

PLANIFICACIÓN DEL PRINCIPAL CASCO PENQUISTA

El deterioro de las fachadas reabre discusión sobre el estado del centro de Concepción

FOTO: CAROLINA ECHAGÜE M.



Aunque existe consenso en el deterioro del lugar, difieren las miradas sobre cómo abordarlo: plan integral y liderazgo versus inversión puntual en espacios públicos.

Hugo Ramos Lagos
contacto@diarioconcepcion.cl

Estantes repletos, vitrinas iluminadas, bazares tradicionales, galerías comerciales y grandes multitiendas conviven con el flujo constante de peatones, vendedores ambulantes, estudiantes y oficinistas. Aromas de café y panadería se mezclan con el tránsito y las conversaciones que dan forma al pulso cotidiano del casco de Concepción. El centro penquista concentra bue-

na parte de la vida urbana, aunque, junto a esa vitalidad, también se hacen visibles señales de desgaste visual y estético.

En distintos tramos del área central se observan pinturas deterioradas, cierres metálicos rayados, cartelería superpuesta y locales que permanecen cerrados por largos periodos. Más allá de intervenciones recientes en plazas y ejes específicos, varios frentes urbanos evidencian un deterioro que incide directamen-

te en la experiencia peatonal y en la percepción general del entorno.

Jimena, transeúnte habitual del Paseo Barros Arana camino a su trabajo, sostiene que "impacta ver a Concepción tan descuidada; los edificios deberían aportar a la imagen del centro". A su juicio, el problema no se limita a las fachadas: "se suma el tema de la suciedad y la basura que se acumula en horas nocturnas, pequeños papeles, colillas de cigarrillo y pisos pegajosos".

En la misma línea, Vicente, vecino del sector céntrico, añade que "hay baldosas picadas o sueltas, y cuesta caminar en algunas cuadras", especialmente cuando acompaña a su abuela, quien ya ha sufrido más de un tropiezo.

En ese contexto, la mantención del espacio público y el estado visual de las fachadas no constituyen un aspecto accesorio del paisaje urbano. Su conservación incide en

FRASE

"Es un fenómeno que experimentan muchas ciudades del mundo, con distintos niveles de complejidad".

Sergio Baeriswyl, arquitecto y doctor en Urbanismo.

la calidad del entorno, en la vitalidad comercial y en la imagen que proyecta la ciudad hacia residentes y visitantes. El debate, por tanto, trasciende lo estético y se instala en una dimensión estructural: qué herramientas existen para incidir en la mantención de frentes privados que impactan en el espacio común.

Más allá de lo estético

Para comprender en profundidad el fenómeno, Diario Concepción toma contacto con Sergio Baeriswyl, arquitecto y doctor en Urbanismo. Para el profesional, el deterioro visible en centros tradicionales no es aislado ni exclusivamente local. "Es un fenómeno que experimentan muchas ciudades del mundo, con distintos niveles de complejidad", afirma, vinculado a transformaciones estructurales propias de ciudades intermedias.

Según explica, estos procesos son

Fecha: 16-02-2026

Medio: Diario Concepción

Supl.: Diario Concepción

Tipo: Noticia general

Título: El deterioro de las fachadas reabre discusión sobre el estado del centro de Concepción

Pág.: 9

Cm2: 807,8

Tiraje:

Lectoría:

Favorabilidad:

8.100

24.300

☐ No Definida

FOTOS: CAROLINA ECHAGÜE M.

"el resultado de un cambio continuo de las formas de vida urbana y de cómo accedemos hoy al comercio y los servicios". Cuando los centros históricos no logran adaptarse a esas dinámicas, se activan ciclos de pérdida de actividad y vacancia que debilitan progresivamente su tejido económico. "Pueden ser tan graves como el caso de Valparaíso", advierte.

En esa lógica, la vacancia comercial y la desinversión privada cumplen un rol determinante. "La falta de inversión se traduce en un deterioro visible y progresivo de la ciudad, que entra en un espiral de empobrecimiento que es muy necesario detener y revertir", sostiene. Por ello insiste en que no bastan intervenciones puntuales. "Es un problema que debe abordarse con un plan integral", que combine inversión pública, incentivos privados —incluido el repoblamiento residencial— y normas urbanísticas más adaptadas.

