



# EL HÁBITAT SUSTENTABLE DE LOS MERCADOS URBANOS HISTÓRICOS. APLICACIÓN DEL CONCEPTO AL MERCADO CENTRAL DE CONCEPCIÓN, CHILE

## THE SUSTAINABLE HABITAT OF HISTORIC URBAN MARKETS. APPLICATION OF THE CONCEPT TO THE CENTRAL MARKET HALL OF CONCEPCION, CHILE

ANA ZAZO MORATALLA  
Doctora en Sostenibilidad Urbana  
Departamento de Urbanismo y Diseño,  
Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño,  
Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile  
<http://orcid.org/0000-0003-1912-9448>  
azazo@ubiobio.cl

MARÍA ISABEL LÓPEZ MEZA  
Doctora en Urbanismo Sustentable  
Departamento de Urbanismo y Diseño,  
Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño,  
Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile  
<https://orcid.org/0000-0002-0942-9722>  
mlopez@ubiobio.cl

### RESUMEN

La importancia de los mercados ha estado tradicionalmente ligada a su papel como abastecedor urbano de alimentos frescos. Sin embargo, a partir de la segunda mitad del siglo XX muchos de estos espacios han perdido este valor simbólico y han entrado en un proceso de obsolescencia multidimensional. Se propone aquí analizar, como ejemplo de este proceso de declive, el caso del Mercado Central de Concepción (Chile), utilizando como enfoque metodológico el de hábitat sustentable. Desde esta perspectiva, se examina el funcionamiento del mercado como ámbito edificado y como espacio socioeconómico, tanto a escala arquitectónica, como de su entorno urbano. La metodología aplicada consideró el análisis planimétrico, la observación en terreno y las entrevistas, para identificar los factores que han incidido en la insostenibilidad de este mercado histórico. Los resultados sugieren que diversos factores sociales y económicos vinculados al edificio en sí, tanto como a su contexto urbano, permitieron o incluso contribuyeron a la pérdida de cualidades claves para la sostenibilidad del hábitat del mercado.

### Palabras clave

mercado histórico, vitalidad urbana, ámbito edificado, espacio socioeconómico.

### ABSTRACT

The history of the markets halls has always been linked to its role as a provider of fresh urban food. However, during the second part of the twentieth century, these commercial spaces have ceased to possess this symbolic value globally, entering a process of multidimensional obsolescence. It is proposed to analyze the historical process of the Central Market of Concepción (Chile) through the concept of sustainable habitat, in order to analyze the operation of the market as a built environment and as a socio-economic space both at the building and urban level, with the objective of visualizing the causes of the loss of the sustainable habitat of this historical market. The results show that the neoliberal policies of the 1980s broke the symbiotic relationship that the built, intangible and living heritage of the market maintained with its environment. The results suggest that various social and economic factors linked to the building itself as well as its urban context, allowed or even contributed to the loss of key qualities for the sustainability of the market's habitat.

### Keywords

historic market, urban vitality, built environment, socioeconomic space.

## INTRODUCCIÓN

La historia de los mercados, como institución económica y social medular (González y Hiernaux, 2017), ha estado siempre ligada a su papel como abastecedor de alimentos urbanos frescos. Se constituyen como nodos vitales culturales (Zakariya, Kamarudin, y Harum, 2016; Rosa, 2017) dentro del tejido urbano que conforman espacios de encuentro, socialización e intercambio a nivel básico y que vertebran la vida social a escala barrial (Hernández y Andreeva, 2017). Durante la segunda parte del siglo XX, estos espacios comerciales han dejado de poseer globalmente este valor simbólico como espacios de abastecimiento urbano, habiéndose enfrentado a una obsolescencia multidimensional -física, funcional y económica (Delgadillo, 2017). Sin embargo, esta obsolescencia no es un proceso natural despolitizado, sino que deriva de procesos de despojo y privatización (Delgadillo, 2016), como también de la retirada de responsabilidades por parte de los agentes de producción de la ciudad (Soares, 2017). Producto de este contexto, en las últimas décadas, estos espacios comerciales han sido vistos como infraestructuras de alto potencial económico con objetivos de gentrificación urbana (González y Waley, 2012) o, por el contrario, y como reacción a estos procesos de obsolescencia, han sido objeto de fenómenos de conservación mediante patrimonialización material o inmaterial (Hernández y Andreeva, 2017). En ambos casos, la ausencia de una visión integral de lo que supone un mercado como nodo urbano conduce a la pérdida de su vitalidad (Hamza *et al.*, 2017) y al desplazamiento de la comunidad de locatarios que da sentido a este espacio comercial (Lacarrière, 2016).

El caso del Mercado Central de Concepción (MMC) no es una excepción a este problema global. El mercado, ubicado desde el siglo XIX en la actual manzana del centro histórico, fue ganando superficie hasta que, tras el terremoto de 1939, la municipalidad decidió reconstruirlo, de modo que ocupara toda la manzana (Salazar, 2018). El proyecto del mercado desarrollado por la Corporación de Reconstrucción y Auxilio (CRA) fue inaugurado en el año 1950 (*ibidem*) y heredó de su antecesor el papel simbólico de espacio abastecedor de productos frescos y vitalizador urbano. El desarrollo de la actividad comercial en el mercado fue sustentado por un grupo de comerciantes asociados bajo diversos nombres y tipos de sociedad a lo largo de su historia. Tras el incendio del edificio, en el año 2013, que lo convirtió en ruina, fue declarado Monumento Histórico por el Consejo de Monumentos Nacionales (Gobierno de Chile, 2014). Si bien este decreto reconoce el valor patrimonial del edificio, deja fuera el componente vivo del edificio -sus locatarios y locatarias- y,

al reconocer el edificio como elemento aislado y no como equipamiento urbano integrado en un entorno urbano, desacopla su preservación del tejido comercial en el que se encuentra inserto y con el que, durante décadas, mantuvo una relación simbiótica.

Del conjunto de las investigaciones sobre mercados históricos, tres grupos resultan relevantes para esta investigación: los que analizan el valor patrimonial del mercado, centrándose en él como "espacio contenedor" (Salazar, 2018), los que centran su análisis en su uso como espacio de esparcimiento y socialización entre locatarios y clientes (Lama, 2018) y, por último, aquellos que estudian los resultados de políticas focalizadas en la regeneración del uso y cuyo resultado es la gentrificación (Delgadillo, 2016; García, Rodríguez y Maiello, 2016; Lacarrière, 2016; Rodríguez, 2014; González y Waley, 2012).

El presente artículo analiza la aplicabilidad del concepto de "hábitat sustentable" para un mercado histórico urbano. Dicho enfoque se aplica como herramienta metodológica al caso del Mercado Central de Concepción (Chile). Se analizan, así, las vinculaciones entre los aspectos de gestión y planificación urbana en la sustentabilidad del hábitat del mercado.

