



Figura 1: Remodelación República.

#### **Orlando Sepúlveda Mellado**

Arquitecto, Universidad de Chile, 1961; Doctor en Arquitectura y Urbanismo, Universidad Politécnica de Madrid, 2013. Ha ejercido en diversos ámbitos del quehacer profesional. Se destaca su labor en instituciones nacionales como la Corporación de la Vivienda (CORVI) así como en el ámbito privado. Su vocación por la docencia la ha desarrollado en la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Chile realizando cursos, seminarios, prácticas y talleres de pre y posgrado. Además, ha desempeñado importantes cargos de administración universitaria. Sus investigaciones se han centrado en la vivienda, tanto en las políticas como en el diseño. Ha escrito libros e importantes artículos sobre vivienda. Al mismo tiempo, forma parte de redes y asociaciones que estudian el tema de la vivienda en sus diversos aspectos. Actualmente, aparte de su labor docente, es Director del Instituto de la Vivienda (INVI), cargo que ya había desempeñado con anterioridad. Este año 2015 recibió el Premio Edwin Haramoto, como el académico más destacado de su facultad.

El diseño del conjunto es obra de los arquitectos Vicente Bruna Camus, Víctor Calvo Barros, Jaime Perelman y Orlando Sepúlveda Mellado.

**Erika Maresca:** Buenos días profesor Sepúlveda, en primer lugar le quiero agradecer este encuentro. Soy italiana y realizo un doctorado en la Universidad La Sapienza de Roma, Italia. Mi tesis de investigación trata el tema políticas de vivienda, en Italia y Chile. Por este motivo, vine a estudiar el caso de la vivienda social, el crecimiento urbano de Santiago y a conocer de cerca cómo ha venido cambiado la mirada respecto de estos temas. Es decir, deseo comprender cómo las diferentes ideologías de gobierno han impactado la arquitectura del período.

Como primera observación, quisiera expresarle que me ha impresionado mucho la explosión radical que ha tenido la ciudad de Santiago en su lógica de crecimiento de los últimos treinta años. También me ha sorprendido la explosión de la construcción de algunas áreas del centro, lo cual interpreto como una prueba de cómo el gobierno y la empresa privada han tomado en sus manos la construcción de nuevas viviendas, pero, lamentablemente, a mi juicio generando mala calidad de las construcciones así como también mala calidad del hábitat. Pareciera que los proyectos se realizaran bajo un modelo de ciudad que crece sin respeto por el ciudadano y la ciudad misma.

Frente a este discurso, mi mirada se ha vuelto hacia la arquitectura que se construyó en los años 60/70, bajo un lenguaje arquitectónico fuerte y con gran identidad. Al parecer, en aquel momento la arquitectura y las políticas de vivienda hablaban el mismo idioma. Me refiero a la época cuando se construyeron las llamadas Unidades Vecinales o cuando se remodelaron algunos barrios, como el de República. Esto es muy diferente a la situación que le describí antes, en la cual la arquitectura está regida bajo el mercado, si se puede hablar de arquitectura. Por este motivo opté por tomar como caso de estudio algunos de estos conjuntos que pude observar en mi estadía en Santiago. Tomando como caso la vivienda de la década de los 60. En esta época no sólo se construyeron viviendas dignas bajo los principios del movimiento moderno, sino, además, hacer ciudad y construir viviendas de calidad.

Todo esto explica por qué me interesa conocer su opinión al respecto. Usted fue protagonista en este período al construir un ejemplo de arquitectura, como es la remodelación República, y conoce qué elementos arquitectónicos y políticos han intervenido en su realización, que a mi parecer ha logrado un gran estándar.

Profesor Sepúlveda, mi primera pregunta atañe a este período. Usted trabajó para la Corporación de la Vivienda; ¿Qué significaba construir para la CORVI? ¿Fue un trabajo puramente arquitectónico o sintió la responsabilidad de hacer ciudad?

**Orlando Sepúlveda:** Trabajábamos en una unidad de diseño que desarrollaba los proyectos habitacionales para Cajas de Previsión, esta Caja recibía los aportes de empleados, de un sector social medio, y con una parte de este dinero construía viviendas. No obstante CORVI realizaba otro tipo de viviendas, más pequeñas que las anteriores: viviendas para obreros que eran imponentes del Servicio de Seguro Social (SSS).

