



El valor del Patrimonio

El Barrio Huemul y el impacto económico de su declaratoria de Zona Típica

María Paz Flores Guerrero



Tesis para optar al grado de Magister en Arquitectura
Escuela de Arquitectura
Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos
Pontificia Universidad Católica de Chile

Alumno: María Paz Flores Guerrero

Profesores Guía: Umberto Bonomo y Loreto Lyon

Santiago de Chile

Año: 2019

Índice

Resumen

Introducción

Construcción de valor Patrimonial

Metodología

Estructura de la tesis

La idea de valor en el Patrimonio

El Barrio Huemul. La historia del primer barrio obrero de Santiago

Las herramientas de Protección Patrimonial

La ley N° 17288: Zona Típica

OGUC artículo 60

Los indicadores de análisis para la construcción de valor Patrimonial

Contexto

Valor arquitectónico: Materialidad; Estado de Conservación; Protección vigente.

Valor urbano: Áreas verdes; Luminarias, pavimentos y mobiliario urbano; Jerarquía vial; Transporte público; Usos de suelo.

Valor comercial: Venta

Conclusiones

Bibliografía

Créditos de imágenes

Anexos



Fig. 1. Puerta sellada con seguridad metálica soldada a panel de zinc, decorada con grafitis. Antigua fábrica de Azúcar, Calle Lord Cochrane, Santiago, Chile. Elaboración propia

Resumen

“Incluso si la vieja ciudad ha muerto, ¡larga vida a la ciudad!”.

Henry Lefebvre, El derecho a la ciudad (1978)

El Consejo de Monumentos Nacionales de Chile otorga la declaratoria de Zona Típica o Pintoresca, de acuerdo con la Ley No. 17288, como una estrategia para la protección de valores y formas de vida de lugares o sitios con Patrimonio inmueble cuyo valor arquitectónico, histórico y artístico ha sido reconocido como tal con el propósito de que sean preservados para las futuras generaciones.

Se analiza la Zona Típica declarada del “Barrio Huemul”, ubicada al sur de la comuna de Santiago, específicamente en lo que se conoce como “Matadero Franklin”, por sus características urbanas, programáticas, patrimoniales y sociales.

Esta investigación pretende confirmar que la declaratoria de Zona Típica, a más de ser una estrategia de conservación ambiental y de protección de las poblaciones y lugares, tiene influencia en el desarrollo económico del área designada y la proyección de sus valores característicos, para lo cual se desarrollan indicadores relevantes sobre el caso de estudio con el propósito de comparar con otros casos similares, de manera interna y externa. Comprobaremos, además, si el grado de protección se manifiesta en un acrecentamiento de dichos indicadores o, por el contrario, se ve afectado con relación a su estado original.

Palabras clave: Zona Típica, Barrio Huemul, valor, indicadores, comparación.



Fig. 2. Fachada lateral del Teatro Huelmo. Calle
Waldo Silva, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Introducción

Construcción de valor patrimonial

La UNESCO plantea que el patrimonio es el legado que recibimos del pasado, que vivimos en el presente y que transmitiremos a las generaciones futuras¹, por otra parte, en el libro “Memoria, cultura y creación” se presenta al patrimonio como un conjunto determinado de bienes tangibles, intangibles y naturales que forman parte de prácticas sociales, a los que se les atribuyen valores a ser transmitidos, y luego resignificados, de una época a otra, o de una generación a las siguientes.² Estos y más significados del patrimonio coinciden en la importancia de conservar este legado para que las siguientes generaciones puedan gozar de la cultura y la historia expresada a través de sitios e inmuebles característicos. Los valores de dichos bienes y manifestaciones no están en un pasado rescatado de modo fiel, sino en la relación que en el presente establecen las personas y las sociedades con dichas huellas y testimonios.³

El valor arquitectónico en general, según José Villagrán en su libro “La teoría de la arquitectura”, está integrado por una serie de valores primarios autónomos entre sí, que, en conjunto y armonía, elevan de categoría al inmueble o sitio analizado. Estos valores son mayormente: de uso, de cambio y social.⁴

1 UNESCO, “Patrimonio Cultural.”, Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, consultado el 26 de julio de 2019, <http://www.unesco.org/new/es/santiago/culture/cultural-heritage/>.

2 Oscar ACUÑA et al., “Memoria, cultura y creación.” (Dirección de bibliotecas, archivos y museos, enero de 2005), www.dibam.cl.

3 MINISTERIO DE LAS CULTURAS, LAS ARTES Y EL PATRIMONIO, “Qué entendemos por patrimonio cultural”, Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, consultado el 30 de julio de 2019, <http://www.patrimoniocultural.gob.cl/614/w3-article-5355.html>.

4 José VILLAGRÁN, “La teoría de la arquitectura”, Galeón, consultado el 1 de mayo de 2019, <http://www.galeon.com/miscelaneavirtuarq/LOTEORICO1.htm>.



Fig 3. Esquema del Conjunto Habitacional Huemul
II. Fuente: R. Camihuate <https://urlzs.com/4DxNY>

En Chile, el Consejo de Monumentos Nacionales es una de las instituciones encargadas de proteger y resguardar el patrimonio material e inmaterial del país. Para esto, existen gravámenes como la declaratoria de Zona Típica que protege el patrimonio arquitectónico garantizando su conservación y cuidado.

Otras instituciones, como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la subdivisión de Patrimonio Urbano en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC artículo 60), otorga categorías como Inmuebles de Conservación Histórica y Zonas de Conservación Histórica para prever la protección del patrimonio local a través de los Planes Reguladores Comunales, los mismos que afectan a las Zonas Típicas.

“Un barrio se concibe como tal, cuando la comunidad que lo conforma se siente y hace parte de una identidad común. Un barrio está conformado por calles, las casas y el espacio físico que lo limita, pero de igual manera, su carácter se define por el legado intangible de su gente y la impronta que distingue a un lugar de todos los demás. Durante los últimos años la significación social del patrimonio ha transitado desde una concepción enfocada en objetos y monumentos de arquitectura erudita, hacia una visión ampliada, que considera todos aquellos bienes y expresiones patrimoniales locales con significación e identidad propia”⁵

El Barrio Huemul fue declarado Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica y Pintoresca por el Consejo de Monumentos Nacionales el 23 de febrero del 2016, entre muchas otras razones por su iniciativa de vivienda colectiva en casas individuales y departamentos en altura. Lo simple del diseño, desprovisto de todo elemento ornamental, da cuenta de la clara influencia del estilo arquitectónico modernista de las primeras décadas del siglo XX. Además, representa el primer esfuerzo estatal por lograr una solución de carácter comunitario con beneficios sociales. Este primer ejemplo chileno de “unidad vecinal” hasta el día de hoy sigue fiel a su diseño e identidad. Es un oasis de tranquilidad al lado del caótico mercado persa del Matadero

⁵ CONSEJO NACIONAL DE LA CULTURA Y LAS ARTES, *Guía Patrimonial Barrio Franklin. Un mercado popular de Santiago* (Santiago de Chile, 2016).

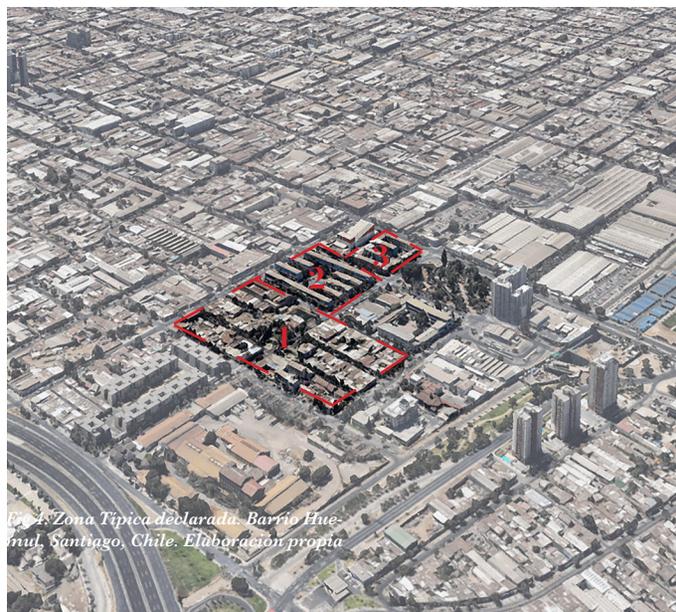


Fig. 4 Zona Típica declarada: Barrio Huemul, Santiago, Chile. Elaboración propia

Franklin al sur de la comuna de Santiago.⁶

Esta zona pintoresca está conformada por las seis manzanas de la Población Huemul I, incluyendo el Teatro Huemul y la Ex Caja de Crédito con sus respectivas plazas y la Escuela Republica de Haití; la Iglesia Santa Lucrecia y la Ex Gota de Leche; la manzana de la Población Huemul II; la manzana de la Población Huemul III incluyendo los comercios aledaños y la manzana del Colegio Hermanos Matte.⁷

Esta investigación analiza los casos con valor de cambio o mercado, es decir el precio que se pagaría por vender o comprar viviendas privadas. La unidad vecinal que se estudia está compuesta por: La Población Huemul I (1), conformada por 183 casas distribuidas en 6 manzanas rectangulares de orientación norte-sur, con una densidad de 137 habitantes por hectárea y con una tipología de viviendas que deriva de la casa-patio del Santiago colonial. El conjunto Huemul II (2), que fue construido como una segunda etapa del proyecto de la Población Huemul I, es un conjunto de 7 bloques habitacionales de 4 plantas, con 186 viviendas, algunas de un solo nivel y otros dúplex (dos pisos) y 16 almacenes. El Conjunto Huemul III (3), construido con la misma idea del Conjunto Huemul II y similares características físicas, está compuesto por 6 bloques habitacionales de 4 y 3 niveles, con 81 viviendas y 9 locales comerciales.

La categoría de Zona Típica establece formas de protección para los barrios que garantizan a los moradores y propietarios de los predios beneficiados -refiriéndose en este caso a los sitios privados- que dichos espacios no serán destruidos ni transformados en algo ajeno a su historia, conservando el valor patrimonial que lo caracteriza. Esta preservación, indirectamente, confiere plusvalía a sus casas o departamentos ya que se mantiene la personalidad del sector y su espacio urbano característico.⁸

6 División Jurídica Contraloría General de la Republica y Ministerio de Educación, "Declaratoria de Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico al 'Teatro Huemul' y Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica o Pintoresca al 'Barrio Huemul', ambos ubicados en la comuna y provincia de Santiago, Región Metropolitana" (Consejo de Monumentos Nacionales, el 26 de febrero de 2016).

7 "Propuesta de Zona Típica o Pintoresca 'Barrio Huemul y entorno'", Expediente (Ilustre Municipalidad de Santiago Dirección de Obras Municipales Departamento de Urbanismo, enero de 2011).

8 Consejo de Monumentos Nacionales, "Protección legal del patrimonio cultural inmueble" (Comisión técnica de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, mayo de 2011).

Metodología



Fig 5. Conjunto Habitacional Huemul I, calle Waldo
Silva, Santiago, Chile. Elaboración propia

Problemática

El Barrio Matadero Franklin, a pesar de tener un gran peso histórico en el desarrollo de la vivienda y economía en la ciudad de Santiago, ha perdido progresivamente su imagen habitacional y obrera. Las actuales generaciones que residen en este barrio lo han adaptado a sus necesidades. La falta de áreas verdes, infraestructura adecuada y zonas activas, han provocado un estado de deterioro urbano. Además, es común encontrar en este barrio inmuebles con desgaste en los materiales, mal estado de la estructura, cambios programáticos e inclusive algunos han sido abandonados, lo que incrementa el deterioro arquitectónico general.

Esta realidad se manifiesta en la Zona Típica del Barrio Huemul, en donde, si bien los moradores mantienen la calidad física y constructiva de los bienes y conjuntos que fueron valorados como Monumento Nacional⁹, los inmuebles que alguna vez fueron públicos no corrieron con la misma suerte -excepto el Teatro Huemul-, ya que gran parte del presupuesto económico para restauraciones corre por parte de los propietarios. El proyecto de la Población Huemul I fue contemplado y concebido en etapas que nunca culminaron, a pesar de haber estado planeadas, por lo que quedaron dos tramos en calidad de baldíos, en los que no se podía construir por falta de presupuesto, y que luego serían ocupados por construcciones ajenas a la propuesta original. Internamente, a causa del paso del metro de Santiago en 1974, la población sufrió modificaciones en su continuidad espacial en tres de las seis manzanas que lo conforman, y hasta el día de hoy

⁹ Consejo de Monumentos Nacionales, "Información sobre el Consejo de Monumentos Nacionales, los Monumentos Históricos y las Zonas Típicas o Pintorescas".

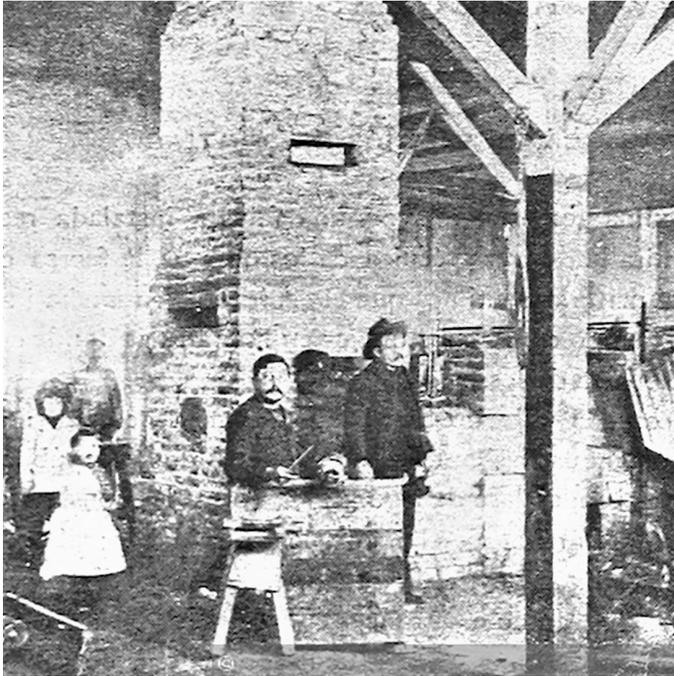


Fig 6. Ex fábrica de vidrios. Fuente: memoriachile.cl

quedan sitios eriazos, con restricciones de construcción.

Por otro lado, los Conjuntos Habitacionales Huemul II y III, si bien conservan sus condiciones físicas originales, el mantenimiento de sus áreas comunes no ha sido el mejor. Sus habitantes tienen nuevas demandas como un mayor número de sitios de estacionamiento, de los que hay un claro déficit. Además, solo la mitad de la cuadra del conjunto Huemul III está ocupada por viviendas, en la otra mitad existen bodegas y comercios totalmente ajenos a la Zona Típica.

La interrupción a la trama continua del Barrio Huemul I y sus etapas inconclusas, desvincularon -de cierto modo- la unidad vecinal que se hubiera conseguido con las Poblaciones Huemul II y III, sin embargo, su valor no disminuyó gracias a la comunidad y a las leyes que lo protegen. Este gravamen protege los valores del barrio, pero no congela su estado y su oportunidad de reinventarse. Los tiempos cambian y con esto, las necesidades de los usuarios. A más de conservar las características del barrio, llegará el momento de revalorarlo respetando su esencia y su historia.

Preguntas

¿Cómo una declaratoria de Zona Típica pone en valor, resguarda y protege la calidad urbana de un barrio?

¿Cómo afecta una declaratoria de Zona Típica en el valor económico, social y la conservación del patrimonio de un sector urbano determinado?



Fig 7. Población Huemul I enmarcando la Gota de leche y la Iglesia Santa Lucrecia. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Fuente: <https://goo.gl/abknfK>



Fig 8. Población Huemul I enmarcando la Gota de leche y la Iglesia Santa Lucrecia. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Hipótesis

La hipótesis que guía este trabajo consiste en demostrar que la plusvalía de las propiedades internas a la Zona Típica del Barrio Huemul es más alta que aquella de las propiedades externas a la misma, en construcciones de parámetros parecidos. Esto indicaría que la protección patrimonial, además de preservar el carácter ambiental y propio de un lugar o población y de reglamentar cualquier cambio o restauración, tiene una incidencia positiva en los aspectos económicos, urbanos y arquitectónicos que distinguen al sitio en cuestión.

Objetivos

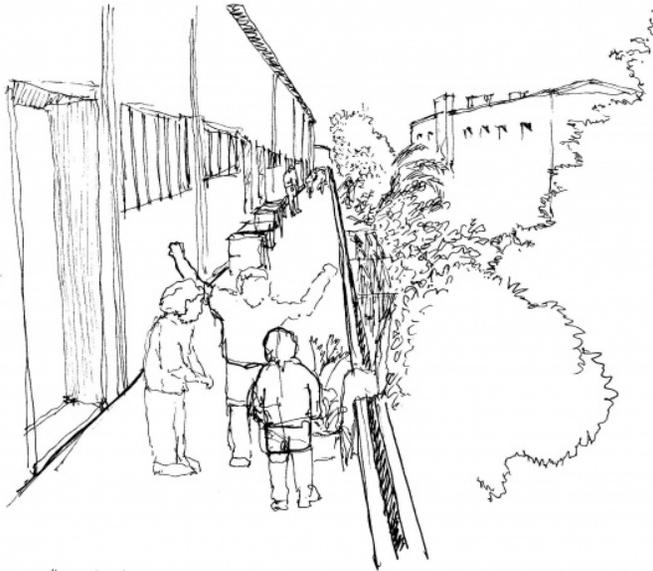
Objetivo principal:

Entender la relación entre la declaratoria de Zona Típica y el valor patrimonial, social y económico del Barrio Huemul, y como este gravamen resguarda y protege la calidad arquitectónica y urbana de los predios privados.

Objetivos específicos:

- Plantear los indicadores más representativos capaces de reflejar los valores arquitectónicos, urbanos y económicos de una Zona Típica.
- Identificar y justificar la zona de análisis en un plano estableciendo parámetros de comparación entre adentro y afuera de la Zona Típica, según sea el indicador.
- Desarrollar la metodología de cada indicador, levantar información en territorio y compararlos.
- Interpretar los resultados del levantamiento.

Estructura de la tesis



pequeño ajedrezado,
Los juegos de los muchachos, las visitas
son pequeños para tomar
pista de las visiones

Fig 9. Jugando en el Conjunto Habitacional Huemul
II. Fuente: R. Camihuate <https://urlz.com/4DxNY>

La investigación comienza con la formulación del problema: ¿Cómo afecta una declaratoria de Zona Típica en el valor económico y comercial de una propiedad y pone en valor, resguarda y protege la calidad urbana de un barrio? Para responderlo se desarrollan cuatro capítulos que describen el valor y la historia del caso de estudio y un cierre de investigación con conclusiones.

El primer capítulo hace una discusión sobre teorías del valor relacionadas a la arquitectura con características patrimoniales de Karl Marx y Carl Menguer, quienes tienen posturas realistas y subjetivas, respectivamente. Estas teorías se relacionan con un diálogo publicado en la revista ARQ, en su edición 97, con puntos de vistas contemporáneos.

El segundo capítulo presenta el origen del Barrio Huemul, su contexto, su propósito y su relevante influencia histórica en el desarrollo urbano local, que da cuenta de la evolución de la calidad de vida de los obreros chilenos y sus costumbres.

El tercer capítulo explica cómo beneficia la ley N° 17288 del Consejo de Monumentos Nacionales con la declaratoria de Zona Típica, sus lineamientos y formas de conservación a zonas declaradas como el Barrio Huemul y las razones por las cuales son escogidas. Además, se menciona las herramientas de protección otorgadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) a ciertos Inmuebles y Zonas que convergen en el barrio estudiado.

El cuarto capítulo hace un análisis, con indicadores relevantes al caso de estudio, que muestran el valor, la realidad de este sector y su estado en comparación a su entorno inmediato.

Por último se presentan las conclusiones de la investigación.