## MARCO TEÓRICO: PERSPECTIVA SOBRE EL HÁBITAT SUSTENTABLE EN RELACIÓN A LOS MERCADOS HISTÓRICOS

El concepto de "hábitat" proviene de la ecología y se define como el "lugar en el que habita un organismo o una población" (López, 2003:5). Si bien la definición pone el acento en el lugar, a partir del concepto de habitar, quedan también incorporados otros aspectos como "el despliegue de las funciones que permiten el desarrollo de la vida en un tiempo dado" (*ídem*). También desde la ecología, el hábitat es concebido como un espacio determinado que cuenta con recursos y que es escogido por un grupo o comunidad para transitar su experiencia y satisfacer sus necesidades (CEHAP, 1998). El hábitat se vuelve un agente que genera cambios en su entorno y se ve afectado por él. Esta interacción puede darse en la dimensión social (Leff, 1998), o bien, basarse en el intercambio metabólico de materia y energía cuantitativos y cualitativos (Delgado, Campos y Rentería, 2012). A partir de estas consideraciones, se infiere que la sostenibilidad de un hábitat humano implica dos principales factores.

En primer lugar, requiere considerar no sólo el soporte territorial (i.e. el lugar o edificio) en el cual éste se

[1] Desarrolladas por el Proyecto Europeo URBACT Markets. <http://urbact.eu/urbact-markets>.

[2] Además de los productores locales, autoridades regionales y locales, asociaciones barriales, inversionistas, cadenas de supermercados.

desarrolla, sino también las dimensiones socioeconómicas que permiten su desarrollo. Las Guías *URBACT Markets*<sup>1</sup> señalan que para que los mercados puedan impulsar el desarrollo social, ambiental y económico de los barrios, es necesario un acercamiento multifacético: “tomar en consideración todo el ecosistema de los mercados” (2013: 5), incluyendo a sus actores sociales: los comerciantes y sus asociaciones, y a los habitantes de la ciudad<sup>2</sup>. Desde el urbanismo, Hamza *et al.* (2017) propone superar el acercamiento tradicional a los mercados históricos enfocado exclusivamente en el edificio, por uno que integre la sostenibilidad de su uso tradicional (i.e. oferta de alimentos frescos) y la permanencia de sus comerciantes originales. Asimismo, señala que la pérdida de los locatarios tradicionales conduce a una pérdida de la sostenibilidad del edificio, de su identidad y de sus valores sociales y culturales. Aunque las edificaciones no dejan de ser soporte, una visión integral que apunte hacia la sustentabilidad del hábitat debe orientarse a su articulación con otros soportes urbanos para contribuir a mejorar la calidad de vida dentro de las ciudades y aumentar su dinamismo (Amaya *et al.*, 2004).

En segundo lugar, el análisis de la sostenibilidad de los mercados históricos no debería abordar únicamente la escala de la unidad o célula, sino también la manera en que ésta interactúa con el tejido en el cual se inserta. López (2003) pone como ejemplo, en este sentido, la vivienda como célula del hábitat de un individuo o grupo familiar, y enfatiza que no es posible analizarla de manera aislada y desprendida de los “hilos invisibles y conductores de lo social, lo cultural, lo económico y lo político” (6). Para Yigitcanlar, Dur y Dizdaroglu (2015), quienes se centran en los planteamientos y propuestas de UN-Hábitat, el hábitat comprende un medio construido y un medio natural -o contexto- donde ambos interactúan, generando diferentes dinámicas urbanas de acuerdo con sus expresiones. Del medio construido, toman relevancia su localización y diseño en la accesibilidad y atracción de los habitantes hacia estos polos. El equipamiento urbano, entre los que figuran los mercados, cumplen un papel en la construcción de ciudad y hábitat a partir de “la estructuración del territorio en relación al sentido del lugar (*geniuslocci*), relacionados con la conglomeración de personas y la creación de símbolos que hacen legible y propio el territorio” (Ovalle y Páez, 2017:47). Estos equipamientos proporcionan servicios a la ciudadanía y al tejido en el que se inserta, prestando un servicio complementario al de los equipamientos del entorno al estar centrado en el abastecimiento de productos frescos.

Por tanto, el hábitat sustentable de un mercado urbano histórico implica entenderlo como un espacio integrado en el que el edificio, su uso comercial y las personas que le dan vida se encuentran integrados espacial y funcionalmente en un entorno socioeconómico urbano concreto, y cuyo papel como equipamiento abastecedor de productos frescos se mantiene como servicio complementario a la oferta del entorno.

## METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DEL HÁBITAT SUSTENTABLE

La investigación se plantea desde un paradigma constructivista, congruente con su enfoque cualitativo y descriptivo analítico, su orientación holística y concretizadora (Ruiz Olabuénaga, 1996), así como con el carácter inductivo de la hipótesis (Rodríguez y Vallderiola, 2009). Dentro de este paradigma se utilizaron, en particular, los métodos basados en la observación y la entrevista. Se propone aplicar el enfoque del hábitat sustentable como herramienta metodológica para analizar el estudio de caso del Mercado Central de Concepción (Chile) con el objetivo concreto de analizar si la gestión aplicada, en ambas escalas y ambas dimensiones, propició el mantenimiento del hábitat sustentable del mercado. El objetivo final es que las aportaciones derivadas del estudio de caso contribuyan a la construcción del concepto. Para ello, se considera el Mercado como la unidad o célula de la población del mercado.

La hipótesis señala que la gestión disociada de estas dos dimensiones (construida y social) y no integrada de ambas escalas espaciales ha contribuido a la insostenibilidad del hábitat del Mercado Central de Concepción (MCC). El diseño metodológico se centra en la evolución que han tenido ambas componentes a ambas escalas en tres periodos relevantes de su evolución. El periodo en el que el mercado fue un epicentro de actividad comercial urbana, décadas 1960-1979; el periodo en el que comienza el declive del mercado, décadas 1980 y 1990; y el periodo en el que, a consecuencia del terremoto del año 2010 y del incendio de 2013, se cierra el mercado. Para cada una de las etapas se definen dos categorías de análisis -el medio construido y el medio socioeconómico- que se estudian a dos escalas: la del mercado y la de su contexto.

El análisis del ambiente construido se basa principalmente en un análisis planimétrico y fotográfico. En la escala arquitectónica, las variables analizadas son la funcionalidad del espacio interior y perimetral del mercado, y la imagen arquitectónica del edificio. En la escala urbana las variables utilizadas se refirieron a la ubicación y carácter de los usos comerciales en el entorno: comercio construido y comercio al aire libre. El análisis de la dimensión socioeconómica se basa en dos aspectos. En la escala del mercado, se consideraron el cambio en los tipos de comercio (productos frescos, otros productos de almacén y cocinerías); el tipo de tenencia de los locatarios; y el valor simbólico del mercado como lugar de abastecimiento urbano. En la escala del contexto socioeconómico se estudia el tipo de comerciantes que se instalan tanto en el espacio público (comercio informal) como en los locales comerciales del entorno (tendencias y contenido simbólico de las tres calles comerciales en los tres momentos que evidencian el declive en el tipo de comercio).