En esa unidad de diseño, éramos un equipo de unas 15 personas, el Jefe nos pidió que nos organizáramos en tres equipos para concursar en un encargo de departamentos en el sector de Avda. República. Lo que se pedía era una densidad inusitada por esta época, de 1000 habitantes por hectárea, en un sector urbano de casas de uno y dos pisos. Nos dieron dos semanas para hacer el partido general y plantear el proyecto en el terreno que se componía de tres fragmentos en manzanas distintas, separadas por las calles.

El resultado fue que decidimos proponer dos bloques semitraslapados en sentido norte-sur y calculamos 15 pisos para satisfacer la densidad requerida de 1000 hab/Ha. Por el contrario, los otros proyectistas tuvieron temor a los 15 pisos de altura y prefirieron llenar el sitio con bloques entre los 6 y 8 pisos que se quitaban el sol unos con otros.

De las tres propuestas fue elegida la nuestra y tuvimos un año para desarrollar el proyecto. Pero al final del primer año no se pudo construir por falta de dinero de la CORVI, y continuamos otro año, en el cual hicimos detalles y una revisión total de todo el proyecto, hasta que tuvimos la propuesta completamente lista revisada y terminada al segundo año. Eran planos muy complejos, por la planimetría, por la organización interna de los departamentos, y no era fácil que otras personas los entendieran.

**E.M.:** Hablemos más en detalle de los edificios de calle República. ¿Cómo nació el proyecto? ¿Cómo se diseñaron los departamentos que distinguen los edificios? Tengo entendido que el acondicionamiento ambiental determinó el diseño.

**O.S.:** El terreno se componía de tres manzanas divididas por las calles Echaurren y Domeyko comprendidas entre las calles República, Blanco Encalada y Gay.

Decidimos cortar las calles que dividían los paños (Echaurren) y poner dos bloques paralelos al oriente, de Avenida República y separados semitraslapados. Diseñamos dos bloques en altura de 15 pisos con 80 m de

largo en dirección norte-sur y sus costados mayores con orientación oriente y poniente. En la esquina del cruce nor-oriental de las calles Gay y Avda. República proyectamos locales comerciales requeridos en el concurso, pero este sector de Avenida República no se desarrolló como se esperaba, porque fue declarado "patrimonio" por el valor arquitectónico de las casas existentes, y por lo tanto protegido por el gobierno contra la presión inmobiliaria.

Los bloques alargados en sentido norte sur solían diseñarse algunas décadas atrás con departamentos orientados hacia ambos costados; unos al oriente y los otros al poniente. Esta solución resultaba deficiente en su habitabilidad térmica, porque los del oriente recibían sol toda la mañana, acumulando una temperatura muy alta en verano. Ahora, los ubicados al poniente sufrían el mismo problema, pero en la tarde, con el agravante que a esa hora la radiación solar era mayor y por lo tanto, la temperatura era más alta, generando un ambiente térmico inhabitable.

El diseño arquitectónico mejoró con el tiempo esta anomalía, resolviendo departamentos que tuvieran las dos orientaciones, pero en dos pisos, abajo el estar-comedor-cocina y subiendo por una escalera se dejaban los dormitorios orientados hacia el otro lado pasando por arriba del pasillo. El esquema se resolvía enfrentando los primeros pisos de dos departamentos en ambos costados del pasillo central y al subir a los segundos pisos por las escaleras de ambos departamentos se cruzaba el pasillo por arriba en sentido contrario. De esta manera el departamento

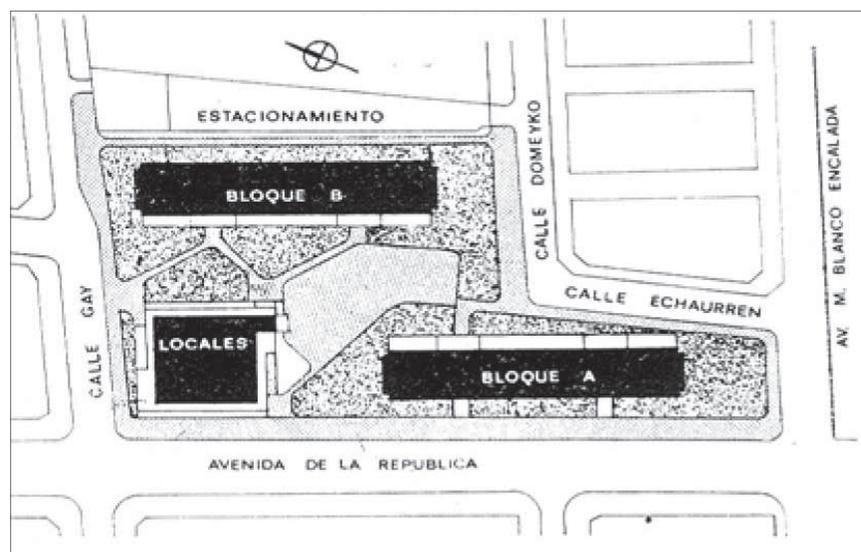


Figura 2: Plano de ubicación.

