

Entrevista Humberto Eliash.

Yo conocí bastante a Don Sergio Larraín con mi socio Manuel Moreno, aunque está fallecido, de hecho en algunas oportunidades en la misma tarde los iba a ver a los dos enfermos, a Manuel joven, enfermo de cáncer y a don Sergio enfermo ya de viejito. Ahora va a salir publicada una entrevista que está inédita que le hice a don Sergio Larraín, por el año '80, en la revista de la Universidad de Chile. Ahí hablamos de varias cosas, entre ellas este edificio. Vamos de lo general a lo particular. El era un visionario y un vanguardista, tenía una concepción muy rupturista, de pensamiento muy liberal, y muy vanguardista, tenía una sensibilidad para captar cosas como lo que venía, lo que se estaba produciendo para el espíritu de la época, tenía una sensibilidad muy grande para eso. Cuestión que contrastaba con lo que él mismo decía, no era un gran arquitecto en el sentido de dibujante, diseñador, no, no lo era. De hecho, él dice en la parte de la entrevista que él estudio arquitectura porque, en el fondo, no era bueno para las ciencias sociales, ni para las matemáticas, no era tampoco un buen artista, entonces él dice que como la arquitectura no necesitaba ninguna habilidad especial así en particular, sino que era una cosa como que podía desarrollar de otra manera. Y así entró a estudiar arquitectura. Él vivió en Europa como ustedes saben, se formó en el colegio secundario allá, entonces venía con una cultura y un nivel de conocimientos sobre lo que estaba pasando en su época bastante superior al resto de sus compañeros. Y eso yo creo que le dio su capacidad de visión de anticiparse a ciertas cosas. En tanto, en el plano del diseño, en el plano de la gestión, como lo que vemos en este edificio (barco), como también en el aspecto educacional, porque él fue el que encabezó la reforma de la Católica, que hizo la Universidad Católica, que siempre tuvo en la escuela de arquitectura un enfoque mucho más tradicional que la Universidad de Chile, la Chile era la vanguardia en ese momento, todos los temas sociales, la cosa más de punta la manejaba en ese momento la Chile, y la Católica se demoró varios años más en incorporarse a ese fenómeno de modernización, y el que encabezó ese proceso fue don Sergio Larraín, el año '49.

Entonces, ese edificio se presenta como un encargo familiar para tener un edificio de renta, que era muy propio de esa época en esa gente. Hoy la gente la pone en la banca por el sistema financiero que está craquelense, pero en ese momento la gente que tenía plata la ponía en campos o en edificios de renta, una renta segura. Entonces esta señora Echenique pone la plata en hacer un edificio en que don Sergio con sus asesores define el programa, el lenguaje y todo lo después que viene con la arquitectura, pero la tipología de departamento lo define él en función de lo que veía que se estaba produciendo en ese momento, que son departamentos grandes, de alrededor de 300 m². En el fondo era el concepto de gente que quería vivir en este lugar que tiene una gran centralidad, que tiene todos los servicios, el museo, comercio, en la frontera del centro, que se yo, que quería vivir con la espacialidad de una casa pero con un departamento, con la centralidad que le da un departamento y con la seguridad que da un departamento. Entonces él concibe este edificio y a partir de eso, a partir de tener la posibilidad de un encargo familiar, en el cuál él decidió con su familia el tipo de departamento, el tamaño, por supuesto la ubicación. Entonces, a partir de eso él tiene una gran libertad creativa, y él lo que hace es un edificio en el

