentro (2)	Hacia afuera (3)	No viajan (4)	
Todo el día	2.775	4.303	2.684	509	4.903
Punta mañana (07:00 a 9:00)	0	896	576	509	830
Punta medio día (12:30 a 14:30)	549	792	128	509	1.721
Punta tarde (18:00 a 20:00)	608	429	164	509	1.382

Fuente: Elaboración propia con base en la EOD 2006 de la SECTRA.

6. Conclusiones

El pericentro urbano de Santiago de Chile continúa experimentando cambios que lo hacen mantener en un estado de especulación. El encerramiento heredado del proceso natural del crecimiento de la ciudad, marcó inicialmente la imposibilidad de estos territorios por expandirse, delimitándolos a un espacio reducido y a ciertas actividades que no son las más benefactoras hacia su entorno. Las que se mantienen (residencial predominante, seguido de industria liviana y comercio local-barrial) pueden aprovechar la ubicación sin necesidad de externalizar los beneficios derivados o inclusive producir economías externas –que son las que permiten los rendimientos crecientes a escala–, dejando intacto el potencial por mejorar territorialmente. En cuanto a los habitantes (o en términos económicos, la demanda interna), sufren una desatención en el campo laboral, ante una falta un desarrollo alterno y más moderno del lugar. Esto podría generar un círculo de decadencia el cual no tendría una solución próxima si no hay un cambio, condiciones que imposibilitan pero que no descartan la concepción de estas zonas como espacios de oportunidad.

El trabajo expuesto abordó algunos antecedentes históricos, un análisis teórico diversificado y finalmente, un diagnóstico empírico para encontrar el estado actual del pericentro urbano. Desde cada perspectiva, el pericentro tradicional y los cuadrantes o zonas de estudio seleccionados, presentaron ciertos inconvenientes en general para producir competencias suficientes como para convertirlo en un lugar de desarrollo que tenga un efecto gravitatorio de población, trabajo e inversión. Sin embargo, existen algunas zonas acotadas como Patronato, que evidenciaron que pueden producirse también lugares de oportunidad para ser reconocido positivamente a nivel ciudad.

Históricamente, el pericentro de Santiago de Chile así esté contemplado dentro de algunas políticas concretas de revitalización –como por ejemplo el Subsidio de Interés Territorial dentro de las Zonas de Renovación Urbana o el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial, ambos del MINVU–, no ha tenido un éxito gatillador o notorio que potencie estos sectores y los destaque a nivel metropolitano, aunque el uso predominante sigue siendo residencial. No obstante, el modelo expansivo de la ciudad abogó más por el desarrollo de la periferia, donde el uso residencial se intensifica con la llegada de población de ingresos altos y bajos. La zona oriental de la ciudad, por su parte, se vio beneficiada de la llegada de familias más acomodadas, que traerían consigo el capital para establecer una prolongación del mismo CBD desde el centro histórico, creando un corredor de desarrollo financiero concentrado.

Teóricamente, el pericentro es una zona intermedia territorialmente y competitivamente. Territorialmente porque está expuesta a fuertes externalidades negativas como fruto de los constantes flujos centro-periferia, la actividad industrial no pesada que es permitida y la estigmatización social que se percibe tanto en el *inner city* norteamericano como en el pericentro latinoamericano. Y competitivamente porque en conjunto no es una zona capaz de producir un conjunto de actividades llamativo que lo consoliden –haciendo a excepción en el Barrio Patronato–, a pesar de las ventajas que posee por su localización. Porter intenta resaltarlas en su modelo, pero las actividades propuestas no son redistributivas al darle la mayor responsabilidad al sector privado, olvidándose que el gobierno es el

que asegura que la cantidad mínima de distribución sea acompañada de crecimiento y desarrollo económico.

Empíricamente se pudo observar desde los enfoques espacial y reticular, que las variables tienen más de una dimensión explicativa y por medio de esto, que en los últimos veinte años gran parte del pericentro presenta similares factores socioeconómicos, espaciales y de movilidad. En dos de las tres zonas seleccionadas, se desarrollan actividades que no producen hitos de atracción destacados, generalmente relacionadas a la industria no pesada y al comercio minorista y de consumo inmediato. Aunque algunas zonas pericentrales presenten algún tipo de especialización en alguna rama específica, como el mercado textil (Barrio Patronato), no hay un impacto positivo para todo el sector, concentrando los beneficios para ciertas manzanas. La población, que tiene una tasa de decrecimiento más pronunciada que su respectiva comuna, generalmente tiende a ser de clase media-baja, con educación y trabajos de bajo nivel y remuneración; asimismo, las condiciones de su vivienda son modestas y económicas. Además, en esta población existe una demanda interna que optará por vivir o trabajar en otro lugar, en busca de una oferta de bienes y servicios más atractivos con remuneraciones más elevadas, que por diversas razones, las autoridades locales no pueden proveer y ni siquiera otorgar un entorno para que se desarrollen.

En términos espaciales, la materialidad de la edificación de las zonas pericentrales en su mayoría corresponde a construcciones antiguas, realizadas entre 1900 y 1940 aproximadamente, hecho que se comprueba con el bajo porcentaje de propiedad de vivienda que se está pagando. La densidad construida es baja y contrasta con la densidad poblacional que es mayor que la que existe en las comunas respectivas. La calidad física en su mayoría tiende a ser regular, seguida por una calidad buena y en algunos casos crítica, evidenciando contrastes entre el descuido por el patrimonio existente y por las personas que viven y trabajan aquí, contra la consciencia de la conservación física y el desarrollo local. La mantención física de la edificación depende directamente de su propietario y del uso que se dé en el inmueble. En las zonas pericentrales, la calidad regular predominante da a entender un desinterés o una imposibilidad por la mantención de la fachada. Desinterés para aquellas personas o propietarios que no la consideran importante para la actividad desarrollada, como la industrial. E imposibilidad, para aquellas personas que no les alcanza con su ingreso para la mantención física de su negocio o vivienda. No obstante, en Matta Sur y Patronato hay algún interés por mantener algunos inmuebles en un buen estado.