cuyo primer piso daba hacia el oriente, tenía el segundo piso dando al poniente; en cambio el otro del enfrente tenía las orientaciones contrarias (el primer piso al poniente y el segundo al oriente). De esta manera los habitantes de cada departamento podían eludir el lado más ingrato térmicamente, gozar de dos vistas con orientaciones distintas y además, disponer de ventilación transversal de sentido oriente-poniente. Pero las ventajas descritas exigían un sacrificio funcional, consistente en que cada departamento estaba fragmentado en dos niveles o pisos exigiendo subir o bajar un piso para ir de una parte a la otra.

En la Remodelación República se resolvió esta anomalía, disminuyendo el desnivel de un piso, solamente a medio piso y conservando todas las prerrogativas descritas anteriormente. Los departamentos en dos niveles tienen estar comedor cocina uno encima del otro; y desde el pasillo uno sube medio piso y el otro baja medio piso.

Ambas zonas de recepción de los departamentos están a desnivel en medio piso del pasillo de circulación general del bloque. El que está medio piso más arriba sube otro medio piso y cruza el pasillo por arriba hacia los dormitorios que se orientan hacia el otro lado del bloque. El otro, que está medio piso más abajo del pasillo hace lo mismo que el anterior, pero hacia abajo cruzando el pasillo y sus dormitorios también se orientan hacia el otro lado del bloque. De esta manera los dormitorios de un departamento están un piso más arriba del pasillo y los del otro departamento están un piso más abajo. De esta manera conservamos la habitabilidad

térmica del departamento y los dos niveles a medio piso solamente. Ahora, en el mismo nivel del pasillo y con la misma orientación de los dormitorios anteriores, se resuelve un departamento en un solo nivel y que en fachada se expresa con las franjas horizontales en todo al largo de los bloques separadas por cuatro pisos en la altura.

El tema era buscar una solución que permitiera tener una relación de medio piso entre los niveles, en vez de un piso. Diseñamos un departamento denominado "tríplex"; con el vestíbulo de ingreso en el primer nivel, el estar-comedor-cocina en el segundo y los dormitorios en el tercero. Una vez que encontramos esta solución, nos preocupamos de la expresión arquitectónica del bloque a través del diseño de la fachada principalmente. Dentro de este compromiso, lo que hicimos fue manifestar o exteriorizar lo que auténticamente teníamos como contenido programático en el edificio. No tratamos de tergiversar nada, sino que trabajar el exterior dentro de las posibilidades que teníamos, sin tergiversar lo que había adentro, o sea, los dormitorios tienen ventanas más grande que los baños, en cambio, el estar comedor debería tener una apertura mayor que los dormitorios.

Me correspondió diseñar los detalles constructivos de las ventanas y puertas de todo el edificio, y al hacer eso tenía que pronunciarlo y decir de qué tamaño serían las ventanas de los distintos programas. Esto repercutía en la expresión de la fachada.

Lo anterior, me hizo pensar en diseñar ventanas distintas y apropiadas para cada recinto a fin

responder a las mejores necesidades de vista, ventilación e iluminación natural, trabajando las alturas del dintel y del alféizar con las soluciones más apropiadas para cada caso. Tenía la idea que el juego de las ventanas en los departamentos de un piso, expresadas como franjas horizontales a todo el largo de los bloques, debería ser una "greca" que jugara con remates y rompiendo la monotonía del dintel y alféizar (generalmente puesto a la misma altura) tanto en sentido vertical como horizontal. El resto fue trabajar las terrazas o los balcones exteriores.

Una vez que el diseño del largo me dejó satisfecho, uno de los colegas dibujó la fachada de la culata en forma espontánea, sin ninguna limitación, fue algo que debe haber estado dando vuelta en él y en todos nosotros. ¿Cómo debería ser esto? y de repente alguien sin prejuicio la dibuja y surgió en forma natural.

En el diseño decidimos algunos detalles menores: achafanar los rasgos de ventanas hacia adentro para iluminar y ventilar mejor la cocina, ubicadas a la altura de la cara de la persona para facilitar fluidamente la vista hacia afuera; troneras para los baños (la tronera es una perforación pequeña por donde se puede sacar la humedad del recinto con extracción forzada mediante extractor).

