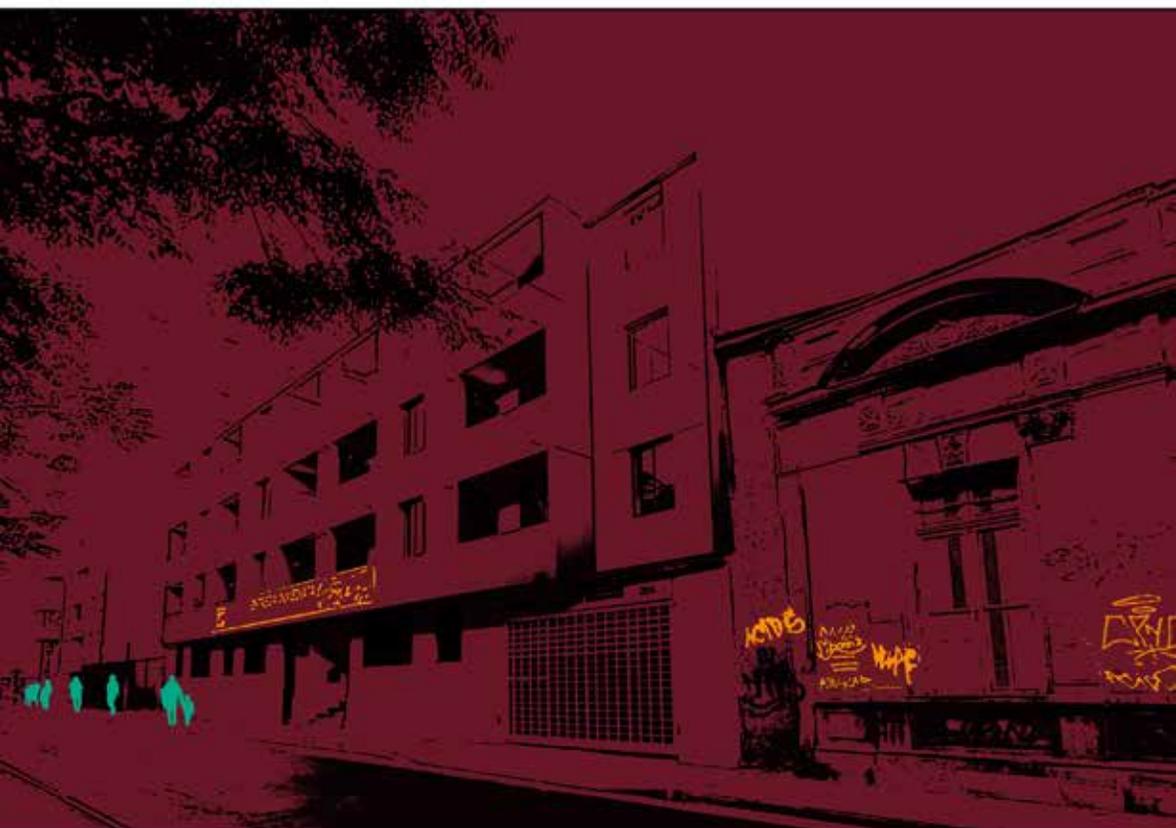


COLECCIÓN CULTURA Y PATRIMONIO



# La cuestión patrimonial

Resistencias barriales en la ciudad neoliberal

Santiago de Chile (2007-2017)

MARCO VALENCIA PALACIOS



LA CUESTIÓN PATRIMONIAL  
RESISTENCIAS BARRIALES EN LA CIUDAD NEOLIBERAL  
SANTIAGO DE CHILE (2007-2017)

*Colección Cultura y Patrimonio*  
*Volumen IV*

©Servicio Nacional del Patrimonio Cultural

Colección Cultura y Patrimonio  
La cuestión patrimonial  
Resistencias barriales en la ciudad neoliberal  
Santiago de Chile (2007-2017)

Inscripción N° 2021-A-4716  
ISBN 978-956-244-515-3

Ministra de las Culturas, las Artes y el Patrimonio  
*Consuelo Valdés Chadwick*

Subsecretario del Patrimonio Cultural  
*Emilio De la Cerda Errázuriz*

Director Nacional del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural  
*Carlos Maillat Aránguiz*

Subdirectora de Investigación y Directora Responsable  
*Susana Herrera Rodríguez*

Autor  
*Marco Valencia Palacios*

Diseño de portada y diagramación  
*Leticia Martínez Vergara*

Correctora de pruebas  
*Pilar de Aguirre Cox*

Ediciones de la Subdirección de Investigación  
Av. Libertador Bernardo O'Higgins n° 651  
Teléfono: 56-223605278  
[www.investigacion.patrimoniocultural.gob.cl](http://www.investigacion.patrimoniocultural.gob.cl)  
Santiago, Chile

IMPRESO EN CHILE / PRINTED IN CHILE  
2021

# LA CUESTIÓN PATRIMONIAL

RESISTENCIAS BARRIALES EN LA CIUDAD NEOLIBERAL  
SANTIAGO DE CHILE (2007-2017)

MARCO VALENCIA PALACIOS





## ÍNDICE

### PRESENTACIÓN

9

### PRÓLOGO

13

### INTRODUCCIÓN

17

### PRIMERA PARTE

#### TERRITORIOS METROPOLITANOS EN DISPUTA. MODERNIZACIÓN NEOLIBERAL Y MOVIMIENTO PATRIMONIALISTA

Modernización urbana neoliberal: la destrucción creativa como amenaza  
27

Resistencias: de los movimientos sociales urbanos a los movimientos  
patrimonialistas  
35

Paisajes culturales modernos. Lo moderno como tradición  
52

La resistencia barrial. La Zona Típica como táctica  
69

Barrios patrimoniales: problemas y dilemas  
83

### SEGUNDA PARTE

#### PATRIMONIO URBANO. ¿DETERIORO O VALORIZACIÓN? MIRADAS EN TORNO AL IMPACTO DE LAS DECLARATORIAS DE ZONAS TÍPICAS EN SANTIAGO DE CHILE

El patrimonio expandido: nuevos usos y conceptualizaciones  
89

Patrimonio urbano reciente y desarrollo inmobiliario. Miradas a las Zonas  
Típicas desde los promotores privados

92

El Estado frente al patrimonio urbano reciente

106

¿Cómo perciben los habitantes la protección patrimonial de sus barrios?

