

Entrevista Pablo Contrucci.

En cuanto al Plan de Repoblamiento de Santiago, ¿Cuáles son los elementos que se ponen en valor a la hora de aprobar un proyecto inmobiliario en las zonas céntricas definidas por el plan? ¿Se toma en consideración la proyección o valor a largo plazo del edificio?

El programa de repoblamiento no es un programa que tenga una norma de edificación distinta que cualquiera, por lo tanto, esa pregunta cabe hacerla a cualquier edificio que se construya en Santiago, no es distinto, no hay una norma distinta salvo la norma particular del plan regulador local. El programa de repoblamiento es un programa de gestión, no se aprueban edificios de cierta manera o se dejan de aprobar edificios bajo algún criterio que no sea la norma de edificación del lugar. El plan de repoblamiento en lo que consistió fue en que en el territorio de la comuna de Santiago donde no se construía nada y que venía en decadencia durante 40 años y que perdían población desde el año cuarenta en adelante, se puso en marcha un programa mediante el cual se generaran los estímulos para que hubiera interesados en vivir en el centro de Santiago y hubiera inmobiliarias capaces de responder a esa demanda y construyera. No tiene que ver con el diseño mismo del edificio, no hay cambio respecto de eso, es la norma que funcionaba antes y que sigue funcionando hasta el día de hoy, no hay cambios. No es que el programa de repoblamiento haya tenido una norma de diseño especial.

¿Hasta qué punto se tiene control sobre las inmobiliarias en cuanto a como afecta la calidad de la ciudad y como el plan de repoblamiento de Santiago puede contribuir más que afectar la calidad del espacio público en el tiempo?

Esa pregunta tiene varias consideraciones implícitas. Una se refiere a la calidad del edificio, que no tiene que ver con el plan de repoblamiento sino con la norma y con la calidad de los arquitectos y el provecho que le sacan las inmobiliarias en cuanto a lo que el plan regulador le permite hacer en ese lugar. En ese sentido la pregunta es que no hay una evaluación de los edificios, en Chile no existe el criterio de que una municipalidad, o lo que sea, autorice o no un edificio en cuanto a un diseño, no hay control de diseño y si lo hubiera, ustedes como futuros arquitectos serían los primeros en quejarse, porque se les coartaría la libertad de diseño, en otros países hay, pero acá en Chile no. En cuanto al aporte que cada edificio hace a la ciudad, no hay control, no hay tema con eso, solamente hay una norma que puede ser mejor o peor.

Y luego, la segunda parte de la pregunta tiene que ver con las revisiones en el futuro de estos edificios, que tiene que ver con la calidad de ellos y también con el diseño, la calidad en el sentido de que si es que son edificios de buena calidad, de materiales de buena calidad de buenos sistemas de instalaciones, etc., y ahí de nuevo no hay un criterio distinto para el Plan de Repoblamiento que lo que se construye aquí en Providencia, Las Condes o en Pto. Montt. hay una norma que los inmobiliarios y las constructoras tienen que cumplir, en cuanto a eso habrán edificios peores o mejores, pero todos los edificios tienen que cumplir, todos tienen que cumplir y cumple, porque si la municipalidad tiene control sobre eso, no puede permitir si no cumple las normas y los profesionales a cargo de ello tampoco lo pueden hacer. Por otro lado hay normas de

edificación y de construcción, las normas de edificación son distintas dependiendo del plan regulador. Dentro de un plan regulador hay distintas normas, distintas alturas, distintos adosamientos y el Plan de Repoblamiento no tiene modificaciones respecto a eso, lo que hace es promover que se construya dentro de las normas existentes.

En su opinión, ¿Cual es rol que cumple, o que podría cumplir el arquitecto, si se le entrega espacio en proyectos inmobiliarios como los que promueve la CORDESAN?

