

# LOS CARACOLES COMERCIALES CHILENOS REGIONALES: de la apropiación tipológica a un sistema arquitectónico urbano nacional

[CHILEAN COMMERCIAL SNAIL BUILDINGS: FROM TYPOLOGICAL APPROPRIATION TO AN URBAN NATIONAL ARCHITECTURAL SYSTEM]



**resumen\_** A fines de los años setenta, los edificios Caracoles Comerciales Chilenos Regionales (denominados c.c.c.r. de aquí en adelante) comenzaron a colonizar los principales centros urbanos del país originando una nueva tipología arquitectónica que hoy representa, quizás sin nunca imaginarlo, el experimento y modelo más arriesgado y efímero de la arquitectura comercial en Chile.

Este documento, extracto de una amplia investigación sobre el tema, fija la mirada en esta particular y radical especie arquitectónica que conforma en su conjunto una ecología urbana a nivel nacional única en el mundo, cuyo primer *espécimen* regional se erigió en 1978 en la ciudad de Viña del Mar (después de su aparición en Santiago en 1975), y luego se multiplicó a lo largo de las principales urbes del país en un período de tiempo extremadamente breve y en condiciones políticas, económicas y sociales bastante específicas.

Actualmente los c.c.c.r. constituyen un patrimonio arquitectónico y social altamente significativo pero lamentablemente ignorado por la disciplina, que alberga el último soporte espacial comercial de vida urbana, previo a la lógica contemporánea de expansión (sub)urbana representada por la tipología del *mall*. En ese marco, el presente artículo busca la puesta en valor de los Caracoles Comerciales Chilenos Regionales mediante una revisión y análisis del contexto histórico en el que surgen, de sus antecedentes tipológicos y de sus características esenciales (inserción urbana, morfología y usos), revelando así la trascendencia cultural latente que poseen como sistema arquitectónico comercial urbano, el más relevante de la segunda mitad del siglo xx en Chile.

**palabras clave\_** arquitectura | ciudades | cultura | edificio caracol | programa comercial

**1 | SOBRE EL CONTEXTO DE LOS C.C.C.R.\_** Los Caracoles Comerciales Chilenos Regionales surgen dentro del contexto político, social y económico del gobierno militar de Pinochet, en un momento particularmente complejo de la historia reciente de Chile. Ellos se desarrollaron como un fenómeno arquitectónico urbano comercial a nivel nacional<sup>2</sup> entre los años 1978 y 1981. El primer caso de c.c.c.r. surge en la ciudad de Viña del Mar (Caracol Carrusel, 20 de abril de 1978) y luego, casi un año después, aparece el segundo en la ciudad de Valparaíso (Caracol Porteño, 16 de marzo de 1979). En el año 1980 surgen otros cuatro c.c.c.r. (Caracol Beye, en Valparaíso; Caracol Austral, en Punta Arenas; Edificio Caracol, en Concepción; Caracol Centenario, en Antofagasta) y finalmente, durante el año 1981, aparecen cuatro más (Caracol Policentro, en Talca; Caracol Colonial, en La Serena; Caracol Tres Palacios, en Valparaíso y Edificio Caracol, en Puerto Montt). Este explosivo desarrollo de los c.c.c.r.<sup>3</sup> se vio beneficiado por la aplicación de las políticas desarrolladas por el gobierno militar a partir del año 1979, que implicaron el fin de la economía restrictiva que existía en Chile hasta ese momento y el inicio de una economía de libre mercado. En ese año se dictaminó la fijación del tipo de cambio en 39 pesos por dólar con el objetivo de que sirviera como ancla nominal para la inflación. En consecuencia, se produjo una estimulación al desarrollo urbano que comienza a regirse con fuerza por las leyes de la oferta y la demanda, siendo el sector privado el principal encargado de materializar este crecimiento. Estas políticas económicas, junto a la nueva Política de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile de 1979<sup>4</sup>, sin duda jugaron un rol fundamental en el excesivo nivel de gasto y endeudamiento local, lo que permitió una fuerte inversión comercial inmobiliaria de la que se beneficiaron los c.c.c.r. pero que años más tarde llevó a Chile a un escenario en el cual la carga financiera de la deuda externa se tornó inmanejable, con tasas de desempleo superiores al 20% en los años 1982 y 1983<sup>5</sup>, situación que, sumada al aumento de las tasas de interés y al alza del precio del petróleo, implicó el fin de la burbuja económica, el comienzo de la crisis y, por lo tanto,

el comienzo del fin del desarrollo y expansión de los Caracoles Comerciales como tipología edilicia comercial nacional.

El contexto anterior nos permite consignar que los c.c.c.r. se sitúan como la última tipología comercial en el centro tradicional de las ciudades chilenas, previamente a la aparición del *mall*. Los Caracoles son el eslabón final de una cadena tipológica de comercio urbano propia de una ciudad de damero, es decir, de aquellas estructuras que surgen con el comercio de la Plaza de Armas en la época colonial y que luego, en el caso chileno, evolucionaron paulatinamente hasta la década de los años setenta y ochenta para terminar con los c.c.c.r. En rápida revista podemos constatar una evolución comercial desde la estructura de la plaza fundacional al comercio de las calles de las áreas centrales, situación que luego se complementó con la aparición de los pasajes y las galerías comerciales, y más tarde con los almacenes tradicionales, hasta la aparición en la segunda mitad de la década de los años 70 de los c.c.c.r. para, posteriormente, asumir las tipologías contemporáneas de los *mall*<sup>6</sup>, *strip mall* y *strip centers* que hoy estructuran parte importante del paisaje (sub)urbano local. Si bien se pudo constatar durante el proceso de la investigación la existencia de casos aislados de caracoles comerciales en otros países<sup>7</sup>, en ningún otro lugar se lograron constituir en un fenómeno tipológico comercial tan intenso como el ocurrido en Chile. Ellos forman un caso único en cuanto a la propagación de esta tipología comercial por prácticamente todo el territorio nacional (desde Antofagasta hasta Punta Arenas), así como también lo fue la política liberal de importaciones, con un dólar a 39 pesos, impuesta por la dictadura de Pinochet que sin duda benefició directamente el desarrollo y expansión de esta exótica tipología arquitectónica.