145

¿Valoración o deterioro? Apuntes sobre procesos de gentrificación en  
barrios patrimoniales

173

CONSIDERACIONES FINALES

209

AGRADECIMIENTOS

219

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

221

## PRESENTACIÓN

El libro se articula en dos apartados. En el primero se describe y contextualiza lo que se ha denominado urbanismo neoliberal, un proceso de transformación socio-espacial que conjuga diversos elementos. Los procesos contemporáneos de neoliberalización son catalizadores y expresiones de una sistemática “destrucción creativa” del espacio en diversas escalas planetarias. De esta forma, las ciudades se han convertido en escenarios estratégicos donde se despliega la destrucción creativa. Mientras las infraestructuras urbanas son necesarias para la acumulación y (des)regulación neoliberal, incluso cuando el mismo proceso las socava y devalúa, posibilita la competitividad, la desprotección social y urbana, condiciones básicas para la producción y apropiación de plusvalía de los mismos territorios.

La política urbana del programa neoliberal se ha valido de agendas de shock para desregular y desproteger el ámbito social, medioambiental y territorial, y de este modo configurar un escenario de alta movilidad financiera. El autor, siguiendo a David Harvey, afirma que un icono de este accionar es la política urbana norteamericana, cuyo programa de intervenciones concluyó que la redistribución de la riqueza a las barriadas, ciudades y regiones menos aventajadas era inútil, y que los recursos debían canalizarse hacia los polos de crecimiento empresarial. Junto a ello, opera una suerte de marketing que contribuye a la creación de zonas empresariales y residenciales de nuevo tipo, promoviendo la alianza público-privada.

En Chile, la literatura especializada ha cuestionado poco el proceso de neoliberalización de Santiago. Se lo ha definido como un caso de urbanismo pro-empresarial en que el Estado, como ente monopolizador de las decisiones, es permeable a las dinámicas cíclicas y anticíclicas de la inversión corporativa. De esta forma, la disminución de competencias y atribuciones del gobierno central y la devolución de obligaciones con competencias precarizadas a los gobiernos locales configura un escenario propicio para la proliferación del capital especulativo financiero en el ámbito comunal. Comunas pioneras en la implementación de estas políticas fueron Santiago y Ñuñoa, donde se modificaron los planes reguladores comunales, cuyo efecto más inmediato ha sido la

construcción en altura y la conformación de nuevos barrios, con el corolario de la destrucción de los barrios antiguos. Un ejemplo es lo ocurrido en la calle Santa Isabel, en la comuna de Santiago, donde en 2005 se construyeron 110 edificios residenciales de hasta 31 pisos.

En un contexto donde el Estado cumple un rol meramente decorativo y la acción privada se ha encargado de reconfigurar el territorio y el espacio público, han surgido voces críticas, expresadas por una ciudadanía activa que persigue la defensa de su barrio y su estilo de vida. La emergencia de una acción y organización ciudadana devino en el movimiento social patrimonialista, fenómeno global que en América Latina se presenta con ciertas condicionantes derivadas de la política urbana neoliberal, la territorialización de sus luchas y formas de organización comunitarias, cuya base conceptual y práctica es la idea de la cultura e identidad como bienes comunes, que deriva en la defensa del patrimonio cultural en su registro más amplio, es decir, como bien material e inmaterial.

Se ha consolidado una estrategia de rescate y defensa de lugares, edificios, conjuntos habitacionales e infraestructura urbana y fabril que representan un tipo de ciudad. La tradición urbana moderna ha visto en estos movimientos un resurgir en términos de su proyección identitaria. La activación patrimonial realizada por las propias organizaciones comunitarias ha resaltado no solo los valores arquitectónicos y urbanos, sino incluso los modos de vida y la memoria social.

En la segunda parte se abordan los impactos de las declaratorias de Zonas Típicas en cinco barrios de la ciudad de Santiago: Yungay, Matta Sur, Villa Frei, EMPART-Salvador y la Villa Olímpica. Con datos extraídos de entrevistas a actores privados como la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), sobre la valorización, gestión, derecho de propiedad, captura de renta y cambios del uso del suelo vinculados al patrimonio, más la posición de las inmobiliarias frente a la Zonas Típicas, y junto a actores estatales del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), de las municipalidades de Santiago y Ñuñoa, se da cuenta de las visiones y alcances de la política y los instrumentos públicos para la gobernanza local, en un contexto de elevada participación ciudadana. Por otro lado, con el levantamiento de información en los propios territorios

mediante encuestas a sus vecinos y datos del sector construcción se muestra el impacto de los procesos de patrimonialización en los territorios. En este sentido, se descartan *a priori* y hasta la fecha procesos de gentrificación, mientras que sí se evidencian alzas en los precios de las propiedades y los arriendos.

La ola de activismo patrimonial ha debido enfrentarse no solo a las empresas inmobiliarias, sino también al propio Estado, en sus niveles central y local, aunque en los últimos años se han generado cambios significativos en el sector público gracias a profesionales cada vez más comprometidos con estas temáticas. La acción de resguardar valores como la mantención de la escala barrial, la protección de espacios públicos, áreas verdes y la mantención de la memoria social, la historia y el patrimonio de los vecinos y el barrio, sin duda que es uno de los fenómenos sociales más relevantes de los últimos años en la configuración de la ciudad. En este proceso, que todavía está en curso, propuestas como la de Marco Valencia constituyen un aporte fundamental para su comprensión y estudio.

**Luis Alegría Licuime**  
Museo Histórico Nacional



## PRÓLOGO

El fenómeno que hemos vivido como país en las últimas décadas es muy particular y propio de nuestra sociedad chilena, en el sentido de que han sido las comunidades las que han levantado los expedientes técnicos, presentado y defendido sus propias solicitudes de protección patrimonial. Los habitantes, mediante alianzas estratégicas, han logrado proteger importantes barrios a lo largo del país.

Frente a la amenaza inmobiliaria o de modificación de sus barrios o entornos, las comunidades se organizan para proteger su calidad de vida y el territorio en el que habitan, y han logrado relacionarse con una identidad local y propia que los hace constructores de su propio patrimonio. A raíz de este fenómeno, surge la “resistencia barrial”, término que se explica claramente en este libro.