El arquitecto es siempre el jefe del equipo, por lo tanto el responsable último del proyecto, de la construcción del edificio, y bajo él está entonces la responsabilidad de los demás profesionales que participan en un proyecto, y en eso es la responsabilidad que tiene el arquitecto siempre que es el encargado de velar por la calidad y por el diseño del proyecto... De nuevo, yo se que lo que hay detrás de la pregunta que me están haciendo es una observación como si los edificios del programa de repoblamiento tuvieran una impronta distinta al resto de los edificios, no es así. La diferencia es que aquí se construye mucho, Santiago es la comuna que mas departamentos vende en el país y eso hace que los beneficios y los problemas se exacerben, los problemas de diseño, la excesiva altura, los conos de sombra, es la misma que en todo el país solo que aquí se concentra porque hay mucho edificio. Quería comentar, el beneficio que se busca en esto es volver a generar vitalidad en los barrios de la comuna de Santiago, ese objetivo está perfectamente cumplido, todavía faltan algunos barrios, pero la mayoría de los barrios de la comuna de Santiago tiene hoy día una vigencia importante y es posible que la gente se vaya a vivir ahí, de hecho, hay una demanda por hacerlo, o sea la gente quiere irse a vivir a esos barrios, y eso es lo que logró ese programa, independiente de que la norma de edificación fuera mejor o peor, lo que se logró es que se disminuyó la velocidad de pérdida de población de la comuna de Santiago, todavía no se recupera población, no sabemos lo que ha pasado desde el censo dos mil dos al dos mil doce, entre medio no hay registros, por lo tanto no sabemos, pero se supone que va a haber o una recuperación de población o una disminución de la tasa de pérdida de población desde los años cuarenta, ese es el objetivo número uno y eso va asociado a mejora en la calidad de vida de los barrios, una mejora del comercio, mejora de servicios, mejora en la construcción, eliminación de las playas, de terrenos vacíos, de industrias contaminantes, de estacionamientos de autos irregulares, etc., hay una serie de fenómenos asociados al signo negativo, a la pérdida de población desde cuarenta años, eso es lo que se buscó revertir con el plan de repoblamiento: como hacerlo para que de nuevo la gente pueda querer vivir en el centro de Santiago, cosa que al año noventa era imposible, a nadie se le ocurría irse a vivir al centro de Santiago, ni tampoco a los inmobiliarios o constructores ofrecer vivienda ahí, porque nadie estaba pensando en eso. El mérito del plan de repoblamiento fue dar vuelta esa imagen y hoy día mucha gente quiere irse a vivir al centro de Santiago, todas las inmobiliarias quieren construir ahí y ese es el signo positivo y eso genera en el entorno, en los barrios: una mejora en la calidad de vida espectacular. Así y todo hay una pérdida en imagen por la calidad de los edificios, por la altura, cosas que se pueden corregir.

Pero ojo, que hay que separar las observaciones que uno pueda hacer del diseño, de la calidad del diseño, es todo estándar, es la misma crítica que se le puede hacer a un edificio aquí en Providencia, en Pto. Montt o en Arica, los temas de calidad, de altura. El punto es que aquí se evidencian mucho por que se construyeron, en un periodo muy corto, mucha vivienda en altura.

¿Por qué, si se busca esta revitalización, no se ha generado una franja de comercio en el primer piso? ¿Una norma que regularizara la vida que se da en el barrio?

A ver, yo no sé si es necesario una norma para provocar eso, creo que no es bueno porque una norma no puede doblarle la mano al mercado, y es muy delicado el equilibrio que hay entre oferta de servicios y demanda de esos servicios. Lo que sí se, es que en los barrios en los que ha habido programa de repoblamiento, antes no había servicios o los que habían eran muy deficientes (anécdota de botillería y borrachos en calle Herrera, vendían garrafas y ahora, con el plan de repoblamiento venden vodka y whisky, botillería hoy atiende residencia), comercio nuevo hay muchos, hay barrios de restaurantes nuevos, gimnasios nuevos, y también hay pequeñas ofertas de servicios en cada uno de los edificios. El mercado ahí va regulando por su cuenta y las normas de nuevo van poniéndole un marco donde se opere con esto, no creo que sea posible ni bueno organizar esto de otra manera más allá de lo que ha funcionado... y ha funcionado, vayan a preguntar la antigüedad y son todos nuevos, o muchos, pero además aquí hay que luchar con otras cosas que pasan en la ciudad en general, piensen que esta tendencia de generar servicios nuevos en estos barrios va al mismo tiempo que todo el comercio de Santiago se está destruyendo por la consolidación de grandes centros comerciales tipo malls o grandes supermercados al mismo tiempo y, mientras todo Santiago ha perdido locales comerciales porque van muriendo por la oferta que tienen, estos otros sistemas de comercio, en estos barrios centrales, se ha recuperado el comercio de barrio. Ahí hay un gran mérito de nosotros. Yo sé que uno quisiera, como en Madrid o como en Buenos Aires, locales comerciales a todo lo largo de las veredas, eso no va a pasar nunca, no estamos en esos países.

¿Cuál cree usted que son las razones de que edificios con similar método de gestión (de iniciativa privada, como el 'edificio Barco', o los edificios Manantiales o Cruz del Sur de Luis Izquierdo), no alcanzan la misma calidad en su arquitectura y en su contribución a la ciudad?

Porque estamos comparando dos mercados completamente distintos, el de Sergio Larraín García-Moreno 'el barco', Manantiales o Cruz del Sur, son edificios de 90 UF por metro cuadrado, edificios clase A, o sea lo top en cuanto a equipamiento, a servicios y a precio, a ese mercado accede el 0,02% de la población, y el de Sergio Larraín GM en su momento también, fue el primer edificio moderno de vivienda en Chile y era un edificio carísimo, de un lujo asiático, entonces no podemos comparar ese tipo de edificio con edificios de 30 UF por metro cuadrado, que son los que se venden de vivienda en Santiago, hay estándares que son completamente distintos.