La idea de valor en el Patrimonio

Al momento de plantear una construcción de valor para un bien considerado como patrimonio cultural -especialmente de los inmuebles- hay dos puntos de vista que considerar: los elementos que lo componen, dígame también su volumetría, espacios, elementos estructurales, ornamentales, entre otros; y en segundo, los valores identificados en este. Debido a que *“La conservación del patrimonio cultural en todas sus formas y periodos históricos está arraigado en los valores atribuidos al patrimonio cultural”*.¹⁰

El concepto de valor ha pasado barreras conceptuales para utilizarse en las descripciones de los bienes de interés cultural facilitando reconocer los motivos materiales e inmateriales que otorgan a un inmueble su estatus patrimonial. Por consiguiente, podría decirse que los valores de un bien inmueble con protección patrimonial son la ventana a su pasado en el presente, por medio del cual el observador relacionara distintos niveles para construir el discurso de su identidad cultural, hecho que se ha estudiado desde los inicios del siglo XX con: *“Alois Riegl (1858-1905) en Der moderne Denkmalkultus -El culto moderno de los monumentos- (1903) donde presenta la idea del valor artístico, histórico, su interrelación artístico-histórico, así como el instrumental y relativo (moderno). Puntos que Cesare Brandi (1906-1988) retomaría en su Teoría del restauro (1963) con respecto a la idea de la doble polaridad estética e histórica (Brandi, 1995, p. 15); texto que sentaría las bases conceptuales de los trabajos de conservación y restauración, las cuales pueden observarse en el artículo 13 de la Carta de Venecia (1964), así como en la Carta del*

Fig. 10. Ex Caja de Ahorros. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.

10 Nallely ZETINA, “El documento de Nara, Japón. Sobre la Autenticidad de los Valores Patrimoniales 1994”, *Revista MEC-EDUPAZ*, 2015, p. 107 <http://www.revistas.unam.mx/index.php/mecedupaz/article/view/47930/43265>.



Fig 11. Ex Biblioteca Pública. Calle Waldo Silva, Santiago, Chile. Fuente: www.yoamobarriofranklin.com.

Restauro (1972), también de Brandi”.¹¹ Hasta este punto, los valores son vistos como los medios inmateriales de conexión y transmisión del arte y la historia, cuya frecuencia y desarrollo han formado parte del proceso evolutivo del hombre y sus obras a lo largo del tiempo.¹²

Pero ¿por qué abordar nuevamente el tema del valor? Francisco Cazado en su artículo “El valor en la conservación-restauración de bienes culturales inmuebles” explica tres aspectos que responden esta pregunta. El primer aspecto se debe a la precipitación revolucionaria de los tiempos contemporáneos, que aparentemente han provocado una degradación del significado del valor, reduciendo gradualmente el peso de su presencia en un inmueble como fundamento hacia un complemento discursivo. El segundo aspecto se encuentra en la contracara de la contemporaneidad; las ventajas que ofrece la comunicación masiva no solo permiten el desarrollo de la conciencia e importancia del patrimonio -así como su conservación- para la sociedad, sino dan pie a la necesaria revisión de los criterios para su adecuación a las realidades de cada sitio y momento. El tercer aspecto por el cual es necesario la revisión del tema del valor radica en su propia naturaleza. Como comenta Salvador Muñoz Viñas: “... el concepto de patrimonio ya no depende necesariamente de valores alto-culturales predeterminados, sino de valores que pueden variar sustancialmente en cada caso...porque el patrimonio (los objetos de Restauración) deja de ser algo exterior a los grupos...sino que por el contrario se reconocen como una construcción intelectual de las personas, fruto de la ‘elección’”.¹³ Esto se debe a que el valor tiene una alta complejidad en su concepto general, tanto en su parcialidad como en su totalidad, por su infinitud de enfoques provista por distintas áreas del conocimiento pueden complementarse pero también se pueden limitar.

Para valorar la forma arquitectónica, es decir el valor que califica como arquitectura o no a una obra de arte humano, necesariamente tenemos que apoyarnos en alguna teoría axiológica

¹¹ Francisco CAZADO, “El valor en la conservación y restauración de bienes culturales inmuebles”, p.26, *Revista Historia y Conservación del Patrimonio Edificado*, febrero de 2018.

¹² Francisco CAZADO, “El valor en la conservación y restauración de bienes culturales inmuebles”, p.26, *Revista Historia y Conservación del Patrimonio Edificado*, febrero de 2018.

¹³ Salvador MUÑOZ VIÑAS, *Teoría contemporánea de la Restauración*, p.151-152, Editorial Síntesis (Madrid, España, 2003).

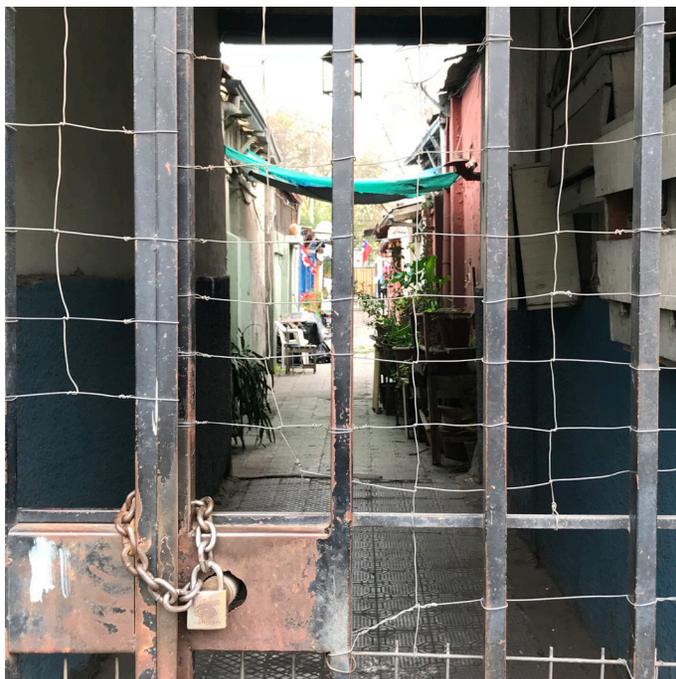


Fig 12. Conventillo. Calle Franklin, Santiago, Chile.
Elaboración propia.

que sirva de instrumento para entenderlo de mejor manera, aunque la discusión no sea del todo fiel al sentido de la teoría usada. *El valor en la arquitectura* está compuesto por una serie de valores primarios autónomos entre sí, que no pueden faltar en una obra sin desintegrar lo “arquitectónico”. Dicho de otro modo: “*la integración del valor arquitectónico condiciona la concurrencia simultánea de determinadas formas de valores primarios*”.¹⁴ Estos valores según José Villagrán son, mayormente, de uso (útiles, lógicos y estéticos), de cambio y social.

La teoría del valor de Marx sostiene que el valor de una mercancía, en este caso de una obra arquitectónica, depende del trabajo socialmente necesario para producirla. Es decir, se calcula en base al tiempo promedio requerido para fabricar un determinado bien. Si se entiende a la arquitectura como una “mercancía”, se puede especular acerca del *valor arquitectónico*, el cual según esta teoría dependería del tiempo empleado desde su concepción hasta su construcción y, siendo un poco más radicales, hasta su tiempo de uso y la calidad de vida que ofrece. Si bien los inmuebles tienen un *valor de mercado*, también tienen *valor de uso*, es decir, son objetos de utilidad y depositarios de valor¹⁵, dicho de otro modo, el valor de uso está compuesto por una síntesis de variables económicas como suelos, materiales, etc. Por una parte, la utilidad es una cualidad para satisfacer una necesidad; por otra, el *valor de cambio* está determinado no por la necesidad de uso, sino por acuerdos de intercambio con interés económico y social. A diferencia de esta corriente objetiva, Carl Menger sostiene que el valor de un bien no depende del trabajo o del tiempo empleado para obtenerlo, sino de la utilidad que brinda. Entonces el valor de uso predomina sobre el valor de cambio. Esta teoría del *valor subjetivo* defiende que el verdadero valor de algo está en la mente del usuario, de cómo se valora el bien o el servicio, por lo que existen escalas de valor diferentes para cada ocupante. A pesar de que las calidades materiales concretas -físicas- de un objeto arquitectónico no sean relevantes para su construcción de valor, estas son las que, en estado fijo, albergan una cultura obrera e histórica para una ciudad.

14 José VILLAGRÁN, “La teoría de la arquitectura”, Galeón, consultado el 1 de mayo de 2019, p. 2 <http://www.galeon.com/miscelaneavirtuarq/LOTEORICO1.htm>.

15 Isabelle GRAW, “El valor de la mercancía artística. Doce tesis sobre el trabajo humano, el deseo mimético y la vitalidad.”, Artículo (Santiago de Chile: ARQ 97, el 27 de noviembre de 2017).



Fig 13. Única casa en venta (por el momento) en la población Huemul I. Calle Los Algarrobos 2220, Santiago, Chile. Elaboración propia.

El medio más común para establecer una relación de valor es el dinero. De ahí que la economía sea la que arbitre el concepto más conocido de valor. La dificultad para calcular el *valor de mercado* de una obra arquitectónica radica en un simple hecho: aún no sabemos con certeza de donde viene este valor. El valor de mercado, según las Normas Internacionales de Valoración, es: “la cantidad estimada por la cual una propiedad podría ser intercambiada, en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor en una transacción en condiciones de plena competencia donde las partes actúan con conocimiento y sin coacción”.¹⁶ En otras palabras, es el precio de un bien, producto o servicio, determinado por la oferta y demanda del mercado en un momento determinado, es decir, se trata del importe neto que un vendedor podría conseguir a partir de la venta de dicho servicio o producto. Este valor depende de varias variables que permanecen en constante movimiento como, por ejemplo, agentes que alteren la inflación o devaluación del bien como aspectos físicos internos o externos al inmueble o normativas que limiten la libertad de intervención.

La revista ARQ, en su edición número 97 (2017), reunió a varios arquitectos que mantuvieron un diálogo, al que se denominó «Architecture Lobby», que exploraba los distintos conceptos de valor, trascendiendo la figura del arquitecto y profundizando en las nociones de *valor arquitectónico*. Es importante analizar las teorías de Marx y Menger para poder discernir cuales serían los valores correctos para catalogar las cualidades de un bien patrimonial. Los participantes insinúan, en el diálogo, que el valor arquitectónico podría ser asignado al *valor de uso concreto* -una síntesis de variables económicas (suelo, materiales, metros cuadrados construidos)-, y un *valor de cambio* determinado no por la necesidad o el uso, sino por acuerdos de intercambio de naturaleza social. Aunque no está claro aún si el arquitecto contemporáneo lo que quiere es que el valor arquitectónico sea solo un aspecto del valor de cambio. En el tema comercial, el arquitecto como individuo parece aportar en una construcción un *valor agregado*; en síntesis, el conocimiento estético, estilístico y social agregado es, con suerte, entendido y retribuido mediante -nuevamente- una remuneración económica. A pesar de que el valor, para muchos, esté definido por el mercado aún sigue siendo impreciso.

16 “International Valuation Standards”, consultado el 15 de mayo de 2019, <https://www.ivsc.org/>.

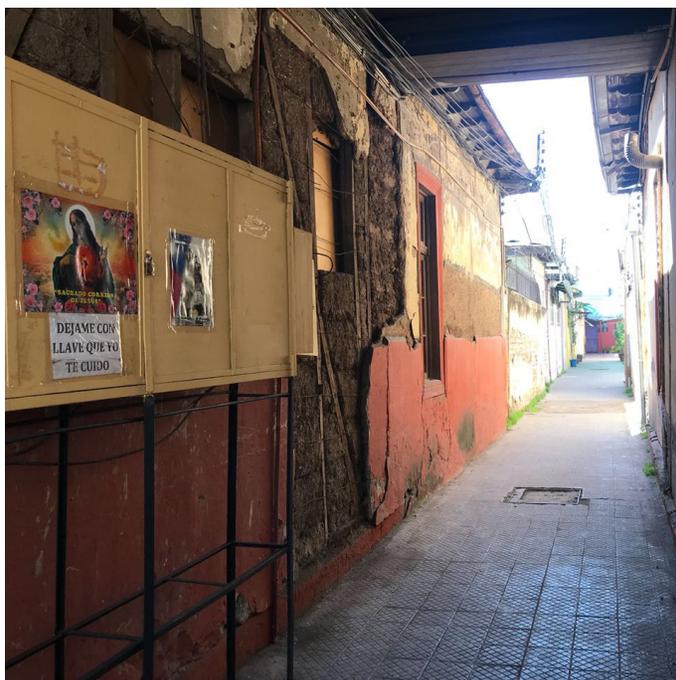


Fig 14. Pasillo de un conventillo. Calle Franklin, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Entonces, ¿estamos hablando de dinero para el propietario, diseñador o constructor? o estamos hablando del valor social al que apunta nuestra ética. ¿Para quién es la arquitectura?

Los valores que caracterizan un bien patrimonial son diversos y diferentes por cada individuo que lo describa. Son valores subjetivos que en conjunto contribuyen a este discurso que busca proteger inmuebles vulnerables con grandes historias entre sus paredes. Conforme a lo que establecen los cuerpos legales pertinentes, existen dos tipos de protección y conservación para el patrimonio construido en Chile: La ley N° 17288 de Monumentos Nacionales, que tiene por objeto proteger el patrimonio que posee una valoración a nivel nacional y preservar a los inmuebles bajo la categoría de “Monumento Nacional”; y por otra parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones tiene por objeto proteger el patrimonio que posee una valoración local, delegando la facultad de dicha identificación en los Planes Reguladores Comunales.

El Comité Científico del Patrimonio del Siglo XX de ICOMOS Internacional (ISC 20C) desarrolló criterios para la convención de bienes patrimoniales del Siglo XX, más conocido como el Documento de Madrid 2011, con el objetivo de conservar el patrimonio del último siglo que está en peligro debido a la falta de apreciación y cuidado, a pesar de que una parte de este ya es irrecuperable, y otra, aun mayor, corre el mismo riesgo. Se trata de un patrimonio vivo que es esencial para entender, definir, interpretar y gestionar adecuadamente para las futuras generaciones.¹⁷

El primer criterio del documento de Madrid 2011 trata sobre el *Conocimiento, Comprensión y Significado* de la conservación del patrimonio y propone identificar y valorar el significado cultural de cualquier intervención, lo que implica: utilizar criterios de identificación y evaluación de la importancia del patrimonio y valorización aceptados de este, incluyendo los interiores, elementos fijos, muebles y las obras de arte asociadas, además de su entorno y paisaje asociado; se debe desarrollar, de manera pre-

17 Comité Científico del Patrimonio del siglo XX de ICOMOS Internacional (ISC 20C), “Criterios de conservación del patrimonio arquitectónico del Siglo XX.”, 2011-2012, <http://www.icomoscr.org/doc/teoria/ICOMOS.2011.madrid.criterios.conservacion.patrimonio.sigloXX.pdf>.

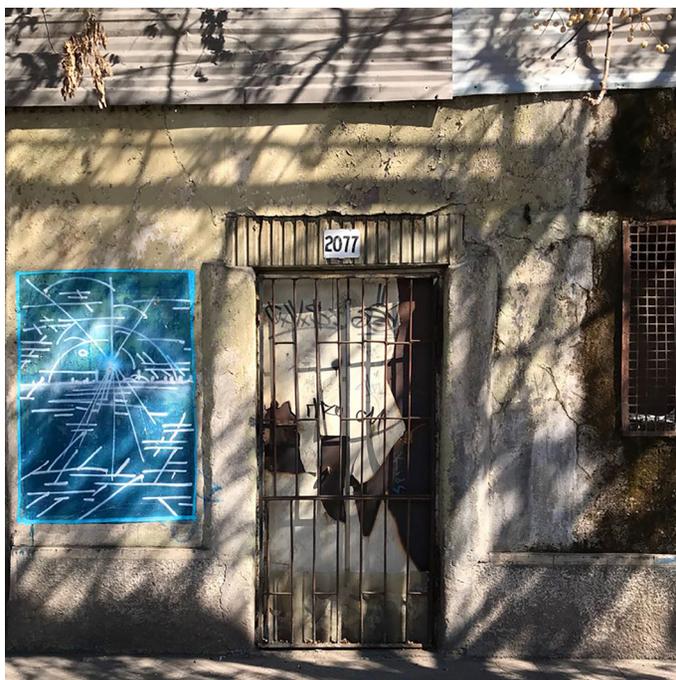


Fig 15. Puerta sellada con seguridad metálica soldada y con panel de madera laminada, decorada con grafitis. Vivienda abandonada, Santiago, Chile. Elaboración propia.

ventiva, inventarios del patrimonio arquitectónico para con esta información establecer comparativos del significado cultural de esta arquitectura; además, aplicar una metodología apropiada al desarrollo del plan de conservación, para esto se debe mantener la integridad a través del entendimiento de su significado antes de cualquier intervención; conjuntamente manejar un método que evalúe el significado cultural y proporcione criterios para su conservación y respeto antes de comenzar cualquier trabajo. Cada acto de conservación debe estar dirigido por expertos interdisciplinarios quienes establecerán límites a los cambios aceptables con un plan que defina los elementos significativos, áreas susceptibles, etcétera, asimismo un plan de mantenimiento. Estos procedimientos deben respetar los principios arquitectónicos y las tecnologías aplicadas en la época en la que se construyó el bien; también es necesario que cada cambio sea documentado y archivado para futuras mantenciones o referencias. Finalmente, se debe hacer una investigación sobre los aspectos técnicos del patrimonio arquitectónico del siglo XX, desarrollando métodos específicos de conservación adecuados a los materiales y técnicas constructivas propias del siglo XX y la aplicación de la normativa precisa de enfoque flexibles e innovadores que aseguren buenos resultados en el patrimonio.

El segundo criterio plantea la *Gestión del cambio para conservar el significado cultural*, para esto se propone el reconocimiento y gestión de las constantes presiones a favor del cambio. El patrimonio arquitectónico de este siglo en concreto (incluidos todos sus elementos) constituye un testimonio material de su tiempo, lugar y uso. Su significado cultural puede residir tanto en sus valores tangibles, como su ubicación, diseño, sistemas constructivos, instalaciones, material, estética y uso; como en los intangibles: históricos, sociales, científicos, espirituales o su genio creativo, o en ambos. La conservación de su autenticidad e integridad es crucial para su historia urbana, ya que cualquier cambio puede tener un fuerte impacto a su significado patrimonial. Es importante gestionar los cambios con sensibilidad, con criterios cautelosos y evaluando su impacto tratando de minimizarlos antes del inicio de su trabajo de conservación. Además, es necesario asegurar el carácter respetuoso de las ampliaciones e intervenciones ya que deben ser proyectadas teniendo en cuenta sus valores con respeto a la autenticidad e integridad del bien para potenciar y

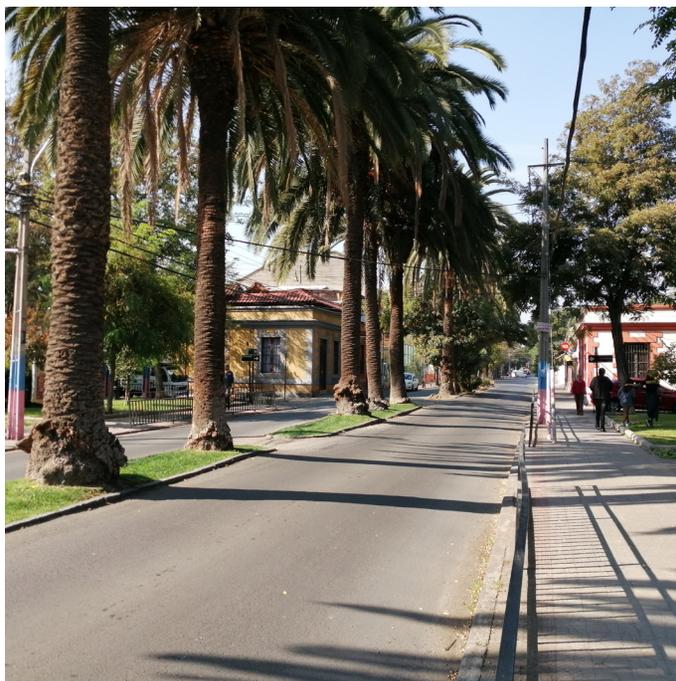


Fig 16. Calle Bio Bio, Santiago, Chile. Elaboración propia.

mantener su significado cultural, ya que es el testimonio histórico que se basa principalmente en su sustancia material original o significativa, y/o en sus valores intangibles que definen su autenticidad.

El tercer criterio propone la *Sostenibilidad medioambiental*, pues cualquier intervención debe tratar de alcanzar un equilibrio adecuado entre sustentabilidad y el mantenimiento de características importantes. Día a día, la presión para mejorar la eficiencia energética en cualquier proyecto arquitectónico aumenta, pero esto no debe afectar el valor cultural del bien intervenido.

El cuarto criterio habla sobre la *Interpretación y comunicación*, para promover y celebrar el patrimonio arquitectónico del siglo XX con la comunidad quienes son los personajes principales en la conservación de un bien. Es por parte de las autoridades y de los especialistas comunicar los valores del patrimonio de forma amplia, así mismo promover planes de mantenimiento, conmemoraciones, proyectos.