Los habitantes del Chile actual alzan su voz, la sociedad civil ha decidido proteger su memoria e identidad a través de organizaciones comunitarias y ciudadanas. Frente a la indiferencia urbana del Estado, que ha cedido a la presión inmobiliaria en zonas con interés patrimonial, la sociedad civil reacciona creando un movimiento ciudadano que ha desarrollado competencias técnicas y sociales, es decir, que logra armar expedientes, planimetrías, levantamientos, que conoce la Ley 17.288 de Monumentos, la Ley de Medio Ambiente, que se organiza como sociedad civil, todo lo cual les ha permitido defender sus barrios, zonas que el libro llama “territorios en disputa”. Estas demandas se han visto reflejadas principalmente en las solicitudes de declaratorias de monumentos, las que hoy en día provienen mayoritariamente de la ciudadanía organizada.

El nivel de participación de la ciudadanía en la protección del patrimonio depende del grado de conexión de los habitantes de los bienes patrimoniales con los agentes públicos y privados que toman decisiones sobre su protección y determinan su futura existencia, lo que se traduce en una tensión permanente entre las demandas y prioridades, que están constantemente en controversia, pero que necesariamente debiesen dialogar.

La conceptualización del patrimonio cultural ha evolucionado hacia una visión integral según la cual la identidad, la sustentabilidad, el desarrollo local y la comunidad para la que tiene significado están sujetos a amenazas permanentes producto de la globalización y de los sistemas económicos predominantes.

Además, una vez protegidos, nos encontramos con el problema de la falta de recursos, subsidios e incentivos permanentes, esto es, con la carencia de una política pública que provea de recursos y financiamientos para el rescate, mantención y salvaguarda del patrimonio, sin contar con que deben cumplir con las exigencias establecidas por las entidades que lo regulan. Sin embargo, el éxito de la gestión de muchos barrios se debe al esfuerzo de sus habitantes, que movilizan y gestionan los escasos recursos que entre el gobierno y el municipio.

Es evidente que la gestión y la salvaguarda de los barrios debe incluir a sus habitantes. “Sin comunidad no hay patrimonio” es la frase que ha acompañado a las comunidades desde el inicio de la defensa que han hecho los vecinos de sus territorios.

Es importante no solo proteger el patrimonio que tiene características excepcionales, sino también aquel que tiene significado para cada uno de los integrantes de un grupo familiar, comunitario y barrial, que le otorga importancia a una manifestación o bien cultural, donde el patrimonio tangible y el intangible son parte de un sistema integral e indivisible, con una gran carga histórica, social, simbólica y emocional, vinculada a una determinada comunidad. Como indica García Canclini:

El patrimonio cultural expresa la solidaridad que une a quienes comparten un conjunto de bienes y prácticas que los identifica, pero suele ser también un lugar de complicidad social. Las actividades destinadas a definirlo, preservarlo y difundirlo, amparadas por el prestigio histórico y simbólico de los bienes patrimoniales, incurren casi siempre en cierta simulación al pretender que la sociedad no está dividida en clases, etnias y grupos, o al menos que la grandiosidad y el respeto acumulados por estos bienes trascienden esas fracturas sociales (1999: 17).

Esta relación entre vecinos ha logrado que la ciudadanía se cohesione, se organice y luche.

En la primera parte de este libro, que abarca un período de diez años de resistencia de los barrios en la defensa de su patrimonio, plantea cómo, a través, de los procesos de declaratoria para la protección bajo la categoría de Zona Típica, según la Ley de Monumentos Nacionales, se ha establecido una “disputa de los territorios” entre los principios de una modernización neoliberal y un movimiento patrimonialista de la ciudadanía, desarrollando las ideas que nos han llevado a comprender de mejor manera el fenómeno social y cultural que se ha desarrollado en nuestro país. Esta relación ha permitido que sean las propias comunidades las que defiendan el patrimonio, que les otorguen significado y surjan nuevas conceptualizaciones, interpretaciones y valoraciones. La lectura invita entonces a conocer cómo se ha realizado y desarrollado este fenómeno tan particular de protección desde la sociedad civil, y explica de forma clara las causas y consecuencias de la protección patrimonial.

En la segunda parte del libro se aborda la pregunta que durante mucho tiempo fue la excusa de las inmobiliarias, que infundían el temor en los habitantes de los barrios patrimoniales indicando que perdían su plusvalía al ser protegidos. En este punto, el autor demuestra con casos de barrios declarados Zonas Típicas que la experiencia en el tiempo ha sido otra.

Gracias al trabajo del autor, materializado en este libro, nos adentramos en la importancia de replantear el rol del Estado en la protección patrimonial y en la idea de que debe ser un trabajo en equipo con las comunidades, en conjunto con instrumentos legales, considerando la planificación y allegando los recursos e incentivos necesarios.

**Ana Paz Cárdenas**

Arquitecta

Académica Escuela de Arquitectura,  
Universidad Tecnológica Metropolitana

Abril, 2021



## INTRODUCCIÓN

Lo que llamamos cuestión patrimonial se refiere al conjunto de condiciones que emergen del reconocimiento de dos dimensiones complementarias que han reconfigurado los usos y valoraciones de lo patrimonial en gran parte de las sociedades occidentales. En primer término, una reconfiguración del campo del patrimonio caracterizada por una sucesiva ampliación social de los bienes y registros considerados patrimoniales y una creciente participación de nuevos sujetos sociales en la valoración y gestión de dichos bienes patrimoniales. En segundo término, la utilización de lo patrimonial como una estrategia de defensa de diversas organizaciones y movimientos sociales<sup>1</sup>, ante los procesos de modernización neoliberal que amenazan los bienes comunes asociados a la identidad territorial de las comunidades locales. Estas dimensiones permiten comprender la naturaleza de nuevas contradicciones que emergen en el seno de los conflictos territoriales.

Desde la revuelta social, iniciada el 18 de octubre de 2019, hemos asistido a la emergencia y reconfiguración de un sinnúmero de organizaciones territoriales de alcance local en todo el país. Estas se han articulado soberanamente al calor del debate constituyente, y presentan diversos grados de maduración organizacional. Asambleas territoriales, cabildos autoconvocados, comedores populares, ollas comunes, dan cuenta de esta recomposición del tejido social de la posdictadura. Muchas de estas experiencias son genuina expresión de continuidad de las organizaciones comunitarias de interés ambiental, cultural y patrimonial surgidas en la década de 2010<sup>2</sup>. Estas manifestaciones precedentes son de alguna forma embrionarias respecto del fenómeno

---

<sup>1</sup> Para el caso chileno baste nombrar el Frente de Resistencia Urbana, el Movimiento por el Agua y el Territorio y la Asociación Chilena de Barrios y Zonas Patrimoniales.