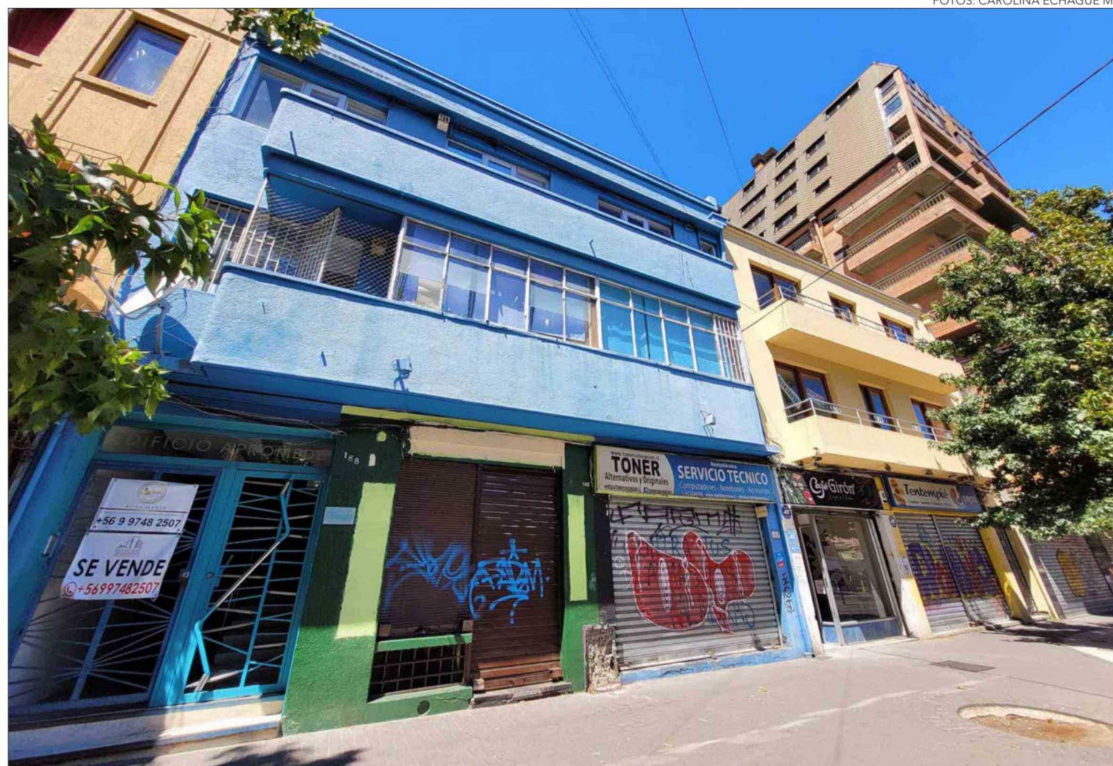
Ese enfoque, agrega, debe incorporar mayor control y seguridad. En el caso de Concepción, recuerda que existe una ordenanza que obliga a mantener fachadas en buen estado, pero advierte que su aplicación requiere coherencia institucional: "mientras no se enfrente decididamente el problema de los graffitis o rallados de fachadas, no es pertinente exigir a los propietarios un cuidado que será rápidamente vandalizado", plantea.

Asimismo, enfatiza que "actuar puntualmente trae beneficios muy acotados y no logra transformaciones globales". En contraste, propone una estrategia articulada que combine regulación, inversión pública y privada y participación comunitaria. "Un plan debe ser integral y contar con una imagen renovadora", insiste.

Diagnóstico municipal

Desde la Municipalidad de Concepción, la directora de Secplan, Ethielly Montes, sostiene que la casa edilicia tiene "una visión crítica del estado actual del casco histórico y principalmente comercial", agregando que el deterioro de propiedades privadas "se ha mantenido post estallido social". "Muchas tiendas dejaron de ocuparse de las mantenciones de sus fachadas e incluso han mantenido una condición de bunkers, poco amable hacia los transeúntes", afirma.

A ello —añade— se suma "la proliferación de rayados en muros, estructuras y cortinas metálicas", lo que ha llevado a que varios locales mantengan sus vitrinas selladas, generando "una imagen hostil hacia el peatón". Según precisa, la problemática "no solo pasa por una materia arquitectónica o urbana", sino también por "la invasión del comercio ambulante y casinos ilegales", fenómenos que han ocupado gran parte de la agenda



de seguridad municipal.

En cuanto a herramientas, Montes señala que el municipio "cuenta con una ordenanza que establece que puede ordenar a los propietarios limpiar y pintar sus fachadas", además de aplicar multas por incumplimiento. No obstante, advierte que "como Estado y municipio no podemos destinar recursos directamente al beneficio de particulares", salvo que se enmarquen en "ciertas políticas o planes especiales", como PREAVS o programas de Sercotec.

Respecto de acciones concretas, explica que el alcalde Héctor Muñoz "se propuso la meta de avanzar en el mejoramiento de la imagen de ciudad y la recuperación del centro". En esa línea, se han impulsado iniciativas para la Diagonal P.A. Cerda, el Boulevard Barros Arana y el paseo peatonal, además de proyectos para intervenir fachadas en Plaza Perú con recursos de Subdere y el Gobierno Regional. A la fecha, ya fue aprobado por el GORE un proyecto para la conservación de

la Rambla Diagonal P.A. Cerda por más de \$480 millones.

Desde una mirada estructural, el asesor urbanista del municipio, Karin Rudiger, sostiene que "la imagen urbana de un centro histórico es el reflejo de procesos sociales y culturales". A su juicio, "desde los rayados de fachadas al tipo de comercio que se instala, pasando por el uso del espacio público y del mobiliario urbano, todos estos fenómenos son el reflejo de la forma en que nuestra sociedad entiende y vive la ciudad".

"El estado de la infraestructura debe analizarse como un síntoma con el fin de llegar al origen del problema del deterioro", afirma.

La apuesta regional

Consultado por este medio, el Gobierno Regional del Biobío admite la necesidad de avanzar en la recuperación de los centros urbanos. El gobernador regional (s), Juan Pablo Besser, señala que existe una preocupación por "recuperar los centros urbanos de nuestra región, y en particular ciertos sectores de Concepción".

En esa línea, destaca la recuperación de Plaza Perú, el proyecto asociado a la Diagonal Pedro Aguirre Cerda y la futura intervención en el eje Barros Arana hasta Plaza España: "con esto, creemos que va a ser un hito muy relevante para ir recuperando y llevando a Concepción al sitio que se merece como capital regional".

Así, la apuesta regional se concentra en proyectos estructurantes vinculados a espacio público y sectores estratégicos de alto flujo. Consultado por la imagen urbana más allá de estas intervenciones, el énfasis se mantiene en la inversión en infraestructura pública. Mientras el diagnóstico especializado plantea la necesidad de un plan integral, la mirada regional prioriza la recuperación de ejes como motor de revitalización.



OPINIONES

X @MediosUdeC
contacto@diarioconcepcion.cl