El Consejo de Monumentos Nacionales de Chile en su ley N° 17288, describe a una Zona Típica como: “*agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comunidad humana y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas*”.¹⁸ Este cuerpo legal preserva el patrimonio chileno en una actitud cultural hacia nuestro pasado de respeto y reconocimiento colectivo, que permitirá dejar un legado a las futuras generaciones.¹⁹ El barrio Huemul fue declarado Zona Típica el 23 de febrero del 2016, entre otras razones, por tener una agrupación de bienes inmuebles unifamiliares y multifamiliares que constituyen una unidad vecinal representativa para el Barrio Matadero Franklin y la comuna de Santiago, además fue un escenario importante para acontecimientos históricos tanto sociales como arquitectónicos.

Desde un inicio, como sucede hasta ahora, el precio del suelo urbano y los proyectos de vivienda social han estado íntimamente

18 CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES, “Información sobre el Consejo de Monumentos Nacionales, los monumentos históricos y las zonas típicas o pintorescas”. P. 9.

19 CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES, “Información sobre el Consejo de Monumentos Nacionales, los monumentos históricos y las zonas típicas o pintorescas” P. 4.



Fig 17. Interior de una ex vivienda, ahora bodega de partes de vehículos. Calle Franklin, Santiago, Chile. Elaboración propia.

relacionados por las políticas habitacionales que datan del régimen militar. Para maximizar el número de soluciones habitacionales siempre se ha buscado los terrenos más baratos dentro de la ciudad. En 1906 el caso del Barrio Huemul I no fue distinto, sin embargo, la expectativa del primer conjunto habitacional intencionado y diseñado en su totalidad por el arquitecto Ricardo Larraín Bravo provocó mucha intriga y controversia. Además de estar alejado del centro de la ciudad, se escogió un sector conocido como el potrero de la muerte, con la intención de demostrar como el orden urbano, la implementación de equipamientos, la comodidad y sobre todo la higienización podía cambiar el paradigma de un sector. Su valor patrimonial no solo se debe a su antigüedad, a su estado de conservación y al valor subjetivo que tiene para cada morador del barrio Matadero Franklin sobre él, sino fluctúa también en su valor de uso por sus características constructivas y urbanas y su valor de cambio que ha mantenido constante pelea con construcciones contemporáneas.

Las cualidades patrimoniales de la Zona Típica declarada del Barrio Huemul, tienen un sentido de permanencia y trascendencia que está directamente relacionado con la identidad colectiva -valor social-.²⁰ Este valor no es una condición intrínseca -valorable en sí misma- sino, su valor arquitectónico se encuentra fuera de él. Esta subjetividad se encuentra en la mente de los usuarios de los bienes patrimoniales en cuestión, por lo que no es un valor constante ni medible, -explicado en la teoría del valor de Carl Menger-²¹, sino tiene distintas escalas de valor según cada usuario del bien.

A pesar de todas estas teorías, el valor patrimonial, como tal, no existe. Esta investigación analiza una arquitectura con condición patrimonial, la cual es una construcción que hacemos todos, desde los que pintan un grafiti hasta los que mantienen las fachadas de sus hogares. Gracias a estos personajes es que existe una vida de barrio, una identidad y, sin darse cuenta, son los propios habitantes los que conservan su patrimonio. Si registrá-

20 CARABALLO, *Patrimonio Cultural. Un enfoque diverso y comprometido*.

21 Martín Krause, "Enorme aporte de Menger a la teoría del valor: la subjetividad determina precios y costos", Universidad Francisco Marroquín. Blog el foro y el bazar, el 5 de septiembre de 2015, <https://bit.ly/2U3oCMn>.



Fig 18. Fachada principal del Teatro Huemul. Calle Bio Bio, Santiago, Chile. Elaboración propia.

semos todas sus actividades y las acciones que han tenido en el barrio desde su inicio hasta la fecha, hiciéramos una construcción verdadera de valor.

En conclusión, en la arquitectura aún no hemos sabido explicar exactamente en donde reside el valor o por qué valoramos ciertas obras y otras no. Porque, como explica Francisco Díaz en el Debate Valórico de la edición 97 de la Revista ARQ: *“el valor es fruto de una relación social -una negación- nos falta la contraparte (tal vez no la consideramos por miedo a que, si lo hacemos, nuestra posición de élite como arquitectos se esfume). Mientras no lo hagamos, las (insuficientes, pero objetivas) lógicas económicas seguirán pesando más que nuestros (complejos pero desarticulados) argumentos arquitectónicos”*. Existen un sinnúmero de teorías y lecturas acerca del valor en la arquitectura y, a pesar de esto, aún nos parece natural que el valor sea medido solamente por el dinero. El valor no es una condición intrínseca en la arquitectura, solo se encuentra fuera de ella. Por lo tanto, este valor no se puede establecer desde una única posición; supone más bien hacer un debate valórico entre los elementos primarios que componen una obra arquitectónica.



Fig. 19. Iglesia de la Parroquia Santa Lucía.
Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva.
(KOSCINA, Y. et. al)

El Barrio Huemul

La historia del primer barrio obrero de Santiago

Las viviendas colectivas y las semi-colectivas comenzaron a construirse en Chile a partir del siglo XX para mejorar las condiciones desfavorables en las que vivían las clases trabajadoras. Son un tipo de residencias en donde varios hogares o domicilios se ubican en un mismo edificio -colectivo-, o en una misma manzana -semi-colectivo-, comparten diseños de fachada, sistemas constructivos, tipologías, etcétera; y se diferencian por tener accesos individualizados por vivienda o un ingreso colectivo para todo el edificio.

A principios del siglo XX las tipologías de viviendas ocupadas por obreros en sectores populares, como conventillos y cités, no fueron capaces de albergar a toda la población migratoria que atrajo el desarrollo industrial. Por estas condiciones de vivienda, y el abuso laboral que experimentaban, los obreros tuvieron movimientos emblemáticos como “La huelga de la carne” en 1905 y “La matanza de la Escuela de Santa María de Iquique” que fue una trágica masacre que tuvo un fatal desenlace cuando miles de obreros marcharon en demanda de mejoras salariales y laborales, pese al rechazo de compañías privadas y del Ministerio del Interior. Finalmente, tropas gubernamentales abrieron fuego contra la multitud inermes. Las consecuencias del exterminio no se hicieron esperar. La notoriedad pública que alcanzaron los hechos logró conmover a varios intelectuales y políticos, convencidos de la necesidad de abrir el debate sobre la cuestión social.²²

“La población, que fue construida bajo la dirección de Larrain Bravo cuando fue jefe de la Sección Técnica del Banco de Crédito Hipotecario (1915 – 1927). Esta población consta de un pequeño barrio cívico: teatro, sala de

²² “Masacre de la Escuela Santa María de Iquique”, Memoria Chilena: Portal, consultado el 27 de junio de 2019, <http://www.memoriachilena.gob.cl/602/w3-article-3604.html>.



Fig 20. Noticia en el Diario El Mercurio, septiembre de 1911. Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)

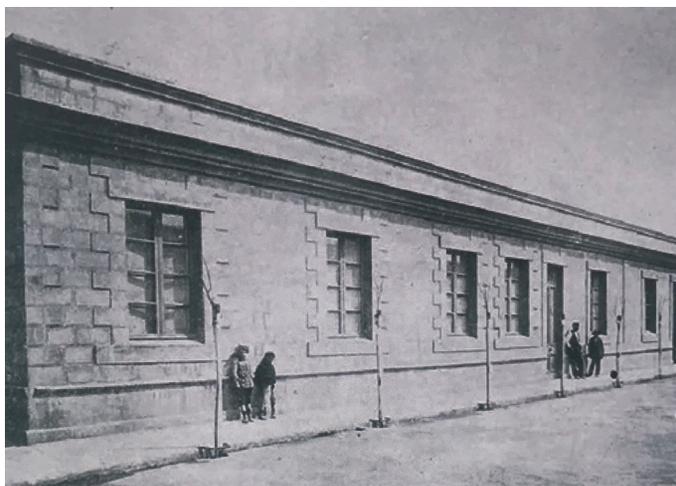


Fig 21. Población Huemul, 1911. Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)

conferencias, escuelas de hombre y mujeres, iglesias, etcétera. Fue la primera población obrera levantada en nuestro país, en forma planificada. Los estilos de los edificios públicos son Renacimiento Español; las casas de la población son hechas de la forma más sobria y esencial y, además, en línea”.²³

Las políticas habitacionales en Chile se reformaron completamente el 20 de febrero de 1906 cuando se promulgó la ley N° 1838 de Habitación Obrera como resultado de una fuerte demanda; la Asociación de Arquitectos de Chile calculó que el país requería construir alrededor de 300.000 viviendas para compensar el déficit residencial en los sectores populares. La preocupación política aumentaba en el tema de interés social originada por los problemas laborales y la precaria calidad de vida de los obreros y sus familias, y producida, en gran parte, por la inmigración rural a la ciudad atraída por las obras públicas, la construcción de los ferrocarriles y la constante ampliación de las faenas industriales.²⁴

La construcción de estas nuevas viviendas fue uno de los puntos débiles de la normativa de 1906 y durante su vigencia se realizaron varias iniciativas para subsanar esta situación. La primera medida que se tomó fue la de autorizar al Consejo Superior de Habitaciones Obreras para contratar un préstamo para la construcción de casas para obreros en las ciudades de más de 8.000 habitantes, proyecto que fue decretado por la Ley 1.969 del 16 de julio de 1907. Esta acción fue una de las primeras que se tomaron en el gobierno del presidente Pedro Montt relativas a la vivienda obrera, y constituyó en esos años un novedoso aporte para iniciar el levantamiento de nuevas obras.²⁵

La primera ciudad “objeto o satélite” de Chile no fue una obra espontánea, sino una obra de carácter social, cuyo principal objetivo era higienizar la vivienda a través de un proyecto en serie. Por esta razón, apoyándose en la nueva ley anteriormente mencionada, el Estado ordena la construcción de la Población

23 Mauricio Misraji, “Dos arquitectos chilenos: Alberto Cruz Montt y Ricardo Larráin Bravo” (Universidad de Chile / Facultad de Arquitectura / Instituto de Historia de la Arquitectura, 1958).

24 “Población Huemul. Conjuntos habitacionales: Tipología vivienda social”.

25 Rodrigo HIDALGO, “Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX”, EURE, 2002, FONDECYT/ 06_Leyes y Normas / 00_General, Pdf.

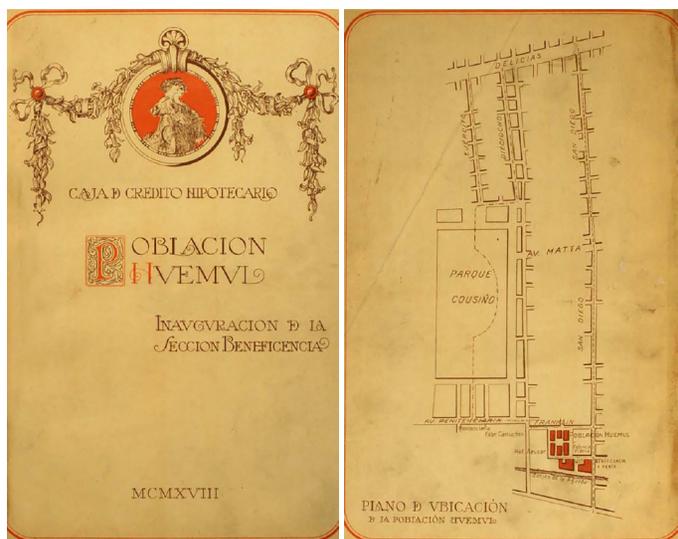


Fig. 22. Caja de Crédito Hipotecario; “Población Huemul, inauguración de la sección beneficencia”, Soc. Imp. – Lit. Barcelona. Santiago, 1918.

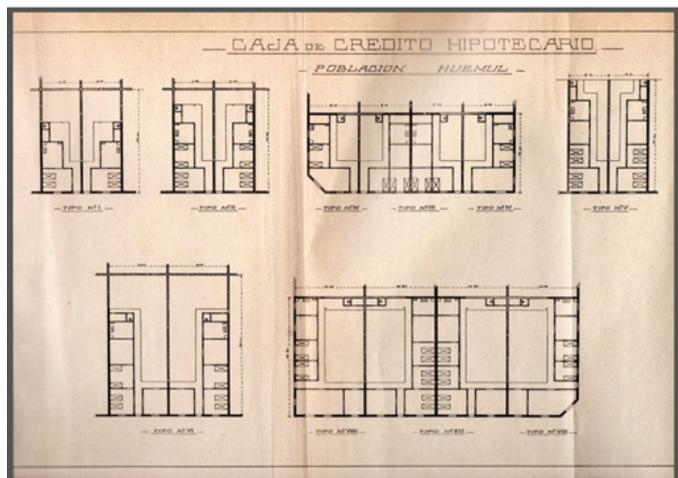


Fig. 23. Planta Vivienda Tipo I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII. Población Huemul. Fuente: Ricardo Larrain Bravo, (1919), *La Población Obrera de Huemul de la Caja de Crédito Hipotecario y sus Secciones de Beneficencia*

Huemul I a través de la Caja de Crédito Hipotecario, cuya forma de adquisición, para los solicitantes, era pagando al contado el diez por ciento del valor de la propiedad y el resto por mensualidades comprendidas con un seis por ciento de interés y un dos por ciento de amortización acumulativa, es decir, el ocho por ciento en total. Esta deuda vencía veinte años posteriores a la compra. A pesar de ser viviendas pensadas para los obreros de las industrias ubicadas en el Barrio Matadero Franklin, aún resultaban muy costosas, por lo que finalmente los compradores fueron obreros más especializados de clase media-baja.

Cuando Benjamín Vicuña Maquena fue intendente de Santiago, definió al sector del Matadero como el “potrero de la muerte”. Era un lugar conocido por los enfrentamientos violentos y denuncias de asesinatos que allí ocurrían. Por la tanto, el simbolismo de que este sitio haya sido escogido para construirse la primera ciudad obrera del país demostró a las masas populares que el gobierno de ese entonces se preocupaba por la vivienda y el mejoramiento de la calidad de vida de los chilenos. En la inauguración de la primera obra del plan de edificación de la Caja de Crédito Hipotecario diseñada por el arquitecto Ricardo Larrain Bravo el 15 de septiembre de 1911, el director, Don Luis Barros Borgoño, se refiere a la Población Huemul I como una población completa de 185 casas conformada por 15 tipologías de diferentes tamaños pero con fachadas continuas, con su plaza y calles debidamente pavimentadas y ornamentadas con plantas; con sus servicios de alcantarillado y luz eléctrica, con dos escuelas públicas, a cada una de las cuales concurren ciento cincuenta alumnos; con un edificio en el que funcionaba la Caja de Ahorros, con su teatro y biblioteca. Estas edificaciones fueron construidas con los mejores materiales, lo que fue una innovación para esa época, con bloques o ladrillos de hormigón; por este motivo fueron las únicas casas con estas características. Después se replicaron sus modelos en distintos lugares del barrio Matadero Franklin, pero sin la misma calidad constructiva.

Estos equipamientos prometían transformar los hábitos de vida y mejorar las condiciones morales de las familias del pueblo. Se mencionó también que reunían condiciones higiénicas deseables y se pretendía que pudieran presentar en un cuerpo, y como parte de su propio organismo, todos los servicios de educación,

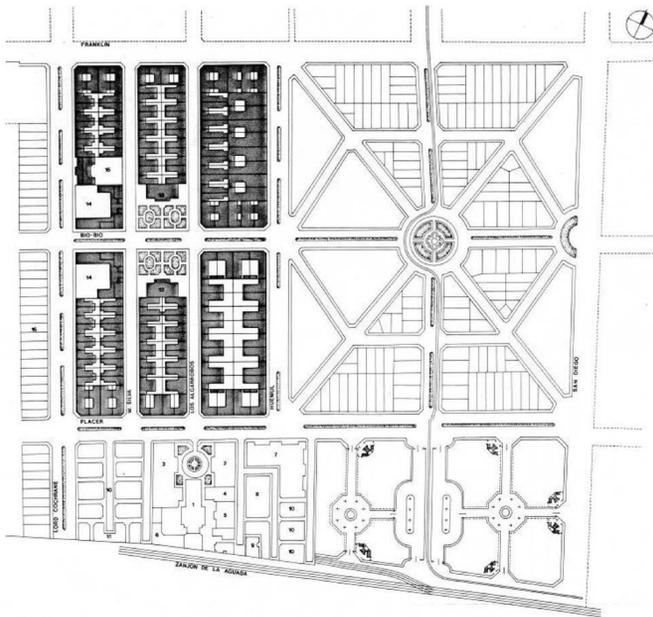


Fig 24. Plano del proyecto de la Población Huemul I, 1911.

de esparcimiento, de comodidad y de asistencia social. Y en medio de estos establecimientos de cultura y de placer intelectual, al lado de la escuela y de la biblioteca, en medio de sus jardines, se levantaron los institutos de caridad, como el de las Casas Cunas, Asilos y la Gota de Leche con los que el Patronato extendió su acción humanitaria, puesto que la cifra de muerte infantiles por la falta de higiene y pésima calidad de vida era preocupante. Anexo al Patronato se instaló el Asilo de Madres (el cual se demolió para edificar el Hospital IST). También se construyeron la Caja de Ahorros de la población y la Iglesia Santa Lucrecia junto con el edificio del Sanatorio Infantil o pequeño hospital de niños y el Conventillo Modelo o habitaciones colectivas, con todos sus servicios anexos de baños, cocina general, lavandería y dispensario.²⁶ Cerca de éstos se instalaron, en la zona poniente, una refinería de azúcar y al oriente, una fábrica de vidrios, la que posteriormente dio paso, en parte, a la Escuela Hermanos Matte y a una manzana loteada que se transformó luego en la plaza Hermanos Matte. En 1931 se construyó el Teatro Franklin o Cine Prat.

La Población Huemul I se encontraba a dos cuadras de la Estación San Diego (Matadero) del ferrocarril de circunvalación y a tres cuadras de distancia de la Fábrica de Cartuchos y del Matadero Público; quedó conectada también por los tranvías de la calle San Diego, que pasaban a cuadra y media, y por el Ferrocarril Eléctrico de Santiago a San Bernardo, que hace su último recorrido por la calle Franklin frente a la población. La extensión de terreno comprendida entre las calles Huemul (actual Roberto Espinoza), que por el oriente la separaba de la Fábrica de Vidrios y la prolongación de Lord Cochrane, que la divide por el poniente del predio que posee la Refinería de Azúcar, y desde Franklin por el norte hasta Placer por el sur, forma un rectángulo de dos manzanas separadas entre sí por la calle Bío Bío. Estos terrenos que posee la población se distribuyen en dos calles de 10 m de ancho, cada una cruza la población de norte a sur y dividen las manzanas en seis partes iguales. También contiene los terrenos reservados en las inmediaciones de la plaza para la sucursal de la Caja de Ahorros de Santiago, escue-

26 "Propuesta de Zona Típica o Pintoresca 'Barrio Huemul y entorno'".



Fig 25. Conjunto habitacional Huemul II. Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)



Fig 26. Comité de vecinos Huemul III. Fuente: Sergio Pérez y Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)

las, teatro, dispensario y dos plazas.

En 1922 llega a vivir a una de las viviendas de la población (actual Waldo Silva N° 2150) la poetisa Gabriela Mistral, la que incluso dio clases en la escuela emplazada en la población. Debido al poco conocimiento de este hecho histórico del conjunto, el exalcalde Jaime Ravinet mandó a colocar una placa para su reconocimiento.