<sup>2</sup> Cabe mencionar que la mayor parte de los barrios estudiados en este libro han sido activos participantes del movimiento social que emergió del llamado “estallido social”, por ejemplo, las Asambleas Territoriales de Villa Olímpica, Villa Frei y EMPART Salvador. Muchas de estas expresiones se han convertido en organizaciones de subsistencia y ayuda mutua en el marco de la emergencia sanitaria producida por la pandemia de covid-19 en el año 2020. Las más de 30 ollas comunes activas en 2020 en el barrio Yungay dan cuenta de aquello.

actual de articulación y crecimiento organizativo del mundo popular y de la sociedad civil en el marco del debate por el nuevo orden constitucional. En este sentido, el presente libro es un estudio que se sumerge en parte del origen que dio vida al movimiento social más importante de los últimos 40 años en Chile. Las organizaciones de defensa del barrio, la identidad y el patrimonio lo hicieron en el marco de una deliberada estrategia de defensa ante la creciente ofensiva de las políticas territoriales de corte neoliberal, considerada una amenaza a sus valores y modos de existencia. Es por ello que se plantea que las actuales experiencias de articulación socio-territorial, surgidas en el seno de los conflictos que se evidenciaron en el llamado “estallido social”, son, en muchos casos, una manifestación de continuidad de las experiencias surgidas en el seno del movimiento patrimonialista de la década precedente.

Lo patrimonial ha sido asunto de preocupación creciente en las agendas tanto de las organizaciones internacionales como de los entes públicos y privados. En las últimas décadas, la gestión de varias ciudades en América Latina ha puesto especial énfasis en la llamada recuperación de centros históricos mediante diversas políticas de conservación, planes, normativas de regulación de usos y edificación, acciones de rehabilitación de infraestructura y del parque habitacional, mejoramiento de espacios públicos y de la imagen urbana, entre otras. Este proceso ha estado encabezado, en términos generales, por la acción del Estado, en el entendido que sobre esta institución recae el deber de preservar y administrar los bienes del pasado que representan la fuente de riqueza de la memoria e identidad colectiva de la nación.

Sin embargo, en los últimos años, a esta tarea de resguardo y gestión del patrimonio se han ido incorporando progresivamente distintos sectores sociales, constituyéndose así “un universo de sujetos patrimoniales cada vez más diversos y no pocas veces contrapuestos” (Coulomb *et al.*, 2016: 397). Esta diversificación de sujetos patrimoniales está unida, como se ha dicho, a la propia ampliación de la conceptualización y registros de lo que la sociedad contemporánea ha entendido por lo patrimonial.

Es particularmente significativa al respecto la ampliación de los bienes patrimoniales, que han transitado desde la valoración tradicional del monumento a nuevas y complejas escalas de valoración pues, como lo ha señalado

Choay (2014), el dominio de lo patrimonial ya no se limita a los edificios individuales, incluye conjuntos de edificios y tejidos urbanos: manzanas, barrios, aldeas y hasta ciudades completas, como lo ha reconocido la propia UNESCO. Parece ser que la noción de patrimonio urbano ha sido clave respecto de la configuración de un campo complejo de intereses sobre las cada vez más amplias áreas consideradas dignas de preservación.

La investigación urbana ha acompañado este proceso de construcción del patrimonio urbano estudiando el devenir del accionar estatal en esta materia, centrandlo su análisis en la generación y articulación de cuerpos legales, la creación y consolidación de una institucionalidad patrimonial nacional y las formas de gestión o financiamiento (Coulomb *et al.*, 2016: 398).

Sin embargo, la producción del patrimonio urbano refiere a la complejidad propia de los procesos de producción y reproducción del espacio urbano, y, por tanto, no solo implica la acción del Estado, sino también la participación de una diversidad de actores, intereses y perspectivas. Es aconsejable entonces “llevar a cabo análisis que den cuenta de los sistemas de actores sociales y de los procesos políticos que determinan, regulan y conducen sus dinámicas sociales, económicas, culturales y espaciales” (Coulomb *et al.*, 2016: 398). Para el caso de los centros históricos, Coulomb ha afirmado que la transformación del concepto de patrimonio urbano se inscribe dentro de los procesos de cambio de las relaciones entre Estado y sociedad, entre capital y sociedad, y entre capital y Estado (Coulomb *et al.*, 2016: 398).

Ante este nuevo escenario, el accionar en materia patrimonial ya no queda exclusivamente circunscrito al papel del Estado. Tanto el mercado como la sociedad civil en las últimas décadas han desplegado discursos y prácticas en el campo patrimonial, que han enriquecido la discusión y la diversidad de perspectivas.

Este libro pretende caracterizar las dimensiones del impacto que las recientes declaratorias patrimoniales han tenido en barrios tradicionales del gran Santiago. Estas implicancias se abordan desde los diversos actores sociales que inciden en el campo de lo patrimonial: comunidades, sector público y sector privado. Para ello se revisan las diversas visiones que tienen dichos actores sociales respecto de las recientes declaratorias de Zonas Típicas y Pintorescas, figura legal contenida en la Ley de Monumentos Nacionales,

(Ley MINEDUC, 17.288), cuyo fin es salvaguardar áreas que presentan valores históricos, estéticos y arquitectónicos<sup>3</sup>. El ciclo histórico que abarca comprende desde la declaración patrimonial del barrio Suboficiales de Caballería en Ñuñoa hasta la declaración del barrio Suárez Mujica en la misma comuna, el año 2017.

Se ha señalado que, desde la década de 2000, conflictos vinculados a la construcción de proyectos urbanos en barrios tradicionales gatillaron la formación de organizaciones ciudadanas que asumen una oposición a dichos proyectos modernizadores (Ducci, 2004). Dentro de las estrategias utilizadas por las comunidades, desde fines de la década pasada ha estado el recurrir a herramientas legales presentes en la normativa patrimonial. La más frecuente ha sido la solicitud de declaratoria de Zona Típica ante el Consejo de Monumentos Nacionales, como estrategia de resistencia a diversas amenazas modernizadoras (Valencia, 2017), “para luego abrir un horizonte de acción en torno a la difusión y recuperación del patrimonio tangible e intangible presente en los barrios” (Rojas, 2014: 3).