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

Yo creo que no, rara vez los departamentos de vivienda tienen plusvalía, solo tienen plusvalía cuando se ven ubicados en barrios que se valorizan mucho, pero por efectos del edificio mismo es muy raro que se valore. En general una persona que compra un departamento no lo hace por inversión en plusvalía, lo hace por renta, es decir, puede que le convenga comprar un

departamento y arrendarlo y, con lo que arrienda, pueda pagar el costo del edificio y va a ganar plata, pero el día en que lo quiera vender, lo va a vender en menos valor que lo que lo compró y no es lo mismo que un terreno o una casa en que el componente de suelo es más importante que lo construido, una casa, normalmente, al contrario que los departamentos, se revaloriza en el tiempo, un departamento, al contrario que las casas, se deprecia en el tiempo, porque tiene obsolescencia, salvo que esté ubicado en un barrio que se revalorice mucho, que es raro, hay barrios que si se revaloran mucho, pero es raro. En el caso de los barrios residenciales de la comuna de Santiago, yo diría que hay barrios que si se han revalorizado, nosotros mismo en la Corporación construimos departamentos, los primeros, cuando nadie creía en esto, construimos departamentos de 450 UF y de 700 UF, eso vale una vivienda social en la periferia de Santiago, hoy día, esos departamentos se pueden vender en 1500 UF, porque eran grandes, ahí si hay un caso puntual de valorización, pero no es la lógica general del mercado de los departamentos. Yo creo que hay barrios que si se van a revalorizar, pero no es la tónica general, en ninguna parte. Los departamentos que hoy se construyen en El Golf, los compras a 200 UF el metro cuadrado y después lo vas a vender a 40, se van a desvalorizar y es la lógica del edificio de departamentos.

El Programa de Repoblamiento es un programa de gestión, no es un programa de diseño, los arquitectos tendemos a ver todo desde el punto de vista del diseño. El resultado del Programa de Repoblamiento tiene que ver con el diseño que hay en Chile, no es un diseño específico del programa de repoblamiento, no es que esos edificios tengan un diseño especial, distinto al resto, lo que hay es que ahí se construyó mucho en un periodo muy corto, si hay críticas al diseño, son críticas a la norma del lugar, norma que la misma municipalidad ha ido cambiando. Ojo, que en las preguntas hay críticas que yo en general veo en los estudiantes al Plan de Repoblamiento es muy chocante. Es muy impresionante pasar por calles como Sta. Isabel y ver estas torres gigantescas que nunca hubo, pero ojo, que detrás de ello hay muchos beneficios, y los problemas que tiene son problemas de normas, problemas de diseño de los arquitectos, problemas de malos arquitectos cuando son malos edificios o de inmobiliarias que se la ganan a los arquitectos y ese es un problema común: en El Golf hay edificios buenos y edificios pésimos, en Las Condes, en cualquier parte de Chile y del mundo, lo que sucede es que aquí se construyó mucho con una norma que es muy permisiva, que permite construir mucho en poca superficie y esos problemas entonces afloran muy fuertemente, pero separen el concepto de que aquí hay edificios tipo repoblamiento y, si ustedes se pasean con ojo crítico, van a encontrar edificios muy buenos y otros muy malos.

Y en ese sentido, ¿como la gestión de los arquitectos puede influir en mejorar un poco la calidad de lo que se está construyendo?

Esa es la pregunta y ahí hay un papel de los arquitectos muy importante, que es tener argumentos para convencer a los inmobiliarios de que se pueden hacer cosas mejores. Una de las cosas que hacíamos nosotros en la corporación al Principio, imagínense la escena: año noventa y tres, noventa y cuatro, en que había que llevar a los inmobiliarios arrastrados, ofrecerles el terreno y convencerlos, decirles 'mira, tenemos la lista de personas que quieren comprar departamentos, nosotros le aseguramos la venta de su departamento para que lo construya', nosotros teníamos que convencerlos y mostrarles con cifras que, por ejemplo, la norma de estacionamientos en Santiago es muy insuficiente porque en ese tiempo estaba la discusión de que como el centro de Santiago tiene metro, la gente no iba a andar mucho en auto y los inmobiliarios querían hacer menos estacionamientos, y eso tiene un costo, decirle 'mira, tal edificio tenía pocos estacionamientos y vendió con mucha velocidad hasta que se quedó sin estacionamientos'. El

arquitecto tiene que tener la capacidad de argumentar con el idioma que entiende el empresario, para jugar a favor de la calidad porque o sino el empresario va a hacer el mínimo, el empresario no tiene porque saber lo que está mirando el arquitecto, nosotros siempre nos quejamos de que otras disciplinas no nos entienden, pero nos dedicamos cada vez a hablar más críptico, entonces ahí hay una tarea del arquitecto de hablar en castellano y poderle decirle al empresario de una manera que nos entiendan y que nos crean y eso es muy difícil, ahí hay una tarea del arquitecto, de entender cómo se mueve el resto del mundo, la escuela de arquitectura de la católica, es una de las pocas que no tiene macro ni microeconomía, no nos preguntemos después porqué no nos entienden. Probablemente detrás de proyectos valiosos en cuanto a diseño hay arquitectos que tienen capacidad de entender el mundo, probablemente Sergio Larraín, además de ser buen arquitecto, era un gran convencedor de empresarios, porque la plata no la tenía él, y Borja-Huidobro tampoco pone la plata él, él es el que convence a SSB y a lo más importante, que son los clientes.