La construcción de la Población Huemul I fue una buena iniciativa y un proyecto pionero en su tipología que mantuvo vigente la preocupación por la vivienda social en Santiago. Sin embargo, no solucionó todas las necesidades habitacionales y económicas de la población obrera del Barrio Matadero Franklin. En 1943, a partir de la urbanización de un paño de terreno de antiguas viviendas y la fábrica de vidrios, ubicada al oriente de la Población Huemul I, se construyó la Población Huemul II por el arquitecto Julio Cordero V. Fue una de las primeras e innovadoras experiencias de urbanismo moderno construidas en Santiago. Este conjunto habitacional se financió nuevamente por medio de la Caja de Habitación Popular en un terreno de 1,18 hectáreas, ubicando en él 186 viviendas, para 1.350 habitantes, con una superficie por vivienda mínima de 52,70 m² y máxima 67.20 m². El conjunto contaba con áreas comunes como pérgolas, piscina, juegos infantiles y áreas verdes provistas de árboles. El proyecto se desarrolló a base de bloques de departamentos que definen dos conformaciones básicas: una lineal y continua, que define 3 bordes hacia la calle (dos de ellos cerrados al interior de la manzana, y uno abierto que permite acceso al interior de ella; y el otro de bloques aislados que conforman espacios interiores). La disposición de los bloques define claramente un “exterior” y un “interior” pensados como áreas de esparcimiento. Todo el conjunto ocupa una manzana tradicional.²⁷

En 1920, se construye una refinería de azúcar en la manzana comprendida entre las calles Bío Bío, Lord Cochrane, San Ignacio de Loyola e Isabel Riquelme. En este predio existe una construcción de protección histórica y actualmente se utiliza como bodegas y oficinas de un viñedo. Se especula que en el perímetro

27 “Propuesta de Zona Típica o Pintoresca ‘Barrio Huemul y entorno’”



Fig 27. Iglesia Santa Lucrecia y Ex Gota de leche. Calle Placer, Barrio Huemul, Santiago, Chile. Fuente: memoriachilena.cl



Fig 28. Teatro Huemul (Monumento Nacional). Calle Bío Bío, Barrio Huemul, Santiago, Chile. Fuente: memoriachilena.cl

de la calle Lord Cochrane se construyeron viviendas para los obreros de la fábrica, con una solución arquitectónica idéntica en medidas, disposición y diseño de fachada que la población Huemul I, las cuales ahora están completamente destruidas y solo se conservan parcialmente las fachadas, pues las ventanas y puertas fueron selladas y posteriormente vandalizadas.

En la segunda mitad de la década de 1920, Chile vivió una sensación de prosperidad económica estimulada por una fuerte expansión del gasto público en el gobierno de Carlos Ibáñez del Campo. Esta administración tenía el objetivo de modernizar la infraestructura productiva del país. Sin embargo, este auge tuvo su origen un en el alto endeudamiento externo producto de créditos que fluían desde Nueva York, Estados Unidos. Esta prosperidad llegó a su fin con la crisis económica internacional que comenzó en octubre de 1929, lo que provocó una falta de liquidez que llevó a una drástica caída de los precios internacionales de las mercancías y de la mayoría de los activos, ocasionando -en último término- una crisis bancaria a escala mundial. Esta crisis obligó al estado a vender y donar muchos edificios públicos, por ejemplo, el Teatro Huemul fue donado a la Iglesia Santa Lucrecia, por ser los religiosos católicos los representantes de la institución más influyente de la época. El teatro tuvo un uso exhaustivo como sede parroquial en las décadas de 1950 y 1960, pero en los años 80, los efectos sociales que tuvo la represión política de la Dictadura cívico-militar de Augusto Pinochet lo mantuvieron silente. Un efecto secundario de esta situación fue que la gente empezó a alejarse de la iglesia por lo que se descuidó el bien, cual, además, sufrió graves daños físicos causados por el terremoto de 1985. Por falta de recursos económicos para su reparación, la iglesia cedió el teatro en comodato a organizaciones como el “Teatro Q”, quienes volvieron a dar vida al edificio, pero esta vez a sus exteriores ya que su infraestructura estaba deteriorada. Al ser un monumento privado, el Estado no intervino en su restauración y la iglesia, por falta de presupuesto, tampoco invirtió en ella.

En 1935 se construyó la Escuela Superior Hermanos Matte, de los arquitectos Monckeberg & Aracena, en la parte superior de la manzana entre la calle Bío Bío y Placer, entre Roberto Espinoza y Nataniel Cox. Para este proyecto se derrumbaron gran

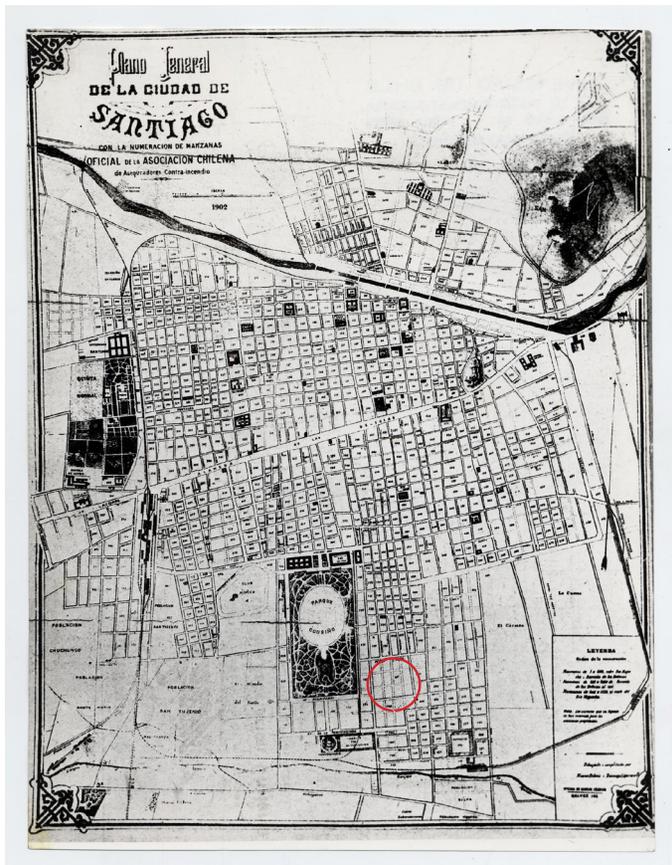


Fig 29. Plano general de la ciudad de Santiago. Plano oficial de la Asociación Chilena Contra-incendios. 1902

parte de las viviendas antiguas.

En la manzana contigua, en 1931, se había construido la plaza Hermanos Matte. En 1945, en la manzana contigua al oriente se edificó la Población Huemul III, de idénticas características a la Huemul II, pero en la mitad de una manzana con un total del ochenta y un viviendas y nueve locales comerciales.

Durante los años que van de 1973 a 1977 se construyó la línea dos del Metro de Santiago, desde la Avenida Pedro Montt hasta la actual Autopista Central en la estación de metro Franklin. La construcción de la línea se realizó a tajo abierto y dejó una serie de sitios eriazos en la parte norte de población Huemul I. Únicamente se salvó la Escuela Hermanos Matte de la destrucción del sector. Este hecho rompió la trama urbana provocando un impacto irreversible en el área.

El Barrio Huemul sufrió varios cambios desde su concepción original, como etapas inconclusas en la Población Huemul I por falta de presupuesto, por lo que se vendieron los terrenos vacíos que ahora son viviendas totalmente ajenas al proyecto original, o varios edificios públicos que fueron vendidos como, por ejemplo, la biblioteca, que se transformó en un hogar para adolescentes que salían de orfanatos y no tenían un lugar a donde ir. Actualmente éste es un edificio privado, que se arrienda por piezas como un conventillo y su población es mayoritariamente extranjera. Desde 1994 la Corporación de Desarrollo de Santiago y los vecinos organizados en un Comité de Adelanto trabajan en la preservación de este conjunto, para rescatar el carácter residencial del lugar y lograr establecer la categoría de sitio de conservación histórica y Zona Típica, que impide la destrucción de las fachadas en el casco antiguo de la Población Huemul, lo cual está ratificado y normado en la Ordenanza Local junto a un Plan Seccional como Zona de Conservación Histórica.²⁸

El valor del Barrio Huemul está implícito y se puede percibir en varias formas, es una herencia material urbana de valor estético, histórico, científico, arquitectónico y social que da cuenta de la identidad de la sociedad obrera chilena. Su valor de uso

²⁸ Subdirección de asesoría urbana, "Ordenanza local" (Ilustre Municipalidad de Santiago, febrero de 2016).



Fig 30. Diario. Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCIŃA, Y. et. al)

se congeló en el tiempo, no mutó como su entorno, se mantuvo leal convirtiéndose en un depositario de valor. Esta resistencia al cambio es lo que ha aumentado considerablemente su valor de mercado, con el paso de los años su valor económico se ha multiplicado considerablemente beneficiando a los propietarios de los bienes privados, quienes se rehúsan a un comercio constante de estas propiedades. Testimonios de actuales residentes dan cuenta de la importancia de este barrio para ellos. Ha sido un escenario de vida para muchos con un valor indescriptible, estas personas forman parte de grupos que mantienen viva la historia de su barrio, la cuentan y la protegen. La Declaratoria de Zona Típica para el Barrio Huemul fue un aliento para su conservación, pero esto no significa que en algún momento sus inmuebles no se deban restaurar. Su adaptación debe ir de la mano de criterios que mantengan y protejan los valores de este lugar.



Fig. 71. Entrada de la Población Huemul III. Calle Bio Bio, Santiago, Chile. Fotografación propia.

Las herramientas de Protección Patrimonial

La Ley N° 17288: Zona Típica

“La preservación de nuestro patrimonio, es una actitud cultural hacia nuestro pasado de respeto y reconocimiento colectivo, que permitirá dejar a las futuras generaciones tal legado”.

Consejo de Monumentos Nacionales, Protección legal del Patrimonio Cultural Inmueble.

Conforme con las normas sobre la protección legal del patrimonio cultural inmueble, actualmente vigente en Chile, existen distintos tipos de protección para conjuntos patrimoniales. Uno de ellos, a nivel nacional, es el dispuesto en la Ley N° 17288 dictada en 1970 sobre Monumentos Nacionales de Chile, el cual considera cinco distintas categorías: los Monumentos Históricos, las Zonas Típicas, los Monumentos Públicos, los Monumentos Arqueológicos y los Santuarios de la Naturaleza. De las categorías antes descritas, las que se relacionan más directamente con el área arquitectónica, corresponden a los monumentos históricos y las zonas típicas.

El artículo 29 de la ley en cuestión en el título VI sobre la “*Conservación de los Caracteres Ambientales*” establece la siguiente definición de zona típica: “*Para el efecto de mantener el carácter ambiental y propio de ciertas poblaciones o lugares donde existen ruinas arqueológicas, o ruinas y edificios declarados monumentos históricos, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá solicitar se declare de interés público la protección y conservación del aspecto típico y pintoresco de dichas poblaciones o lugares o de determinadas zonas de ella*”. En el artículo 30, previene que el artículo anterior se haga por medio de un decreto y sus efectos serían que, “*Para hacer construcciones nuevas en una zona declarada típica*

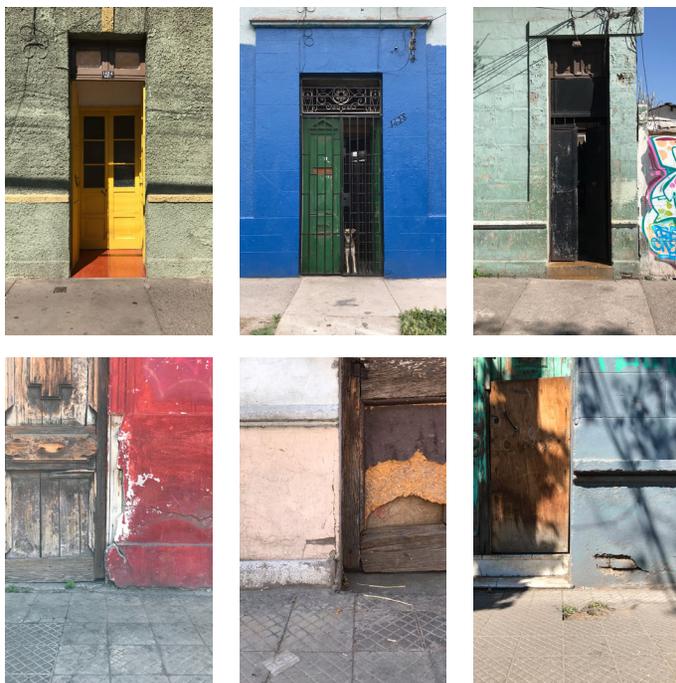


Fig 32. Recopilación de fachada, puertas y detalles
Población Huemul I. Elaboración propia.

o pintoresca, o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requerirá la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, la que sólo se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo con los proyectos presentados”. También señala que: “En las zonas declaradoras típicas o pintorescas se sujetarán al Reglamento de esta ley los anuncios, los avisos o carteles, los estacionamientos de automóviles y expendio de gasolina y lubricantes, los hilos de teleféricos o telefónicos y, en general, las instalaciones eléctricas, los quioscos, postes, locales, o cualesquiera otras construcciones, ya sean permanentes o provisionales”.²⁹

Esta declaratoria protege los valores y las formas de vida reflejados en los inmuebles con valor arquitectónico, constructivo, histórico, artístico, intangibles, entre otros, como aquellos que conforman o son parte de un conjunto de valor reconocible como una zona típica. La implicancia legal que conlleva la condición de Monumento Nacional de un bien es en primer lugar la conservación del edificio, como así mismo la responsabilidad del Estado de velar por su protección, conservación y ejercer una tuición sobre él. Se complementa a esto la activa y continua preocupación de sus propietarios o residentes por la correcta conservación en el tiempo del lugar que habitan, además del control y fiscalización de los municipios. Cualquier inmueble de propiedad privada que se encuentre dentro de una zona típica o pintoresca, es una construcción protegida por ley, que es parte del patrimonio cultural de Chile, por lo que cuenta con resguardo legal, pero además debe someterse a una restricción de cambios. Si bien la ley no propone congelar la zona, sino reglamentar sus posibles cambios y restauraciones, es una herramienta que obliga a que una zona esté constantemente en las mejores condiciones, lo que evita un deterioro acelerado de los inmuebles y un buen manejo de estos bienes a futuro. Además, protege los valores y la forma de vida reflejados en los inmuebles con valor arquitectónico, constructivo, histórico, artístico, intangibles, etcétera. Sin embargo, las desventajas de la declaratoria dichas por el mismo CNM es el insuficiente incentivo y mecanis-

29 CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES, “Protección legal del patrimonio cultural inmueble” (Comisión técnica de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, mayo de 2011).



Fig 33. Recopilación de fachada, puertas y detalles barrio Huemul. Elaboración propia.

mos de compensación a los propietarios.³⁰

Hasta la fecha la ley N° 17288 no exige al Estado a ayudar a preservar los monumentos nacionales, de esto se encargan los “privados”, es decir, el propietario es el único obligado a mantener y conservar en buen estado su bien. No obstante, existen programas alternativos para propietarios que no cuentan con los recursos económicos para conservar su inmueble según las exigencias del CNM como solicitar los fondos económicos del Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR), o los Fondos vecinales a nivel municipal (FODEVE), entre otros. En casos especiales, como catástrofes naturales, son apoyados por el MINVU que estableció los Subsidios de reconstrucción y reparación Patrimonial. Además, la Ley de Donaciones con Fines Culturales (conocida como Ley Valdés), aporta dinero o materiales de construcción al espacio público y/o a fachadas de casas de privados, siempre que ellas se emplacen directamente al espacio público (fachada continua). Otro mecanismo es el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial, que consiste en que el MINVU aporta 300 UF a ciudadanos privados para comprar sus futuras viviendas (de valores entre 1000 y 2000 UF) que estén bajo proceso de rehabilitación de un inmueble que este inserto en sectores de baja protección oficial.³¹

El Consejo de Monumentos Nacionales de Chile recibió en el año 2010 la solicitud del Comité por la Defensa del Barrio Matita Sur y, en el año 2011, del entonces alcalde de la comuna de Santiago, para declarar monumento nacional en la categoría de zona típica o pintoresca, al “Barrio Huemul”. La Contraloría General de la Republica declaró el 26 de febrero del 2016 como monumento histórico al Teatro Huemul y monumento nacional en la categoría de Zona Típica o Pintoresca al Barrio Huemul, ambos ubicados en la comuna y provincia de Santiago, región

30 CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES, “Protección legal del patrimonio cultural inmueble” p. 11 (Comisión técnica de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, mayo de 2011).

31 CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES, “Protección legal del patrimonio cultural inmueble” p. 13 (Comisión técnica de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, mayo de 2011).

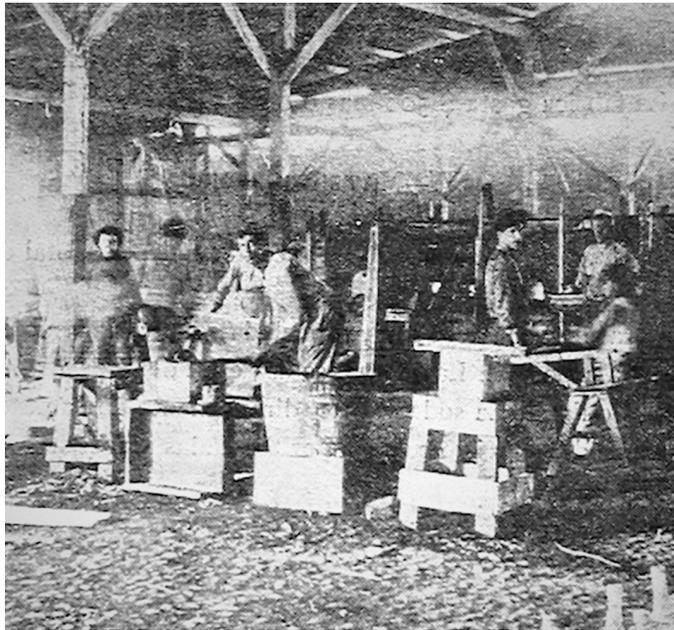


Fig 34. Obreros de la Ex fábrica de vidrios. Fuente: *memoriachile.cl*

Metropolitana.³²

Para esta decisión se reconocieron los valores que configuran el carácter ambiental y propio del Barrio Huemul:

Valores Históricos:

- La Población Huemul I, fue concebida como una población “modelo” planificada mientras estuvo vigente la Ley N°1838 sobre la población obrera (1906-1925) con el objetivo de mejorar y normalizar la construcción de viviendas y la calidad de vida de quienes las habitaban. Además, es representativa del primer esfuerzo estatal por lograr una solución de carácter comunitario con beneficios sociales; primer intento de que la arquitectura y el urbanismo estuvieran al servicio de un fin colectivo. Se anticipó a los que después se conocería como “Unidad Vecinal”.
- Los Conjuntos Huemul 11 y Huemul 111 constituyen una de las primeras experiencias del urbanismo y arquitectura moderna en Chile, y junto a Huemul I dan cuenta de la continuidad histórica respecto a cómo el Estado se hizo cargo de la demanda de vivienda obrera durante el siglo XX.

Valores Arquitectónicos y Urbanos:

- La Población Huemul I fue proyectada por el arquitecto Ricardo Larrain Bravo, quien propuso una “Población Modelo” con una visión comunitaria e higienizada en una zona donde habitaban los trabajadores de las fabricas vecinas en condiciones insalubres.
- Las tipologías de viviendas y los equipamientos asociados hicieron de esta población un verdadero modelo de vi-

³² Contraloría General de la Republica y Ministerio de Educación, “Declaratoria de Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico al ‘Teatro Huemul’ y Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica o Pintoresca al ‘Barrio Huemul’, ambos ubicados en la comuna y provincia de Santiago, Región Metropolitana”.



Fig 35. Población Huemul I, II y III. Santiago, Chile. *Elaboración propia.*

vienda social en Chile.

- Las Poblaciones Huemul II y Huemul III si bien poseen una tipología arquitectónica de carácter moderno, dialogan con la arquitectura preexistente, formando un conjunto general.

Los atributos que se reconocen del Barrio Huemul son los siguientes:

Para la Población Huemul I:

1. La configuración urbana se compone por las seis manzanas rectangulares con orientación Norte-Sur.
2. Su plaza, espacio central conjunto
3. Los edificios de equipamiento: el Teatro Huemul y la Ex Caja de Crédito con sus respectivas plazas y su ubicación central.
4. La tipología de las viviendas, patio interior central y las habitaciones en torno a él y algunas con salida hacia la calle.
5. Los colores de las fachadas, en tonos predominantemente pasteles y diferenciándose el fondo de los rebordes de los vanos.

Para las Poblaciones Huemul II y Huemul III:

1. Su volumetría y altura
2. Su comercio en primer piso
3. La distribución de sus vanos
4. Los corredores o pasillos de pisos superiores
5. Sus espacios comunitarios interiores



Fig 36. Escuela Superior Hermanos Matte e Iglesia Santa Lucrecia. Calle Placer, Santiago, Chile. Elaboración propia.

La Escuela Hermanos Matte:

1. Su forma de emplazamiento en la manzana y su patio interior
2. Su volumetría y altura
3. La composición de su fachada
4. La materialidad (metálica) y el palillaje de sus ventanas
5. La torre de su fachada principal
6. La inscripción bajo relieve en su esquina curva

Otros inmuebles que componen la Zona Típica declarada son: la Escuela República de Haití; la Iglesia Santa Lucrecia y la Ex Gota de Leche. El área protegida tiene una superficie de 77324.99 m², el límite está definido por el norte por calle Franklin entre las calles Lord Cochrane y San Diego, vereda sur; al oriente por la solera poniente de la calle San Diego entre las calles Franklin y Bío Bío; al sur por la solera norma de la avenida Bío Bío entre San Diego y Nataniel Cox, continuando por calle Nataniel Cox hasta la solera norte de la calle Placer; después envuelve los límites prediales de la Iglesia Santa Lucrecia y la Ex Gota de Leche, continuando por la solera norte de la calle Placer hasta su límite poniente de la solera poniente de la calle Lord Cochrane hasta la calle Franklin para terminar.³³

³³ Carmina ARCOS, "Datos generales del Monumento Nacional: categoría Zona Típica y Pintoresca Barrio Huelmul" (Consejo de Monumentos Nacionales, El 6 de noviembre De 2015).