**2 | SOBRE LA TIPOLOGÍA Y LAS CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DE LOS C.C.C.R.\_** Los antecedentes arquitectónicos tras la tipología de los Caracoles Comerciales Chilenos Regionales nos podrían



ANTOFAGASTA

LA SERENA

VIÑA DEL MAR

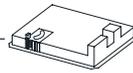
VALPARAISO

TALCA

CONCEPCION

PUERTO MONTT

PUNTA ARENAS



CARACOL  
CARRUSEL

R.F.M 20 ABRIL



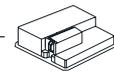
CARACOL  
PORTEÑO

R.F.M 16 MARZO



CARACOL  
AUSTRAL

R.F.M 11 FEBRERO



GALERIA  
BEJE

R.F.M 07 MAYO



EDIFICIO  
CARACOL

R.F.M 11 AGOSTO



CARACOL  
CENTENARIO

R.F.M 09 DICIEMBRE



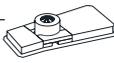
CARACOL  
POLICENTRO

R.F.M 12 ENERO



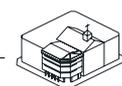
CARACOL  
COLONIAL

R.F.M 09 JUNIO



CARACOL  
TRES PALACIOS

R.F.M 15 JULIO



EDIFICIO  
CARACOL

R.F.M 07 DICIEMBRE

1978

1979

1980

1981

**abstract\_** At the end of the 1970s, *snail buildings* (from now on c.c.c.r.'s) began to populate the main cities in the country, creating a new architectural typology. Today, they represent the most risky and ephemeral experiment and model of Chilean Commercial Architecture.

The present article is an excerpt from an investigation on the topic, and focuses on this particular and radical architectural *species* which shapes our unique national urban ecology. Its first regional *sample* was built in 1978 in Viña del Mar (after they appeared in Santiago in 1975). From then on, they rapidly multiplied throughout the main cities in the country during a very specific political and social context.

Today, c.c.c.r.'s are part of our national architectural and social patrimony. Highly significant, but ignored by the discipline, they represent the last –and still standing– commercial spaces of urban life dating prior to the appearance of malls and the contemporary logic of (sub) urban expansion that they represent. In this context, the present article wants to give value to Regional Commercial *Snail Buildings* through a revision and analysis of the historical context in which they appear; their typological precedents, and their essential characteristics (urban insertion, morphology, and uses). In this way, the cultural transcendence they possess as an urban and commercial architectural system will be revealed as the most relevant one of the second half of the 20<sup>th</sup> Century in Chile.

**keywords\_** architecture | cities | culture | spiral-arranged buildings | commercial program

llevar sin duda a ejemplos de tiempos remotos. Sin embargo, si nos situamos en el siglo xx y nos centramos en el programa comercial de estos edificios, podemos definir el proyecto que el arquitecto norteamericano Frank Lloyd Wright desarrolló entre 1924 y 1925 para el Gordon Strong Automobile Objective como el primer intento de materializar un diseño en espiral para un edificio comercial. Este proyecto, que no logró construirse, consistía programáticamente en un planetario, un restaurante y un mirador pensados como un destino recreacional para visitantes que realizarían paseos en automóvil desde las ciudades de Washington D.C y Baltimore a la montaña SugarLoaf (Maryland, EE.UU.) Lloyd Wright concibió el diseño del edificio como una espiral que completaba la montaña permitiendo a través del proyecto el ascenso y descenso de los vehículos en torno al domo que contenía el planetario y que estaba rodeado por una galería circular peatonal. Junto a ese proyecto podemos establecer la joyería v.c. Morris Gift Shop<sup>8</sup> construida por el mismo Lloyd Wright en 1948 como un segundo antecedente tipológico de los c.c.c.r. Esta obra es una pequeña tienda comercial entre medianeros con un portal arqueado de acceso que, en torno a un espacio central iluminado cenitalmente, desarrolla una pequeña rampa que se vuelca hacia él. La rampa organiza la circulación y exposición de las joyas y artesanías que se encuentran contenidas en su muro lateral a través de pequeñas vitrinas que permiten observar estos objetos a medida que se asciende y desciende por ella. Este proyecto es la primera oportunidad que tiene Wright de construir una circulación continua en espiral, aunque con anterioridad, en junio del año 1943, recibe el encargo para el diseño del museo Solomon R. Guggenheim en Manhattan (Nueva York, EE.UU.), que fue finalmente completado en 1959<sup>9</sup>. Aquí, la intención de Wright fue conducir a los visitantes a través del ascensor a la parte más alta del edificio para luego descender a través de una rampa continua en espiral que organiza la circulación junto a la cual se generan espacios de exposición interdependientes en su perímetro. Se configura entonces en torno a la rampa

un significativo espacio central a través del que se vislumbran de forma simultánea los distintos niveles del recinto que es iluminado cenitalmente a través de una gran claraboya central.

