



ARQ

ISSN: 0716-0852

revista.arq@gmail.com

Pontificia Universidad Católica de Chile
Chile

Assadi, Felipe; Pulido, Francisca; Schönthaler, Trinidad; Zapata, David
Edificio GEN. Santiago, Chile
ARQ, núm. 69, 2008, pp. 48-53
Pontificia Universidad Católica de Chile
Santiago, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=37514395008>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

Edificio GEN

Santiago, Chile

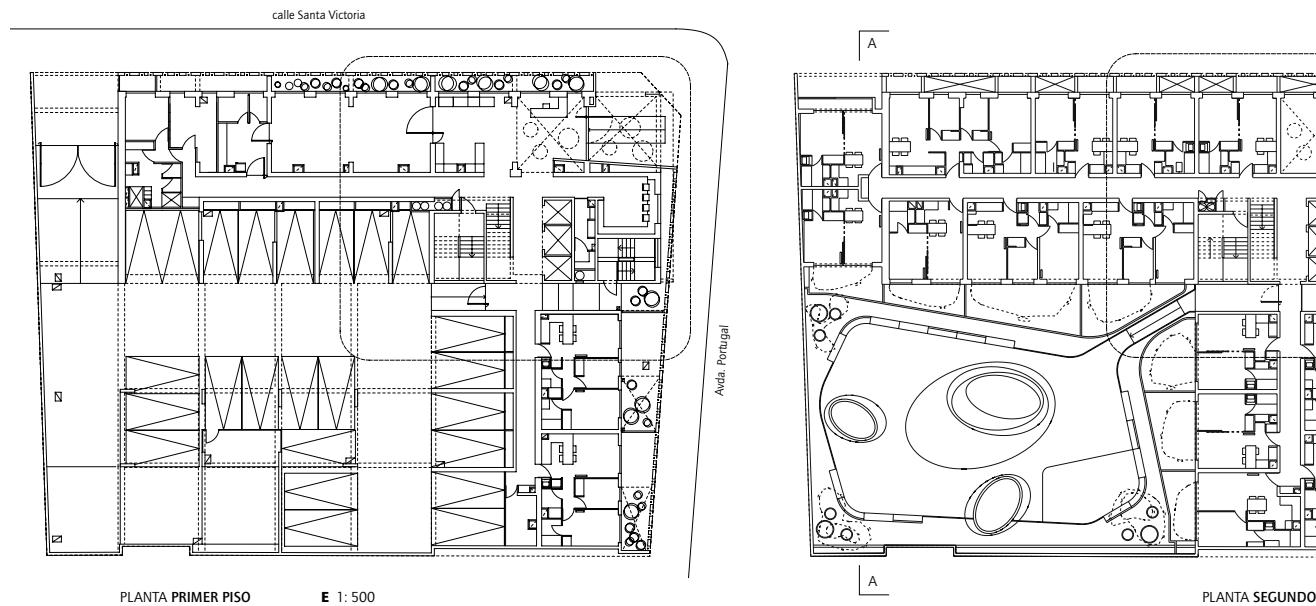
Aparentemente, ciertas definiciones sobre los modos de vida estándar han sido ampliamente probadas por el mercado inmobiliario. La superposición del habitante tipo, los valores de suelo, la normativa y el balance financiero de los promotores dejaría muy acotado el campo de acción de los arquitectos, aunque la reducción de ese campo no es necesariamente negativa.

Certain definitions of living standards have been sufficiently exhausted by the real estate market. The superimposition of the typical occupant, land values, regulations and financial balance of developers leave the architect's field of possibilities quite limited. However, in this case, this field is not necessarily negative.