Los precios de suelo debido a estas dinámicas contraproducentes junto con la normativa ambigua, son menores que en el centro histórico y en el centro residencial complementario, que se valorizaron fuertemente con la renovación urbana. Sin embargo, dos de los tres cuadrantes seleccionados del pericentro (Matta Sur y Barrio Lourdes, ver Anexos) muestran un importante crecimiento de los precios del suelo, significando una potencialidad desapercibida para establecer proyectos dinamizadores, claro está, con el riesgo latente de gentrificar las zonas. El Barrio Patronato, particularmente sin experimentar una valorización de precios de suelo, es la que más sobresale y muestra síntomas de una autonomía territorial consistente.

Los flujos en la movilidad dentro del pericentro, indican una mayor afluencia entre el centro y la periferia que hacia las mismas zonas intermedias. Es claro que a nivel general, no existe un factor contundente a nivel metropolitano que genere atracción hacia la mayor parte del pericentro, alejando cada vez más la posibilidad de surgir como un territorio consolidado. Aunque en el Barrio Patronato hay una tendencia hacia por lo menos estabilizar la zona en una caracterización intermedia entre atractora y detractora.

La metodología utilizada muestra un diagnóstico exhaustivo importante, buscando la definición más completa de la configuración de las zonas pericentrales. Esta puede aplicarse a otros casos que tengan un objetivo territorial similar, aunque los resultados pueden variar. Se puede profundizar aún más si se tiene una base estadística en un periodo temporal mucho más acotado, que permita estimar sin problemas de sesgo una causalidad mucho más directa. Para esto se puede establecer un modelo de probabilidad logística que indique coeficientes de relación de deterioro.

En la presente investigación, las zonas pericentrales producen una actividad depredadora de beneficios metropolitanos en materia de conectividad, favoreciendo solo a algunas industrias y comercios instalados, que a su vez pueden favorecer hasta cierto punto a su entorno. El desarrollo del sector secundario y terciario, se ha limitado a la preponderancia del negocio privado focalizado en su propia productividad, basado en talleres mecánicos, bodegas, imprentas, industria artesanal, maquila textil, y comercios minoristas, que no tienen la necesidad de realizar inversión hacia afuera de su negocio. Congruentemente, su modelo básico de gestión se limita a su producción, sin exigencias de internalizar costos sociales derivados de sus desechos, basuras o del detrimento del espacio público. No existe motivación para que estas actividades internalicen los costos que le ocasionan a las zonas y mucho menos para que difundan sus ganancias, porque simplemente dejarían de ser competitivas localmente. Los beneficios que efectivamente se producen, se concentran como máximo en las proximidades de su negocio o en la manzana donde están inmersos.

En síntesis, muchas de las zonas del pericentro urbano de Santiago se encuentran condenadas a mantener o incluso a incrementar su deterioro, tanto socioeconómico como físico. La desatención histórica, el desaprovechamiento teórico y la evidencia empírica muestran diversas causas que se mezclan en desmérito del desarrollo socio-espacial. Esta situación deja en duda si la verdadera competencia por inversión se produce entre lugares o entre economías. La ciudad se vuelve abstracta cuando se relacionan estos conceptos, ya que no se sabe si se compite por la mejor localización o por generar la mejor localización, donde el pericentro ni compite ni genera.

7. Bibliografía

Abramo, Pedro (2012). "La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas". Santiago: EURE, vol. 38, no. 114.

Aguilar, Adrián (2002, Diciembre). "Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en Ciudad de México". EURE (Vol. 28, Nº 85), pp. 121-149, Santiago de Chile.

Aguirre, Carlos y Marchant, Carla (2007). "Proceso de renovación urbana de Santiago, una mirada a los demandantes de vivienda". En De Mattos, Carlos y Hidalgo, Rodrigo (2007). "Santiago de Chile, Movilidad espacial y Reconfiguración Metropolitana", Colección EURE.LIBROS, SERIE GEOlibros No. 8. Pontificia Universidad Católica de Chile.

Amin, Ash y Thrift, Nigel (2002) "Repensando la teoría urbana: Las ciudades y las economías de distancia". En Subirats, Joan (coordinador) (2002, marzo) "Redes, territorios y gobierno: Nuevas respuestas locales a los retos de la globalización". Barcelona, Diputación de Barcelona.

Arriagada, C.; Moreno, J.; y Cartier, E. (2007). "Evaluación de Impacto del Subsidio de Renovación Urbana: Estudio del Área Metropolitana del Gran Santiago 1991-2006". Santiago: MINVU. 103 p. Extraído el 15 de enero de 2015 desde http://www.minvu.cl/incjs/download.aspx?glb_cod_nodo=20070411164455&hdd_nom_archivo=Evaluaci%C3%B3n%20de%20Impacto%20SRU-por_capitulos.zip

Ascher, François (2003) "Ciudades con velocidad y movilidad múltiples: un desafío para los arquitectos, urbanistas y políticos". Traducción de Monika Dockendorff y Fernando Pérez Villalón. Bienal Internacional de Arquitectura de Rotterdam de 2003, cuyo tema fue la Movilidad.

Ascher, François (2004). "Los nuevos principios del urbanismo". Editorial Alianza, Madrid.