Fig 37. Fachada posterior de la Ex Fabrica de Azúcar: Calle Lord Cochrane, Santiago, Chile. Elaboración propia

OGUC Artículo N° 60

Si bien la investigación se centra en la declaratoria de Zona Típica, es importante conocer todas las leyes que resguardan al Barrio Huemul.

La Ley General de Urbanismo y Construcciones de Chile, en el inciso segundo del artículo N° 60, prevé la protección del patrimonio local a través de los Planes Reguladores Comunes, con categorías de protección definidas de la siguiente manera:

Inmueble de Conservación Histórica: el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional. (ICH)

Zona de Conservación Histórica: área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar. (ZCH)

La Ley General de Urbanismo y Construcciones está reglamentada por su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que contiene las normas que sistematizan la identificación de las categorías anteriormente mencionadas, estableciendo con esto la manera en la que deben ser reglamentados por los Planes Reguladores Comunes. Por otra parte, aun cuando el patrimonio se encuentre protegido por la Ley N° 17288 y sus reglamentos, las intervenciones en los Monumentos Nacionales también se encuentran regidas por las disposiciones que establezcan los Planes Reguladores Comunes, por lo que las disposiciones que a continuación se describen los afectan en algunos casos.

Los artículos de la OGUC que se relacionan con ICH, ZCH y Monumentos Nacionales establecen primeramente que la memoria explicativa del Plan Regulador Comunal (PRC) debe reconocer los inmuebles declarados Monumentos Nacionales y



Fig 38. Población Humel I. Calle Waldo Silva, Santiago, Chile. Elaboración propia.

las Zonas Típicas e identificar los inmuebles o zonas de conservación histórica, incluyendo la fundamentación de cada caso.

Por otra parte, se establece que la Ordenanza Local del PRC fijará las normas urbanísticas propias de su nivel, incluyendo entre ellas los ICH, las ZCH, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, estas medidas definidas por los instrumentos de planificación territorial deben respetarse en cualquier intervención en los inmuebles o zonas protegidas.

En el artículo también se establecen ciertas excepciones para edificios patrimoniales, como que el Director de Obras Municipales podrá autorizar solicitudes relacionadas a los bienes protegidos sin que sean aplicables las normas de seguridad contenidas en la OGUC (Capítulo 2, 3 y 4 del Título 4), siempre que se acompañe el proyecto de modificación con un estudio de seguridad que resguarde a los ocupantes del bien; el director también podrá autorizar excepciones referido a estacionamientos, accesos y salidas vehiculares, siempre que el interesado acompañe una solicitud fundada.

En Zonas Típicas, sectores aledaños a un Monumento Nacional y en las ZCH, los planos seccionales podrán establecer condiciones urbanísticas especiales en el agrupamiento de edificios y su relación con el suelo, también se establece la posibilidad de que las Municipalidades, por medio de estos planos seccionales, establezcan características arquitectónicas determinadas para estos proyectos. Los proyectos localizados en el mismo terreno en que estén emplazados ICH o Monumentos Nacionales, y en que el proyecto contemple la ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación, podrá ser considerado como Conjunto Armónico.

La Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de la Ilustre Municipalidad de Santiago, aprobada el 15 de enero del año 2014, considera al Barrio Huemul I, a la Población Huemul II, a la Población Huemul III, el Ex Teatro Franklin y la Parroquia Santa Lucrecia como Inmuebles de Conservación Histórica. Esta declaración se basa en las disposiciones contempladas en la Normativa de Urbanismo y Construcciones; Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General (OGUC).



Fig 39. Teatro Huemul, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Los atributos patrimoniales que le dieron a la *Población Huemul I*³⁴, a la *Población Huemul II*³⁵ y a la *Población Huemul III*³⁶ la categoría de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) fueron su aporte al paisaje urbano y su articulación en conjunto al valor propio del sector. Arquitectónicamente son un ejemplo característico en su estilo estético y tipologías. Además están vinculados a acontecimientos relevantes para la historia nacional chilena contados en varios libros de arquitectura e historia. Son conjuntos identificados y valorados como patrimonio importante para la comunidad.

El Ex Teatro Franklin, ubicado en la misma manzana que la Población Huemul III (Nataniel Cox 2140 y San Diego 2115), este edificio cambio radicalmente su uso conservando parcialmente sus fachadas de albañilería. A pesar de esta modificación programática, su estado de conservación es bueno. Lo que más llama la atención es su ubicación y singularidad arquitectónica que destaca en su paisaje urbano con un estilo pionero y escaso del Movimiento Moderno de la década de los 30. Actualmente su calidad jurídica es privada pero, en su ficha de la Asesoría Urbana del año 2015, sugiere que el edificio tiene una aptitud de rehabilitación para equipamiento.³⁷

La Parroquia Santa Lucrecia, que incluye a la Iglesia Santa Lucrecia y al edificio de la Ex Gota de Leche construidos en el año 1933. Estos inmuebles tienen un estilo arquitectónico ecléctico, con elementos de la corriente Neobarroca. Su material predominante es la albañilería y sus fachadas son decoradas simétricamente y con regular acentuación en sus vanos. Su estado de conservación es bueno y su uso no ha cambiado del todo, la iglesia sigue destinada para culto, pero el edificio de la Ex Gota de Leche es

34 ASEORIA URBANA, "Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica. Población Huemul I" (Municipalidad de Santiago, 2015).

35 ASEORIA URBANA, "Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica. Población Huemul II" (Municipalidad de Santiago, 2015).

36 ASEORIA URBANA, "Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica. Población Huemul III" (Municipalidad de Santiago, 2015).

37 ASEORIA URBANA, "Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica. Ex Teatro Franklin" (Municipalidad de Santiago, 2015).



Fig 40. Zonas de Conservación Histórica E1 a y E1 b, Santiago, Chile. Elaboración propia

usado como oficinas.³⁸

A pesar de que todas estas propiedades cuentan con el resguardo de Inmueble de Conservación Histórica, también pertenecen a dos Zonas de Conservación Histórica que coinciden en la Zona Típica del Barrio Huemul:

ZCH E1 a- Huemul I. Incluye las seis manzanas de la Población Huemul I (norte. Franklin – poniente. Lord Cochrane – sur. Placer – oriente. Roberto Espinoza). Esta zona coincide dentro de los polígonos definidos de la Zona Típica del Barrio Huemul. El destino preferente original de este sector era viviendas y equipamientos, ahora sus usos son vivienda, comercio, educación y oficinas. El grado de homogeneidad de esta zona es de más de un 80% y su grado de modificación y sustitución es de 60 – 80 %. Constituye una tipología y forma de organización urbana de gran originalidad y jerarquía ambiental, cuyas características físicas fortalecen la identidad patrimonial local. Se destaca por sí sola como una unidad formal consolidada y reconocible. Es una unidad arquitectónica homogénea y armónica de gran coherencia formal, funcional y artística, relevante de un periodo histórico en el desarrollo urbano local, dando cuenta de una evolución de un grupo social con determinadas costumbres.³⁹

ZCH E1 b- Huemul II y III. Incluye la manzana de la Población Huemul II, la manzana de la Población Huemul III, el Colegio Hermanos Matte, la plaza Hermanos Matte –los mismos que están incluidos en el polígono definido de la Zona típica del Barrio Huemul-, la cuadra de la Parroquia Santa Lucrecia -en la Zona Típica coinciden la Iglesia Santa Lucrecia y la Ex Gota de Leche- y la manzana de la Ex Fábrica de azúcar (norte. Franklin – Bío Bío; poniente. San Ignacio; sur. Parque Isabel Riquelme -Zajón de la aguada-; oriente. San Diego – Nataniel Cox).

El destino preferente de la zona era vivienda y equipamientos, hoy se mantiene incluyendo bodegas. El grado de homogeneidad de la zona es de 40 – 60 % y sus modificaciones de menos

38 ASESORÍA URBANA, “Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica. Parroquia Santa Lucrecia-Edificios Gota de Leche” (Municipalidad de Santiago, 2006 de 2005).

39 ASESORÍA URBANA, “Fichas de Zonas de Conservación Histórica. ZCH E1 a - Huemul I” (Municipalidad de Santiago, 2013).



Fig 41. Entrada secundaria de la Población Huemul II, Santiago, Chile. Elaboración propia.

de 20 % con un buen grado de conservación. Esta zona, al igual que la anterior, constituye una organización urbana original con características que fortalecen la identidad patrimonial. Es una zona arquitectónicamente armónica de gran coherencia formal y funcional que también ha sido relevante históricamente en el desarrollo urbano local.

Entre los beneficios obtenidos con la declaratoria de Zona de Conservación Histórica para el Barrio Huemul I, aparte de la protección a su patrimonio y la regularización de sus intervenciones, se puede mencionar la excepción del pago del impuesto territorial, denominado “contribuciones” y en algunos casos la salvedad del pago de la extracción de la basura de las viviendas del sector en estudio.

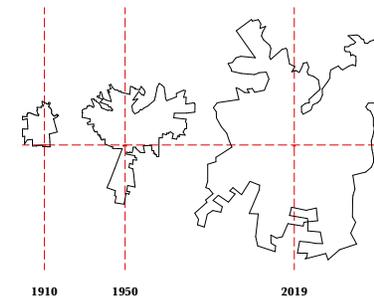


Fig. 42. Expansión de Santiago (señalado barrio Huelmo) 1910-2019 (rojo) y Barrio Matadero Franklin señalado el caso de estudio. Elaboración propia.

Indicadores

Para esta investigación se utiliza una síntesis cuantitativa y cualitativa de la evidencia sobre las posibles respuestas de las preguntas de investigación previamente definidas. Este método permite obtener una estimación del tamaño de cada indicador, su efecto en el área analizada y en su entorno inmediato. Las variables que se analizan están relacionadas con los valores primarios de este patrimonio, las mismas que describen las cualidades del Barrio Huelmo y que lo distinguen del barrio Matadero Franklin.

Contexto



La Población Huelmo se encuentra situada en una de las áreas céntricas del Gran Santiago en donde existen dos importantes polos comerciales: el Barrio Franklin y el mercado persa Bío Bío, que además tiene un área industrial y proporciona servicios terciarios. A raíz del censo del año 2017, se puede estimar un conteo y caracterización de todas las viviendas y habitantes actuales de este barrio. Para este análisis se mantuvo la división definida por el Instituto Nacional de estadísticas (INE) y sus datos obtenidos en el censo 2017:



Fig 43. Barrio Huemul, resaltada las manzanas de análisis con la clasificación del Censo 2017. Elaboración propia.

En la Población Huemul I (MZ. 3, 4, 5, 23, 24 Y 25) aproximadamente existen 486 habitantes: 268 personas de sexo masculino y 248 personas de sexo femenino. La mayoría de ellos tienen una edad que oscila entre los 15 y los 64 años (351 personas), edades consideradas económicamente activas. De toda esta población, 122 personas están en calidad de migrantes y 18 personas tienen procedencia de pueblos indígenas. En esta población existe un total de 183 viviendas particulares: 95 viviendas tipo casa, 39 viviendas tipo departamento y 40 viviendas tipo “pieza” o conventillo. Actualmente 116 viviendas tienen un estado material aceptable y 37 viviendas en condiciones de ser recuperadas; y en su totalidad cuentan con servicios básicos como agua mediante red pública, alcantarillado y electricidad.

En el Conjunto Habitacional Huemul II (MZ. 6, 7, 9, 10) existen aproximadamente 365 habitantes: 174 personas de sexo masculino y 191 personas de sexo femenino. La mayoría de ellos tienen una edad que va de los 15 a los 64 años (236 personas), edades consideradas económicamente activas. De toda esta población, 27 personas tienen la calidad de migrantes y 21 personas proceden de pueblos indígenas. En este conjunto existe un total de 142 viviendas particulares: 6 viviendas tipo casa y 136 viviendas tipo departamento. Actualmente, todas las viviendas tienen un estado aceptable en sus condiciones materiales y cuentan, en su totalidad, con servicios básicos como agua por red pública, alcantarillado y electricidad.

En el Conjunto Habitacional Huemul III (MZ. 11) existen aproximadamente 182 habitantes: 90 personas de sexo masculino y 99 personas de sexo femenino. La mayoría de ellos tienen una edad que va de los 15 a los 64 años (142 personas); edades consideradas económicamente activas. De toda esta población, 15 personas están en calidad de migrantes y 14 personas proceden de pueblos indígenas. En este conjunto existe un total de 100 viviendas particulares: 4 viviendas tipo casa, 89 viviendas tipo departamento y 7 viviendas tipo “pieza” o conventillo. Actualmente todas las viviendas tienen condiciones materiales aceptables y cuentan, en su totalidad, con servicios básicos como agua por red pública, alcantarillado y electricidad.



Fig 44. Única vivienda con fachada de bloques original de la Población Huemul I. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.

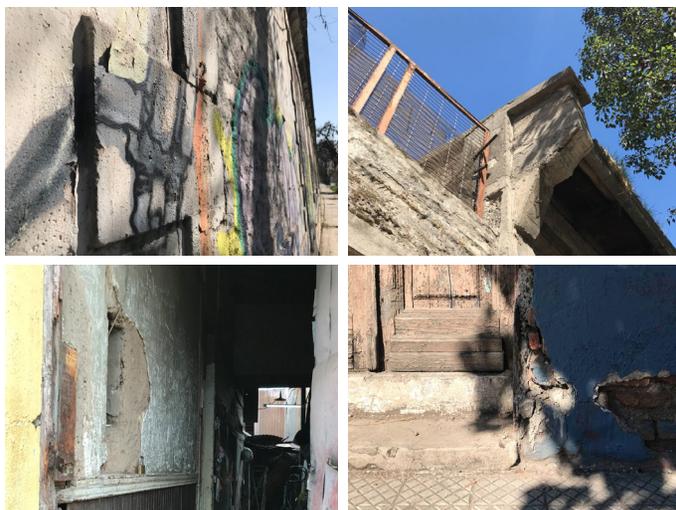


Fig 45. Detalle de fachada de la Ex azucarera calle Lord Cochrane, detalle remate de la Ex azucarera calle Bio Bio, pared interna deteriorada, detalle vivienda con similares características a la tipología de Huemul I.

Valor Arquitectónico

Materialidad

Gran parte de los materiales utilizados para construir la Población Huemul I fueron traídos del extranjero, principalmente desde Inglaterra. Este recurso no fue exclusivo del barrio en estudio, sino que estuvo presente en otros barrios históricos construidos en la misma época. Según el discurso de la inauguración de la Sección Benéfica de dicha población, realizada en el año 1918, se puede mencionar que:

*“Motivo de preferente estudio fue la elección del material de edificación que hizo el ex jefe de la oficina técnica don Carlos Manuel Prieto, de recordada memoria. De todos los sistemas constructivos conocidos y de los que se deseaban implementar en aquella época, se optó con buen criterio y clara visión de los requisitos que debían tener una población modelo, por el sistema de Elías Bianchi, que da a la Población Huemul un aspecto severo y grandioso que la ha colocado entre las primeras de Sud América”.*⁴⁰

*“En la práctica han podido palpase las ventajas de semejante sistema, ya que, fuera de sus condiciones de seguridad e higiene, presenta la inestimable ventaja de la economía y facilidad de su conservación. En fin, el aspecto que presenta la arquitectura de las casas construidas con bloques de cemento, si no es de lujo, es por lo menos de seriedad y solidez”.*⁴¹

Para la construcción del Conjunto Habitacional Huemul I se utilizaron materiales de excelente calidad como, por ejemplo, las planchas metálicas en la techumbre, traídas desde Liverpool, Inglaterra, o los bloques de cemento, que fueron traídos directa-

40 CAJA DE CRÉDITO HIPOTECARIO, “Población Huemul, Inauguración de la Sección Benéfica” (Santiago: Sociedad Imprenta Litografía Barcelona, 1918).

41 CAJA DE CRÉDITO HIPOTECARIO, “Población Huemul, Inauguración de la Sección Benéfica” (Santiago: Sociedad Imprenta Litografía Barcelona, 1918).



Fig 46. Población Huemul I. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.



Fig 47. Conjunto Habitacional Huemul II. Calle Roberto Espinoza, Santiago, Chile. Elaboración propia.

mente desde Portland, Inglaterra. La totalidad de las viviendas presentaban sus fachadas con bloques de cemento sin pintar, con una terminación similar a la fachada del Teatro Huemul y a la ex Caja de Ahorros, lo cual daba una gran unidad al conjunto. Actualmente solo una vivienda, ubicada en la calle Los Algarrobos, conserva esta característica, rehusándose a emplear la colorida solución que tomaron sus vecinos. Sin embargo esta calidad física no se mantuvo en los Conjuntos Habitacionales Huemul II y III. Su materialidad predominante es albañilería reforzada, dicho de otro modo, es un sistema constructivo conformado por paños de albañilería tradicional o simple -mampostería de ladrillo o bloque de cemento- enmarcada en sus bordes por elementos de hormigón armado, tales como cadenas y pilares, en donde el conjunto solidario de elementos le otorga a este sistema propiedades estructurales de muy buena calidad y resistencia.

Un sinnúmero de casos replicaron las tipologías construidas en la Población Huemul I, muchos de estos en predios cercanos a las originales, con la intención de obtener la misma calidad que estas brindan. Y aunque su resultado no sea el mismo y su conservación física no sea fácil, la población logró ser un ejemplo de vivienda digna e higienizada con una buena calidad de vida para sus habitantes en escasos metros cuadrados.



Fig 48. Barrio Huemul, resaltada las manzanas de análisis con la clasificación de su estado actual. Elaboración propia.

Estado de conservación

El Barrio Patrimonial Huemul presenta un bajo nivel de deterioro en la actualidad, tomando en consideración que tiene más de cien años de ejecución. Las viviendas individuales están, en su mayoría, en buenas condiciones físicas ya que, como se mencionó anteriormente, gracias a su gravamen los propietarios deben estar preocupados por mantener, por lo menos, lo que está a la vista pública, en este caso las fachadas. En el bajo nivel de deterioro influye la calidad de los materiales de ejecución, el buen mantenimiento de los inmuebles por sus usuarios y de los espacios públicos por los organismos pertinentes. En la Población Huemul, a causa del paso de la línea 2 del metro de Santiago, se dejaron sitios en los que está prohibido construir, los cuales están circundados por muros precarios que han sido vandalizados, lo que le da una pésima imagen al barrio, además de haber eliminado la continuidad urbana que lo caracterizaba. Existe un tramo que fue recuperado con canchas deportivas. Se espera que un futuro cercano se pueda recuperar todos los sitios baldíos.

El área común de los Conjuntos Habitacionales Huemul II y III se encuentra en condiciones regulares, nada más, a causa de la falta de espacios de estacionamiento y la decisión de los residentes por utilizar toda el área posible para esta necesidad. Además, por su tiempo de uso y temblores recurrentes, algunas paredes de las fachadas principales tienen una fisura en “X” lo que alerta sobre su estado estructural y físico.

Parte del Colegio Hermanos Matte está deteriorada a causa a la vandalización que ha sufrido en sus muros exteriores y el descuido de sus instalaciones interiores. El Teatro Huemul también está apenas en condiciones regulares puesto que sus daños (causados por desastres naturales) son evidentes y hay falta de mantenimiento y restauración. La Iglesia Santa Lucrecia, si bien se ha conservado, ha sufrido serios daños estructurales provocados por eventos desafortunados como el terremoto de 1985, por lo que debe permanecer en observación hasta que sea restaurada. El área que tiene las peores condiciones en el barrio es el perímetro de la calle Lord Cochrane de la manzana de la antigua Refinería de Azúcar. Se especula que en esta fachada se construyeron viviendas para sus obreros, las cuales fueron abandonadas



Fig 49. Barrio Huemul, resaltada las manzanas de análisis con la clasificación de su estado actual. Fuente cartográfica: Departamento de Urbanismo, Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Santiago. Elaboración propia.

y actualmente están en escombros; esto no se percibe a simple vista ya que los orificios de sus fachadas fueron tapados con mampostería de ladrillo y pintadas completamente de blanco, convirtiéndose en un lienzo limpio para los graffitis.