**E.M.:** Profesor, respecto a la estructura ¿cómo fue diseñada y cuál ha sido el comportamiento de los edificios frente al sismo?

**O.S.:** Concebimos dos muros longitudinales a lo largo de todo el edificio; en ambos costados



Figura 3: Planimetrías pisos 11 y 12.



Figura 4: Los Bloques B y A, desde calle Gay.

de los tramos de escaleras interiores de los departamentos triplex. En el sentido transversal al largo de los bloques se decidió dar calidad estructural a los deslindes modulares que contienen los departamentos separados a 6,3 mts. Aproximadamente que sirven a cada modulo. Es decir que los pasillos no coinciden uno encima del otro, sino que son las escaleras interna las que están superpuesta entre los muros estructurales longitudinales.

La fundación es normal y está a 1,5 m más abajo del nivel de terreno por lo cual no hay subterráneos debajo de los bloques. La estabilidad y resistencia de la estructura es muy racional y eficiente, de hecho no se ha dañado por los sismos y permanece en pie intacta desde 1968.

**E.M.:** La primera impresión que se tiene mirando la obra, es que tenemos enfrente una “Unidad de Habitación” chilena. ¿Se puede hablar de un arquitecto inspirador del modernismo como Le Corbusier?

**O.S.:** Para ser sincero, nunca pensamos en Le Corbusier. Para nosotros era un proyectista espectacular y admirable, pero para proyectar la obra no hicimos ningún parangón con él, ni tampoco vivimos el compromiso de ser racionalistas.

Pero, por cierto, te diría que esta obra es racionalista porque nosotros somos un producto de la universidad: arquitectos diseñadores que estudiaron bajo la escuela del racionalismo y que no teníamos otra forma de expresión.

En esta época los dos movimientos que calaron profundo en la arquitectura chilena

fueron el Racionalismo de Le Corbusier y el Organicismo de F.L. Wright y nos inclinábamos, por naturaleza formativa a utilizar la “ortogonalidad” del racionalismo en los proyectos.

**E.M.:** ¿Me puede hablar de otras obras de remodelación que se hicieron en esos años? ¿Se concibió algún proyecto parecido a este?

**O.S.:** En los mismos años se construyeron otros edificios residenciales como las Torres Tajamar. Estos dos proyectos (Remodelación Republica y las Torres Tajamar) fueron realizados en forma simultánea, pero ninguno de los dos grupos de diseño sabía en lo que estaba el otro. Nos dimos cuenta del trabajo simultáneo de ambos, solo cuando vimos los resultados. Pero, comparando la arquitectura de uno y otro te das cuenta que tienen bases conceptuales distintas. Los departamentos de las Torres Tajamar son sencillos y no tienen la búsqueda de habitabilidad de los de Remodelación Republica. No existía en ninguna parte una iniciativa de proyecto parecido al nuestro, en el sentido de trabajar departamentos en medios pisos. De hecho el proyecto fue muy difícil de explicar, así fue que teníamos que ir a los servicios centrales para que las autoridades superiores entendieran los planos, incluso a las empresas constructoras para poder licitar.

Tuvimos que hacer croquis explicativos para que se lo repartieran a los licitantes. Además la CORVI, sabiendo que era complejo y difícil de leer, puso como Director de la Inspección Técnica de la Obra a uno arquitecto que era el mejor en esa función en CORVI. Es por eso que ahora, a pesar de la edad que tiene,

el edificio se mantiene bien, por ejemplo ninguna de las piezas de revestimientos exteriores de cerámico, que eran blancos, se desprendieron.

**E.M.:** Volviendo al tema de las políticas ya que usted las ha conocido de cerca ¿qué piensa de la actual política de vivienda? En el conjunto de República, hay una investigación sobre algunos asuntos básicos de la arquitectura residencial que responde a un buen estándar constructivo y ambiental. Es decir, una síntesis de política y proyecto.

**O.S.:** Como expliqué antes, habían dos estratos de postulantes a vivienda, uno eran los empleados imponentes de las Cajas de Previsión y otro los obreros imponentes del Servicio de Seguro Social. En esa época, el enfoque socio económico del país tenía un carácter de un estado planificador. La trayectoria culminó con Allende. Bajo su gobierno se produjo el golpe de estado porque esa trayectoria convulsionó la vida nacional en todos los ámbitos. Como consecuencia del golpe asumió un gobierno absolutamente contrario al anterior, reaccionando al revés e imponiendo el sistema del libre mercado que rige hasta hoy día.