Para el levantamiento de datos se aplicó un cuestionario a todos los locales en funcionamiento del anillo exterior del Mercado Central, y de las aceras de en frente del mercado. El objetivo fue identificar el rubro del local, reconstruir el tiempo que llevaba en ese rubro, y si había acogido a otro anteriormente. Este sondeo permitió identificar cambios en los tipos de comercio y vincularlos con hitos históricos del Mercado Central. A fin de confirmar estos primeros hallazgos, obtener un acercamiento a la vida cotidiana del Mercado Central y conocer la distribución y uso interior de sus espacios, se realizaron entrevistas semiestructuradas a 3 actores claves -antiguos dirigentes y locatarios históricos. La entrevista abarcó temáticas asociadas a la vida del Mercado Central durante las etapas previas a los hitos históricos (Privatización de Bienes Públicos década del 80; Terremoto 2010; Incendio 2013) y a los efectos de esos mismos hitos en el edificio comercial. Paralelamente, se complementó la información recabada con una revisión del material fotográfico de Archivo Histórico de la Universidad del Bío-Bío y una entrevista al encargado. Toda la información fue sistematizada para, luego, construir los planos asociados a cada etapa histórica.

## RESULTADOS

A continuación, se presentan separadamente los resultados del análisis del medio construido en sus dos escalas de análisis (arquitectónica y urbana) y, posteriormente, del medio socioeconómico en la escala del mercado y su contexto.

### ANÁLISIS DEL AMBIENTE CONSTRUIDO

#### *Época de Oro: Décadas 1960 y 1970*

En relación a lo arquitectónico, dos características permiten valorar al mercado como un icono de la arquitectura moderna: a) la ausencia de ornamento o de referencias a las formas historicistas<sup>3</sup> y la propuesta formal de la marquesina a lo largo de la fachada; y, b) el uso innovador de los materiales y de las formas arquitectónicas por parte de la CRA (Salazar, 2018), particularmente el uso experimental del hormigón armado para estructurar la bóveda parabólica y el muro cortina bajo la bóveda que permite un interior de gran luminosidad. Una primera alteración arquitectónica ocurre tras el terremoto de 1960 cuando los ventanales se dañan y la fachada se cubre con planchas semitransparentes de zinc, alterando la luminosidad del espacio interior.

La forma de ocupación de la manzana siguió una tradición que se remontaba a fines del siglo XIX en la construcción



Figura 1. Fachada principal del mercado en 1950. Fuente: Colección A. Bustos.

de mercados (Salazar, 2018: 20)<sup>4</sup>. El MCC repite varios planteamientos del antiguo mercado de abastos localizado en el mismo sitio, proponiendo un borde y un centro con varios accesos perimetrales y ubicando el principal hacia la calle Caupolicán (Herrera, 2011). Estas características permiten valorar el MCC como un ejemplo de "racionalismo pragmático" (Eliash y Moreno, 1989: 88) en el cual convergen modernidad y tradición. Funcionalmente, el proyecto se organiza en dos zonas: un anillo perimetral que configura una fachada continua de locales comerciales, abierta al entorno; y un espacio interior al cual se accede mediante diversas penetraciones del anillo. Interiormente, los puestos se ubicaron en la nave central parabólica y sus naves laterales. Los espacios de servicio incluían baños en los accesos desde Freire y Maipú, y bodegas subterráneas. A lo largo de Caupolicán se situaba una franja de estacionamientos y la zona de carga y descarga, en Rengo<sup>5</sup>. Las circulaciones principales se ordenaron como dos ejes paralelos que atravesaban el Mercado conectando ambas calles, y un tercero central que unía el acceso principal en Caupolicán con el espacio central. En el sentido perpendicular, un cuarto eje central conectaba las calles Maipú y Freire. De esta manera, el mercado se configura como un edificio de gran permeabilidad, integrado a los circuitos peatonales del entorno.

En relación a la dimensión urbana, las calles Barros Arana, Freire y Maipú constituían tres importantes ejes comerciales conformados, fundamentalmente, por locales comerciales de pequeño tamaño. La calle Caupolicán y Rengo constituían ejes de apoyo comercial secundario a los principales. Las galerías comerciales comienzan a aparecer en el entorno

[3] Presentes, en cambio, en los Mercados de Talca y de Temuco que Salazar (2018) presenta como precedentes del MCC.

[4] Salazar (2018) rebate, de esta manera, a otros autores que apoyaban la vinculación del MCC con el movimiento moderno a partir de la supuesta autoría de los arquitectos Ricardo Müller y Tibor Weiner, la que en realidad correspondió a la CRA.

[5] <http://concehistorico.blogspot.com/2013/05/sobre-el-mercado-central.html>



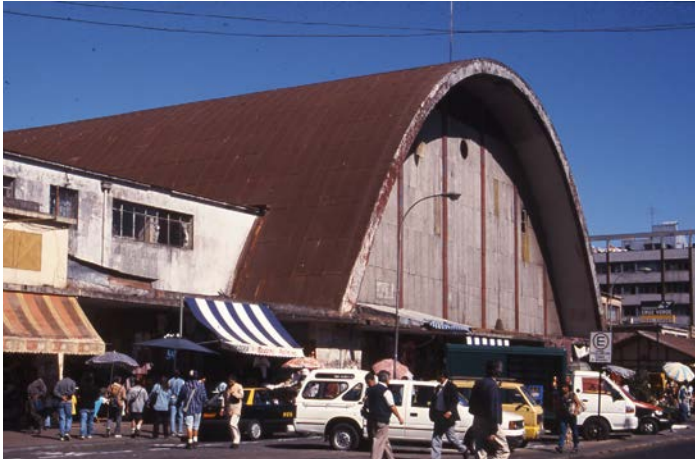
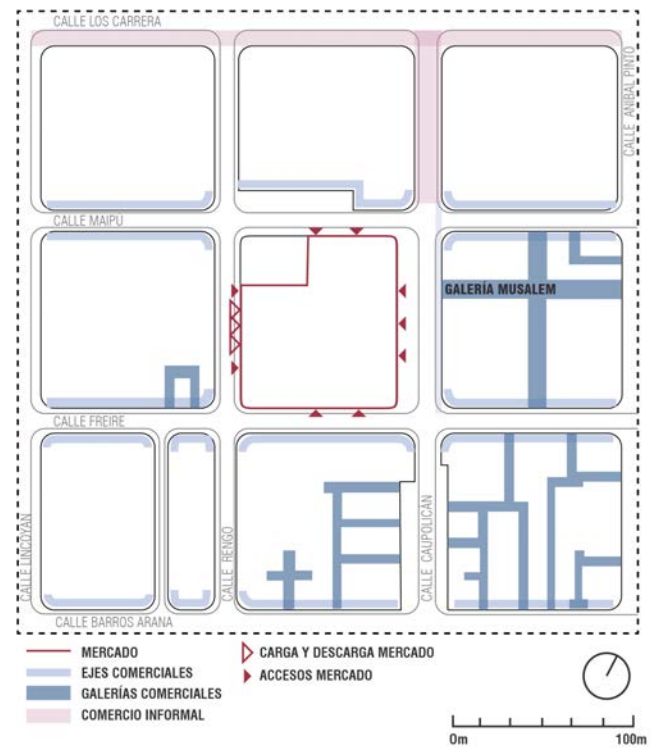
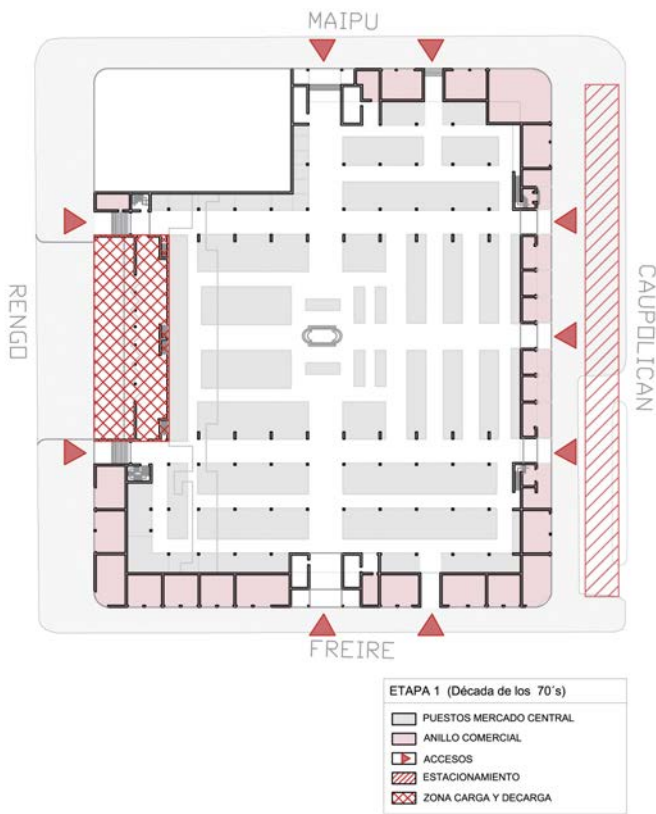