Considerado como uno de los proyectos más emblemáticos de Wright, pareciera ser que, dentro de la percepción local, el museo Guggenheim es aceptado como el antecedente internacional más directo de la tipología de los caracoles comerciales Chilenos Regionales. Sin embargo, si atendemos el análisis de los casos estudiados en la investigación, debemos situar a la joyería v.c. Morris Gift Shop como la influencia más clara en cuanto a su condición programática comercial y a la inserción urbana en la manzana de los c.c.c.r. En un segundo grado se puede dejar al museo Guggenheim como el antecedente más relevante en cuanto a la morfología tipológica del edificio como objeto y, sin duda alguna, como arquetipo y modelo que da el inicio de esta tipología comercial en Chile al edificio “El Caracol” diseñado por el arquitecto boliviano Melvin Villarroel.

Los c.c.c.r. presentan como una estructura espacial básica que las define una rampa ascendente que toma la circulación peatonal de la calle del centro tradicional y que conforma el helicoide de circulación interior del Caracol en torno a un gran vacío central. Junto a esta circulación, hacia su interior, se vuelcan y desarrollan los pequeños espacios comerciales (locales). Dentro de los c.c.c.r. podemos reconocer tres morfologías en relación al vacío central en su configuración en planta: planta elíptica (Caracol Centenario, Caracol Colonial, Caracol Carrusel, Caracol Porteño, Caracol Policentro y Caracol Puerto Montt), planta circular (Caracol 3 Palacios y Caracol Austral) y planta cuadrada (Caracol Concepción). Esta organización geométrica varía en función de las condiciones de los sitios donde los edificios han sido emplazados y en la mayoría de los casos, cuando presenta algunas alteraciones y/o modificaciones de las formas geométricas puras, dice relación con la irregularidad del terreno y con la intención de aprovechar el máximo de metros cuadrados disponibles para el espacio comercial.

**MARIO MARCHANT LANNEFRANQUE\_** Arquitecto de la Universidad de Chile (2002) y Master of Science in Advanced Architectural Design por el GSAPP, Columbia University (2005), donde recibió la William Kinne Fellowship.

Cursó estudios de postgrado en el Departamento de Arquitectura, CED, UC Berkeley (2000-01) y ha recibido, entre otros reconocimientos, las becas Presidente de la República-Mideplan y Fulbright. Con experiencia profesional y académica tanto en Chile como en los EE.UU., actualmente su trabajo se desarrolla entre la docencia e investigación en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile y en la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Talca, y la práctica profesional independiente (MM architecture+research) fusionando las diversas áreas de las disciplinas de la arquitectura y fotografía a través de una estructura abierta y colaborativa de proyectos localizada en Santiago, destacándose principalmente a través de la realización de concursos públicos y publicaciones.

**MARIO MARCHANT LANNEFRANQUE\_** graduated with a degree in Architecture at Universidad de Chile (2002) and is a Master of Science in Advanced Design from GSAPP, at Columbia University (2005), where he also received the William Kinne Fellowship.

He pursued postgraduate studies at the Department of Architecture, CED, at UC Berkeley (2000-1) and has been recipient of grants such as Presidente de la República- Mideplan and Fulbright. He has worked in Chile and the US and is currently a professor and researcher at the Faculty of Architecture and Urbanism of Universidad de Chile and at the Faculty of Architecture at Universidad de Talca. He also works independently (MM Architecture + Research) integrating Architecture and Photography in open competitions and collaborative projects and publications in Santiago.

En relación a las circulaciones verticales, además de la rampa de circulación característica de los c.c.c.r. existen, en un 70% de los casos estudiados, escaleras que conectan todos los niveles (con la excepción del Caracol Centenario, Caracol Porteño y del Caracol Austral) y un 60% de los casos presenta también ascensor. Es interesante mencionar la particularidad del Caracol Colonial de La Serena y del Caracol Carrusel de Viña del Mar, que sitúan el ascensor como parte de la fachada principal del edificio. Otra característica morfológica interesante es que los Caracoles Comerciales Chilenos Regionales se presentan a la calle como volúmenes herméticos y opacos, que esconden, y de cierta forma protegen de la calle, el mundo interior que se desarrolla en torno a la circulación helicoidal. Salvo en algunas excepciones, aparecen balcones a la calle que permiten un espacio intermedio de relación visual y a la vez de ventilación natural para el interior del edificio.

### 3 | LOS C.C.C.R. EN LA TRAMA URBANA TRADICIONAL\_

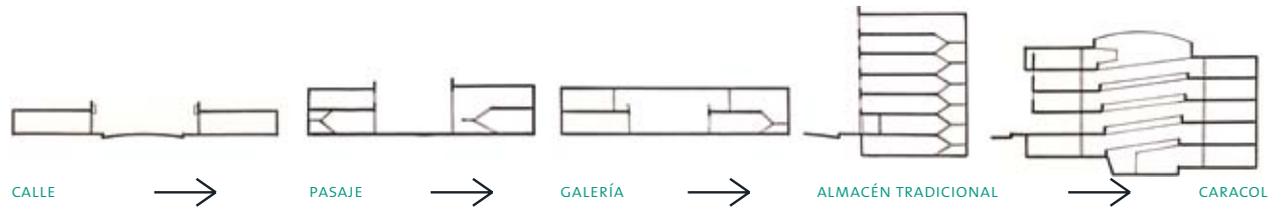
En relación a la implantación de los Caracoles Comerciales Chilenos Regionales como piezas arquitectónicas urbanas en el damero fundacional, considerando la manzana como unidad base del tejido de las áreas centrales de las principales ciudades regionales chilenas, se concluye de la investigación que de manera consistente todos los c.c.c.r. se emplazan en el casco central de ellas. En términos más específicos, se pueden distinguir cuatro tipologías de configuración espacial según criterios de ubicación, volumetría y accesos en la manzana:

#### TIPOLOGÍA 1: ENTRE MEDIANEROS / 1 FACHADA A LA CALLE / 1

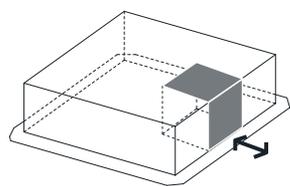
**ACCESO-SALIDA\_** Esta primera disposición es la que presentan la mayoría de los casos de estudio analizados en esta investigación (un 60% de la muestra) y, por lo tanto, se convierte en la tipología de inserción en la manzana más característica de los Caracoles Comerciales Chilenos Regionales. Ejemplo de esto son el Caracol Carrusel (Viña del Mar), el Caracol Porteño (Valparaíso), el Caracol Beye (Valparaíso), el Caracol Centenario (Antofagasta), el Caracol Colonial (La Serena) y, con una leve variación, el Caracol Austral de Punta

CONTEXTO URBANO

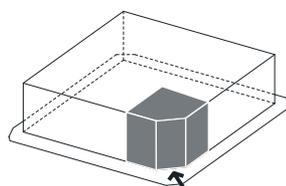
TIPOLOGIAS ARQUITECTONICAS COMERCIALES REGIONALES



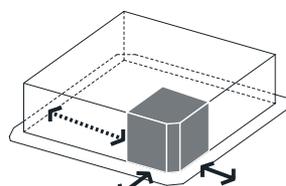
## TIPOLOGÍAS DE CONFIGURACIÓN ESPACIAL DE LOS C. C.C.R. EN LA MANZANA



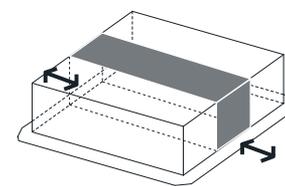
**TIPOLOGÍA 1:**  
ENTRE MEDIANEROS  
1 FACHADA A LA CALLE  
1 ACCESO/SALIDA



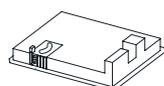
**TIPOLOGÍA 2:**  
ESQUINA  
2 FACHADAS A LA CALLE  
1 ACCESO/SALIDA



**TIPOLOGÍA 3:**  
ESQUINA  
2 FACHADAS A LA CALLE  
3 ACCESO/SALIDA



**TIPOLOGÍA 4:**  
ENTRE MEDIANEROS  
2 FACHADAS A LA CALLE  
2 ACCESO/SALIDA



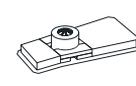
CARACOL  
CARRUSEL  
VIÑA DEL MAR



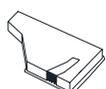
CARACOL  
POLICENTRO  
TALCA



EDIFICIO  
CARACOL  
CONCEPCION



CARACOL  
TRES PALACIOS  
VALPARAISO



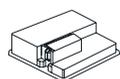
CARACOL  
PORTEÑO  
VALPARAISO



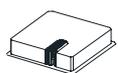
EDIFICIO  
CARACOL  
PUERTO MONTT



CARACOL  
AUSTRAL  
PUNTA ARENAS



GALERIA  
BEJE  
VALPARAISO



CARACOL  
CENTENARIO  
ANTOFAGASTA



CARACOL  
COLONIAL  
LA SERENA

Arenas, cuyo volumen se retranquea de la línea oficial, de modo de generar un espacio que antecede al cuerpo arquitectónico para la localización de estacionamientos (caso único en los c.c.c.r.). Si asociamos esta composición del edificio en relación a su emplazamiento con los antecedentes internacionales de la tipología de caracol comercial antes mencionados, podemos, sin duda alguna, situar a la joyería v.c. Morris Gift Shop de Wright (1948) como el antecedente tipológico más directo –aunque sorprendentemente desconocido para muchos de los arquitectos locales de los c.c.c.r.– debido a su condición de volumen comercial hermético entre medianeros con una sola fachada a la calle.

**TIPOLOGÍA 2: ESQUINA / 2 FACHADAS A LA CALLE / 1 ACCESO-SALIDA**  
En esta la segunda tipología encontramos al Caracol Policentro de Talca y al Edificio Caracol de Puerto Montt. En ambos casos, si bien muestran un cuerpo que evidencia la estructura del Caracol hacia dos calles en combinación con locales comerciales exteriores, el acceso y salida a la circulación helicoidal se concentra en el punto de la esquina de la manzana. Esta inserción del volumen del edificio en la manzana guarda una relación más cercana al emblemático Museo Guggenheim de Wright de 1959, transformándose éste en una segunda influencia tipológica de los c.c.c.r.

**TIPOLOGÍA 3: ESQUINA / 2 FACHADAS A LA CALLE / 3 ACCESOS-SALIDAS**  
Esta tercera configuración es una variación de la segunda tipología y, si bien conserva la característica de dos fachadas a la calle, presenta