En el presente texto nos abocaremos a reconocer el impacto de los procesos de declaratorias en siete barrios tradicionales el Santiago<sup>4</sup>, desde la perspectiva de los actores del mundo inmobiliario privado; el Estado en sus diversas institucionalidades (Patrimonial, sector Vivienda y Urbanismo, y Gobierno local) y de las comunidades (activistas patrimoniales y vecinos). Interesa el rol que les ha tocado cumplir en las diversas controversias que han generado estos procesos, así como las visiones y conceptualizaciones en torno al patrimonio y su gestión.

Cabe señalar que esta activación del debate patrimonial ha estado particularmente presente en la sociedad chilena en los años en que este libro

---

<sup>3</sup> Se refiere a la protección de conjuntos urbanos o rurales, entornos de monumento histórico, áreas con valor histórico, artístico, ambiental como calles, plazas, que presentan valores estéticos, arquitectónicos o históricos y que, al distinguirse por su unidad y singularidad, representan un conjunto de valores de una determinada época.

<sup>4</sup> Para la comuna de Santiago: Barrio Yungay, Matta Sur, declarados patrimonio el año 2009 y 2016 y San Eugenio, no declarado. Para la comuna de Ñuñoa: Conjuntos EMPART-Salvador (2010), Villa Frei (2015), Villa Olímpica (2016) y Suárez Mujica, cuya declaratoria está desde el año 2018 detenida por decisión de la Contraloría General de la República.

se termina de escribir. Durante 2017 y lo que va de 2018 hubo un aumento progresivo de las acciones de los agentes involucrados. En el caso del Estado, dictando el Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas de la Ley 17.288; el sector privado, representado en la Cámara Chilena de la Construcción, ha generado el documento *Hacia una gestión sustentable del patrimonio*; las organizaciones patrimoniales, representadas en la Asociación Chilena de Barrios y Zonas Patrimoniales, han desarrollado su sexto congreso y a escala local, la Municipalidad de Ñuñoa ha generado el documento *Propuesta de una política municipal para el patrimonio comunal*; del mismo modo, las organizaciones barriales de Ñuñoa han reaccionado conformando la Red Ñuñoewe. El caso emblemático de la declaratoria de Monumento Nacional de los restos del proyecto Villa San Luis (1971) en la comuna de Las Condes, de la extinta Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), se encuentra detenido en los tribunales de justicia ante la demanda interpuesta por la inmobiliaria que reclama como ilegal el cambio de uso del inmueble. En el año 2018, la Contraloría General de República ha detenido la tramitación de declaratoria de Zona Típica de barrio Yungay Norte y barrio Suárez Mujica<sup>5</sup>. Esta paralización realizada en el marco de la asunción de un gobierno de orientación derechista y neoliberal se ha realizado argumentando criterios de corte administrativo. Ello ha generado las legítimas sospechas del movimiento patrimonialista, que ha organizado durante el otoño de 2018 la campaña “Más Zonas Típicas, más patrimonio para Chile”.

El libro se organiza en dos apartados, cada uno de ellos intenta dar cuenta de una de las dos dimensiones de lo que hemos dado en llamar la cuestión patrimonial: el primer apartado se concentra en los aspectos relacionados con la resistencia de los movimientos patrimonialistas en el contexto de los procesos de modernización neoliberal que amenazan con despojar los territorios y bienes comunes asociados. El segundo apartado, por su parte, se concentra en la ampliación y complejización del campo de lo patrimonial.

---

<sup>5</sup> Finalmente, y pese a las trabas, el barrio Suárez Mujica fue declarado Monumento Nacional en su categoría de Zona Típica a fines del año 2018, y la ampliación de la zona de protección patrimonial del barrio Yungay se dictó en 2019. Esta última transformó al barrio Yungay en la Zona Típica más extensa en superficie de Chile, con 230 ha protegidas.

Para ello se da cuenta de la reconceptualización de lo que se entiende por patrimonio en la sociedad actual y del reconocimiento de las perspectivas de los múltiples actores que convergen en el ámbito del patrimonio en el Chile actual.

Específicamente, el primer capítulo presenta un panorama general de la literatura en torno al concepto de neoliberalismo urbano y sus efectos sobre los territorios y comunidades locales. Se reconocen diversas estrategias en torno a la defensa comunitaria de los bienes comunes producidos socialmente, en particular los bienes culturales. Para ello, se da cuenta de los alcances del movimiento patrimonialista respecto de la acción de protección de barrios tradicionales modernos en Santiago. Para reconocer estas miradas en el ámbito nacional, el libro despliega los resultados de la generación, sistematización y análisis de información obtenida de la aplicación de entrevistas semiestructuradas a informantes calificados de perfil representantes vecinales y profesionales del equipo técnico autor de los expedientes para optar a la declaratoria de Zona Típica y agentes del sector público y privado relacionados con el patrimonio urbano. Para reconocer las metodologías de investigación desplegadas por las comunidades para la puesta en valor del patrimonio habitacional en los casos de barrios tradicionales en Santiago, se realizó una sistematización de siete documentos *Expedientes técnicos para la obtención de declaratorias de Zona Típicas* en casos de barrios modernos de tradición obrera y de clase media de las comunas de Santiago y Ñuñoa. A su vez, se genera información mediante la sistematización de entrevistas estructuradas a informantes calificados de perfil representante vecinal y miembro del equipo técnico autor de las declaratorias.

El segundo capítulo se pregunta por los efectos que un conjunto de barrios tradicionales de ubicación pericéntrica del Gran Santiago han tenido producto de su reciente reconocimiento como Zona Típica y Pintoresca, figura legal contenida en la Ley de Monumentos Nacionales, cuyo fin es salvaguardar áreas que presentan valores históricos, estéticos y arquitectónicos. Específicamente se busca reconocer si los sectores declarados han sufrido procesos de deterioro o valorización. Para ello, se utiliza un conjunto herramientas de producción de información que permiten evaluar la condición

de las zonas en un conjunto de dimensiones<sup>6</sup>. Por una parte, se consulta la percepción de informantes calificados del sector inmobiliario privado y de las diversas escalas del accionar estatal en materia patrimonial. Además, se considera la opinión de informantes calificados de perfil activista patrimonial y vecino de los barrios estudiados. A su vez, se analizan los resultados obtenidos de una encuesta a una muestra representativa de residentes de las cinco Zonas Típicas estudiadas. Por último, se desarrolla un análisis del comportamiento de los precios de la oferta de inmuebles al interior y en el borde de los barrios estudiados, con el fin de reconocer un posible proceso de gentrificación.