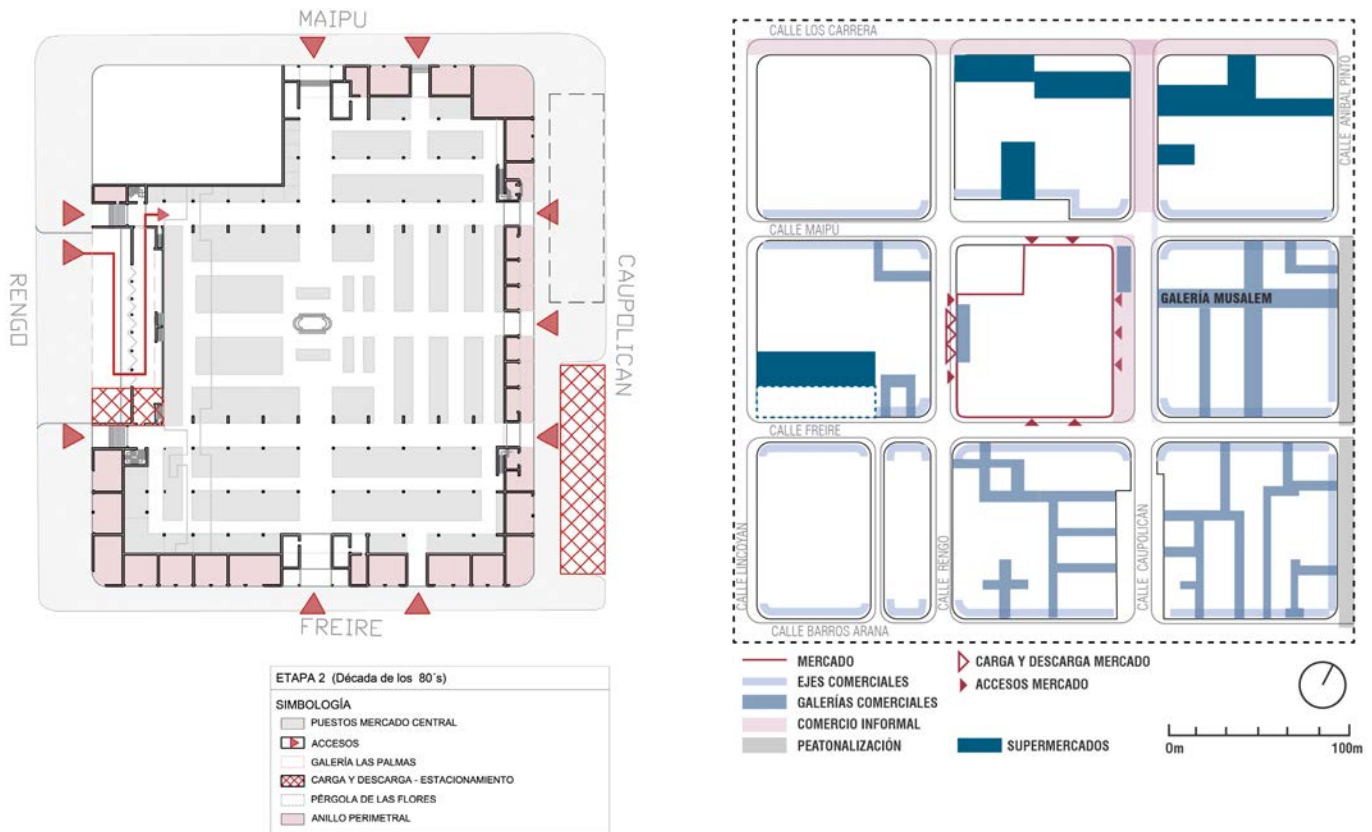
Figura 2. Fachada principal del mercado en 1980. Fuente: Archivo de Arquitectura UBB.



Figura 1. Fachada principal del mercado en 1950. Fuente: Colección A. Bustos.



Figuras 4, 5. Plano del espacio del mercado y del entorno urbano en las décadas del 60 y 70. Fuente: Elaboración de las autoras.



Figuras 6, 7. Plano del espacio del mercado y del entorno urbano en las décadas del 80 y 90. Fuente: Elaboración de las autoras.

urbano en la década de los 40 y se multiplican durante las décadas de los 50, 60 y 70. Éstas perforan el centro urbano convirtiendo todas las manzanas en espacios de gran permeabilidad para la conectividad peatonal interior y exterior. La galería Musalem, que colinda con la portada del mercado, genera continuidad transversal con el eje de Caupolicán.

*Declive: Décadas de 1980 y 1990.*

En cuanto al punto de vista arquitectónico, tres factores contribuyeron a la pérdida de valores formales del edificio: a) la falta mantenimiento por parte de la sociedad encargada de su administración<sup>6</sup>; b) diversas modificaciones interiores por parte de los locatarios, entre ellas un crecimiento desorganizado de los mesones en el espacio central -las alas laterales mantuvieron mayor homogeneidad de organización al estar insertas en la estructura-; y, c) el cambio de un lenguaje unitario del anillo exterior a una fragmentación y desorden formal (Salazar, 2018).