Asociación Investigadores de Mercado (AIM) (2012). "Actualización Grupos Socioeconómicos 2012". Estudio presentado por la Facultad de Comunicaciones de la Universidad del Desarrollo, UDD, y AIM. Extraído el 14 de mayo de 2014 desde http://comunicaciones.udd.cl/files/2013/05/Informe-Actualizaci%C3%B3n-GSE-2012.pdf

Barandiarán, Edgardo y Hernández, Leonardo (1999, Diciembre). "Origins and resolution of a banking crisis: Chile 1982-86". Banco Central de Chile, Documentos de Trabajo, Número 57. Extraído el 9 de Abril de 2014 desde http://www.bcentral.cl/estudios/documentos-trabajo/pdf/dtbc57.pdf

Bähr, J y Mertins, G. (1993). "La ciudad en América Latina". Población y Sociedad, no. 1, 5-14 pp. Extraído el 15 de enero de 2015 desde http://www.poblacionysociedad.org.ar/archivos/1/P&S-V1-Bahr-Mertins.pdf

Beavon, Keith (1981). "Geografía de las actividades terciarias: una reinterpretación de la teoría de los lugares centrales". Traducción: M. Bayés Sopena. Barcelona: Oikos-Tau.

Boix, Rafael (2002). "Policentrismo y redes de ciudades en la región metropolitana de Barcelona". En Subirats, Joan (coordinador) (2002, marzo) "Redes, territorios y gobierno: Nuevas respuestas locales a los retos de la globalización". Diputación de Barcelona, Barcelona.

Borsdorf, Axel. (2003, Mayo). "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana". EURE (Santiago), 29(86), 37-49.

Borsdorf, A.; Bähr, J; y Janoschka, M. (2002). "Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels im Modell der lateinamerikanischen Stadt". Geographica Helvetica, 4: 300-310.

Boston, Thomas y Ross, Catherine (editors) (2002). "The inner city: urban poverty and economic development in the next century". New Jersey: Transaction Publishers, 357 pp.

Bromley, Rosemary y Jones, Gareth (1996, Julio). "Identifying the Inner City in Latin America". The Geographical Journal, Vol. 162, No. 2 pp. 179-190. Published by: The Royal Geographical Society (with the Institute of British Geographers). Extraído el 20 de Septiembre de 2013 desde http://www.jstor.org/discover/10.2307/3059875?uid=3737784&uid=2&uid=4&sid=21102673835273

Burgess, Ernest (1925). "The Growth of the City: an Introduction to a Research Project". En: Park, Robert, Burgess, Ernest & McKenzie, Roderick (1967) "The City: With an Introduction by Morris Janowitz. The heritage of sociology". The University of Chicago Press.

Camagni, Roberto (2005). "Economía Urbana". Barcelona: Antoni Bosch editor, 332 p.

Camagni, Roberto (2006) "Acerca de la solidez del concepto de competitividad territorial". En Tarroja, Alex y Camagni, Roberto (2006, Febrero) "Una nueva cultura del territorio. Criterios sociales y ambientales en las políticas y el gobierno del territorio". Colección: Territorio y Gobierno: Visiones, Institut dÉdicions de la Diputació de Barcelona.

Contreras, Yasna (2011). "La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos". Santiago: EURE, vol. 37, no. 112.

Contrucci, Pablo (2011). "Vivienda en altura en zonas de renovación urbana: Desafíos para mantener su vigencia". Santiago: EURE, vol. 37, no. 111.

Cuadrado-Roura, Juan R. y Fernández Güell, José Miguel (2005). "Las áreas metropolitanas frente al desafío de la competitividad". En Rojas, Eduardo; Cuadrado-Roura, Juan R.; y Fernández Güell, José Miguel (editores) (2005) "Gobernar las metrópolis". Washington, DC: Banco Interamericano de Desarrollo.

De Gregorio, José (2008, Diciembre). "Estabilidad de precios y estabilidad financiera: algunas reflexiones en la actual crisis financiera global". Banco Central de Chile, Documentos de Política Económica, Número 28. Extraído el 9 de Abril de 2014 desde http://www.bcentral.cl/Estudios/documentos-politica-economica/pdf/dpe28.pdf

Dematteis, Giuseppe, (2006) "El desarrollo de sistemas territoriales y de redes". En Tarroja, Alex y Camagni, Roberto (2006, Febrero) "Una nueva cultura del territorio. Criterios sociales y ambientales en las políticas y el gobierno del territorio". Colección: Territorio y Gobierno: Visiones, Institut dÉdicions de la Diputació de Barcelona.

De Mattos, Carlos (Investigador principal); Bannen, Pedro; Fuentes, Luis; Riffo, Luis et al. "Santiago de Chile: de la ciudad de negocios al negocio de las ciudades. Dinámica inmobiliaria y transformación del área metropolitana de Santiago (1975-2010)". Proyecto Fondecyt 1110387.

Directorio de Transporte Público Metropolitano, DTPM. (2013). Información de demanda y transbordos en el Sistema de Transporte Público de Santiago. Directorio de Transporte Público Metropolitano. Santiago de Chile.

Ducci, María (2002). "Área urbana de Santiago 1991-2000: expansión de la industria y la vivienda". Santiago: EURE, vol. 28, no. 85.

Dupuy, Gabriel (1998). "El urbanismo de las redes. Teoría y Métodos". Traducción: Rafael Giménez Capdevila. Colegio de ingenieros de caminos, canales y puertos. Redes y Territorios 1. Editorial Oikos-Tau.

Escolano, Severino y Ortiz, Jorge (2007). "Patrones espaciales de movilidad de la población: algunos efectos en la sociogeografía del gran Santiago". En De Mattos, Carlos & Hidalgo, Rodrigo (2007). "Santiago de Chile, Movilidad espacial y Reconfiguración Metropolitana", Colección EURE.LIBROS, SERIE GEOlibros No. 8. Pontificia Universidad Católica de Chile.