cual el lenguaje es un lenguaje bastante avanzado para su época, porque hay que tener en cuenta que en esa época lo que predominaba en Santiago era el estilo de tipo francés, casas antiguas estilo francés, todas de estilo, estilo inglés también, muy arquitectura de estilo y lo más vanguardista que había en cuanto a lenguaje, si uno miraba la ciudad en cuanto a su totalidad, era el Art Decó; está Ricardo González Cortés, Kurchevsky, esos eran los arquitectos que sobresalían, que estaban dando un tipo de aporte en el lenguaje, porque a través de la figuratividad del art decó podían expresar algunos pensamientos vanguardistas como incorporar la visión indigenista, romper la hegemonía de los movimientos estilísticos francés e inglés a través de introducir estos pequeños elementos, estas pequeñas variaciones, pero los realmente vanguardistas eran él, Roberto Dávila de la Chile, Enrique Gebhard, gente que tenía una sensibilidad y una capacidad para ver más allá de esa guerra de estilos. Y en lo personal y en lo profesional don Sergio Larraín mantenía sociedad con Jorge Arteaga, que era un señor mayor que él y que tenía buenos clientes. Hacía arquitectura todavía de estilo, hacía edificios el que está al lado del teatro municipal; casas también, casas de estilo francés, los edificios que están en los portales de la plaza de armas, eso los hizo y son contemporáneos a éste, entonces él tenía una cierta contradicción en el sentido que, por una parte, con una mano hacia estilo y con la otra mano hacía moderno. Y era una época en que se usaba mucho eso (pone ejemplos). En entrevistas que le hacíamos contaba que llegó a tal punto esa especie de doble estándar, que hay varios edificios que son de estilo francés y él tuvo fachadas modernas también, con huinchas, llevaba las dos al cliente, y según cuál le gustara más y que lograra convencerlo, ponía eso. La Clínica Santa María también, había una fachada art decó, llenas de decoraciones, de recovecos, y otra moderna, donde finalmente triunfó la moderna, pero era una cosa de que, si me resulta o no me resulta, que lenguaje aplico. Y es con el edificio, con esos de la plaza de armas, por ejemplo, hacían estilo francés porque eran clientes que les gustaba y pedían eso. En cambio en este no, como era un encargo familiar no tuvo esa dificultad y fue planteado como un edificio de lenguaje moderno, aunque la modernidad de este, es una modernidad bien primitiva todavía, es la modernidad de los años 30 en Chile, que es bastante parecida al Art Decó, tiene elementos, por ejemplo la simetría, cosa que después se rompe, es simétrico; tiene una lectura clásica del zócalo, desarrollo y remate. Los departamentos, si uno mira la planta y analiza los departamentos, la planta en general es bastante clásica, no es la planta que estaba haciendo Le Corbusier para los edificios de vivienda, ni los más avanzados modernos, los mismos aquí, Enrique Gebhard, o los más avanzados en ese plano aquí, hacían otro tipo de desarrollos planímetros y otro tipo de espacialidad. Este ha sido, si uno lo analiza, un proyecto bastante convencional en el desarrollo planimétrico en su tipología de departamentos, de buen estándar, de casa de alto estándar para la época; y esta simetría global con un desarrollo de volúmenes en el cual la modernidad radica en la ausencia de ornamento, no tiene los recovecos, ni las molduras de los estilos de antes. La arquitectura de ese momento, donde primaban edificios de tipo, como digo, Art Decó, de estilo francés, (...). Entonces él lo que hace es la ausencia de ornamento, volúmenes simples, y las imágenes de un barco, que en ese momento la vanguardia en cuanto a lenguaje pasaba por referencias metafóricas hacia el lenguaje de los barcos, de los trasatlánticos, hace pocos años se habían iniciado los grandes barcos de travesías transcontinentales, y por lo tanto la imagen del progreso, del prestigio, la forma la llevaba el tipo, así como hoy en día los iconos son referidos a la computación y a lo digital, los i-pod son iconos de