- Estado irrecuperable
- Estado recuperable
- Estado estable

Protección vigente

Según el Expediente de la Propuesta de la Zona Típica Barrio Huemul y entorno, y el Departamento de Urbanismo de la Ilustre Municipalidad de Santiago, existen dos Zonas de Conservación Histórica: E1 a- Huemul I conformada por las seis manzanas de la Población Huemul I y la E1 b- Huemul II y III conformada por los Conjuntos Habitacionales Huemul II y III, la Iglesia Santa Lucrecia y el edificio de la Ex Gota de leche y su manzana y la ex Fábrica de azúcar. La Parroquia Santa Lucrecia, el Ex Teatro Franklin y las Poblaciones Huemul I, II y III también se consideran Inmuebles de Conservación Histórica.

Cuando el Barrio Huemul fue declarado Zona Típica o Pintoresca, también se aprobó que el Teatro Huemul sea un Monumento Nacional.

- Zona de Conservación Histórica Huemul I (E1 a)
- Zona de Conservación Histórica Huemul II y III (E1 b)
- Inmueble Monumento Nacional
- Inmuebles de Conservación Histórica



Fig 50. Barrio Huemul, resaltada las áreas verdes, pavimentadas públicas, áreas eriazas y arborización
Elaboración propia.

Valor Urbano

Áreas verdes

Una de las características principales de esta Zona Típica es su generosa arborización, la cual se vuelve cada vez más escasa a medida que se aleja del caso de estudio. Las calles del Barrio Huemul fueron arborizadas con especies vegetales desde la etapa inicial, sin embargo cuenta con muy pocas áreas verdes de escala barrial. A pesar de esto, la población es privilegiada al tener cerca áreas verdes o recreativas representativas como las plazas del Teatro Huemul y la Ex Caja de Crédito Hipotecario, la plaza Hermanos Matte y una sección del cordón verde conocido como parque Víctor Jara, con una extensión desde Vicuña Maquena hasta el Club Hípico. Las palmeras canarias que adornan la vereda de la calle Placer, a nivel de la Iglesia Santa Lucrecia y la calle Bío Bío, fueron traídas directamente desde las Islas Canarias, España. Estas palmeras, al ser elementos verticales, contrastaban con las viviendas de la primera etapa de un solo piso de altura. Según un estudio general de las fotografías antiguas de la Población Huemul I, aparece la postación para la arborización, lo que cabe destacar de esto es que en esa época fueron plantadas en la calle no es la vereda como están ahora.⁴²

-  *Área verde*
-  *Área eriaza*
-  *Área pública pavimentada*
-  *Árboles*

42 Gunther Suhrcke y Miguel Córdova, "Análisis del Barrio Histórico, Patrimonial y/o Cultural: Huemul I. El Primer Barrio Obrero Modelo de Chile." P28 (Consejo Nacional de la Cultura y las Artes. Fondo Nacional de Desarrollo Cultural y las Artes FONDART REGIONAL. Gobierno de Chile., s/f).



Fig 51. Población Huemul I. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.

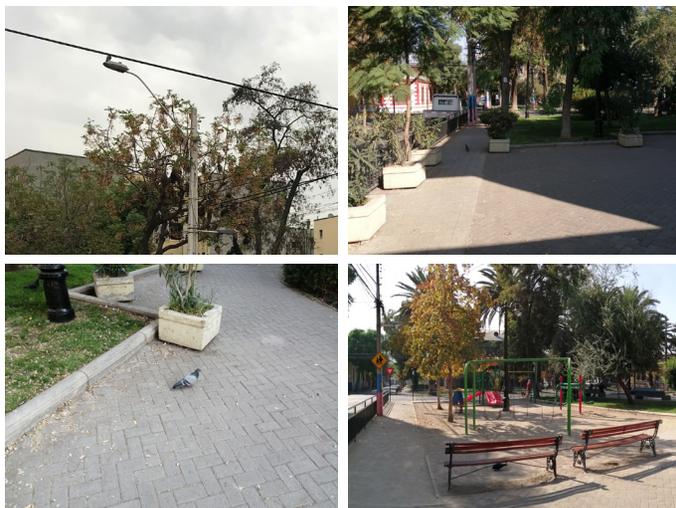


Fig 52. Luminaria, detalle de pavimento, detalle de pavimento principal y juegos infantiles de Plaza Huemul

Luminarias, pavimentación y mobiliario urbano

En la época de la construcción del Barrio Huemul I, las calles se iluminaban en forma central con una sola luminaria que colgaba de un cable desde una casa en un extremo de la calle al otro extremo. En la calle Placer, en frente al acceso a la Sociedad de Beneficencia y a la Parroquia Santa Lucrecia, aún se conservan las luminarias originales que datan del año 1918. Estas hacían un juego interesante entre mobiliario urbano y la arquitectura ornamentada de los edificios aledaños. Según lo mencionado en el libro: “La higiene aplicada en las construcciones, alcantarillado, agua potable, saneamiento, calefacción, ventilación” de Ricardo Larraín Bravo y de acuerdo con la Ley de Habitaciones para Obreros de 1906, podemos citar que: “*La respectiva municipalidad hará y arreglará por su sola cuenta el pavimento de la calle con piedra de río a lo menos y las aceras con asfalto, e instalará el servicio de alumbrado, sosteniendo un farol cada cincuenta metros*”⁴³

Las calles Alberto Moreno y Waldo Silva al principio se encontraban pavimentadas con huevillo y las calles Franklin, Placer y Bío Bío estaban adoquinadas. Respecto al estado actual de las veredas, las localizadas al interior del barrio (la calle Bío Bío y el entorno de la Plaza Huemul) se encuentran en buen estado de conservación y limpias. Por otra parte, las calles perimetrales (la calle Roberto Espinoza, Lord Cochrane) presentan daños en sus pavimentos y falta de limpieza en sus veredas. El pavimento principal de la Plaza Huemul está conformado por adoquines de hormigón prefabricado, trabado en forma de espina de pescado; estos adoquines presentan una solera con una moldura similar a las utilizadas en la época de la ejecución del barrio. Las circulaciones secundarias están realizadas con una capa de maicillo compactada, siendo más libre que la anterior mencionada. El mobiliario urbano público del barrio se encuentra en la Plaza Huemul, conformado por asientos madera y otros de hormigón a la vista, los mismos que hacen juego con terminación de los bloques de cemento a la vista de los dos edificios que conforman este espacio: El Teatro Huemul y la ex Caja de Ahorros.

⁴³ Ricardo Larraín Bravo, *La higiene aplicada en las construcciones: alcantarillado, agua potable, saneamiento, calefacción, ventilación* (Santiago, Chile: Cervantes, 1909).



Fig 53. Barrio Huemul, resaltada su jerarquía vial.
Elaboración propia.

Jerarquía vial

El Barrio Huemul se relaciona con una gran variedad de sistemas viales que lo hacen estar bien comunicado en todas sus escalas.

Aún continúa conectándose con el centro de la ciudad de Santiago, principalmente a través de la calle San Diego, sin embargo ha habido cambios importantes en la conectividad que no estaban presentes en la etapa de formación del barrio.

A nivel interurbano el Barrio Huemul se benefició con la construcción de la avenida Norte Sur, actual Autopista Central, a nivel intercomunal, la calle Santa Rosa que permite el acceso a las comunas del norte y del sur de la ciudad e Isabel Riquelme y Carlos Valdovinos que comunica el Barrio Huemul con las comunas de oriente a poniente.

A nivel local, las vías estructurantes están los ejes viales Lord Cochrane, Franklin y Placer. Y un conjunto de calles locales que dan una escala barrial a los flujos internos.

- Vías Interurbanas*
- Vías Intercomunales*
- Vías locales estructurantes*
- Vías locales*

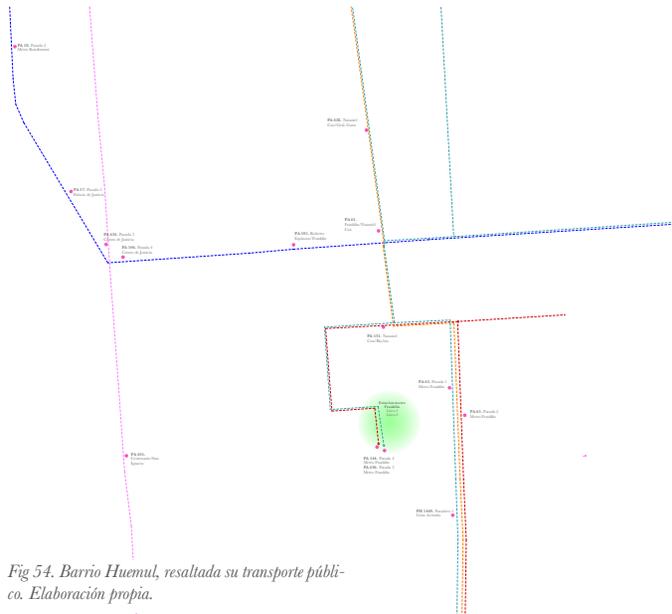


Fig 54. Barrio Huemul, resaltada su transporte público. Elaboración propia.

Transporte público

El barrio está dotado de varias paradas de buses que lo conectan con toda la ciudad. Además, tiene la estación de metro Franklin con dos combinaciones: la línea dos (desde la estación Vespucio Norte hasta La cisterna) (norte-sur); y la línea seis (desde Cerrillos hasta Los Leones) (oeste-este).

Dentro de la Zona Típica solo hay un paradero, el penúltimo antes de culminar varios recorridos en una estación de buses ubicada al lado de la Estación de Metro Franklin.

En el perímetro de la Zona Típica del Barrio Huemul hay tres paraderos y en un radio de dos cuadras a la redonda del caso de estudio, hay ocho paraderos más.

El barrio está dotado de un vasto servicio de transporte público, cuya mayor afluencia es en las calles Nataniel Cox, San Diego y Franklin, las cuales conectan a esta zona de norte a sur y de oriente a poniente.

- *Paradas de buses de Transantiago*
- *Estación de metro Franklin*
- Recorridos de buses*

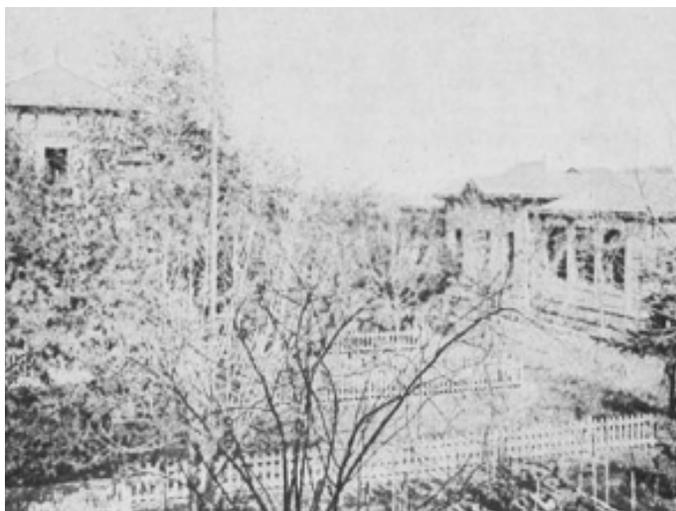


Fig 55. Escuela de mujeres desde la ex Caja de Ahorro. Calle Bío Bío, Santiago, Chile. Elaboración propia.

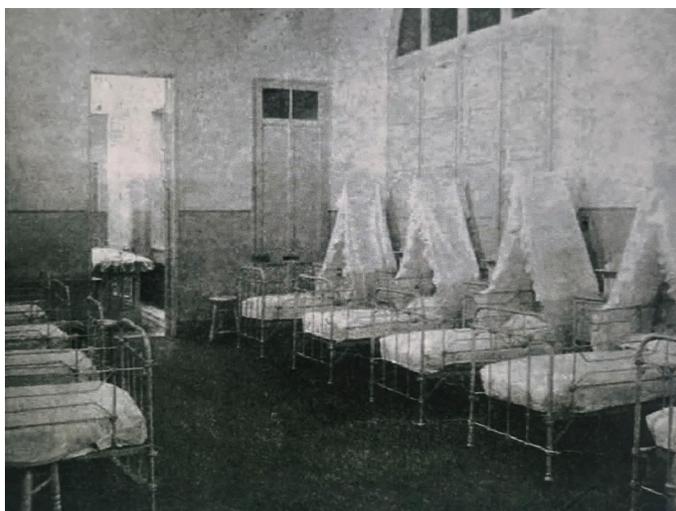


Fig 56. Hospital de niños, 1927, barrio Huemul. Santiago, Chile. Elaboración propia.

Usos de suelo

El uso de suelo en la época de la formación de la Población Huemul I, II y III fue exclusivamente residencial. El diseño inicial contempló equipamientos para las viviendas ubicados alrededor a la plaza, como una Escuela para Hombres y una Escuela para Mujeres, un inmueble para las oficinas de la Caja de Ahorros y un edificio para usos culturales; Teatro, Sala de Conferencias y Biblioteca. En la calle Placer y en torno al atrio de la Parroquia Santa Lucrecia, Ex Parroquia Huemul, denominado Plaza Elías Fernández Albano, se localizó la Sección Beneficencia con servicios como Pabellón Gota de Leche, que atendía a los recién nacidos y producía mamaderas, de ahí su nombre; el Pabellón Asilo de Madres, que correspondía a las mujeres embarazadas a punto de dar a luz; el Pabellón Hospital de Niños; el Asilo Infantil para niñas menores; el Curato o Casa para el Capellán. Todas estas funciones entregaban un beneficio social y eran derivadas hacia los más necesitados. La incorporación de esta variada gama de funciones hizo del Conjunto Residencial Huemul I un verdadero modelo de vivienda social en Chile en la primera mitad del siglo XX.⁴⁴

Actualmente los usos han cambiado, se ha reemplazado el uso residencial por el comercio, oficinas, bodegas, talleres, etcétera. Estos cambios se localizan principalmente en las calles perpendiculares a la calle San Diego, es decir, en las calles Franklin, Bío Bío y Placer. Estas vías son conectoras oriente-poniente y sus usos a nivel urbano son principalmente comerciales. En cuanto a la vivienda, no solo existe la vivienda unifamiliar indistintamente si sea individual, semi-colectiva o colectiva. Como en los inicios del barrio, aún existen conventillos y el arriendo por piezas, la mayoría de estos casos están en la calle Roberto Espinoza y en las proximidades de la calle Franklin. Las escuelas continúan con su función educativa, la escuela de hombres es actualmente el Jardín Infantil Nemesio Antúnez y la escuela de mujeres, la Escuela Básica Republica de Haití. Respecto al Teatro Huemul, sigue manteniendo su uso inicial de actividades

44 Gunther Suhrecke y Miguel Córdova, "Análisis del Barrio Histórico, Patrimonial y/o Cultural: Huemul I. El Primer Barrio Obrero Modelo de Chile." P15. (Consejo Nacional de la Cultura y las Artes. Fondo Nacional de Desarrollo Cultural y las Artes FONDART REGIONAL. Gobierno de Chile., s/f).



Fig 57. Barrio Huemul, resaltada su transporte público. Elaboración propia.

culturales, aunque con muy poca frecuencia, y el edificio de la Caja de Ahorro conserva su uso de oficina. En relación con la Sección de Beneficencia, agrupó distintos usos, principalmente relacionados con aspectos sociales; funcionó un comedor para pobres en situación de calle, un hogar para madres solteras, etc. Se demolió el sector poniente, es decir, más de la mitad de los inmuebles de la Sección de Beneficencia, junto con el convento de monjas, que estaba localizado inmediatamente a continuación este equipamiento, para la construcción de un edificio de una Mutual de Seguridad. Actualmente queda en pie el sector oriente de la Sección Benéfica, que es ocupado como oficinas de una empresa y ha perdido su uso hacia la comunidad.⁴⁵

- Vivienda multifamiliar
 - Vivienda unifamiliar
 - Comercios grandes
 - Comercios pequeños
 - Bodegas
 - Equipamientos educativos
 - Equipamientos religiosos
- Equipamientos con protección patrimonial
 - Estación de metro, oficina de mantenimiento, y gasolinera
 - Áreas verdes públicas
 - Áreas verdes privadas
 - Inmuebles abandonados

45 Gunther Suhrecke y Miguel Córdova, "Análisis del Barrio Histórico, Patrimonial y/o Cultural: Huemul I. El Primer Barrio Obrero Modelo de Chile." P.16-17.- (Consejo Nacional de la Cultura y las Artes. Fondo Nacional de Desarrollo Cultural y las Artes FONDART REGIONAL. Gobierno de Chile., s/f).

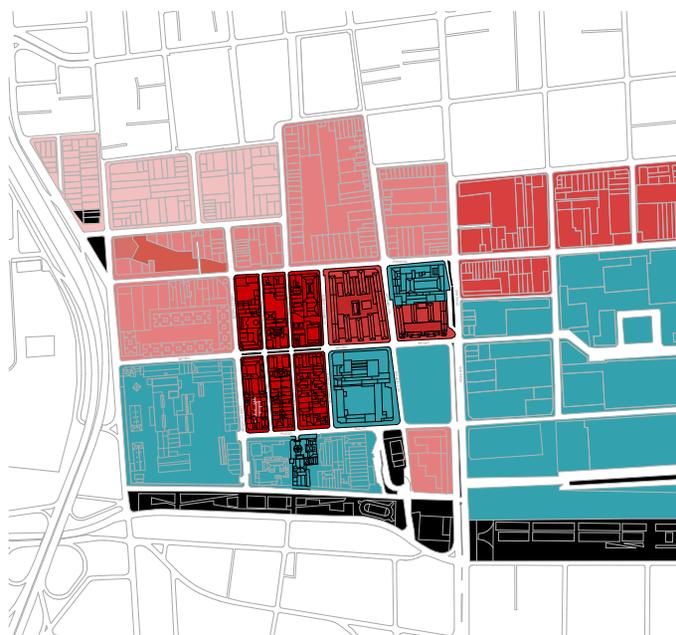


Fig 58. Barrio Huemul, resaltada la frecuencia de venta de inmuebles privados. Elaboración propia.

Valor Económico

Venta

Después de una ardua búsqueda en la prensa, sitios de venta y alquiler inmobiliario (toctoc.cl, portalinmobiliario.cl, etcétera.) y varias conversaciones con habitantes del caso de estudio, puedo proponer la siguiente conclusión: la comercialización de la Población Huemul I es casi nula; se podría decir que se vende una vivienda cada cinco años, pues los moradores gozan de una calidad de vida invaluable. Muchos han vivido en estos sitios por más de tres décadas, por ejemplo, el caso de una moradora de la calle Los Algarrobos, entre la calle Bío Bío y la calle Placer, recuerda haber comprado su vivienda de 100 m² hace casi cuarenta años en aproximadamente CLP \$ 3.000.000 y supone que ahora podría venderla fácilmente en CLP \$ 120.000.000 pero ella no considera su venta como una posibilidad a futuro. En base a indagaciones, se hizo un mapa que explica de menor a mayor la comercialización de las viviendas privadas. En la plataforma www.toctoc.cl, hubo una vivienda en venta en el año 2018, ubicada en la calle Los Algarrobos 2131 (1), construida en 1910. Tiene 106 m² de terreno y 87 m² de construcción, cuenta con tres dormitorios y un baño. No se especifica cual fue su costo, pero según las promesas de compraventa en la comuna, la plataforma calcula que en el sector el valor UF/m² ha aumentado en un 57% en los últimos tres años y 8% en los últimos 6 meses.

- *Muy poca frecuencia de venta*
- *Inmuebles no comerciales*
- *Poca frecuencia de venta*
- *Inmuebles publicos*
- *Mediana frecuencia de venta*



Fig 59. Población Huemul I. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.



Fig 60. Conjunto habitacional Huemul II. Calle Roberto Espinoza, Santiago, Chile. Elaboración propia.



Fig 61. Conjunto habitacional Huemul III. Santiago, Chile. Fuente: <https://bit.ly/2K7WLM2>

Actualmente existe una vivienda en venta en toda la población, ubicada en la calle Los Algarrobos 2220 (2), construida en 1910 también. Tiene 102 m² de terreno y 70 m² de construcción, cuenta con tres dormitorios y un baño. Su costo es de CLP \$ 95.000.000. En contraste con esto, en la plataforma www.portalinmobiliario.cl, en la calle Franklin 1474 (3), a una cuadra del caso de estudio, se venden seis casas dentro de un pasaje cerrado de entre 46 y 70 m² cada una, con un dormitorio y un baño en UF 4.947,95 es decir CLP \$135.000.000.