Fainstein, Susan y Gray, Mia (2002) "The economic development strategies for the inner city: the need for governmental intervention". En Boston, Thomas y Ross, Catherine (editors) (2002) "The inner city: urban poverty and economic development in the next century". New Jersey: Transaction Publishers, 357 pp.

Figueroa, Óscar (2004). "Infraestructura, servicios públicos y expansión urbana en Santiago". En De Mattos, Carlos; Ducci, María Elena; Rodríguez, Alfredo; Yáñez, Gloria et al. (2004) "Santiago en la Globalización ¿una nueva ciudad?", Santiago de Chile: Ediciones SUR.

Ford, L. (1996, Julio). "A New and Improved Model of Latin American City Structure". The Geographical Review, Vol. 86, No. 3, Latin American Geography, 437-440 pp. Extraído el 15 de enero de 2015 desde http://www.jstor.org/stable/pdfplus/215506.pdf

Friedmann, John (1966). "La estrategia de los polos de crecimiento como instrumento de la política de desarrollo". The Ford Foundation. Santiago, Chile.

Geisse, Guillermo y Valdivia, M. (1978). "Urbanización e industrialización en Chile". En De Mattos, Carlos; Figueroa, Oscar; Bannen, Pedro; y Campos, Diego (2006). "Santiago en EURE. Huellas de una metamorfosis metropolitana 1970/2000". Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales. Pontificia Universidad Católica de Chile.

Graham, Stephen (2002). "Construyendo espacios de redes de alta calidad. Reflexiones sobre las redes de infraestructuras en el desarrollo urbano contemporáneo". En Subirats, Joan (coordinador) (2002, marzo) "Redes, territorios y gobierno: Nuevas respuestas locales a los retos de la globalización". Barcelona, Diputación de Barcelona.

Griffin, E. y Ford, L. (1980). "A model of Latin American city structure". Geographical Review, 70, 4: 397-422.

Gross, Patricio (1991). "Santiago de Chile (1925-1990): planificación urbana y modelos políticos". Eure, 17 (52-53), 27-52.

Henry, Garbiñe (2006). "Los costes económicos y sociales de la ciudad de baja densidad". En Indovina, Francesco (coordinador) (2006, septiembre) "La ciudad de baja densidad: Lógicas, gestión y contención". Barcelona: Diputación de Barcelona.

Herce, Manuel (ed.) y Magrinyà, Francesc (2002, Octubre). "La ingeniería en la evolución de la urbanística". Edicions de la Universitat Politècnica de Catalunya.

Hidalgo, Rodrigo (2004). "La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales". En De Mattos, Carlos; Ducci, María Elena; Rodríguez, Alfredo; Yáñez, Gloria et al. (2004) "Santiago en la Globalización ¿una nueva ciudad?", Santiago de Chile: Ediciones SUR.

Hidalgo, Rodrigo y Zunino, Hugo (2011). "La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial". Santiago: EURE, vol. 37, no. 111.

Housing Finance Information Network HOFINET (s.f.). Research Center. Extraído el 20 de noviembre de 2014 desde http://hofinet.org/documents/data_new.aspx

Link, Felipe (2008, Diciembre). "De la policentralidad a la fragmentación en Santiago de Chile". Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos No. 2, pp. 13-24.

Lombana, Jahir y Rozas, Silvia (2008). "Marco analítico de la competitividad. Fundamentos para el estudio de la competitividad regional". Pensamiento y gestión, no. 26, Universidad del Norte, Colombia. Extraído el 10 de enero de 2015 desde http://www.scielo.org.co/pdf/pege/n26/n26a02.pdf

López, Ernesto (2005) "Impacto del crecimiento del Gran Santiago en el deterioro funcional de sus espacios pericentrales". Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (47).

López, Ernesto (2008) "Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005". Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2008, vol. XII, núm. 270 (100)

López, Ernesto (2009). "Urban Entrepreneurialism and Creative Destruction: A Case-study of the Urban Renewal Strategy in the Peri-centre of Santiago de Chile, 1990-2005". PhD Thesis, University College London.

Lulle, Thierry y De Urbina, Amparo (2010). "Las dinámicas socioespaciales de los centros históricos versus las políticas públicas de conservación del patrimonio urbano. El caso de Bogotá (1994-2010)". Scripta Nova, vol. XIV, no. 331 (71).

Méndez, Ricardo (1997). "Geografía económica. La lógica espacial del capitalismo global". Barcelona: Ariel, 400 p.

Meyer, K. y Bähr, J. (2001). "Condominios in Greater Santiago de Chile and their impact on the urban structure". Die Erde, 132, 3: 293-321. Extraído el 15 de enero de 2015 desde http://www.digizeitschriften.de/download/PPN385984391_0132/LOG_0040.pdf

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU (2004) "Chile, Un siglo de políticas en Vivienda y Barrio". Departamento de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional- DITEC. Extraído el 1 de julio de 2014 desde http://www.MINVU.cl/opensite_20070411164518.aspx

Monzón, Andrés (2005). "Gestión del transporte metropolitano". En Rojas, Eduardo; Cuadrado-Roura, Juan R.; y Fernández Güell, José Miguel (editores) (2005) "Gobernar las metrópolis". Banco Interamericano de Desarrollo. Washington, DC.

Moris, Roberto (2002). "Anillo Interior de Santiago. Evaluación del potencial inmobiliario de los terrenos de ferrocarriles en el Anillo Interior de Santiago 2001 – 2002". Dirección de Servicios Externos de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile (2001 – 2002)

Moris, Roberto (2013). "Anillo Interior de Santiago. Primera década y desafíos de sustentabilidad". Revista CA, Ciudad y Arquitectura. No. 151, Otoño 2013, Movilidad.

Moris, Roberto y Reyes, Marcelo (1999). "La Frontera Interior de Santiago. Una Alternativa de Desarrollo para Santiago en la ex periferia del ferrocarril". TUC, FADEU, PUC.