De modo similar, en lo funcional se producen tres cambios desafortunados: a) se reduce considerablemente la zona de carga y descarga de Rengo producto de la construcción de la Galería Las Palmas, espacio que no se integra ni formal ni espacialmente al MCC<sup>7</sup>; b) se reduce a la mitad la zona

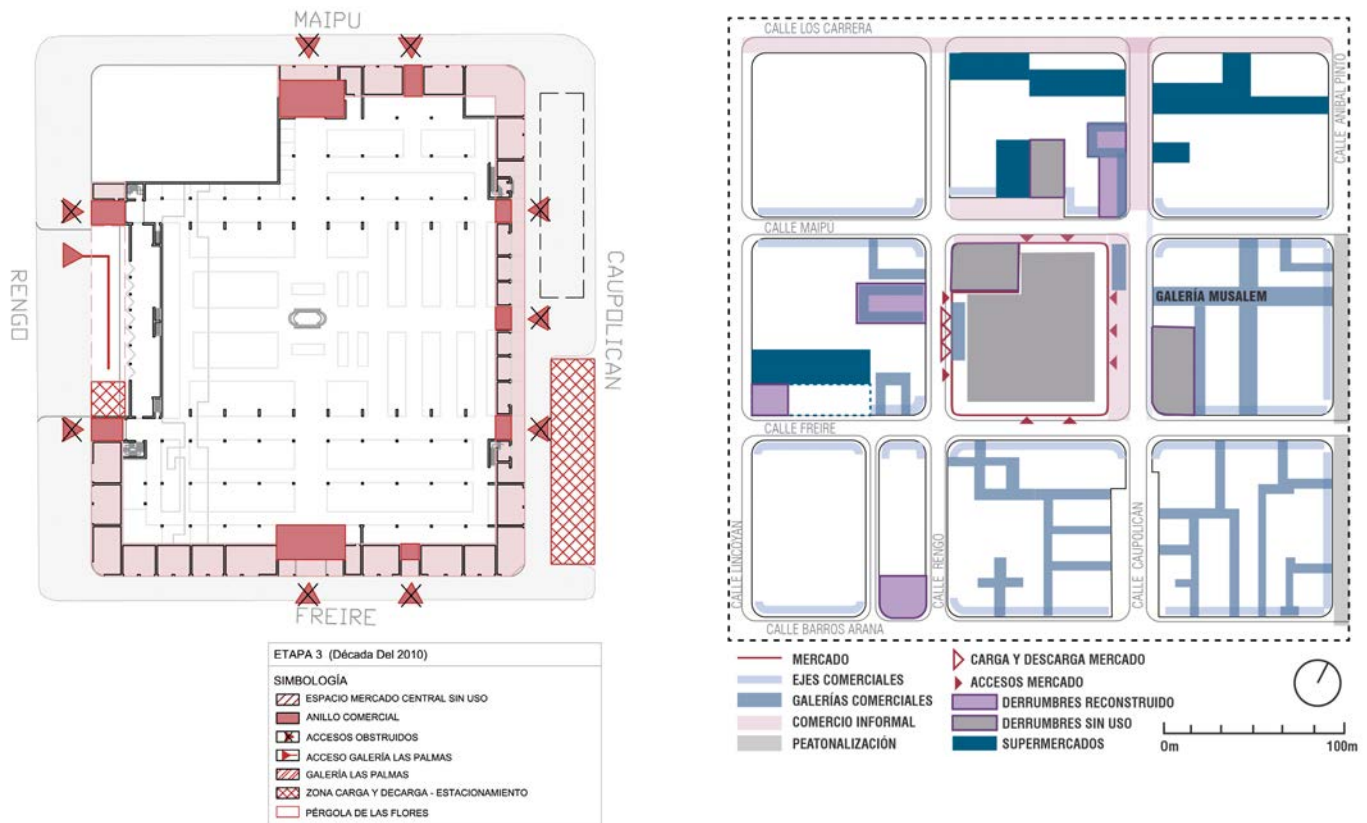
de estacionamientos en calle Caupolicán debido a la construcción de una Pérgola de las Flores; y, c) se reduce el número de accesos al espacio central (Herrera, 2011).

En relación a la esfera urbana, en esta década aparece la Galería Caracol, en la esquina suroeste de Freire con Rengo, que se considera un proto-centro comercial (De Simone, 2012) en la manzana adyacente. También surgen diversos supermercados que se instalan en el entorno urbano. Estos grandes volúmenes cerrados, que cuentan con estacionamiento, rompen la continuidad y debilitan la actividad comercial que se daba en torno los pequeños locales comerciales a lo largo de Caupolicán, Maipú y Freire. Adicionalmente, la vitalidad comercial en el espacio público se concentra a lo largo de nuevos paseos peatonales en Barros Arana y Aníbal Pinto.

*Desaparece el uso del Mercado: Décadas 2010 y posteriores.*

El incendio del 28 de abril de 2013 deja en ruinas la nave central y las alas laterales. Los locales del anillo exterior menos afectados fueron rehabilitados y retomaron su actividad pocos meses después. Sin embargo, sobre la zona interior recae un decreto municipal (DA 237-2013) que prohíbe el uso y el acceso "mientras mantengan las actuales circunstancias" (Municipalidad de Concepción, 2013:1).

[6] <http://concehistorico.blogspot.com/2013/05/sobre-el-mercado-central.html>  
 [7] <http://concehistorico.blogspot.com/2013/05/sobre-el-mercado-central.html>



Figuras 8, 9. Plano del espacio del mercado y del entorno urbano en las décadas 2010 y posteriores. Fuente: Elaboración de las autoras.

En el año 2014, tras la aparición de diversas columnas de opinión lideradas por arquitectos en diarios locales, el edificio es declarado Monumento Nacional. En 2015, el Consejo de Monumentos Nacionales emite el documento en el que se describen los criterios de intervención del MCC, ahora patrimonial. Entre ellos, destacan el mantenimiento de la estructura de la nave central, los accesos principales, la cubierta tipo *sheed* de las alas laterales y el anillo de doble altura perimetral (CNM, 2015).

Con respecto a la escala urbana, el terremoto de 2010 afectó gravemente el entorno inmediato del mercado. Cinco edificios directamente colindantes tuvieron que ser derruidos por sus daños. En la actualidad, sólo se han reconstruido dos, uno convertido en galería comercial en la calle Rengo y otro en *strip center* en la esquina de Caupolicán con Maipú. Otros dos se han convertido en estacionamientos de pago, en la esquina de Caupolicán con Freire y en Maipú. El quinto se encuentra como sitio eriazos en el único solar de la manzana no perteneciente al mercado. Todos rompen la continuidad de locales comerciales existentes hasta el momento.