En el caso de los Conjuntos Residenciales Huemul II y III, su venta sigue siendo poco común por las mismas razones. En la plataforma www.toctoc.cl hay actualmente un inmueble de estos conjuntos residenciales en venta. Se encuentra en Huemul II, en el bloque paralelo a la calle Nataniel Cox (4). Su año de construcción, según la página, fue 1942. Tiene una superficie de 54 m² y cuenta con dos dormitorios y un baño. El costo del inmueble es de UF 1.979,75 es decir, CLP \$ 55.000.000. La plusvalía calculada por la plataforma en este inmueble, en relación con las promesas de compraventa, ha sido de un 7% en los últimos tres años y de un 3% en los últimos seis meses.

En comparación con estos últimos casos, en la periferia del caso de estudio hay un alto comercio de departamentos de similares condiciones. Por ejemplo, en el edificio residencial ubicado frente a Huemul III (entre estos la Plaza Hermanos Matte) (5), está en venta un departamento construido en el 2008, con una superficie de 47 m². Cuenta con tres dormitorios y un baño. El costo del inmueble es de UF 2.100 es decir, CLP \$ 58.340.793. La plusvalía calculada por la plataforma en este inmueble, en relación con las promesas de compraventa, ha sido de un 32% en los últimos tres años y de un 3% en los últimos seis meses.

Otro caso: el conjunto residencial ubicado entre las calles Bío Bío y Lord Cochrane (6), construido en el 2001, tiene en venta un departamento de 56 m² que cuenta con tres dormitorios y dos baños. El costo del inmueble es de UF 2.303,71 es decir, CLP \$ 64.000.000. La plusvalía calculada por la plataforma en este inmueble, en relación con las promesas de compraventa, ha sido de un 7% en los últimos tres años y de un 3% en los últimos seis meses.

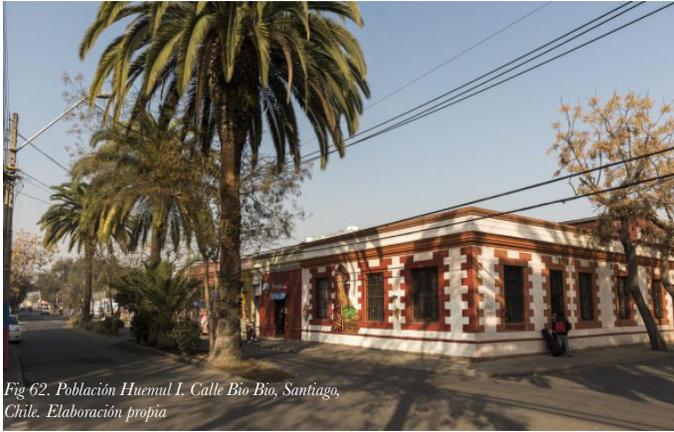


Fig 62. Población Huelmul I. Calle Bio Bio, Santiago, Chile. Elaboración propia



Fig 63. Conjunto Habitacional Huelmul II. Calle Franklin, Santiago, Chile. Elaboración propia



Fig 64. Conjunto Habitacional Huelmul III. Calle Samuel Cox, Santiago, Chile. Elaboración propia

A pesar de los 66 y 59 años, respectivamente, de diferencia en su construcción, el departamento analizado en la Población Huelmul II tiene un costo de CLP \$1.018.512 por metro cuadrado, cuando en los otros casos su costo es de CLP \$ 1.214.293 y CLP \$ 1.142.857 por metro cuadrado, dando una diferencia de entre CLP \$ 195.781 y CLP \$ 124.075 y en todos los casos con 3% de plusvalía semestral según la misma plataforma. A pesar de su diferencia de edad, su costo varió tan solo en un 16% y 10% por metro cuadrado, diferencia que confirma que el valor arquitectónico de los inmuebles analizados se ha mantenido.



Fig. 1. Población Huemul I. Calle Roberto Espinoza, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Conclusión

El valor en la arquitectura solo puede encontrarse fuera de ella. A pesar de que el medio más común para establecer una construcción de valor sea el dinero, existen más factores que alteran directamente en estas “lógicas económicas”. El patrimonio arquitectónico de este siglo en concreto (incluidos todos sus elementos) constituye un testimonio material de su tiempo, lugar y uso. Su significado cultural puede residir tanto en sus valores tangibles, como su ubicación, diseño, sistemas constructivos, instalaciones, material, estética y uso, como en los intangibles, como los históricos, sociales, científicos, espirituales o su genio creativo, o en ambos.

Los efectos que ha tenido, hasta ahora, la declaratoria de Zona Típica del Consejo de Monumentos Nacionales han sido importantes para proteger y mantener la identidad de los barrios que han quedado obsoletos y que es muy fácil que desaparezcan. El Barrio Huemul a partir de su declaratoria, ha asegurado su transcendencia por unos años más. Es un sitio de características patrimoniales con un innegable valor arquitectónico, urbano, económico y social que, a pesar de su siglo de edad ha sabido mantener su carácter pacífico y vecinal.

La arquitectura reconoce el valor de un lugar y, si deja de extraer o maximizar este valor, sin duda será olvidada y posteriormente, demolida.

Bibliografía

ACUÑA, Oscar, Gonzalo CATALÁN, Gloria ELGUETA, Hugo GARAY, y Milan IVELIC. “Memoria, cultura y creación.” Dirección de bibliotecas, archivos y museos, enero de 2005. www.dibam.cl.

ASESORÍA URBANA. “Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica. Ex Teatro Franklin”. Municipalidad de Santiago, 2015.

———. “Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica. Parroquia Santa Lucrecia-Edificios Gota de Leche”. Municipalidad de Santiago, 2006 de 2005.

———. “Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica. Población Huemul I”. Municipalidad de Santiago, 2015.

———. “Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica. Población Huemul II”. Municipalidad de Santiago, 2015.

———. “Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica. Población Huemul III”. Municipalidad de Santiago, 2015.

———. “Fichas de Zonas de Conservación Histórica. ZCH El a - Huemul I”. Municipalidad de Santiago, 2013.

CAJA DE CRÉDITO HIPOTECARIO. “Población Huemul, Inauguración de la Sección Beneficencia”. Santiago: Sociedad Imprenta Litografía Barcelona, 1918.

CAZADO, Francisco. “El valor en la conservación y restauración de bienes culturales inmuebles”. *Revista Historia y Conservación del Patrimonio Edificado*, febrero de 2018.

Comite Científico del Patrimonio del siglo XX de ICOMOS Internacional (ISC 20C). “Criterios de conservación del patrimonio arquitectónico del Siglo XX.”, 2012 de 2011. <http://www.icomoscr.org/doc/teoria/ICOMOS.2011.madrid.criterios.conservacion.patrimonio.sigloXX.pdf>.

CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES. “Protección legal del patrimonio cultural inmueble”. Comisión técnica de Patrimonio Arquitectónico y Urbano, mayo de 2011.

CONSEJO NACIONAL DE LA CULTURA Y LAS ARTES. *Guía Patrimonial Barrio Franklin. Un mercado popular de Santiago*. Santiago de Chile, 2016.

DDU MINVU-Subdirección de patrimonio/SECPLAN I. Municipalidad de Santiago. “Bases para la formulación plan estratégico: Recuperación barrios históricos Huemul-Matadero-Biobío ‘Vivir en Santiago’. Borde suroriente anillo interior de Santiago.” Santiago, Chile: Ilustre Municipalidad de Santiago, junio de 2018.

DEAMER, Peggy, James HEARD, Aaron CAYER, Phil BERNSTEIN, William HUCHTING, Gabriel CIRA, Manuel SHVARTZBERG, Marianela D’APRILE, y David HECHT. “Haciendo Lobby por el valor: un diálogo”. Chile: ARQ 97, diciembre de 2017.

“Guía patrimonial. Barrio Franklin un barrio popular de Santiago”. Consultado el 25 de septiembre de 2018. <http://www.cultura.gob.cl/wp-content/uploads/2016/10/LIBRO-BARRIO-FRANKLIN.pdf>.

HIDALGO, Rodrigo. “Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX”. *EURE*, 2002. FONDECYT/ 06_Leyes y Normas / 00_General. Pdf.

Larraín Bravo, Ricardo. *La higiene aplicada en las construcciones : alcantarillado, agua potable, saneamiento, calefacción, ventilación*. Santiago, Chile: Cervantes, 1909.

MINISTERIO DE LAS CULTURAS, LAS ARTES Y EL PATRIMONIO. “Qué entendemos por patrimonio cultural”. Servicio Nacional del Patrimonio Cultural. Consultado el 30 de julio de 2019. <http://www.patrimoniocultural.gob.cl/614/w3-article-5355.html>.

Misraji, Mauricio. “Dos arquitectos chilenos: Alberto Cruz Montt y Ricardo Larraín Bravo”. Universidad de Chile / Facultad de Arquitectura / Instituto de Historia de la Arquitectura, 1958.

Muñoz Viñas, Salvador. *Teoría contemporánea de la Restauración*. Editorial Síntesis. Madrid, España, 2003. https://www.academia.edu/36293739/VINAS_Salvador_Munoz_Teoria_Contemporanea_de_la_Restauracion_pdf.

“Población Huemul. Conjuntos habitacionales: Tipología vivienda social”. Consultado el 28 de noviembre de 2018. https://wiki.ead.pucv.cl/Poblaci%C3%B3n_Huemul/_/Santiago_Centro.

“Propuesta de Zona Típica o Pintoresca “Barrio Huemul y entorno””. Expediente. Ilustre Municipalidad de Santiago Dirección de Obras Municipales Departamento de Urbanismo, Enero de 2011.

RADISZCZ, Esteban, Mara SABROVSKY, y Silvana Vetö. “La dictadura militar en la historia oficial del psicoanálisis chileno: sobre la construcción de un pathos discursivo”. *ASCLEPIO*, 2014. <http://asclepio.revistas.csic.es/index.php/asclepio/article/view/589/698>.

Rojas, Eduardo. “La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe: Una tarea de todos los actores sociales”. Technical Notes. Inter-American Development Bank, el 21 de noviembre de 2002. <http://publications.iadb.org/handle/11319/5603>.

SALAS, Jorge. “Viviendas sociales en la población Huemul”. Universidad de Chile / Facultad de Arquitectura / Instituto de Historia de la Arquitectura, 2009.

Suhrcke, Gunther, y Miguel Córdova. “Análisis del Barrio Histórico, Patrimonial y/o Cultural: Huemul I. El Primer Barrio Obrero Modelo de Chile.” Consejo Nacional de la Cultura y las Artes. Fondo Nacional de Desarrollo Cultural y las Artes FON-DART REGIONAL. Gobierno de Chile., s/f.

UNESCO. “Patrimonio Cultural.” Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. Consultado el 26 de julio de 2019. <http://www.unesco.org/new/es/santiago/culture/cultural-heritage/>.

VILLAGRÁN, José. “La teoría de la arquitectura”. Galeon. Consultado el 1 de mayo de 2019. <http://www.galeon.com/miscelaneavirtuarq/LOTEORICO1.htm>.

ZETINA, Nallely. “El documento de Nara, Japón. Sobre la Autenticidad de los Valores Patrimoniales 1994”. *Revista MEC-EDUPAZ*, 2015. <http://www.revistas.unam.mx/index.php/mecedupaz/article/view/47930/43265>.

Bibliografía de imágenes

Fig 1. Puerta sellada con seguridad metálica soldada y panel de zinc, decorada con graffitis. Antigua fábrica de Azúcar, Calle Lord Cochrane, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 2. Fachada lateral del Teatro Huemul. Calle Waldo Silva, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 3. Esquema del Conjunto Habitacional Huemul II. Fuente: R. Canihuate <https://urlzs.com/4DxNY>

Fig 4. Zona Típica declarada. Barrio Huemul, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 5. Conjunto Habitacional Huemul I, calle Waldo Silva, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 6. Ex fábrica de vidrios. Fuente: memoriachile.cl

Fig 7. Población Huemul I enmarcando la Gota de leche y la Iglesia Santa Lucrecia. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Fuente: <https://goo.gl/abKmfK>

Fig 8. Población Huemul I enmarcando la Gota de leche y la Iglesia Santa Lucrecia. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 9. Jugando en el Conjunto Habitacional Huemul II. Fuente: R. Canihuate <https://urlzs.com/4DxNY>

Fig 10. Ex Caja de Ahorros. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 11. Ex Biblioteca Pública. Calle Waldo Silva, Santiago, Chile. Fuente: www.yoamobarriofranklin.com.

Fig 12. Conventillo. Calle Franklin, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 13. Única casa en venta (por el momento) en la población Huemul I. Calle Los Algarrobos 2220, Santiago, Chile. Elabo-

ración propia.

Fig 14. Pasillo de un conventillo. Calle Franklin, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 15. Puerta sellada con seguridad metálica soldada y con panel de madera laminada, decorada con grafitis. Vivienda abandonada, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 16. Calle Bío Bío, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 17. Interior de una ex vivienda, ahora bodega de partes de vehículos. Calle Franklin, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 18. Fachada principal del Teatro Huemul. Calle Bio Bio, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 19. Iglesia de la Parroquia Santa Lucrecia. Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)

Fig 20. Noticia en el Diario El Mercurio, septiembre de 1911. Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)

Fig 21. Población Huemul, 1911. Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)

Fig 22. Caja de Crédito Hipotecario; “Población Huemul, inauguración de la sección beneficencia”, Soc. Imp. – Lit. Barcelona. Santiago, 1918.

Fig 23. Planta Vivienda Tipo I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII. Población Huemul. Fuente: Ricardo Larrain Bravo, (1919), La Población Obrera de Huemul de la Caja de Crédito Hipotecario y sus Secciones de Beneficencia.

Fig 24. Plano del proyecto de la Población Huemul I, 1911.

Fig 25. Conjunto habitacional Huemul II. Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)

Fig 26. Comité de vecinos Huemul III. Fuente: Sergio Pérez y Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)

Fig 27. Iglesia Santa Lucrecia y Ex Gota de leche. Calle Placer, Barrio Huemul, Santiago, Chile. Fuente: memoriachilena.cl

Fig 28. Teatro Huemul (Monumento Nacional). Calle Bio Bio, Barrio Huemul, Santiago, Chile. Fuente: memoriachilena.cl

Fig 29. Plano general de la ciudad de Santiago. Plano oficial de la Asociación Chilena Contra incendios. 1902 al)

Fig 30. Diario. Fuente: Barrio Huemul: Vecinos con patrimonio. Recuperación de la historia local y la memoria colectiva. (KOSCINA, Y. et. al)

Fig 31. Entrada de la Población Huemul III. Calle Bio Bio, Santiago, Chile.

Fig 32. Recopilación de fachada, puertas y detalles Población Huemul I. Elaboración propia.

Fig 33. Recopilación de fachada, puertas y detalles barrio Huemul. Elaboración propia.

Fig 34. Obreros de la Ex fábrica de vidrios. Fuente: memoria-chile.cl

Fig 35. Población Huemul I, II y III. Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 36. Escuela Superior Hermanos Matte e Iglesia Santa Lucrecia. Calle Placer, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 37. Fachada posterior de la Ex Fabrica de Azúcar. Calle Lord Cochrane, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 38. Calle Waldo Silva, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 39. Teatro Huemul, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 40. Zonas de Conservación Histórica E1 a y E1 b, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 41. Entrada secundaria de la Población Huemul II, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 42. Expansión de Santiago (señalado barrio Huemul) 1910-2019 y barrio Matadero Franklin señalado el caso de estudio. Elaboración propia.

Fig 43. Barrio Huemul, resaltada las manzanas de análisis con la clasificación del Censo 2017. Elaboración propia.

Fig 44. Única vivienda con fachada de bloques original. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 45. Detalle de fachada de la Ex azucarera calle Lord Cochrane, detalle remate de la Ex azucarera calle Bio Bio, pared interna deteriorada, detalle vivienda con similares características a la tipología de Huemul I.

Fig 46. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 47. Calle Roberto Espinoza, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 48. Barrio Huemul, resaltada las manzanas de análisis con la clasificación de su estado actual. Elaboración propia.

Fig 49. Barrio Huemul, resaltada las manzanas de análisis con la clasificación de su estado actual. Fuente cartográfica: Departamento de Urbanismo, Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Santiago. Elaboración propia.

Fig 50. Barrio Huemul, resaltada las áreas verdes, pavimentadas públicas, áreas eriazas y arborización Elaboración propia.

Fig 51. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia. Fig 52. Luminaria, detalle de pavimento, detalle de pavimento principal y juegos infantiles de Plaza Huemul

Fig 53. Barrio Huemul, resaltada su jerarquía vial. Elaboración propia.

Fig 54. Barrio Huemul, resaltada su transporte público. Elaboración propia.

Fig 55. Escuela de mujeres desde la ex Caja de Ahorro. Calle Bío Bío, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 56. Hospital de niños, 1927, barrio Huemul. Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 57. Barrio Huemul, resaltada su transporte público. Elaboración propia.

Fig 58. Barrio Huemul, resaltada la frecuencia de venta de inmuebles privados. Elaboración propia.

Fig 59. Población Huemul I. Calle Los Algarrobos, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 60. Conjunto habitacional Huemul II. Calle Roberto Espinoza, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 61. Conjunto habitacional Huemul III. Santiago, Chile. Fuente: <https://bit.ly/2K7WLW2>

Fig 62. Conjunto Habitacional Huemul I. Calle Bio Bio, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 63. Población Huemul II. Calle Franklin, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 64. Población Huemul III. Calle Nataniel Cox, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 65. Población Huemul I. Calle Roberto Espinoza, Santiago, Chile. Elaboración propia.

Fig 66. Plaza Hermanos Matte. Santiago, Chile. Elaboración propia.



Anexos

Propuesta de Zona Típica

Planos y Documentos generales de la Zona Típica y Pintoresca del Barrio Huemul del Consejo de Monumentos Nacionales de Chile

Zonas de Conservación Histórica

ZCH E1 a Huemul I

ZCH E1 b Huemul II y III

Inmuebles de Conservación Histórica

Población Huemul I

Conjunto Habitacional Huemul II

Conjuto Habitacional Huemul III

Ex Teatro Franklin

Parroquia Santa Lucrecia

Observaciones

Documento de Propuesta de Zona Típica



Ilustre Municipalidad de Santiago
Dirección de Obras Municipales
Departamento de Urbanismo

Propuesta de Zona Típica
"Barrio Huemul y entorno"

FICHA EDIFICIO DE INTERES ARQUITECTONICO
PROYECTO SECCIONAL HUEMUL
Depto.Urbanismo-D.O.M.-Municipalidad de Santiago



FICHA Nº 1
EDIFICIO INDIVIDUAL
CONJUNTO

1. IDENTIFICACION
NOMBRE : POBLACION HUEMUL I
DIRECCION : Entre calles Franklin, Roberto Espinoza, Placer y Lord
Cochrane.
ROL Nº : MZ 3761- MZ 3758- MZ 3753- MZ 3752- MZ 3759- MZ 3754

SUPERFICIE TERRENO : 38.200 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA : 12.910 m2
. EDIFICIO INTERES
. OTRAS

PROPIETARIO :
FISCAL PRIVADO P.NATURAL P.JURIDICA
OBSERVACIONES :

USO ACTUAL : VIV/EQUI/IND/COM USO ORIGINAL : VIV/EQUI
AVALUO FISCAL : AVALUO COMERCIAL :

NORMATIVA DE PROTECCION EXISTENTE:
INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA MONUMENTO NACIONAL
ZONA DE CONSERVACION HISTORICA ZONA TIPICA
NINGUNA
PROPUESTA : ZONA TIPICA APROBACION :

2.EDIFICACION
EDIFICIO ORIGINAL
DESCRIPCION GENERAL : Conjunto conformado por seis manzanas de viviendas de un piso, y edificación continua. El conjunto consta de diversos edificios para equipamiento, la mayoría ubicados alrededor de la plaza central, estos son: Escuelas de Hombres y Mujeres, Teatro, Parroquia, etc.
ASPECTOS HISTORICOS : Población modelo hecha al amparo de la Ley de 1906. Cuando se construyó Huemul I, el sector era de carácter netamente industrial: al oriente una fábrica de vidrio, al poniente una refinería de azúcar, y una fábrica de cartuchos.
DEL ENTORNO : El conjunto está inserto en un área de uso mixto donde se mezclan los usos de: vivienda como las poblaciones Huemul I, II y III, cités y pasajes, e Industria como Dos en Uno, Valro's, Eusucomex, Laboratorio Rider y comercio en los bordes de San Diego y Franklin, y equipamiento como las Escuelas Matte, e Italia, Instituto de Seguro del Trabajador, etc.