Munizaga, Gustavo (2000). "Macroarquitectura: Tipologías y Estrategias de Desarrollo Urbano". Ediciones Universidad Católica de Chile. Alfaomega Grupo Editor.

Muñiz, Iván; Calatayud, Daniel; y García, Miguel Ángel (2006). "Sprawl. Causas y efectos de la dispersión urbana". En Indovina, Francesco (coordinador) (2006, septiembre) "La ciudad de baja densidad: Lógicas, gestión y contención". Barcelona: Diputación de Barcelona.

Nel-lo, Oriol (2006). "Contra la dispersión, intensidad. Contra la segregación, ciudad". En Indovina, Francesco (coordinador) (2006, septiembre). "La ciudad de baja densidad: Lógicas, gestión y contención". Barcelona: Diputación de Barcelona.

Observatorio de Ciudades UC, OCUC (s.f.). "Evolución de Santiago 1541-2010". Extraído el 15 de noviembre de 2014 desde http://www.ocuc.cl/wp-content/downloads/planos_1990-2002/29_Expansion_santiago.pdf

Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Quinta Normal, D.O. (2002, Julio). Extraído el 27 de junio de 2014 desde http://www.quintanormal.cl/transparenciamunicipal/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=254&Itemid=39

Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Recoleta, D.O. (2005, Enero). Extraído el 27 de junio de 2014 desde http://www.recoletatransparente.cl/web/plan_regulador.html

Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de Santiago, D.O. (2014, Enero). Extraído el 16 de enero de 2015 desde http://intranet.munistgo.cl/estandares/file/PLAN%20REGULADOR/2014/Ordenanza%20Local%20vigente%20enero%202014.pdf

Ortiz, J. y Schiappacasse, P. (2000). "Evolución de la diferenciación areal interna del espacio social del Gran Santiago: una dinámica opuesta a la sostenibilidad social de la ciudad". Investigaciones Geográficas, no. 34, 61-76 pp. Extraído el 15 de enero de 2015 desde http://www.revistas.uchile.cl/index.php/IG/article/view/27732/29402

Poduje, Iván (2006). "El Globo y el Acordeón: planificación urbana en Santiago, 1960-2004". En Galetovic, Alexander (Editor) (2006) "Santiago, Dónde estamos y hacia dónde vamos". Santiago: Centro de Estudios Públicos.

Porter, Michael (1991). "La ventaja competitiva de las naciones". Buenos Aires: Ed. Vergara.

Porter, Michael (1995, Mayo-Junio). "The competitive advantage of inner city". Harvard Business Review.

Rojas, Eduardo (2004). "Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales". Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Rojas, Eduardo (2005). "Las regiones metropolitanas de América Latina. Problemas de gobierno y desarrollo". En Rojas, Eduardo; Cuadrado-Roura, Juan R.; y Fernández Güell, José Miguel (editores) (2005) "Gobernar las metrópolis". Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Washington, DC.

Sabatini, Francisco (2000). "Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial". EURE, 26 (77), 49-80.

Sanhueza, Gonzalo (2001, Agosto). "Chilean banking crisis of the 1980s: solutions and estimation of the costs". Banco Central de Chile, Documentos de Trabajo, Número 104. Extraído el 9 de Abril del 2014 desde http://www.bcentral.cl/eng/studies/working-papers/pdf/dtbc104.pdf

Secretaría de Planificación de Transporte (SECTRA). Encuesta de Movilidad en Centros Urbanos 2012. Extraído el 23 de agosto de 2014 desde http://sintia.sectra.gob.cl/

Secretaría de Planificación de Transporte, SECTRA. Encuesta Origen Destino 2006. Extraído el 23 de agosto de 2014 desde http://sintia.sectra.gob.cl/

Smith, Neil (1979). "Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People". Journal of the American Planning Association, Vol. 45, Iss. 4. Extraído el 2 de noviembre de 2013 desde http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/01944367908977002

Valencia, Manuel (2015, 27 de marzo). "Más de la mitad de las viviendas de Santiago Centro fueron construidas en los últimos 15 años". El Mercurio, C11. Extraído el 27 de abril de 2015 en: http://impresa.elmercurio.com/Pages/NewsDetail.aspx?dt=2015-03-29&NewsID=305619&dtB=29-03-2015%200:00:00&BodyID=3&PaginaId=11

8. Anexos

8.1. Recolección de información física y económica

Objetivos:

General:

- Conocer las condiciones físicas y económicas en las zonas pericentrales estudiadas

Específicos:

- Determinar el tipo de uso del inmueble, dando a entender si es residencial, comercial o industrial, y si es comercial especificar la actividad.
- Estimar el material de construcción del revestimiento exterior (muro).
- Estimar la calidad del inmueble, por medio de la observación de la conservación física.
- Especificar la densidad constructiva por medio de la altura y tipo de la edificación, por conteo de plantas o pisos presentes.

Procedimiento:

La recolección de información consiste en el recorrido de las zonas de estudio para observar en detalle las condiciones físicas y económicas de los inmuebles presentes. Preferiblemente se debe realizar a pie, anotando en frente de cada edificación las condiciones requeridas en este informe.

Plano con división predial y en cada manzana marcar las propiedades señaladas, con el dibujo.

Definición de la información requerida:

Usos:
Los usos se definen generalmente en tres: residencial, comercial e industrial. Residencial se entiende por el uso para el hábitat humano. El comercial se entiende por ser un establecimiento de negocio, empresa o familiar, en donde generalmente se efectúa la transferencia comercial en el lugar o se establece la prestación de algún servicio. Y el industrial se entiende por la realización de actividades de manufactura sin la necesidad de realizar la transferencia comercial en el lugar. En la medida de lo posible, especificar la actividad comercial o industrial. Un uso adicional y un "desuso" son: otros, que incluye uso religioso, educativo o de salud; y eriazo, donde no hay ninguna construcción.