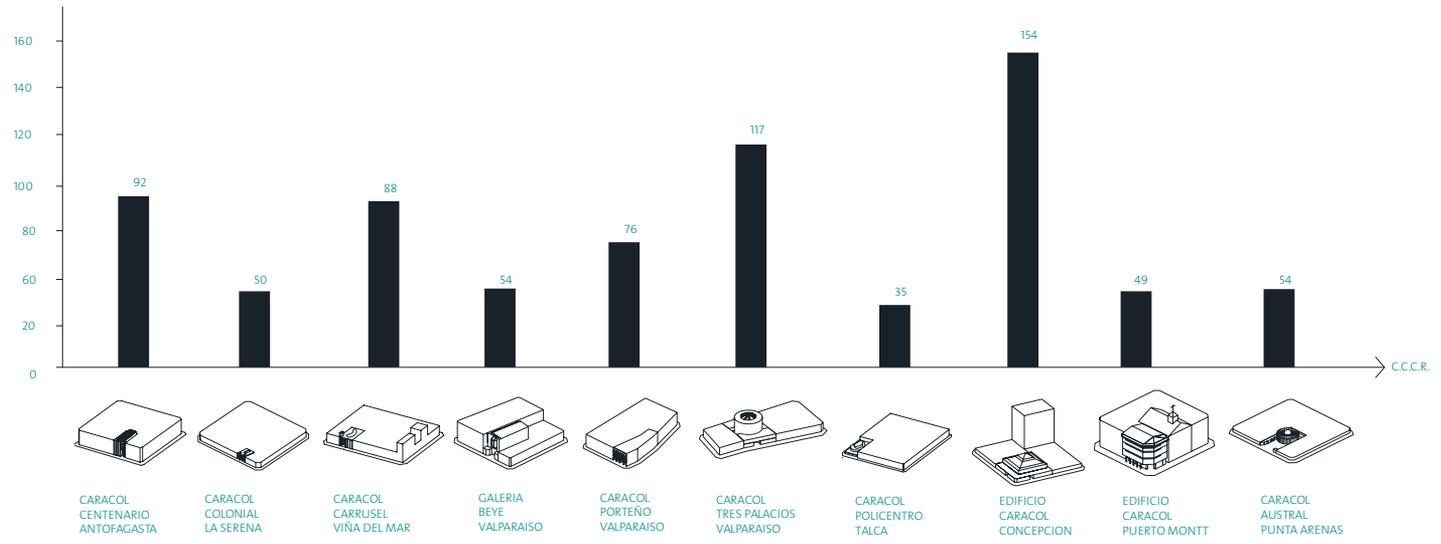
una innovación muy particular que implica una mayor conectividad y permeabilidad, por medio de la posibilidad de acceder y salir al Caracol a través de tres puntos: dos de igual jerarquía, que dan a las calles que enfrenta el edificio, y un tercer punto de menor jerarquía (pero no por ello menos utilizado) que conecta el sector interior del edificio con una galería comercial (otra tipología propia del siglo c.c.c.r. en varios centros tradicionales de ciudades chilenas). Este emplazamiento, que permite llegar al interior de la rampa de circulación continua a través de otro espacio comercial, solo ha sido detectado en el Edificio Caracol de la ciudad de Concepción.

**TIPOLOGÍA 4: ENTRE MEDIANEROS / 2 FACHADAS A LA CALLE / 2 ACCESOS-SALIDAS**  
La cuarta tipología es quizás la más particular que el estudio ha encontrado, ya que es un esquema donde el cuerpo central del Caracol se retranquea y localiza en el centro de la manzana, quedando flanqueado hacia las calles que configuran las dos fachadas del proyecto por dos pequeños volúmenes que contienen galerías comerciales. Esta organización permite el cruce de la manzana en su totalidad a través de dos accesos/salidas opuestas a cada calle con igual jerarquía. Es el Caracol Tres Palacios de Valparaíso el que con este esquema único en la manzana permite mantener la fachada continua y a la vez abrir la experiencia de la circulación helicoidal interior a dos sectores de la ciudad, rescatando así una de las características más esenciales de las tipologías arquitectónicas de los tradicionales pasajes y galerías comerciales de la ciudad de Santiago del siglo xx.

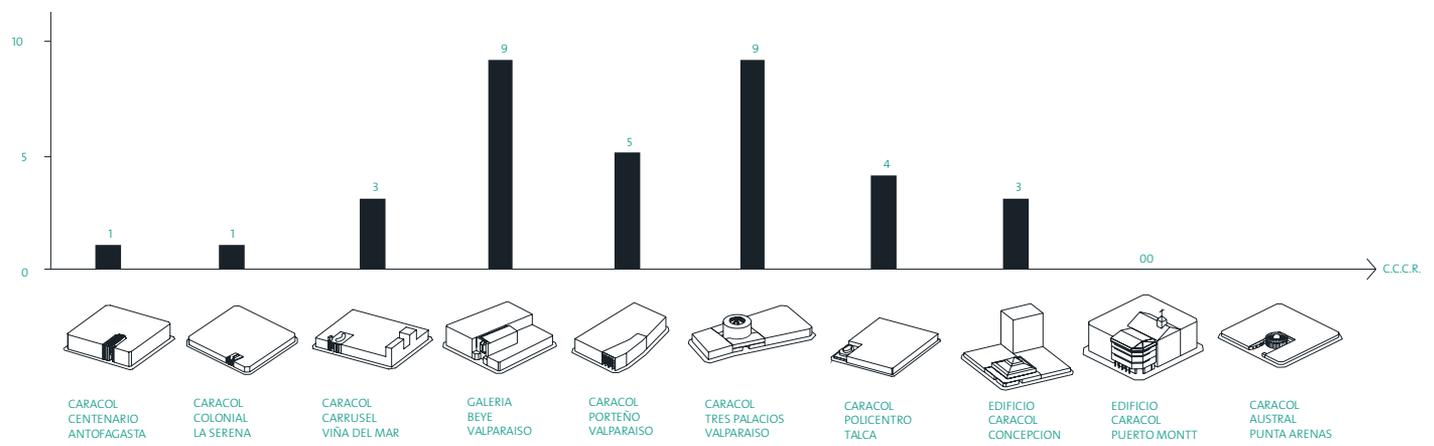
**4 | LOS C.C.C.R. COMO UN SISTEMA URBANO NACIONAL**  
Ampliando la escala a nivel de territorio nacional, es posible observar que en todas las principales urbes chilenas encontraremos un edificio representante de la tipología de Caracol Comercial. Como ocurre hoy con el mall, los c.c.c.r. se convirtieron a fines de los años 70 y comienzos de los 80 en un objeto de deseo para muchos ciudadanos, en obras de adelanto y progreso; eran símbolos de que la modernidad llegaba más allá de las fronteras de la ciudad capital (Santiago). Ese hecho era agradecido<sup>10</sup> por los habitantes-consumidores porque ampliaba directamente la posibilidad de consumo en las regiones, precisamente en un momento donde la lógica del libre mercado se implantaba en la estructura sociocultural chilena. De cierta forma, los c.c.c.r. se constituyeron en piezas arquitectónicas que definían un status de ciudad, transformándose en nuevas experiencias de urbanidad, en verdaderos centros de convergencia social.