hoy en día; entonces aquí hay imágenes navales muy explícitas, estas terrazas, que asemejan las cubiertas de los barcos, las barandas tipo barco, los tubos horizontales y los ojos de buey, elementos propios del lenguaje naval que tiene el Cap Ducal a escala pequeña. En ese sentido la modernidad radicaba en eso, y atreverse a hacer, realmente había que ser muy, muy osado, porque a la gente no le gustaba, el gusto general no era ese, la gente lo veía como algo extraño, lo veía como un poco bizarro, de hecho don Sergio me contó que él tenía su oficina en el centro, y bueno, todo el mundo en esa época circulaba en el centro, el centro era la vida social, no tan disperso como es ahora, y él dice que la gente lo insultaba cuando lo veía por este edificio, lo encontraban que era demasiado, o sea, como se le ocurre hacer algo así, y además lo acusan de competir con el cerro Santa Lucía, porque está el cerro Santa Lucía; imagínate que aquí habían puras casas de uno y dos pisos, muchas de barro, botan esta esquina y hacen este edificio, que es lo mismo que hacer hoy en día un edificio de rascacielos grandes, se achica lo que está en su entorno, así que fue el primer edificio alto de este sector, entonces, la gente lo insultaba por que había hecho algo tan agresivo, hay que tomar ese contexto también, y bueno, yo creo que el edificio ha tenido vigencia por la topología, por la posición donde está y por la potencia que tiene como objeto en la ciudad; sin embargo, hay elementos que son comunes a varios edificios del sector, que lo hacen ya caer en una cierta obsolescencia, y yo no estoy tan seguro que esté plenamente vigente para los tiempos de hoy porque, por ejemplo, son departamentos muy grandes en relación a la capacidad de las personas que quiera vivir en ese sector, ese sector ha ido cambiando; hoy día vive gente con un poder adquisitivo diferente, con un perfil de usuario de ese sector ha ido cambiando, hoy día la gente que tiene la capacidad para vivir en un departamento de 300 m², no quiere vivir en ese sector, prefieren El Golf o San Damián, u otro, con otro estándar de auto, aquí debe haber con suerte un estacionamiento por departamento, o sea, habían pocos autos en esa época en Santiago, ahora una persona o una familia que tiene capacidad económica para vivir en 300 m², debe tener mínimo 3 autos, mínimo, entonces no le caben. El otro tema que tienen estos edificios es que quedaron desactualizados de la parte tecnológica, tienen ascensores muy lentos, tienen problemas de calefacción y de agua, son sistemas antiguos, y eso encarece enormemente los gastos comunes. Van quedando obsoletos, y por eso en muchas partes estos edificios se tiene que reconvertir, para poder seguir sobreviviendo, porque, o se les pone equipamiento más moderno, que a veces no se puede, o se subdivide el departamento, pero van quedando fuera de lugar en cuanto a la tipología y en cuanto al barrio; ojalá que esto no ocurra, porque en el parque forestal esto está ocurriendo con varios departamentos.

Según sus conocimientos personales y profesionales respecto a Sergio Larraín, ¿cómo surge la iniciativa para proyectar el 'edificio barco' y cómo influye su doble rol de gestor y arquitecto en la obra?

Bueno, lo comentábamos, este doble rol surge de la naturaleza del encargo, que es un encargo familiar, y su capacidad de visión de decir 'bueno, a la familia le conviene este tipo de departamento, este tipo de edificio' y él, con esa libertad creativa, propone un lenguaje, ya no tiene que pasar por la aprobación del cliente en cuanto a esos edificios clásicos que él hacía, se

siente con más libertad creativa y hace este edificio más moderno, pero ahí se da su doble condición de gestor y arquitecto.

¿Qué mecanismos y argumentos pudo haber utilizado Sergio Larraín para financiar el proyecto, conseguir clientes, asegurar la administración y para hacerlo rentable en el tiempo?