Materialidad:
El material y la calidad se definen por el material predominante de construcción del revestimiento exterior y la conservación física del mismo respectivamente. El material se divide en cinco categorías: en hormigón armado, albañilería (bloque de cemento, piedra o ladrillo), tabique forrado (madera, lata u

otro), adobe (adobe, barro, quincha, pirca u otro artesanal tradicional), y materiales precarios (o de desecho)[26].

Calidad:

La calidad tiene en cuenta la conservación física del inmueble, contando con varias categorías dependiendo si está adecuadamente preservado o no: conservación buena, la cual indica que el inmueble está en buenas condiciones, sin suciedad, sin afecciones a la pintura o al material de construcción y con señales de ocupación de sus usuarios; conservación regular, significa que el inmueble no tiene afecciones al material de construcción pero si está sucio o tiene afecciones en la pintura y tiene señales de ocupación de sus usuarios; conservación mala, en donde el inmueble tiene afecciones en el material de construcción, en su pintura y presenta suciedad, pero hay señales de ocupación de sus usuarios; y cuando corresponda, abandonado, cuando el inmueble tiene afecciones en su pintura y construcción, y no hay señales de ocupación de sus usuarios. El sitio eriazo no lleva calidad.

Densidad y tipo

La densidad se define por medio de la altura de la edificación, por conteo de plantas o pisos presentes. El tipo se refiere simplemente a si es edificio en altura (más de 5 plantas, aprox. 18 mts.), edificio de media altura (de tres a cinco, 8 a 18 mts.), edificio de baja altura (uno o dos, menos de 8 mts.). En caso de bodegas, en donde no se diferencien las plantas pero si la altura, acordar con la altura.

[26] Fuente INE.

Cuadro 32: Resumen metodológico del procedimiento

	Objetivos		Variable	Dimensión	Subdimensión
	General	**Específicos**			
Recolección de información física y económica en el marco de la tesis de Magíster: "La decadencia de las zonas pericentrales de Santiago: entre la funcionalidad y la servidumbre"	Conocer las condiciones físicas y económicas por inmueble en las zonas pericentrales estudiadas	Determinar el tipo de uso del inmueble, dando a entender si es residencial, comercial o industrial, y si es comercial especificar la actividad.	Usos	Residencial	
				Comercial	Especificar actividad
				Industrial	
				Otros	
				Eriazo	
		Estimar el material de construcción del revestimiento exterior (muro).	Material de construcción del revestimiento	Hormigón Armado	
				Albañilería	
				Tabique Forrado	
				Adobe	
				Materiales Precarios	
		Estimar la calidad del inmueble, por medio de la observación de la conservación física.	Calidad de conservación	Conservación Buena	Abandonado o no
				Conservación Regular	
				Conservación Mala	
		Especificar la densidad por medio de la altura y tipo de la edificación, por conteo de plantas o pisos presentes.	Densidad	Número de plantas o pisos	
			Tipo	Edificio en Altura	
				Edificio en Media Altura	
				Edificio de Baja Altura	

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 33: Recolección de información

Variable	Dimensión	Indicativos	Subdimensión	Subindicativos
Usos	Residencial	R		
	Comercial	C	Comercio	C
			Servicios	S
	Industrial	I	(Opcional)	
	Otros	O		
	Eriazo	E		
Material de construcción del revestimiento	Hormigón Armado	H		
	Albañilería	Al		
	Tabique Forrado	T		
	Adobe	Ad		
	Materiales Precarios	M		
Calidad de conservación	Conservación Buena	B	Abandonado o no	A
	Conservación Regular	R		
	Conservación Mala	M		
Densidad	Número de plantas o pisos	#		
Tipo	Edificio en Altura	A		
	Edificio en Media Altura	M		
	Edificio de Baja Altura	B		

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 34: Ejemplo de recolección

R	Residencial
H	Hormigón Armado
R	Conservación Regular
2	Número de plantas o pisos
B	Edificio de Baja Altura
CC	Comercial comercio
Al	Albañilería
B	Conservación Buena
1	Número de plantas o pisos
B	Edificio de Baja Altura
E	Eriazo
O	Otros
T	Tabique Forrado
MA	Conservación Mala y Abandonado
3	Número de plantas o pisos
B	Edificio de Baja Altura

Fuente: Elaboración propia.

Cuadro 35: Agrupaciones de usos

Dimensión Usos	Subdimensión	Descripción
Comercial	Comercio	Botillería
		Alimentos (Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
		Comidas rápidas
		Confiterías
		Farmacias, perfumerías y ventas de cosméticos
		Ferretería
		Pastelerías, Panaderías
		Venta de ropa
		Ventas de objetos varios (libros, electrónicos, artesanías, regalos, etc.)
	Servicios	Casas de Correos
		Estacionamientos
		Estaciones de servicio de gasolina
		Funerarias
		Galerías
		Gimnasios
		Lavanderías
		Oficinas de atención al cliente
		Ópticas
		Peluquerías
		Restaurantes
		Talleres de reparación
Industrial	Material de construcción	
	Metales	
	No Metales	
	Plásticos	
	Otros	
Otros	Cultural	
	Educativo	
	Religioso	

Fuente: Elaboración propia.