Figura 1. “No se vende, ni mi casa ni mi barrio”. Zona Típica, Villa Frei. Fotografía: Rafael Grau, 2016.

---

<sup>6</sup> El trabajo considera la aplicación de un conjunto de técnicas tanto cualitativas como cuantitativas. Entrevistas semiestructuradas a informantes calificados de diversos perfiles, aplicación de encuesta a una muestra representativa de habitantes de los barrios estudiados, análisis de discurso de los expedientes de la declaratoria, estudios de oferta inmobiliaria, estudio visual mediante fotografías en las áreas de estudio y estudio planimétrico de marcos regulatorios.



## PRIMERA PARTE

# TERRITORIOS METROPOLITANOS EN DISPUTA. MODERNIZACIÓN NEOLIBERAL Y MOVIMIENTO PATRIMONIALISTA<sup>7</sup>

El capítulo presenta un panorama general de la literatura en torno al concepto de neoliberalismo urbano y sus efectos sobre los territorios y comunidades locales. Se desarrolla el concepto de destrucción creativa como mecanismo de reestructuración del territorio metropolitano mediante la aplicación de reformas institucionales y la inyección de recursos financieros privados en diversas escalas. En este sentido, se puntualizan los efectos del neoliberalismo realmente existente en la escala local, destacando el impacto en materia social y cultural.

Del mismo modo, se reconocen diversas estrategias en torno a la defensa comunitaria de los bienes comunes producidos socialmente, en particular los bienes culturales. Para ello, se da cuenta de la literatura en torno al concepto de bienes comunes urbanos, ejemplificando en diversas situaciones de conflictos asociados a la mercantilización de dichos bienes. En este sentido, se destacan los alcances de los movimientos de defensa del patrimonio y las identidades locales, en particular respecto de la acción de protección de barrios tradicionales en Santiago, de origen moderno.

Por último, el estudio se concentra en las estrategias de protección legal de barrios en Santiago de Chile, bajo la figura legal de Zona Típica, a partir del análisis de los expedientes de declaratorias de siete casos

---

<sup>7</sup> Este capítulo está basado en el documento de Trabajo n° 2 del proyecto de investigación “Estudio comparativo de estrategias comunitarias de puesta en valor de conjuntos habitacionales modernos en Santiago. Las declaratorias de Zonas Típicas, como respuesta a la amenaza inmobiliaria privada. Análisis de casos en el Gran Santiago”, desarrollado por el autor con el financiamiento del programa FONDECYT Iniciación 2015, de CONICYT, proyecto n° 11150218. El equipo de profesionales del proyecto estuvo conformado por Cecilia Muñoz, Raúl Olguín, Rodrigo Gertosio, Rafael Grau y Leonardo Cortés.

en Santiago y de la percepción de actores claves vecinales y profesionales responsables de la organización de la puesta en valor patrimonial de los barrios seleccionados.

## MODERNIZACIÓN URBANA NEOLIBERAL: LA DESTRUCCIÓN CREATIVA COMO AMENAZA

Diversa literatura reciente ha señalado la conexión entre los procesos de neoliberalización económica y las transformaciones urbanas en las principales ciudades del orbe (Davis, 1992; Harvey, 1998; Soja, 2001; Wacquant, 2007). Los ideólogos del urbanismo de libre competencia (Banco Mundial, 2009; Glaeser, 2011) se han esforzado por demostrar que la aplicación de paradigmas habituales de la economía neoliberal a temas urbanos era la mejor forma para promover el crecimiento económico (Harvey, 2012). De este modo, se ha considerado pertinente dejar al Estado fuera de la tarea de regular seriamente los mercados del suelo y la propiedad inmobiliaria, así como minimizar las intervenciones de la planificación urbana, regional y local en favor de mayor justicia territorial. La articulación de intereses financieros y la aplicación de agendas neoliberales durante las dos décadas precedentes han generado, en gran parte de las ciudades del orbe, efectos significativos en materia de desarrollo urbano. En este sentido, las ciudades han devenido, en las últimas décadas, en centros estratégicos para el avance desigual de proyectos de reestructuración neoliberal, con su secuela de transformaciones y crisis en el espacio urbano. La fragmentación urbana, la segregación socioterritorial, la militarización de los territorios marginalizados, la gentrificación de las zonas centrales y la crisis ambiental son algunos de los fenómenos que se han agudizado con las políticas de reestructuración (Soja, 2003; Wacquant, 2010; Deutsche, 1996; VV.AA., 2007).

El concepto de *neoliberalismo realmente existente* desarrollado por Brenner permite entender las diversas interacciones entre escenarios regulatorios heredados del “viejo” modelo de ciudad *fordista-keynesiana* y proyectos emergentes de reformas neoliberales orientados al mercado. No es para este autor el neoliberalismo un sistema acabado, sino más bien un proceso de transformación socioespacial que conjuga elementos del viejo sistema keynesiano y reformas de mercado, en intensidades diversas y con comportamientos geográficamente variables.

“Estas observaciones llevan a una conceptualización de los procesos contemporáneos de neoliberalización como catalizadores y expresiones de un

proceso de destrucción creativa del espacio político económico existente, y que se da en múltiples escalas geográficas” (Brenner, 2009: 6). De este modo, el concepto de destrucción creativa sirve para describir las trayectorias del cambio institucional y espacial que han cristalizado, describiendo “trayectorias geográficas diversas, socialmente regresivas y políticamente volátiles” (Brenner, 2009: 6). Es por ello que, aunque el neoliberalismo como ideología aspira a crear una utopía de mercados libres, reduciendo la injerencia del Estado en la economía y la sociedad, en la práctica ha intensificado formas coercitivas y disciplinarias de intervención estatal. El objetivo de tales acciones no es aumentar la esfera pública, sino más bien imponer distintas versiones de la supremacía del mercado. En este sentido, dirá Brenner, el neoliberalismo, más que darse en una forma aislada, tiende a darse de forma parasitaria con otras formas de Estado o de sociedad.