No tuvo que conseguir clientes porque era un encargo familiar, entonces no pasó por ese trámite, lo que sí, yo creo que era un poco una mezcla de intuición en cuanto al diseño del programa, la cantidad de departamentos, la cantidad de autos por departamento, yo creo él se asesoró por gente, porque el familiarmente era un tipo muy bien vinculado, conectado socialmente, yo no sé ciertamente quien lo asesoró, pero seguramente se asesoró bien para poder determinar el programa, la cantidad de departamentos y luego, hacer eso que él pensaba que estaba bien y, la verdad, es que los departamentos estuvieron bien, porque tienen un concepto de administración que hoy día está de vuelta, que es bien interesante como gestión, y es que el edificio no se vende por departamentos, sino que es todo un solo dueño y se arrienda, de manera que a la familia le significa una renta permanente, o una renta extendida en el tiempo y eso asegura que los edificios tengan un mejor nivel de mantención. Eso se pierde con la época, pero hoy día está volviendo esa figura de administración centralizada de edificios grandes. Hoy se habla mucho del tema de la gestión, para ponerles un ejemplo, en el plano comercial, los mono operadores son los que manejan los malls, es un solo operador y las tiendas que uno ve en los malls son arrendadas, entonces hay una empresa y se da una lógica de conjunto; en cambio en los centros comerciales más chicos, el Apumanque, por ejemplo, es otro modelo de gestión en el cual cada propietario es dueño y ahí es muy difícil que mantengan una visión de conjunto y por lo tanto es más fácil que se deteriore, o que no sean capaces de prever cambios, todos los caracoles, los centros comerciales chicos, ahí cada tienda tiene su dueño, entonces nadie vela por el conjunto, por supuesto pagan los gastos comunes, pero si alguien se atrasa en los gastos comunes empieza a decaer. Y en el plano de vivienda también, eso ocurre mucho, todos los edificios, las Torres de San Borja, las Torres de Tajamar, los edificios grandes de vivienda tienen ese problema de administración por que, como la propiedad se subdivide, no hay un dueño o una visión de conjunto que diga 'no, vamos a cambiar las ventanas, vamos a cambiar todas las ventanas... o vamos a prohibir las logias o la ropa tendida', pero aquí no, como cada persona es individual, alguien pone un balcón, pone un equipo de aire acondicionado, pinta de un color... y se va deteriorando el edificio. En este caso es un solo dueño, no se ahora, pero así se concibió, como un solo dueño y por lo tanto se arrendaba el departamento, entonces claro, ahí tenía una capacidad financiera grande, pero le daba mayor estabilidad al edificio en su concepción en el tiempo.

¿Qué características eran las de los usuarios para los cuales Sergio Larraín proyectó el edificio Santa Lucía y por qué fueron elegidas estas personas?

Bueno, como digo eran arriendos básicamente, de personas que querían vivir con el estándar de una casa, pero cerca del centro. Yo diría que hoy día corresponde al perfil de usuario que tiene el barrio el Golf, con departamentos de... que hoy día se repite más o menos ese perfil de usuario, en ese contexto, porque hoy día, ahora, el barrio el Golf es relativamente central, tiene metro, tiene una serie de servicios urbanos y tiene departamentos de gente que dejó una casa más lejos por tener una cierta centralidad, yo creo que ese es el perfil de usuario normal, y como digo, fundamentalmente arriendo.

¿Cuáles serían, a su juicio, las similitudes y diferencias que se observan respecto al modelo de gestión del proyecto versus el modelo aplicado hoy en día en los edificios del Plan de Repoblamiento del centro de Santiago?