8.2. Cuadros comparativos de las zonas pericentrales de estudio

Cuadro 36: población total y tasa de crecimiento intercensal comunales y zonas pericentrales de estudio

Comuna/ Zona pericentral	Población total			Tasa de crecimiento intercensal (%)	
	1992	2002	2012*	1992-2002	2002-2012
Comuna de Santiago	230.977	200.792	311.415	-13,07	55,09
Matta Sur	12.376	9.632	**	-22,17	
Comuna Quinta Normal	116.349	104.012	101.737	-10,60	-2,19
Barrio Lourdes	7.701	6.324	**	-17,88	
Comuna de Recoleta	164.767	148.220	152.985	-10,04	3,21
Barrio Patronato	6.243	5.092	**	-18,44	

Fuente: Elaboración propia a partir del INE, Censos 1992, 2002 y 2012.

*Los datos comunales del Censo 2012 se obtuvieron del documento inicial que presentó el INE.

**No se encuentra disponible la información por manzana del Censo 2012.

Cuadro 37: composición de los Grupos Socio-Económicos zonas pericentrales de estudio 1992-2002

Zona Pericentral	Censo 1992						Censo 2002					
	E	D	C3	C2	ABC1	Total	E	D	C3	C2	ABC1	Total
Matta Sur	358	1.092	902	439	73	2.864	347	913	767	516	88	2.631
Barrio Lourdes	383	902	547	181	27	2.040	332	788	498	299	57	1.974
Barrio Patronato	201	509	467	351	105	1.633	157	491	440	515	120	1.723
Zona Pericentral	Porcentaje de participación (%)											
	E	D	C3	C2	ABC1	Total	E	D	C3	C2	ABC1	Total
Matta Sur	12,50	38,13	31,49	15,33	2,55	100	13,19	34,70	29,15	19,61	3,34	100
Barrio Lourdes	18,77	44,22	26,81	8,87	1,32	100	16,82	39,92	25,23	15,15	2,89	100
Barrio Patronato	12,31	31,17	28,60	21,49	6,43	100	9,11	28,50	25,54	29,89	6,96	100

Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

Cuadro 38: tasas de crecimiento de los GSE en las zonas pericentrales de estudio 1992-2002

Zona Pericentral	Tasa de crecimiento					
	E	D	C3	C2	ABC1	Total
Matta Sur	-3,07	-16,39	-14,97	17,54	20,55	-8,14
Barrio Lourdes	-13,32	-12,64	-8,96	65,19	111,11	-3,24
Barrio Patronato	-21,89	-3,54	-5,78	46,72	14,29	5,51

Fuente: Elaboración propia, basado en los datos de los Censos 1992 y 2002.

Cuadro 39: tenencia de la vivienda en las zonas pericentrales de estudio 2002

Zonas Pericentrales	Censo 2002: Tenencia de la vivienda					
	Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo o servicio	Gratuita	Total
Matta Sur	1.133	66	801	72	126	2.198
Barrio Lourdes	873	30	605	64	112	1.684
Barrio Patronato	656	101	694	55	53	1.559
	Porcentaje de participación (%)					
Matta Sur	51,55	3,00	36,44	3,28	5,73	100,00
Barrio Lourdes	51,84	1,78	35,93	3,80	6,65	100,00
Barrio Patronato	42,08	6,48	44,52	3,53	3,40	100,00

Fuente: elaboración propia basado en el Censo del 2002.

Cuadro 40: movilidad residencial en las zonas pericentrales 2002

Zonas Pericentrales	Censo 2002: Lugar de residencia 1997				
	En esta comuna	En otra comuna	En otro país	Ignorado	Total
Matta Sur	6.316	2.258	171	194	8.939
Barrio Lourdes	4.576	1.074	162	130	5.942
Barrio Patronato	3.022	1.313	341	155	4.831
	Porcentaje (%)				
Matta Sur	70,66	25,26	1,91	2,17	100
Barrio Lourdes	77,01	18,07	2,73	2,19	100
Barrio Patronato	62,55	27,18	7,06	3,21	100

Fuente: Elaboración propia con base en el Censo del 2002.

Cuadro 41: densidad poblacional y construida de las zonas pericentrales de estudio 2002

Zonas Pericentrales	Densidad				
	Construida (2014)			Poblacional (2002) (habitantes/hectárea)	
	Número de pisos predominante	Edificación	Edificios en Altura (más de 5 pisos)	Zona P.	Comuna
Matta Sur	1	Baja Altura	5	86,93	86,55
Barrio Lourdes	1	Baja Altura	2	75,75	87,63
Barrio Patronato	2	Baja Altura	22	57,54	93,57

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE, Censo del 2002.

Cuadro 42: precios del suelo basado en las zonas Trivelli para las zonas pericentrales de estudio

Promedio UF/M2*		
Zonas Pericentrales	2002	2011
Matta Sur	1,50	6,38
Barrio Lourdes	0,38	2,89
Barrio Patronato	2,40	1,84
Centro	17,96	**
Centro residencial complementario	7,75	10,55

Fuente: elaboración propia basado en el Proyecto Fondecyt 1110387, en base a Boletín del Mercado del Suelo de Pablo Trivelli.

*La fórmula para calcular el precio promedio (Pi) de las zonas pericentrales de estudio fue el siguiente: Pi= ∑pj*Zt*Zp, donde: pj es el precio original de la zona Trivelli; Zt es el porcentaje del área ocupada en la zona Trivelli; y Zp es el porcentaje del área ocupada en las zonas pericentrales de estudio. El área ocupada es espacio de intersección entre la zona Trivelli y la zona pericentral de estudio.

**El centro en el 2011 no contiene ofertas disponibles.

El 61% del área en el 2002 del Barrio Lourdes no contiene ofertas disponibles.

El 55% del área en el 2011 del Barrio Patronato no contiene ofertas disponibles.

El 8,7% del área en el 2002 y 2011 del centro residencial complementario no contiene ofertas disponibles.