Sin embargo, en términos generales, los programas concretos de reestructuración tienden por un lado al desmantelamiento de formas institucionales que le son extrañas y a la aplicación de nuevas modalidades de regulación institucional y nuevas formas de gestión estatal. En este sentido, la reducción de los regímenes propios del Estado de bienestar o de su versión desarrollista latinoamericana, han impuesto sobre las ciudades nuevas restricciones fiscales y presupuestarias, disminuyendo las lógicas de protección social asociadas al modelo keynesiano y abandonando a su suerte territorios en un marco de deslocalización del capital financiero y de creciente competitividad.

Es así como las ciudades se han convertido en escenarios estratégicos decisivos donde se han desplegado de diversas formas las lógicas de destrucción creativa. Las infraestructuras urbanas son necesarias para la acumulación y regulación neoliberal, incluso cuando en el proceso simultáneamente se las socava y devalúa, generando escenarios favorables para la reinversión y la generación de plusvalía. Por ello, las urbes son un escenario de vanguardia para la aplicación de políticas neoliberales, como también se han erigido como los espacios de resistencia organizada al modelo (VV.AA., 2007; Brenner, 2009).

El programa neoliberal ha ingresado a la política urbana con agendas que plantean alianzas público-privadas con el fin de robustecer economías locales a través de tratamientos de shock de desregulación, privatización, liberalización y mayor austeridad fiscal. En EE.UU., por ejemplo, el aumento

de la deuda se convirtió en una excusa muy conveniente para menoscabar la regulación gubernamental sobre el medio ambiente y los programas sociales, externalizando los costes de la degradación ambiental y la reproducción social (Harvey, 2012).

Las ciudades se han convertido en laboratorios institucionales para diversos experimentos de políticas neoliberales como el marketing territorial (Florida, 2002), la creación de zonas empresariales (Glaeser, 2011), el impulso a la asociatividad público-privada (Brenner, 2009), el desplazamiento de población de bajos ingresos de los centros metropolitanos (Harvey, 2012); ello de la mano de nuevas formas de control social, y acciones policiales y de vigilancia (Wacquant, 2007; Davis, 1992; Soja, 2003). Señala Harvey que desde mediados de la década de 1980 la política urbana norteamericana concluyó que la redistribución de la riqueza a las barriadas, ciudades y regiones menos aventajadas era inútil, y que los recursos debían canalizarse, por el contrario, hacia los polos de crecimiento empresarial más dinámicos (Harvey, 2012).

Si bien los procesos de destrucción creativa institucionales asociados con el neoliberalismo están operando en todas las escalas, para Brenner ellos ocurren con especial intensidad en la escala urbana, en particular, las grandes aglomeraciones metropolitanas. Se suma a ello que las ciudades se encuentran hoy insertas en un entorno geoeconómico extremadamente incierto, caracterizado por la inestabilidad monetaria, movimientos especulativos de capital financiero, estrategias de localización de grandes compañías transnacionales y una cada vez mayor competencia entre localidades (Brenner, 2009; VV.AA., 2007).

Se ha señalado que esta presencia de articulaciones institucionales y financieras tiene un carácter geográficamente variable, con intensidades históricas diversas (Brenner, 2009).

Para el caso chileno, la literatura especializada parece no cuestionar el hecho de que las ciudades chilenas, en particular Santiago de Chile, han sufrido un creciente proceso de neoliberalización, a partir, por lo menos, de fines de la década de los setenta (Valencia *et al.*, 2015; Rodríguez, 2009; Gurovic, 2014). Esta destrucción creativa se ha expresado, entre otras cosas, en una política de desmantelamiento de la antigua tradición estatal en materia de

planeamiento urbano, políticas de vivienda social regulada por el mercado con incentivo a la oferta, municipalización de servicios públicos tradicionalmente centralizados, desregulación y privatización del transporte público, entrega en concesión estatal de la red de grandes autopistas a empresas privadas, entre muchas otras (Valencia, 2015; Rodríguez, 2009; Vicuña, 2013).

Un aspecto particularmente sensible respecto a los efectos del programa neoliberal, y sobre el que nos detendremos dada su relevancia para las comunidades barriales, es el impacto sobre los gobiernos locales. En el contexto de desorden global-local, la mayoría de los gobiernos locales se han visto forzados a ajustarse a crecientes niveles de incertidumbre económica por la vía de participar en formas cortoplacistas de competencia interespecial, marketing territorial y desregulaciones, a fin de atraer inversores y empleo (Brenner, 2009). Esto ha generado, entre otras consecuencias, la reestructuración de los mercados de vivienda urbana, tensionando a los municipios a crear nuevas oportunidades para la inversión especulativa en el mercado habitacional de las áreas centrales de la ciudad.

Es así como el auge de la renovación urbana en altura ha sido una constante en las dos últimas décadas en las ciudades latinoamericanas. Tras la crisis asiática de 1998-2000, emergieron o se intensificaron estrategias comandadas por Estados nacionales, gobiernos regionales o locales, articuladas con un inmenso desarrollo privado, con el fin de extraer y anclar la participación de capital financiero reconvertido en inmobiliario y maximizar sus ganancias. De diversas formas, dichas dinámicas actualmente recomponen el tejido habitacional consolidado de las ciudades de la región (Vicuña, 2013).

Para el caso chileno, este proceso ha sido definido como urbanismo proempresarial (López, 2012), donde se observa al Estado como un ente público monopolizador de la toma de decisiones y permeable a las dinámicas y demandas cíclicas y anticíclicas de inversión corporativa. En este sentido, el retroceso de competencias y atribuciones de regulación del gobierno central y la posterior forma de devolución de obligaciones con competencias precarizadas a los gobiernos locales, diseñada por la dictadura cívico-militar y reafirmada por los sucesivos gobiernos democráticos posteriores, se ha constituido como una oportunidad para el capital especulativo inmobiliario. Los municipios, con el fin de engrosar sus escuálidas arcas mediante permisos

de edificación, reducen las limitantes normativas para la llegada del capital inmobiliario, con el fin de hacer más competitivo su territorio. Se plantea así un vuelco hacia una modalidad de gobernanza local que orienta sus esfuerzos a la atracción de capital al espacio comunal. Ello, claro está, sin criterios de planeamiento urbano-territorial, y enmarcado, más bien, en políticas especulativas de corto plazo. Ello se hace más patente en las sucesivas crisis económicas, donde la volatilidad incentiva aún más a los gobiernos locales a generar estrategias de anclaje del capital en sus territorios.