*Felipe Assadi Profesor, Universidades Finis Terrae, Nacional Andrés Bello y Pontificia Universidad Católica de Chile
Francisca Pulido Profesora, Universidad Nacional Andrés Bello
Trinidad Schönthaler Profesora, Universidad Nacional Andrés Bello
David Zapata Arquitecto, Universidad de Chile
Marcial Cartes*

IMÁGENES DIGITALES





Dos cuestiones previas antes de hablar de un edificio de viviendas en la ciudad de Santiago: Aparentemente no hay casi nada que agregar en la fórmula –si se puede hablar de fórmula– que los desarrolladores inmobiliarios tienen como ley de operación, cuyo mecanismo conceptual basado en el consumidor define forma, tamaños, emplazamientos, materiales y colores. Los datos, proporcionados por una suerte de máquina que analiza movimientos de la oferta y determina la demanda, establecen no sólo los metros cuadrados exactos para cada departamento, sino la cantidad y proporción de los distintos *productos* que forman el *mix* que se venderá, supuestamente, en 24 meses más. Se trabaja por tanto con datos con un año de antigüedad para generar un producto que aplicará dentro de dos –un edificio de 24 pisos tardará 24 meses en ser entregado– y que aún así debe satisfacer la *tendencia*. La fórmula conjuga esa tendencia –o bien hacia dónde se mueven las masas de consumidores– con una impositiva mezcla de metros cuadrados útiles versus metros inútiles, que a los arquitectos nos interesan tanto o más que los primeros. El resultado es un bloque de viviendas construido únicamente a partir de la repetición de un patrón de datos.

Se proyecta sobre la base de supuestos guiados por la experiencia del desarrollador, dejando un

en segundo lugar y derivado de lo anterior, el edificio rara vez se presenta como una unidad; es más bien la sumatoria de elementos que derivan de esos datos. Un *mix* de productos dispuestos primero en horizontal –llenando el terreno que ofrece el índice de ocupación de suelo– y luego en vertical, llenando el volumen que ofrece la inefable mezcla entre el índice de constructibilidad y el cono de sombra. La forma del edificio suele ser precisa y evidencia el *mix*. El diseño de la arquitectura casi no existe, a menos que lo encontremos en ornamentos varios –cuando hay recursos– o elementos de diseño de menor importancia, que no involucran decisiones proyectuales. En otras palabras, la arquitectura de vivienda en densidad que se ha desarrollado durante la última década en el sector céntrico de Santiago –esto no excluye al resto de las comunas del país– no ha sabido resolver el problema de la escala urbana. Su límite ha sido el bloque de unidades repetidas, pero se ha perdido la lectura de la totalidad, que proporciona una imagen a la ciudad y que más tarde contará una historia.

Este edificio fue un encargo directo. Tiene un mandante y eso hace una primera diferencia: no se trata de un desarrollo al interior de una inmobiliaria, sino de un proyecto que se gesta

el margen en el que se mueven los arquitectos: sea menos estrecho. Se contó con un margen de riesgo por parte del mandante. Algunas apuestas en este rubro son fundadas en la certeza de que los consumidores de vivienda en concreto, por lo tanto debimos basarnos en la propuesta en aquellos datos duros y transparentes, de forma encubierta. Cuando hablamos de aquello que no forman parte de la ecuación, no por innecesarios sino por considerados irrelevantes y con un alto costo, es capaz de asumir ni el consumidor ni el desarrollador, debemos asignarles *a priori* un valor de cambio real para entrar en la frágil ecuación, pese a considerarlos un aporte al edificio en su totalidad y como un valor que se proyecta tanto para el usuario directo como para la ciudad. Para que el mandante se requiere una suerte de compromiso con respecto a esos *innecesarios e irrelevantes*, de aquellos espacios inútiles e incluso de los que algunos llaman simplemente pretensiones. De otro modo, un aporte en el desarrollo de un edificio de 300 departamentos en el centro de la ciudad, es prácticamente inviable sin una solución estándar.

Lo anterior se sintetiza en el desarrollo de un elemento capaz de abordar la mayor cantidad de variables maximizando las prestaciones y el menor costo posible, entendiendo que el desarrollador inmobiliario debe incluir una serie de