Ah... bueno... interesante ese punto de vista. Yo creo que una diferencia fundamental es que en esto hay una iniciativa fundamentalmente privada, de origen privado y en que el sector público aquí simplemente dio el permiso municipal, o sea, hizo una norma que permitía esta altura, que fue bastante polémica, pero ahí simplemente el edificio se hace y el estado, en este caso la municipalidad, regula a través de la ordenanza de Santiago, pero el estado no es proactivo. En cambio en el Plan de Repoblamiento de Santiago, que ustedes citan, hay un plan, hay un plan de incentivo, hay toda una estrategia de gestión, de una municipalidad que está perdiendo población por retener población, entonces se inventan una serie de mecanismos para atraer inversionistas y poner grandes edificios; básicamente, esa estrategia consiste en darle mucha libertad y mucha constructibilidad, para que el valor del suelo baje en términos proporcionales y se puedan hacer grandes torres y grandes operaciones. Ahí hay una primera diferencia, esto es puramente privado, una operación privada, como digo un arquitecto, una familia, y en el otro no, hay una corporación de desarrollo, una gestión del alcalde Ravinet que inventa este modelo para atraer edificios y población. Ahora, otras comparaciones se podrían hacer en términos formales, el producto que da este Plan de Repoblamiento a mi no me gusta, estos edificios grandes, desescalados, torres bastante iguales, con un producto estándar y con muy pocas excepciones, en general, muy poco respetuosos del barrio. Este edificio, por la autoría que tiene, por el contexto en que se desarrolló, es un edificio mucho más amable, mejor insertado en la ciudad.

¿Sigue el rol del arquitecto-gestor en la obra, a diferencia de la inmobiliaria que es el privado quien hace el proyecto?

Si yo creo que hay una diferencia, Don Sergio tuvo bastante merito en esa concepción, la otra diferencia que podemos citar es lo que les decía, la administración del edificio. Sería bueno averiguar si mantiene un solo dueño o ya esta subdividido?

Si, está subdividido

Ya, ¿y hay una junta q lo administra?

Sí, hay un administrador y hay personas que han comprado departamentos.

Ya, porque en su momento era solo arriendo y esa es la diferencia con los edificios del Plan de Repoblamiento de centro de Santiago, en todos los edificios que uno dice genéricamente Paz Froimovich se vende cada unidad, no el edificio mono operado de ese plan.

Según su opinión, ¿Es posible hablar de esta aumento del valor a través del tiempo en edificios construidos por inmobiliarias de acuerdo al plan de repoblamiento de barrios céntricos de Santiago?

Buena pregunta, aquí también sería interesante realizar el estudio, más allá de la investigación, ver cómo evoluciona el precio de los edificios según la tipología. Aquí no me cabe ninguna duda que el valor del suelo, del departamento fue subiendo respecto del original, ninguna duda, y no sé ahora, no sé ahora como está por estos problemas que estábamos hablando del estándar de auto, de las cañerías, porque seguramente van a haber problemas con las cañerías, o con el aislamiento, con el ruido, seguramente mucha gente le ha puesto doble ventana, pero el precio, o se ha mantenido, o ha bajado levemente. Pero prácticamente en todos los Edificios del Plan de Repoblamiento yo creo que la curva, definitivamente, va para abajo, creo que su máximo valor lo logra en el momento de la venta y después empiezan a bajar los valores, sería bueno medirlo, comprobarlo, salvo alguna excepción que haya un edificio muy bien hecho y en una ubicación espectacular, que sea más bien la ubicación la que le de la plusvalía más que el diseño, eso podría ser.

¿Cuáles son las características que hacer alcanzar una trascendencia en el tiempo?

Bueno, hemos hablando aquí, yo creo que la ubicación es muy importante, creo que la evolución del barrio ha ido acompañando al buen desempeño del edificio, la calidad arquitectónica del edificio, esta cosa maciza, la volumetría, el zócalo, mi socio decía que era el mejor zócalo de Santiago, muy simple con un material que imita el granito, pero con un diseño en base a canterías grandes que evita el graffiti, no sé si lo han visto pero es muy sabio, muy bien hecho, el edificio se defiende solo, no tiene rejas no tiene alambre de púas, no tiene antejardín, pero está a la calle y realmente está muy bien tenido y yo creo que todos estos atributos, su configuración, su distribución, son los méritos que han hecho que este edificio se sostenga bien en el tiempo, pero la evolución del barrio ha sido muy importante, si este edificio hubiera estado en San Pablo con Matucana, probablemente no habría tenido la misma suerte, esta ciudad es muy sensible al tema de la ubicación.