Lo trascendente de esta convergencia es que estaba asociada a un emplazamiento urbano protagónico: todos los edificios caracoles se encuentran localizados en el centro de las distintas ciudades chilenas, no en sus periferias. Siendo más específicos, la investigación consideró como punto de referencia de análisis urbano el centro de la estructura del damero fundacional, es decir, la Plaza de Armas como su *kilómetro cero*. A modo de ejemplo es relevante consignar el Edificio Caracol de Puerto Montt, ya que está situado a un costado de la catedral católica de esa ciudad y conforma junto a ella (y a través de una de sus fachadas

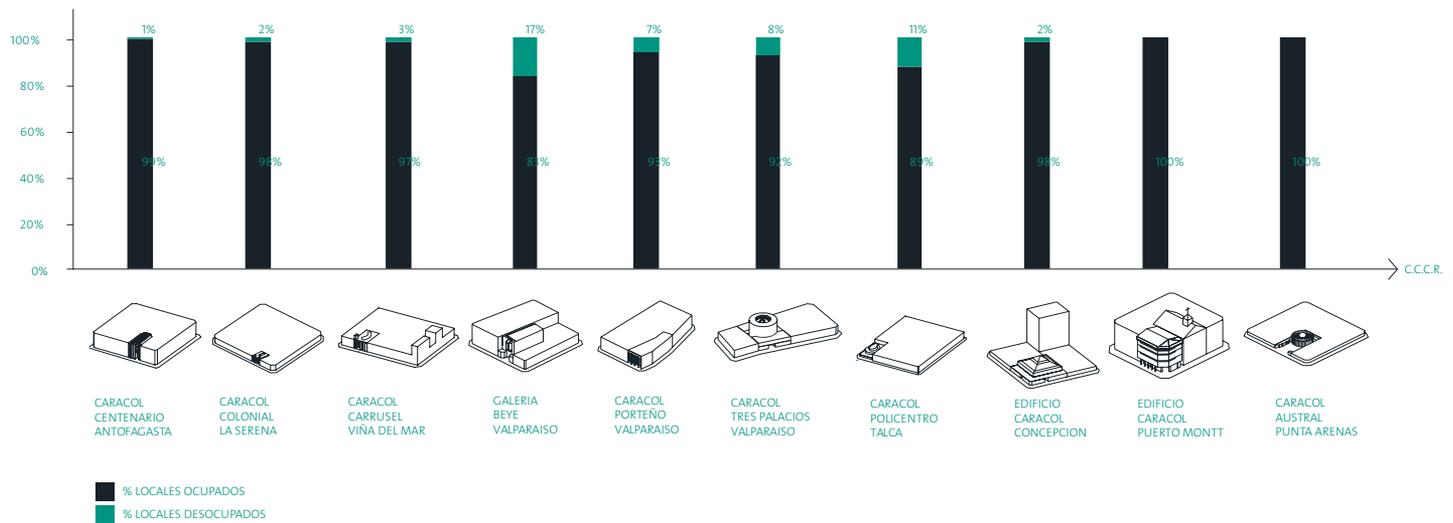
NUMERO TOTAL DE LOCALES



NUMERO DE LOCALES DESOCUPADOS



PORCENTAJE





principales) el límite del espacio de la principal plaza de esa urbe sureña. Este es, sin duda alguna, el caso de estudio que mejor demuestra la relevancia y jerarquía urbana que esta tipología comercial alcanzó en términos sociales, ya que emplaza una tipología arquitectónica comercial junto a la más significativa tipología arquitectónica religiosa-católica, generando un interesante contraste formal y programático.

Al asociar los distintos c.c.c.r. como piezas de un sistema urbano nacional podemos ir descubriendo que fue tanto el deseo por estas especies arquitectónicas en algunas ciudades de nuestro país que, manteniendo la esencia tipológica característica de los edificios caracoles definidas previamente en este artículo, comenzaron a surgir *alteraciones del tipo* o, mejor dicho, mutaciones de la especie que incluso fueron causal de modificación de lógicas y normativas urbanas de las ciudades en las que estos edificios aparecían (por cierto, no exentas de ciertas polémicas en la época).

El Caracol Colonial de La Serena es un caso que ilustra perfectamente el punto anterior, ya que para su concreción fue necesario modificar la Ordenanza Local de Construcciones y Urbanización, y con ello cambiar una configuración urbana existente en el centro de la ciudad producto

de que el proyecto se excedía en el porcentaje de ocupación de suelo, adosamiento y altura<sup>33</sup>; junto a lo que también cobró importancia el hecho de localizarse en una ciudad *con historia*, situación que condicionó el diseño y la expresión formal de este caracol. Es así como el Caracol Colonial de la Serena es el único c.c.c.r. que presenta una expresión de una *neo-arquitectura colonial* chilena a través de la utilización de ciertos elementos pseudo decorativos, como barandas de fierro forjado en su fachada exterior y en algunas áreas interiores, y tejas en el alero de la cubierta que construyen su imagen urbana hacia la calle. Si bien, no con la polémica anterior, el Edificio Caracol de Puerto Montt es otro ejemplo de cómo la expresión estética de la fachada debió ajustarse al contexto. En este caso, el edificio de estructura de hormigón armado y construido en su momento con ingeniería y tecnología de vanguardia cubrió parte importante de sus fachadas con un sistema de tejas de madera característico del sur de Chile intentando mimetizarse con el entorno a través de un gesto de apropiación local, situación altamente contrastante y ambigua frente a la amplia espacialidad interior y el uso de aluminios y acrílicos de fuertes colores en sus terminaciones. Interesante es que en ambos ejemplos los proyectos mantienen la línea continua de edificación propia de la manzana tradicional, manteniendo