### ANÁLISIS DE LA DIMENSIÓN SOCIOECONÓMICA: EL MERCADO.

*Época de Oro: Décadas de 1960 y 1970.*

La municipalidad era, en aquellos años, la propietaria y la gestora del mercado, que se denominaba Mercado Municipal, y

los locatarios del interior y del anillo exterior eran arrendatarios. El mercado tenía el carácter simbólico de espacio de abastecimiento urbano por excelencia, de productos primarios y, sobre todo, frescos de la zona. Los locatarios se encontraban organizados por áreas en el gran espacio interior del mercado; los vendedores de frutas y verduras, en la nave central, hacia el lado de Caupolicán; los carniceros hacia Rengo; y alrededor de la pileta central, las floristas. En las alas laterales, la esquina de Freire con Rengo reunía a los vendedores de mariscos y el resto del espacio estaba ocupado por cocinerías. En el anillo exterior se ubicaban comerciantes detallistas especializados, especialmente en ropa y textiles. Existía una normativa que mantenía una unidad estética interior y exterior. De esta manera, los puestos del espacio central eran mesones y los de las alas laterales, puestos cerrados.

En cuanto al contexto urbano, previo a la construcción del mercado, los ejes comerciales Barros, Freire y Maipú poseían un carácter diferenciado entre ellas. Barros Arana constituía el límite de la zona de comercio de alto estatus del centro urbano. En Freire se habían instalado pequeños comercios especializados, principalmente zapaterías. Maipú estaba formado por comercio heterogéneo también especializado. En Maipú con Caupolicán se encontraba "Menajes Maipú" -que aún se mantiene- y, separado por dos locales, la "Importadora Inglesa" -negocio de textil de alto nivel.

El proyecto de la CRA tuvo la intención de fortalecer y vitalizar los ejes comerciales de Maipú y Freire mediante el anillo





Figura 10. Interior del mercado en 1950. Fuente: Fotografía de Luis Darmendrail.

exterior de locales. Adicionalmente, los locales ubicados en las galerías ampliaban la oferta comercial especializada de carácter heterogéneo, convirtiendo esta zona del centro en un importante núcleo comercial, diverso y complejo. El proyecto de la CRA tuvo un efecto higienista en el espacio urbano. De este modo, en Caupolicán el comercio informal -que existía entre el antiguo mercado y la Vega Monumental, en Calle Heras- se retrae hasta Maipú, despejando el frente principal del Mercado.

*Declive: Décadas de 1980 y 1990.*

En 1981, la Municipalidad es forzada a desprenderse del mercado como consecuencia de las políticas neoliberales de la dictadura. Por tanto, ofrece la compra a los locatarios que, agrupados en Comandita por Acciones (CPA), una sociedad privada, se convierten en propietarios del edificio y autogestores del mercado. Este fue el comienzo de los problemas legales sobre la propiedad (Salazar, 2018:1) y un punto de inflexión en el mercado, ya denominado "Central". El precio, pactado en Unidades de Fomento (UF), creció en mayor medida que el peso chileno, endeudando a la CPA y repercutiendo en el paro del pago de contribuciones y otros



Figura 11. Interior del mercado en 1980. Fuente: Fotografía Gonzalo Cerda.



Figura 12. Interior del mercado en 2018. Fuente: Fotografía Camila Astorga.

impuestos. Este factor también supuso una ausencia de inversión en el edificio y en su mantenimiento, lo que condujo a una degradación tanto del edificio como de su higiene. La autogestión supuso la flexibilización de las normas estéticas de los puestos y locales.

En términos del contexto socioeconómico, las políticas neoliberales y libremercadas del régimen militar facilitaron la instalación de importadoras chinas en la década de los 70 y de supermercados, en la de los 80. Ambos tipos de comercio tienden a instalarse en el centro urbano ocupando las manzanas inmediatas al Mercado. Los primeros contribuyen al declive de la industria chilena y comercio derivado, ofertando productos más baratos y de menor calidad. Los segundos ofrecen la posibilidad de realizar una compra completa en lugares más higiénicos, con estacionamiento. El resultado fue que muchos pequeños comercios de los ejes comerciales tuvieron que abocarse a productos más especializados y focalizados; así también, se trasladaron los comercios de alto nivel y se instalaron comercios de menor calidad.

En lo que se refiere a la actividad comercial del mercado en sí, la llegada de los supermercados no implicó su quiebra, debido a que el tipo de cliente que acudía a ambos lugares era diferente. Los primeros ofrecían una compra completa, higiénica y con estacionamiento a mayor coste que la que se ofrecía en el mercado, donde se seguían encontrando productos más frescos. De ahí que el mercado mantenga su carácter simbólico de espacio abastecedor urbano; lo que cambia es el tipo de cliente que lo frecuenta, el cual comienza a ser de menor poder adquisitivo. Persiste, entonces, la venta de productos frescos, a la que se suman algunos productos que, durante la dictadura, se entendían como contrabando<sup>8</sup>.

El comercio informal vuelve a extenderse por calle Caupolicán hasta Freire. En la zona más cercana a Maipú, vendedoras ambulantes de flores habían construido unos puestos de madera. Tras un incendio, el municipio construyó la Pérgola de las flores, formalizando este comercio.

Desaparece el uso del mercado: Década 2010 en adelante. Tras la venta del 60% del edificio del mercado a una inmobiliaria<sup>9</sup> en el año 1996, a cambio del pago de las deudas, el mercado ingresa en la década de 2010 siendo propiedad de la CPA y de esta inmobiliaria, pero enfrascada en procesos judiciales, en los que la CPA trata de recuperar la propiedad total del mercado. Durante todo este tiempo la CPA ha seguido autogestionando el mercado, aumentando la deuda, la falta de manutención del edificio y la desorganización. El incendio del 28 de abril de 2013, en el que la capa plástica que cubría las goteras de la cúpula central ardió, arrasó con toda la actividad comercial de la manzana. Poco a poco ésta fue recuperándose en la galería de las Palmas y en el anillo exterior, pero se prohibió por decreto municipal el uso de la parte interior del edificio. Los locatarios del interior tuvieron que comenzar a vender en el exterior -a la intemperie- como comerciantes informales. La pérdida del flujo de clientes ha conducido al cierre de casi todos los locales de la galería de las Palmas y a un generalizado cambio de uso en los locales que se encuentran en el anillo exterior. Algunos locatarios se transformaron en vendedores informales, decidieron dejar la profesión o encontraron locales en otros lugares. Los menos, esperaron a la construcción de un nuevo mercado central que se concretó en una zona periférica en el año 2016. El Mercado Central ha dejado de ser un espacio simbólico como abastecedor de alimentos y el nuevo mercado no ha conseguido adoptar este papel, debido a la importante pérdida de locatarios y a la nueva localización del recinto, en el límite del casco histórico.

Desde la perspectiva del contexto urbano, mientras que Barros Arana mantiene su carácter de gran eje comercial de alto nivel, Freire y Maipú han disminuido considerablemente su valor simbólico como ejes comerciales, producto del deterioro mencionado.

Los comerciantes informales ocupan en la actualidad todo el perímetro del Mercado Central, concentrándose primordialmente en las calles Caupolicán y Maipú, y ofreciendo todo tipo de productos: frescos, legumbres, accesorios de telefonía, etc.