En el gobierno del Presidente Allende, se produjo una crisis económica brutal y una inflación nunca vista antes en el país. Esta crisis continuó en los primeros tres o cuatro años de la dictadura y prácticamente no se hizo nada en vivienda, en realidad, hubo muchas investigaciones, principalmente de la universidad, donde se estudiaron como abordar el problema del déficit habitacional con un enfoque más actual (en esa época más de un millón de familias no tenía casa).



Figura 5: Detalle fachada poniente Bloque B.

Además, este sistema económico permitió el enriquecimiento de unos pocos y el empobrecimiento de una gran masa de la población y que fueron los usuarios de la nueva política habitacional.

La política habitacional tradicionalmente habría destinado un presupuesto invariable para la construcción de viviendas, derivado preferentemente de los aportes previsionales de los imponentes. Estos fondos alcanzaban solo para un segmento social minoritario de la población, de aproximadamente uno 10.000 viviendas anuales en Chile. Sin embargo desde el año 1965 al 1970 con el Presidente Frei se introdujeron varias líneas innovadoras triplicando la cantidad mencionada anteriormente y logrando la construcción de unas 30.000 viviendas anuales. Sin embargo como el presupuesto estatal no se incrementaba la mayor cantidad de familias atendidas recibía viviendas cada vez más precarias, ya sea con terminaciones o programas arquitectónicos incompletos; llegando al extremo que ya no se entregaban viviendas sino infraestructura sanitaria, consistente en un baño y cocina de 6 m<sup>2</sup> en un terreno de 160 m<sup>2</sup> aproximadamente, o lo que fue más grave, con la llamada operación sitio, consistente en loteos de terreno sin urbanización y solos con un pitón de agua en cada esquina. El servicio habitacional había descendido a tal extremo que los gobiernos ya no lo denominaban de vivienda, sino solo de soluciones habitacionales.

En el gobierno de Salvador Allende los programas habitacionales crecieron notablemente y el primer año se programó e inició la construcción de 80.000 viviendas completas.

Sin embargo, después del golpe de Estado, el gobierno quedó aislado internacionalmente con una inflación que llegó al 1.000% anual y los primeros años de la dictadura se iniciaron con una producción habitacional muy precaria y reducida en cantidad de viviendas. La normalidad comenzó a recuperarse gradualmente en 1975, el gobierno se retrajo a una acción sólo subsidiaria, pero con la introducción del sistema de subsidios consistentes en un valor de 400 UF por vivienda. El ritmo habitacional se dinamizó gradualmente y en la década del 80 logró resolver la cantidad de 100.000 viviendas anuales con una estrategia económica de privatizar todas las operaciones conducentes a materializar las viviendas, las cuales bajo principios economicistas, bajaron sus estándares a niveles de muy baja habitabilidad, los que se fueron mejorando gradualmente. Con el retorno de la democracia en 1990, la acción habitacional se ha recuperado notablemente con viviendas de 60 m<sup>2</sup> a costos de hasta 800 UF y un total anual de unas 120.000 viviendas.

**E.M.:** ¿Qué me puede decir sobre lo que pasa ahora con el gobierno de Bachelet y el tema de política de vivienda en Santiago?

**O.S.:** Estamos todavía en la operatividad y prácticas instauradas por el libre mercado, pero este gobierno, de Bachelet, está un poco anulando el excesivo rigor mercantilista y economicista.

Los programas del Minvu, como "Quiero mi barrio", que se enfocan en la rehabilitación del entorno urbano, tienen todavía una mirada preferentemente cuantitativa, porque se orientan a objetivos de contingencia como:

pavimentar las calles, poner vegetación, juegos infantiles, etc. En este caso el problema es que falta una búsqueda cualitativa para la habitabilidad del espacio exterior donde lo que importa es la dotación de objetos y no se considera cómo se organiza el espacio para ser vivido por los vecinos.

Se está incrementando cuantitativamente el equipamiento comunitario pero no cualitativamente. No existe una visión subjetiva en el diseño arquitectónico, lo que se ha dejado de lado... "Yo te doy de comer, de beber y te doy un dormitorio, pero no te hago cariño", no hay una relación de afecto. Esto es lo que estamos viviendo a escala nacional. 

**Fuente de las imágenes:**  
Fotografías 1,4 y 5. Propiedad de Erika Maresca.  
Figuras 2 y 3 Revista INVI, Vol 22, N°59, 2007