MATERIAL PREDOMINANTE: Bloques de cemento Nº PISOS: 1 AÑO:1911/18
ESTADO DE CONSERVACION:REGULAR ARQTO. : Ricardo Larraín Bravo

. MODIFICACIONES/INTERVENCIONES
DESCRIPCION : Algunas viviendas han cambiado su uso a industrias y se han realizado ampliaciones o modificación de fachadas.

ESTADO DE CONSERVACION: REGULAR AÑO:



3. DOCUMENTACION GRAFICA

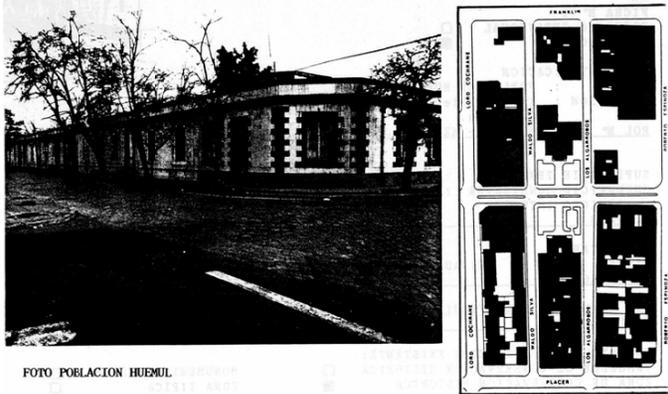
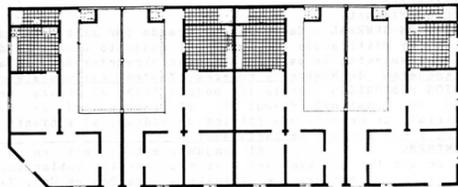


FOTO POBLACION HUEMUL

UBICACION 1:2.000



PLANTA TIPO A

4. FUENTES

AVALUOS S.I.I.
ARCHIVO TECNICO E.M.O.S.
ESTUDIO TALLER NORTE 1990
C.A. N° 33
SEPARATA C.A. TALLER NORTE 1988
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

5. FECHA

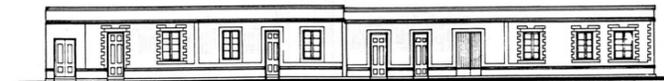
FEBRERO 1993



DOCUMENTACION GRAFICA
(Continuación)



PLANTA TIPO B



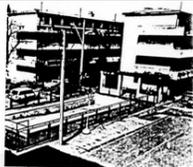
FACHADA TIPO



CORTE FUGADO



FICHA EDIFICIO DE INTERES ARQUITECTONICO
PROYECTO SECCIONAL HUEMUL
Depto. Urbanismo-D.O.M.-Municipalidad de Santiago



FICHA N° 9
EDIFICIO INDIVIDUAL
CONJUNTO

1. IDENTIFICACION

NOMBRE : POBLACION HUEMUL II y POBLACION HUEMUL III
DIRECCION : Entre calles Roberto Espinoza, Bio-Bio, Nataniel Cox y Franklin. (Ver planos de ubicación).
ROL N° : MZ 3749 - MZ 3744- 3 al 89

SUPERFICIE TERRENO : HUEMUL II: 11.800 m² HUEMUL III: 3.290 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA :

. EDIFICIO INTERES

. OTRAS

PROPIETARIO :

FISCAL PRIVADO

P.NATURAL

P.JURIDICA

OBSERVACIONES :

USO ACTUAL : VIV/EQUIP

USO ORIGINAL : VIV/EQUIP

AVALUO FISCAL:

AVALUO COMERCIAL :

NORMATIVA DE PROTECCION EXISTENTE:

INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA

MONUMENTO NACIONAL

ZONA DE CONSERVACION HISTORICA

ZONA TIPICA

NINGUNA

PROPUESTA : Edificios Significativos APROBACION :

2. EDIFICACION

. EDIFICIO ORIGINAL

DESCRIPCION GENERAL : Una manzana convencional se cierra con bloques para dejar en el interior amplios espacios, destinados a equipamiento comunitario, que se conformaban de áreas verdes, zonas deportivas, juegos infantiles e incluso piscina. Arquitectura racional construida en albañilería reforzada.

ASPECTOS HISTORICOS : Se construye sobre lo que fueran antiguas viviendas o conventillos y una fábrica de vidrio. Constituye una de las primeras experiencias de urbanismo moderno construidas en Santiago.

DEL ENTORNO : La distribución de la edificación logra dar una sólida conformación a la manzana, característica común del barrio y de Santiago Sur.

MATERIAL PREDOMINANTE : Alb.Reforzada N° PISOS: 3 y 4 AÑO: 1941-43

ESTADO DE CONSERVACION: BUENO ARQTO. :

. MODIFICACIONES/INTERVENCIONES

DESCRIPCION :

ESTADO DE CONSERVACION:

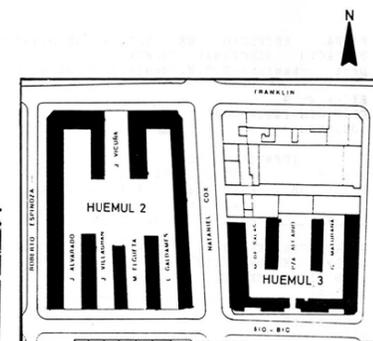
AÑO:



3. DOCUMENTACION GRAFICA



FOTO POBLACION HUEMUL 2



UBICACION 1:2.000



FOTO PATIO COMUN POBLACION HUEMUL 2

4. FUENTES

AVALUOS S.I.I.
ARCHIVO TECNICO E.M.O.S.
ESTUDIO TALLER NORTE 1990
C.A. N° 33
SEPARATA C.A. TALLER NORTE 1988
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

5. FECHA

FEBRERO 1993



DOCUMENTACION GRAFICA
(Continuación)

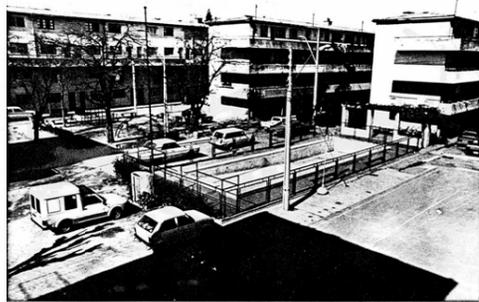
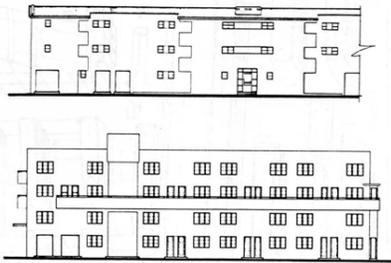


FOTO PATIO COMUN POBLACION HUEMUL 2



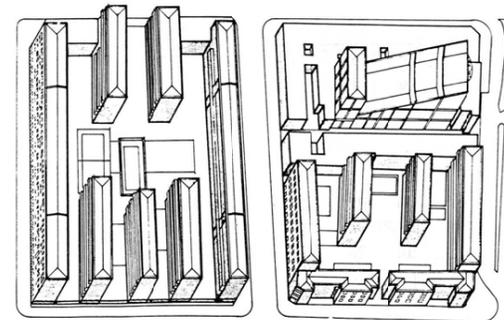
FACHADAS POBLACION HUEMUL 2



DOCUMENTACION GRAFICA
(Continuación)



FOTO POBLACION HUEMUL 3



ISOMETRICA POBLACION HUEMUL 2 Y 3

Planos y datos generales de la Zona Típica o Pintoresca Barrio Huemul



Documentos de Zonas de Conservación Histórica

FICHAS DE ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
ASESORÍA URBANA 2013 Parte A

ANTECEDENTES GENERALES

<p>NOMBRE: Zona de Conservación Histórica E1a - Huemul.</p> <p>LÍMITES (Complementario con planimetría):</p> <ul style="list-style-type: none"> Norte: Franklin. Oriente: Lord Cochrane. Sur: Placer. Oriente: Roberto Espinoza. <p>DESTINO PREFERENTE ORIGINAL: Vivienda - Equipamiento</p> <p>DESTINO PREFERENTE ACTUAL: Vivienda - Comercio - Educación - Oficinas</p> <p>Nº DE MANZANAS: 4 Nº DE PREDIOS: 104 Nº DE ROLES: 197</p> <p>M2 APROXIMADOS: 37.028,00</p> <p>VIALIDAD PREFERENTE: Vehicular</p> <p>AÑO CONSTRUCCIÓN: 1910 - 2003</p> <p>APTITUD DE INTERVENCIÓN: Vivienda - Equipamiento</p> <p>ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>MONUMENTOS HISTÓRICOS:</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA:</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>SITIO(S) ARQUEOLÓGICO(S):</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>ZONA TÍPICA:</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </table>	MONUMENTOS HISTÓRICOS:	0	INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA:	1	SITIO(S) ARQUEOLÓGICO(S):	0	ZONA TÍPICA:	0	<p>Plano de Ubicación</p> <p style="text-align: right;">50 0 50 100Mts</p>
MONUMENTOS HISTÓRICOS:	0								
INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA:	1								
SITIO(S) ARQUEOLÓGICO(S):	0								
ZONA TÍPICA:	0								

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- * "Santiago Sur, evolución y consolidación de la periferia"; Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Santiago, Santiago, Chile, 2013.
- * "Población Huemul: inauguración de la sección Beneficencia"; Caja de Crédito Hipotecario, Soc. Imp. Lit. Barcelona, Santiago, Chile, 1918.



Documentos de Inmuebles de Conservación Histórica

FICHAS DE ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA ASESORÍA URBANA 2013 Parte A

ANTECEDENTES GENERALES

<p>NOMBRE: Zona de Conservación Histórica Etb - Huemul II y III.</p> <p>LÍMITES (Complementario con planimetría):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Norte: Franklin, Bío Bío. • Poniente: San Ignacio. • Sur: Parque Isabel Riquelme (Zanjón de la Aguada). • Oriente: San Diego, Natarriel Cox. <p>DESTINO PREFERENTE ORIGINAL: Vivienda - Equipamiento</p> <p>DESTINO PREFERENTE ACTUAL: Vivienda - Equipamiento y Bodega</p> <p>Nº DE MANZANAS: 3</p> <p>Nº DE PREDIOS: 24</p> <p>Nº DE ROLES: 373</p> <p>M2 APROXIMADOS: 121.785,00</p> <p>VIALIDAD PREFERENTE: Vehicular</p> <p>AÑO CONSTRUCCIÓN: 1913 - 2007</p> <p>APTITUD DE INTERVENCIÓN: Vivienda - Equipamiento</p> <p>ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA</p> <p>MONUMENTOS HISTÓRICOS: 0</p> <p>INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA: 6</p> <p>SITIO(S) ARQUEOLÓGICO(S): 0</p> <p>ZONA TÍPICA: 0</p>	<p>Plano de Ubicación</p>
---	----------------------------------

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

* "Santiago Sur, evolución y consolidación de la periferia"; Dirección de Obras Municipales, Ilustre Municipalidad de Santiago, 2013, Santiago, Chile.

*
*
*

Fotografía fachada



Fotografía espacio público



Detalle



FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA ASESORÍA URBANA 2015 Parte A

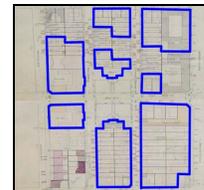
ANTECEDENTES GENERALES

<p>NOMBRE: Población Huemul I</p> <p>DIRECCIÓN: Franklin, Roberto Espinoza, Lord Cochrane y Placer</p> <p>TIPO: Conjunto</p> <p>ARQUITECTO: Ricardo Larraín Bravo</p> <p>AÑO CONSTRUCCIÓN: 1911</p> <p>AÑO CONSTRUCCIÓN S.J.I.: Regular</p> <p>ESTADO CONSERVACION: Regular</p> <p>Nº PISOS: 1 y 2</p> <p>SUP. TERRENO (m2): Varios</p> <p>SUP. EDIFICADA (m2): Varios</p> <p>DESTINO: Vivienda</p> <p>PROPIETARIO: Varios</p> <p>CALIDAD JURÍDICA: Privada</p> <p>SECTOR CATASTRAL: 27S</p> <p>MANZANA CATASTRAL: 65A, 65B, 66, 69A, 6</p> <p>ROL: Varios</p> <p>EXPROPIACIÓN: Varios</p>	<p>Plano de Ubicación</p>	<p>FICHA Nº 1203</p>								
<p>ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL</p> <table border="1"> <tr> <td>NORMATIVA PRC:</td> <td>Zona E</td> </tr> <tr> <td>SECTOR ESPECIAL:</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ZONA DE CONS.:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Etb - Población Huemul I</td> </tr> <tr> <td>ZONA TÍPICA:</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>			NORMATIVA PRC:	Zona E	SECTOR ESPECIAL:	<input type="checkbox"/>	ZONA DE CONS.:	<input checked="" type="checkbox"/> Etb - Población Huemul I	ZONA TÍPICA:	<input type="checkbox"/>
NORMATIVA PRC:	Zona E									
SECTOR ESPECIAL:	<input type="checkbox"/>									
ZONA DE CONS.:	<input checked="" type="checkbox"/> Etb - Población Huemul I									
ZONA TÍPICA:	<input type="checkbox"/>									

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS

ESTILO ARQUITECTÓNICO: Clasicismo popular	COMPOSICIÓN DE FACHADA: Fachada plana con acentuación de vanas
MATERIALIDAD PREDOMINANTE: Bloques de Hormigón	

Siluea inmueble original



Fotografía de fachada



Detalle u otro



FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA
ASESORÍA URBANA 2015 Parte A

ANTECEDENTES GENERALES

NOMBRE: Población Huemul II DIRECCIÓN: Franklin 1302 al 1350, Nataliel Cox 2101 al 2191, Bio Bio 1301 al 1349 y Roberto Espinoza 2102 al 2196 TIPO: Conjunto ARQUITECTO: AÑO CONSTRUCCIÓN: AÑO CONSTRUCCIÓN S.L.L.: 1942, 1943 y 1949 ESTADO CONSERVACION: Regular N° PISOS: 4 SUP. TERRENO (m2): SUP. EDIFICADA (m2): DESTINO: Vivienda y Comercio PROPIETARIO: Varios CALIDAD JURÍDICA: Privada SECTOR CATASTRAL: 27S MANZANA CATASTRAL: 67 ROL: 3749 - 1 al 194 EXPROPIACIÓN: No	Plano de Ubicación 	FICHA N° 1204	ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL <table border="1"> <tr> <td>NORMATIVA PRC</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Zona E</td> </tr> <tr> <td>SECTOR ESPECIAL</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ZONA DE CONS.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> E1 - Huemul</td> </tr> <tr> <td>ZONA TÍPICA</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	NORMATIVA PRC	<input checked="" type="checkbox"/> Zona E	SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>	ZONA DE CONS.	<input checked="" type="checkbox"/> E1 - Huemul	ZONA TÍPICA	<input type="checkbox"/>
NORMATIVA PRC	<input checked="" type="checkbox"/> Zona E										
SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>										
ZONA DE CONS.	<input checked="" type="checkbox"/> E1 - Huemul										
ZONA TÍPICA	<input type="checkbox"/>										

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS

ESTILO ARQUITECTÓNICO Movimiento Moderno MATERIALIDAD PREDOMINANTE Albañilería	COMPOSICIÓN DE FACHADA Fachada plana y lisa, con repetición de módulos similares y sin acentuación de vanos
---	---



FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA
ASESORÍA URBANA 2013 Parte A

ANTECEDENTES GENERALES

NOMBRE: Población Huemul III DIRECCIÓN: Nataliel Cox 2182, Bio Bio 1101 al 1199 y San Diego 2161 al 2181 TIPO: Conjunto ARQUITECTO: AÑO CONSTRUCCIÓN: AÑO CONSTRUCCIÓN S.L.L.: 1940 ESTADO CONSERVACION: Bueno N° PISOS: 4 SUP. TERRENO (m2): SUP. EDIFICADA (m2): DESTINO: Vivienda, Comercio y Bodega PROPIETARIO: Varios CALIDAD JURÍDICA: Privada SECTOR CATASTRAL: 27S MANZANA CATASTRAL: 67A ROL: 3744 - 3 al 89 EXPROPIACIÓN: No	Plano de Ubicación 	FICHA N° 1207	ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL <table border="1"> <tr> <td>NORMATIVA PRC</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Zona E</td> </tr> <tr> <td>SECTOR ESPECIAL</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ZONA DE CONS.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> E1 - Huemul</td> </tr> <tr> <td>ZONA TÍPICA</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	NORMATIVA PRC	<input checked="" type="checkbox"/> Zona E	SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>	ZONA DE CONS.	<input checked="" type="checkbox"/> E1 - Huemul	ZONA TÍPICA	<input type="checkbox"/>
NORMATIVA PRC	<input checked="" type="checkbox"/> Zona E										
SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>										
ZONA DE CONS.	<input checked="" type="checkbox"/> E1 - Huemul										
ZONA TÍPICA	<input type="checkbox"/>										

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS

ESTILO ARQUITECTÓNICO Movimiento Moderno MATERIALIDAD PREDOMINANTE Albañilería	COMPOSICIÓN DE FACHADA Fachada trabajada en varios planos y asimétrica, sin acentuación de vanos
---	--



FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA
ASESORÍA URBANA 2015 Parte A

ANTECEDENTES GENERALES

NOMBRE: Ex. Teatro Franklin DIRECCIÓN: Nataníel Cox 2140 y San Diego 2115 al 2127 TIPO: Inmueble ARQUITECTO: AÑO CONSTRUCCIÓN: AÑO CONSTRUCCIÓN S.J.I.: 1931 ESTADO CONSERVACION: Bueno N° PISOS: 3 SUP. TERRENO (m2): 1762 SUP. EDIFICADA (m2): 1808 DESTINO: Comercio PROPIETARIO: INERSA S.A. CALIDAD JURÍDICA: Privada SECTOR CATASTRAL: 27S MANZANA CATASTRAL: 67A ROL: 3744 - 1 EXPROPIACIÓN: No	Plano de Ubicación 	FICHA N° 1206								
ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>NORMATIVA PRC</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Zona E</td> </tr> <tr> <td>SECTOR ESPECIAL</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ZONA DE CONS.</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> E1 - Huemul</td> </tr> <tr> <td>ZONA TÍPICA</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>			NORMATIVA PRC	<input checked="" type="checkbox"/> Zona E	SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>	ZONA DE CONS.	<input checked="" type="checkbox"/> E1 - Huemul	ZONA TÍPICA	<input type="checkbox"/>
NORMATIVA PRC	<input checked="" type="checkbox"/> Zona E									
SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>									
ZONA DE CONS.	<input checked="" type="checkbox"/> E1 - Huemul									
ZONA TÍPICA	<input type="checkbox"/>									

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS

ESTILO ARQUITECTÓNICO Movimiento Moderno MATERIALIDAD PREDOMINANTE Albañilería	COMPOSICIÓN DE FACHADA Fachada plana y simétrica, con leve acentuación de vanos y divisiones verticales
---	---



CATALOGO DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA
ASESORÍA URBANA 2005 - 2006

ANTECEDENTES GENERALES

NOMBRE: Parroquia Santa Lucrecia - Edificio Gota de Leche DIRECCION: Placer 1346 al 1356 TIPO: Inmueble ARQUITECTO: AÑO RECEPCION FINAL: 1933 ESTADO CONSERVACION: Bueno N° PISOS: 2 SUP TERRENO (m2): 3.464 SUP. CONSTRUIDA (m2): 1.644 DESTINO: Culto PROPIETARIO: Bezmalinovic Alejandro TENENCIA: Privada SECTOR CATASTRAL: 27 MANZANA CATASTRAL: 71 ROL: 3751-6 y 7 EXPROPIACION: NO	Plano de Ubicación 	FICHA N° 52								
ZONIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>NORMATIVA PRC</td> <td><input type="checkbox"/> E</td> </tr> <tr> <td>SECTOR ESPECIAL</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ZONA DE CONS.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ZONA TÍPICA</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>			NORMATIVA PRC	<input type="checkbox"/> E	SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>	ZONA DE CONS.	<input type="checkbox"/>	ZONA TÍPICA	<input type="checkbox"/>
NORMATIVA PRC	<input type="checkbox"/> E									
SECTOR ESPECIAL	<input type="checkbox"/>									
ZONA DE CONS.	<input type="checkbox"/>									
ZONA TÍPICA	<input type="checkbox"/>									

ASPECTOS ARQUITECTONICOS

ESTILO ARQUITECTONICO Ecléctico, con elementos de la corriente Neobarroca MATERIALIDAD PREDOMINANTE Albañilería	COMPOSICION DE FACHADA Fachada decorada, simétrica y con regular acentuación de vanos.
--	--