## DISCUSIONES

### ÉPOCA DE ORO: DÉCADAS 1960 Y 1970

A partir del análisis efectuado, se desprende que los principales valores del ambiente construido en esta época se referían a aspectos de innovación así como a cualidades espaciales y formales del edificio, asociados a principios de la arquitectura moderna. Igualmente, tanto a escala arquitectónica como urbana, el mercado se configuró como un elemento fuertemente integrado en su entorno, y como un factor vitalizador de su contexto urbano. Dos características fortalecieron esta integración: a) la ocupación de la manzana, con un gran espacio interior y un anillo perimetral de locales detallistas que vitalizaban las calles perimetrales de ejes comerciales; y, b) la existencia de diversos accesos perimetrales conectados a ejes de circulación que atravesaban el espacio interior y que, en algunos casos, generaban continuidad con la red de galerías comerciales del entorno. En tal sentido, el edificio y el entorno funcionaron de manera integrada y sinérgica potenciándose mutuamente, produciendo, además, un efecto higienista en cuanto a la eliminación del comercio informal en el espacio público.

Al analizar la gestión del mercado en esta época es posible identificar dos factores del contexto social que pueden haber contribuido a la preservación de las cualidades antes señaladas:

- En la escala arquitectónica, la existencia de una entidad unitaria (Municipalidad) encargada de la administración del mercado, cuya normativa mantenía la unidad así como las cualidades originales de la propuesta arquitectónica.
- En la escala urbana, la vigencia del Plan Regulador de 1960 que promovió la creación de galerías comerciales al interior de las manzanas del centro, conformando un circuito peatonal interior comercial al que el mercado se integró.

En resumen, y desde el punto de vista del hábitat, tanto las cualidades del medio construido como algunos aspectos de su gestión y su planificación confluyen sinérgicamente para generar un denso intercambio de flujos entre el interior y exterior de la 'célula' del mercado. Esto permite que se produzca un eco-sistema mercado-contexto caracterizado por un fluido intercambio de personas, productos y energía que posibilita el desarrollo de la función de mercar.

[8] Entrevista Agustina Torres, locataria histórica del MCC, 28 de agosto 2018. En el contexto de la dictadura, algunos productos de primera necesidad no tenían mucha accesibilidad y formaban parte de un comercio informal clandestino.

[9] Inmobiliaria 2000.

### DECLIVE: DÉCADAS DE 1980 Y 1990

El cambio hacia un modelo neoliberal y libremercadista a nivel país tuvo fuertes repercusiones en la administración y gestión del mercado que, a su vez, impactaron en la esfera de lo construido<sup>10</sup>.

En la escala arquitectónica, la Municipalidad se vio obligada a cesar en su rol como ente administrador; las políticas económicas influyen en el endeudamiento de la nueva sociedad de locatarios a cargo, lo que, a su vez, incide en la falta de mantención del edificio. Finalmente, la nueva administración es incapaz de preservar los valores arquitectónicos claves para la sostenibilidad del hábitat del mercado: a) cualidades arquitectónicas; b) unidad formal del edificio y su coherente organización interior; y b) accesibilidad y permeabilidad del edificio en relación a su entorno urbano.

En la escala urbana, el contexto comercial en el cual se inserta el mercado se ve enfrentado a la competencia de las grandes superficies comerciales (supermercados y proto centros comerciales) y a las importadoras que florecen dentro del marco de las políticas de apertura al comercio exterior. Ambos agentes debilitan la actividad comercial de los pequeños locales, facilitando el declive de los ejes comerciales así como la recolonización del espacio público por parte del comercio informal<sup>11</sup>.

Desde el punto de vista del hábitat, en la escala arquitectónica la 'coherencia' interna del edificio como 'célula' de mercar se debilita, a partir de una gestión que permite una serie de intervenciones fragmentadas e inconexas entre sí, sobre el medio construido. En la escala urbana, el modelo económico debilita el tejido comercial en el cual se insertaba la 'célula', siendo esta incapaz de mantener su función vitalizadora del contexto.

### DESAPARECE EL USO DEL MERCADO: DÉCADA 2010 EN ADELANTE

*En esta fase, la tendencia continúa agravando los cambios iniciados en la fase anterior.*

En la escala arquitectónica, la frágil figura de administración del edificio, sumado a los conflictos asociados a procesos judiciales y a la precariedad de la situación económica, inciden en la degradación del medio construido. Provocan, en concreto, la falta de mantención del edificio que, a su vez, facilita la producción del incendio. Este hecho determina, en definitiva, la pérdida de la función de mercar en el interior del edificio que queda prohibida por decreto municipal. Los locatarios del interior son desplazados a una nueva ubicación en el límite del caso histórico o se transforman en comerciantes informales, ampliándose así el área de colonización del espacio público por parte de este tipo de comercio.

En la escala urbana, puede interpretarse la pérdida del valor simbólico del área como eje comercial de alto nivel. El declive general del área disminuyó su capacidad de respuesta frente al grave terremoto que afectó la zona, lo cual quedó evidenciado en la lentitud del proceso de reconstrucción, en la actual persistencia de sitios eriazos, en el cierre o cambio de uso de muchos locales del anillo perimetral y en la pérdida del flujo de clientes en el área.

## CONCLUSIONES.

Para el estudio de caso del Mercado Central de Concepción (MCC) se confirma la hipótesis de que una gestión disociada de las dimensiones construida y socioeconómica, y no integrada en las escalas de edificio y urbana ha contribuido a la insostenibilidad del hábitat que constituía el MCC en su primera etapa, tras su diseño.

Del análisis realizado se pueden inducir dos grandes conclusiones que reafirman la aplicabilidad y pertinencia del concepto de hábitat sustentable para el caso de los mercados urbanos históricos. La primera, en relación a la escala de la 'célula', sugiere la importancia de fortalecer formas de gestión capaces de equilibrar las aspiraciones de los locatarios individuales con una visión integral del espacio del mercado. El caso analizado revela que dicha visión integral constituye un factor clave para la preservación de las cualidades arquitectónicas del mercado y su coherencia con el uso de mercar.

La segunda conclusión se refiere a la necesidad de mantener a escala urbana una complementariedad funcional entre el espacio arquitectónico del mercado -i.e. la 'célula'- y el tejido en el cual éste se inserta, de modo que ambos (célula y tejido) configuren un "ecosistema" comercial dinámico. La integración espacial de esta célula, a través de galerías, en el caso de Concepción, o de estrategias de peatonalización, en otros casos, permite un acercamiento y una continuidad del espacio del mercado en el entorno urbano. La política de desarrollo urbano y la planificación urbana son responsables de la salvaguarda de este ecosistema (de su diversidad y de su soporte edificado), o bien, de su regeneración.

Los cambios contextuales parecen conducir inevitablemente a la desaparición de los mercados históricos, ya sea producto del declive debido a la inacción o, en el extremo opuesto, debido a procesos de gentrificación asociados a proyectos de rehabilitación que excluyen a los locatarios. En este escenario, la aplicación del concepto del hábitat sustentable a estos espacios, contribuye a resituar el énfasis de las actuaciones de rescate, en una adaptación al contexto urbano contemporáneo, basada en la integración de su contenedor con sus locatarios y locatarias, tanto en la escala arquitectónica como en de la ciudad.