Cuadro 43: ejes conectores centro-periferia, conteos de flujos 2014

Zona Pericentral	Ejes (punto de control)	Sentido	Flujos	
			PMA	PTA
Matta Sur*	Santa Rosa (entre Carlos Silva Vildósola y Pintor Cicarelli)	S-N	3.307	2.010
	San Francisco (entre Placer y Carlos Silva Vildósola)	N-S	1.204	2.854
Barrio Lourdes	San Pablo (entre Patricio Lynch y Matucana)	P-O	3.700	2.694
	Los Andes (entre Matucana y Patricio Lynch)	O-P	1.769	1.902
Barrio Patronato	Puente Recoleta (entre Santa María y José María Caro)	S-N	1.916	1.478
	Puente Recoleta (entre José María Caro y Santa María)	N-S	4.104	5.333

Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta de Movilidad en Centro Urbanos 2012 de la SECTRA.

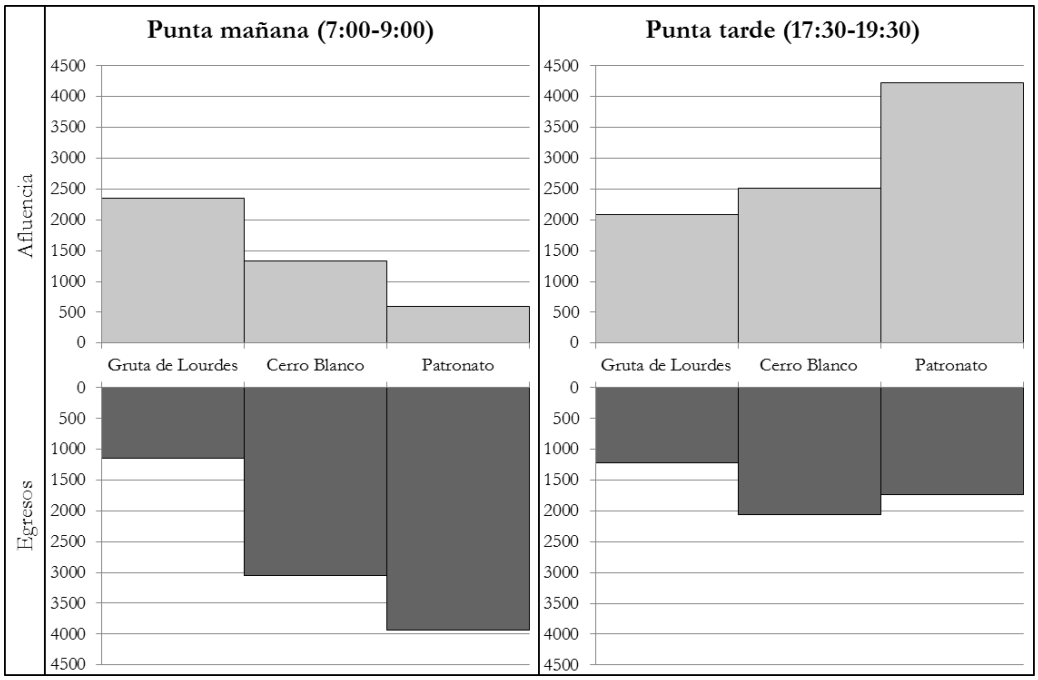
* Aunque algunos los puntos de control no se encuentren dentro de las zonas pericentrales de estudio, son próximos a éstas, por lo que los datos son válidos teniendo en cuenta que son vías principales paralelas.

Cuadro 44: Afluencia y Egresos horas punta mañana y tarde, Estaciones de Metro

Hora Punta	Mañana (7:00-9:00)		Tarde (17:30-19:30)	
	Afluencia	Egresos	Afluencia	Egresos
Línea 5	89.807	88.179	93.575	93.354
Promedio L5	3.097	3.041	3.227	3.219
Gruta de Lourdes	2.346	1.150	2.080	1.220
Línea 2	181.810	117.874	109.494	160.867
Promedio L2	6.269	4.065	3.776	5.547
Cerro Blanco	1.329	3.053	2.520	2.057
Patronato	596	3.933	4.219	1.738

Fuente: Elaboración propia con base en los datos del DTPM (2013).

Ilustración 54: diagrama de afluencia y egresos, estaciones de Metro en las zonas pericentrales de estudio



Fuente: Elaboración propia con base en los datos del DTPM (2013).

Cuadro 45: Encuesta Origen Destino zonas pericentrales Día Laboral

Zona Pericentral	Tasa de Movilidad	Número de Personas				Permanencia (1+2-3+4)
		Desde afuera (1)	Por dentro (2)	Hacia afuera (3)	No viajan (4)	
Matta Sur	2,49	2.839	2.319	2.944	2.051	4.265
Barrio Lourdes	3,65	5.873	3.470	6.161	1.776	4.958
Barrio Patronato	3,06	2.775	4.303	2.684	509	4.903

Fuente: Elaboración propia con base en la EOD 2006 de la SECTRA.

Cuadro 46: EOD zonas pericentrales Periodos Punta

Zona Pericentral	Número de Personas				
	Desde afuera (1)	Por dentro (2)	Hacia afuera (3)	No viajan (4)	**Permanencia (1+2-3+4)**
	Punta Mañana (07:00 a 09:00)				
Matta Sur	0	652	462	2.051	2.241
Barrio Lourdes	779	288	2.571	1.776	272
Barrio Patronato	0	896	576	509	830
	Punta Mediodía (12:30 a 14:30)				
Matta Sur	541	134	334	2.051	2.391
Barrio Lourdes	1.887	454	1.090	1.776	3.027
Barrio Patronato	549	792	128	509	1.721
	Punta Tarde (18:00 a 20:00)				
Matta Sur	426	802	290	2.051	2.989
Barrio Lourdes	1.778	560	68	1.776	4.046
Barrio Patronato	608	429	164	509	1.382

Fuente: Elaboración propia con base en la EOD 2006 de la SECTRA.