el perfil tipo del casco histórico central de las principales capitales chilenas pero ofreciendo un interior con una escala urbana totalmente distinta a lo conocido anteriormente como experiencia espacial comercial. Aunque los pasajes comerciales, como un sistema arquitectónico comercial previo y con mucha menor intensidad de desarrollo a nivel nacional, permitieron *perforar* la manzana para generar una interesante continuidad peatonal a través de ellas en algunas ciudades chilenas, los c.c.c.r. ofrecen una espacialidad muy distinta, una escala interior contrastante y una experiencia espacial de verticalidad muy intensa a través de la circulación helicoidal. En algunos casos, como por ejemplo en los caracoles Centenario (Antofagasta), Carrusel (Viña del Mar) y Beye (Valparaíso) esa relación vertical permitió también tener una nueva relación entre el interior y el exterior por medio de balcones generando nuevas relaciones visuales con el contexto mediato a diferentes niveles del plano de la calle, hecho que produjo en los paseantes-consumidores nuevas perspectivas urbanas de sus ciudades.

**5 | DE USOS, PROGRAMAS Y SOBRE LA TRASCENDENCIA CULTURAL DE LOS C.C.C.R.** La novedad formal y la organización del comercio que estos nuevos artefactos arquitectónicos traían a las ciudades chilenas fue por varios años algo muy atractivo para

los consumidores que hicieron de los Caracoles Regionales un lugar de encuentro social, especialmente significativo como *panorama* los viernes por la tarde y los sábados por la mañana. Sin embargo, este éxito en la demanda se vio afectado con el surgimiento de la tipología del *mall*, que pasó a ser el nuevo espacio comercial gravitante para las ciudades regionales a partir de la segunda mitad de la década de los noventa<sup>12</sup>. A través de la investigación se ha podido constatar que en la actualidad se está comenzando a vislumbrar un cierto grado de obsolescencia comercial de estas estructuras. El estudio permite ver que el 40% de los c.c.c.r. catastrados presenta hoy un porcentaje de locales desocupados<sup>13</sup> que fluctúa entre el 7% y el 17%. Si bien las cifras no son tan altas como para determinar una condición alarmante, es un proceso que puede estar en un estado incipiente y que podría tornarse en un tema significativo a abordar en términos urbanos, por lo que sería interesante monitorear la evolución del fenómeno.

A pesar de lo ello, los c.c.c.r. siguen manteniendo un comercio cautivo, que no es el comercio de las exclusivas boutiques de fines de los años setenta y comienzos de la década del ochenta, pero que hoy presenta una diversidad y atomización local muy interesante. Esto ha producido un cambio importante en sus usos, pasando a una nueva etapa donde la radicalidad tipológica comercial inicial se ha transformado hoy en una radicalidad programática contemporánea. Los c.c.c.r. representan a comienzos del siglo XXI un comercio claramente local y diverso que se contrapone con los programas homogéneos, hipoalergénicos y con tintes de uniformidad global del *mall*. Esto nos permite comprender una estructura social comercial nativa, propia de cada ciudad en la que se emplazan y que ha acogido el influjo local de programas que, si bien poseen un significativo grado de demanda, no logran materializarse en la forma de consumo masivo propuesta por el *mall*.

Es así como encontramos que los programas comerciales de mayor presencia hoy en los c.c.c.r. corresponden en términos generales a peluquerías, tiendas de ropa y pequeñas oficinas; pero junto a ellos se han establecido una infinidad extraordinaria de pequeños comercios que producen dentro de los caracoles micropaisajes comerciales únicos, como por ejemplo: locales de venta de artículos religiosos, *cafés con piernas*, centros de llamadas, *merchandising animé/cómics*, locales de venta de artículos de cuero de salmón, servicios técnicos para computación y videojuegos, *sex-shops*, *skate-shops*, talleres de costuras, lecturas de tarot y locales de tatuajes y *piercing*, por nombrar alguno. Esta variedad de ofertas trae consigo también una diversidad de usuarios que va desde adultos mayores a grupos de adolescentes (tribus urbanas) que hacen suyo el interior de los c.c.c.r. transformándolos en lugares de visita constante e incluso en algunos casos, como ocurre con los adolescentes, en sus espacios cotidianos de reunión y esparcimiento. Finalmente paseantes-compradores conviven en los c.c.c.r. de la misma forma que en la *calle tradicional* comercial convivían los peatones en una sumatoria de pequeños y diversos locales, situación hoy en extinción con lo que podríamos denominar la *mallización* de la calle gracias a las innumerables cadenas de comida rápida, farmacias, panaderías, ópticas y cafés que estructuran las nuevas fachadas urbanas de nuestras ciudades. Paradójicamente, pareciera ser que los c.c.c.r. se han tomado la calle, no solo en el sentido formal de inducirnos a nuevos planos urbanos a través de una circulación continua sino que también se han constituido en espacios donde el tiempo se

ha detenido, en bastiones de una idea de ciudad que hoy ya parece estar en franca retirada.