[10] Guerrero y Alarcón (2018) concuerdan en estos efectos socio-espaciales del neoliberalismo para el caso de las caletas de pescadores enfrentadas al desarrollo industrial de gran escala.

[11] La informalidad se concibe bajo lógica de la subsistencia (Canales, 2017).



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AMAYA, Luis; ALEXIEU, Ioannins; SUÁREZ, Gabriel; SERNA, David y RUEDA, Liliana. Diálogos con escala. Soportes urbanos, *Revista Escala*, 2004, n° 196, pp. 15-19.
- CANALES, Danilo. *Comercio informal urbano en Chile neoliberal: el caso de los vendedores ambulantes en el transporte público (Santiago, 1990-2017)*. Seminario para optar al grado de Licenciado en Historia. Universidad de Chile, Santiago de Chile, 2017.
- CEHAP. CENTRO DE ESTUDIOS DEL HÁBITAT POPULAR. *Vivienda y hábitat... claves en el tejido de ciudades*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia, Facultad Arquitectura, CEHAP, 1998.
- CERDA, Gonzalo. Arquitectura Moderna en Concepción 1939-1960. *Arquitecturas del Sur*, 1994, (22), 1-12.
- CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES. *Criterios generales de intervención del Mercado Central de Concepción*. Santiago: Ministerio de Educación, 2015.
- DE SIMONE, Liliana. Caracoles comerciales y otras especies en peligro de extinción, *Bifurcaciones*, 2012, n° 10, p. 1.
- DELGADILLO, Víctor. Presentación, *Alteridades*, 2016, n° 51, pp. 1-9.
- DELGADILLO, Víctor. Patrimonialización de los mercados, *Ciudades*, 2017, n° 114, pp. 2-9.
- DELGADO, Gian Carlo; CAMPOS, Cristina y RENTERÍA Patricia. Cambio Climático y el Metabolismo Urbano de las Megaurbes Latinoamericanas, *Hábitat Sustentable*, 2012, vol. 2, n° 1, pp. 2-25.
- ELIASH, Humberto y MORENO, Manuel. *Arquitectura y modernidad en Chile 1925 – 1965: una realidad múltiple*. Santiago: Universidad Católica de Chile, 1989.
- GOBIERNO DE CHILE. Decreto 0322 del 31 de junio de 2014.
- GONZÁLEZ, Carmen I. y HIERNAUX, Daniel. Mercados queretanos: entre tradición y modernidad, *Ciudades*, 2017, n° 114, pp. 17-24.
- GUERRERO, Rosa y ALARCÓN, Mabel. Neoliberalismo y transformaciones socio-espaciales en caletas urbanas del Área Metropolitana de Concepción. Los casos de Caleta Los Bagres y Caleta Chocholgué, Tomé, *Revista de Urbanismo*, 2018, n° 38, pp. 1-17.
- HAMZA, Neveen; ELKERDANY, Dalila; PENDLEBURY, John; IMAM, Sahar; ALSADATY, Aliaa y ELSERAFI, Tamer. Sustained Liveability: A Framework Beyond Energy Conscious Building Conservation of Market Halls, *Archnet-IJAR*, 2017, vol. 11, n° 3, pp. 119-131.
- HERNÁNDEZ, Adrián y ANDREEVA, Stoyanka. Disputa por los mercados públicos abandonados, *Ciudades*, 2017, n° 114, pp. 25-31.
- HERRERA, Carolina. *Análisis y estudio del mercado central de Concepción como patrimonio arquitectónico moderno y su evolución: 1940 – 2011*. Seminario de investigación. Universidad del Desarrollo, Concepción, Chile, 2011.
- LACARRIEU, Mónica "Mercados tradicionales" en los procesos de gentrificación/recualificación. Consensos, disputas y conflictos, *Alteridades*, 2016, vol. 26, n° 51, pp. 29-41.
- LAMA, María Paz. Estudio de los significados del Mercado Central de Concepción para considerar en una futura recuperación patrimonial, *Arquitecturas del Sur*, 2018, vol. 26, n° 53, pp. 58-73.
- LEFF, Enrique. *Saber ambiental. Sustentabilidad, racionalidad, complejidad, poder*. 1ª edición. México: Siglo Veintiuno Editores, 1998.
- LÓPEZ, Karen B. Hacia un hábitat sostenible: Apuntes para una reflexión conceptual sobre hábitat, *Población y Desarrollo*, 2003, n° 24, pp. 4-11.
- MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN. Decreto Municipal N°237, de 27 de mayo de 2013, que prohíbe el ingreso al interior del inmueble Mercado Central de Concepción.
- OVALLE, Jairo H. y PÁEZ, Ángelo. Equipamiento urbano en la reconstrucción de vínculos comunitarios, *Arquitecturas del Sur*, 2017, vol. 35, n° 51, pp. 42-55.
- RODRÍGUEZ, Alejandro. La transformación de los mercados municipales de Madrid. Análisis legislativo, comercial y económico de los mercados de abastos madrileños, *Territorios en Formación*, 2014, vol. 7, pp. 86-102.
- RODRÍGUEZ, David y VALLDEORIOLA, Jordi. *Metodología de la investigación*. 1ª edición. Barcelona: Universitat Oberta de Catalunya, 2009.
- ROSA, Paula. Ferias y mercados en una ciudad en transformación, *Ciudades*, 2017, n° 114, pp. 32-38.
- RUIZ OLABUÉNAGA, José I. *Metodología de la investigación cualitativa*. Bilbao: Universidad de Deusto, 1996.
- SALAZAR, Camila. Cubrir la proeza constructiva, crear el espacio interior. Elementos para una historia arquitectónica del Mercado Central de Concepción, *Arquitecturas del Sur*, 2018, vol. 36, n° 53, pp. 6-21.
- SOARES, Claudio S. Mercados públicos municipales: espacios de resistencia al neoliberalismo urbano, *Ciudades*, 2017, n° 114, pp. 39-46.
- URBACT. *URBACT Markets. Thematic Guidelines* [en línea]. Unión Europea, 2013 [Consultado 3 diciembre 2018]. Disponible en: [http://urbact.eu/sites/default/files/import/Projects/URBACT\\_Markets/outputs\\_media/2013-03-14\\_Urbact\\_Markets\\_Thematic\\_Guidelines.pdf](http://urbact.eu/sites/default/files/import/Projects/URBACT_Markets/outputs_media/2013-03-14_Urbact_Markets_Thematic_Guidelines.pdf).
- YIGITCANLAR, Tan; DUR, Fatih y DIZDAROGLU, Didem. Towards prosperous sustainable cities: A multiscalar urban sustainability assessment approach, *Habitat International*, 2015, vol. 45, pp. 36-46.
- ZAKARIYA, Khalilah; KAMARUDIN, Zumahiran y HARUM, Nor Z. Sustaining the Cultural Vitality of Urban Public Market. A Case Study of Pasar Payangk, Malaysia, *Archnet-IJAR*, 2016, vol. 10, n° 1, pp. 228-239.