En síntesis, los resultados de la investigación sobre los Caracoles Comerciales Chilenos Regionales nos permite concluir que ellos constituyen un sistema edificatorio comercial único, que tuvo un gran impacto tanto por su particularidad arquitectónica como por su inserción en la centralidad de la estructura urbana existente en las principales ciudades de Chile. Del mismo modo, esta tipología introdujo una nueva forma de habitar y utilizar la ciudad a través del comercio y de la intensificación del uso de suelo, generando nuevos modos de vida pública tendientes a la interioridad y el control visual, aspectos que acomodaban mucho a una estructura política propia de un régimen dictatorial en el cual ellos surgieron y se propagaron.

Es también a través del reconocimiento de la tipología de los c.c.c.r., que podemos comprender de una mejor manera una cierta *arqueología comercial chilena* donde se sitúa el *mall* como el espacio paradigmático del neoliberalismo económico contemporáneo. En esta arqueología, los Caracoles Comerciales Chilenos Regionales se constituyen en el eslabón, en la tipología arquitectónica de transición entre el comercio peatonal de la calle tradicional y el modelo contemporáneo del comercio basado en el desplazamiento humano a través del automóvil y del crecimiento urbano por extensión hacia las periferias de las principales ciudades chilenas.

Por último, es importante destacar que los c.c.c.r. en su momento fueron más que edificios, se configuraron como centros sociales, como lugares de encuentro, y que, en consecuencia, constituyen una arquitectura que se transformó en el soporte espacial de un momento particular de la sociedad chilena y de un modelo específico de vida urbana. Son, finalmente, objetos de trascendencia cultural.

► REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y COMENTARIOS DEL AUTOR:

1. El presente artículo es parte de la investigación "Caracoles Comerciales Chilenos Regionales: una tipología arquitectónica urbana nacional" dirigida por Mario Marchant Lannefranke (investigador responsable) y desarrollado en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile gracias a la adjudicación del proyecto vía concurso (Proyecto de investigación FAU 005/2008). Importante también ha sido la contribución del Proyecto de Iniciación VID 2008, código I 08/10-2, "Los Caracoles Comerciales de la ciudad de Santiago: Arqueología de una "nueva" tipología arquitectónica" desarrollado por el autor de este artículo bajo el alero de la misma institución.
2. Es importante señalar que el primer edificio de esta tipología arquitectónica comercial construido en Chile es El Caracol obra del arquitecto boliviano Melvín Villarreal R. y del arquitecto chileno Eugenio Guzmán L. Este edificio localizado en Av. Nueva Los Leones casi esquina de Av. Providencia, fue inaugurado en el año 1975 en la comuna del mismo nombre de la capital y es el que desató este fenómeno, primero en Santiago y luego en el resto de las principales ciudades del país (contexto en el que se focaliza este artículo).
3. Para efectos del desarrollo de esta investigación se consideró una muestra representativa de diez casos de estudio a nivel nacional en base a los criterios cronológicos y de localización para abarcar el espectro de los principales centros urbanos de Chile. Se destacan entre los no incluidos el Caracol Rombocol de Osorno y la Galería Caracol de Temuco.
4. Martínez, René: "Desarrollo urbano 1974-1984", en revista *AUCA* n° 48, Santiago, 1984, p. 15.
5. Rosende, Francisco: "Una interpretación del desempleo en Chile", en *Estudios Públicos* n° 32, Centro de Estudios Públicos, Santiago, 1988, p. 68.
6. La tipología comercial del mall se inaugura en Santiago con el Parque Arauco, obra del arquitecto Jaime Bendersky en 1982. El primer mall en regiones es el Plaza Trébol en Concepción, inaugurado el 28 de abril de 1995.
7. Por ejemplo, el Centro Comercial Caracol de Quito (Ecuador) y el Centro Comercial Independencia El Caracol de Zaragoza (España), ambos inaugurados en 1982.
8. En la actualidad Xanadu Gallery, una galería de arte y antigüedades localizada en San Francisco, California, EE.UU.
9. Según el arquitecto, historiador y crítico de arquitectura británico Kenneth Frampton, la idea estructural y conceptual del museo Guggenheim encuentra su antecedente en el proyecto que Wright desarrolló para el Gordon Strong Automobile Objective, una "propuesta de ciencia ficción por excelencia". Frampton, Kenneth: *Modern architecture: a critical history*, Thames & Hudson Ltd., Londres, 2004, p. 190.
10. Esto queda en evidencia con las innumerables cartas de apoyo y agradecimiento escritas por ciudadanos locales que recibió durante el mes de marzo de 1980 el entonces alcalde de La Serena, Eugenio Munizaga Rodríguez, a causa de la autorización para la construcción del Caracol Colonial, y que durante la investigación se pudieron revisar en el archivo de la dom de la I. Municipalidad de La Serena.
11. Modificación de la Ordenanza Local de Construcciones y Urbanización de la ciudad de La Serena que se llevó a cabo a través del Decreto Alcaldicio n° 135 del 23 de noviembre de 1979 y que fue publicado en dos semanas distintas en el diario *El Día* de dicha ciudad, según requerimiento del Secretario Regional Ministerial subrogante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la IV Región (expresado en la Orden n° 1.120 del 31 de diciembre de 1979).
12. Situación que replica en cierta medida el proceso que ocurrió casi una década antes en la ciudad de Santiago con la aparición del mall, y que afectó de manera similar a los Caracoles Comerciales de la capital. Este proceso se puede entender como una muestra más del fuerte centralismo que existe en Chile y de cómo los procesos de cambio que ocurren en la capital pueden ser extrapolados, anticipados o posteriormente (re)leídos en los contextos de la provincia.
13. No es extraño quizás que tres de los cuatro c.c.c.r. con mayor índice de desocupación se sitúen en la ciudad de Valparaíso, que, según cifras del INE (Instituto Nacional de Estadística de Chile) del mes de agosto del 2009 presentaba un nivel de cesantía del 18,5%.