De este modo, en el marco de las crisis financieras, los gobiernos locales, en pos de elevar la competitividad urbana desarrollan diversas estrategias de gestión empresarial en sus territorios, con un éxito que se considera dependiente de su capacidad de generar asociaciones público-privadas centradas en la inversión y el desarrollo económico especulativo a través de la recuperación de externalidades positivas derivadas de la condición de centralidad. Actuando, en gran medida, como un facilitador del mercado, el gobierno local pone a prueba diversos incentivos financieros y reguladores para atraer mayor cantidad de insumos del sector privado en el desarrollo de la propiedad urbana (López, 2012). El emprendimiento urbano se acompaña necesariamente de la voluntad de la administración local para asumir riesgos, con el fin de fomentar la participación del sector privado en la reestructuración material del sector. Ello, de la mano de la flexibilización o mejora de las condiciones regulatorias para no inhibir el interés del capital especulativo inmobiliario y minimizar la incertidumbre que genera la volatilidad.

De este modo, el Estado deja de invertir en espacios no competitivos, produciendo un lento proceso de abandono y/o criminalización de ciertos territorios y se vuelve hacia aquellos de mayor competitividad, para promover inversión en aras de su desarrollo y/o regeneración. En el nivel local estas tendencias estructurales se expresan, según López, en la competencia intercomunal por la atracción de capital inmobiliario, en la existencia de alianzas público-privadas, en la gestión del suelo y en la regulación focalizada de suelo en nichos espaciales de buena rentabilidad.

Esta última ha operado en el caso chileno a través de los cambios en los Planes Reguladores Comunales, instrumento normativo que regula el ordenamiento territorial a escala local. Esta generación de nichos de inversión a través

de la manipulación de los Planes Reguladores Comunales se expresa especialmente en la definición de alturas, coeficientes de constructibilidad y cambios de uso de suelo. Cabe mencionar que las modificaciones a los Instrumentos de Planificación Territorial no requieren, en el caso chileno, ninguna fórmula de participación efectiva (deliberativa, vinculante) de las comunidades<sup>8</sup>.

Esta generación de territorios favorables al anclaje de capitales cuenta además con un mecanismo de subsidio estatal a la oferta, que compensa financieramente las decisiones de inversión en áreas centrales y pericentrales de la ciudad, el llamado Subsidio de Renovación Urbana. Desde la década de los 90 hasta la actualidad, la mayor parte de los municipios de las comunas centrales del Gran Santiago han optado por este subsidio como incentivo a la generación de proyectos de densificación en altura en sus territorios<sup>9</sup>. Con el objetivo concreto de repoblar comunas que se han vaciado de habitantes en los últimos años y con la intención de “modernizar” zonas desfavorecidas, los municipios se aventuraron en la creación de planes seccionales permisivos que atrajeran la inversión inmobiliaria a su territorio. En términos cuantitativos la operación ha resultado todo un éxito, las comunas han recuperado población y el negocio inmobiliario flamea viento en popa. Sin embargo, a más de 20 años de su aplicación, en algunas comunas los efectos negativos de estas medidas de repoblamiento ya han sido reconocidos por las organizaciones ciudadanas y el mundo académico: sobreutilización de espacios públicos preexistentes, aumento de congestión producto del crecimiento irracional de parque automotriz con el mismo soporte de vialidad, impactos en el patrimonio arquitectónico y alteraciones en los modos de vida de escala barrial<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Los plebiscitos en las comunas de Peñalolén y Vitacura respecto a las modificaciones a los PRC, son una excepción a la regla y corresponden a la voluntad del alcalde de turno, presión de las comunidades mediante.

<sup>9</sup> Primeramente, las comunas de Santiago, Ñuñoa y San Miguel. Más recientemente Recoleta, Independencia, Estación Central, Macul, San Joaquín y Quinta Normal.

<sup>10</sup> Particularmente mediática ha sido la política de repoblamiento en la pericéntrica comuna de Estación Central. En ella el gobierno local ha promovido una masiva construcción residencial en altura, en el marco del vacío que deja la inexistencia de Plan Regulador Comunal. Con niveles de densidad y coeficientes de edificación predial insólitos, una aglomeración de torres de hasta 30 pisos, se yergue a unas cuadras de la principal avenida de la ciudad. Han sido bautizadas con el poco afortunado mote de ‘guetos verticales’.

En dos de las comunas pioneras respecto de esta política, Ñuñoa y Santiago, los efectos son importantes. En Ñuñoa la modificación al PRC de 2004 permitió la edificación en altura de hasta 30 pisos, en el principal eje de la comuna. En 2006 se llegaron a edificar más de 550.000 metros cuadrados de departamentos, equivalente a un 13% de todo lo construido en las 34 comunas del Gran Santiago. En Santiago la actualización del PRC de 2003, que permite la edificación solo de hasta 4 pisos en los barrios patrimoniales del norponiente, generó una movilidad de capitales hacia zonas con normativas más flexibles. Es así como, en el eje Santa Isabel, en la zona centro-sur, se contabilizan más de 110 edificios residenciales de hasta 31 pisos construidos desde 2005. Esta zona representa el 60% de la superficie residencial construida en la comuna, con una suma de superficie residencial construida cercana a los 370.000 metros cuadrados (López et al., 2012).

Frente a esta situación, recientemente los gobiernos locales, movilización ciudadana mediante, han optado por frenar la expansión de zonas de libre acceso al capital inmobiliario, restringiendo el crecimiento en altura en áreas importantes de sus Planes Reguladores Comunes. Por ejemplo: Ñuñoa en 2016 y Santiago en 2015.

A esta operación de destrucción-creativa habría que sumar otra que afecta directamente a las comunidades locales: la implementación del Plan de Concesiones de Autopistas Urbanas, durante la primera mitad de la década 2000. Vicuña (2013), indica que durante la década de 1980 la inversión en infraestructura urbana se redujo al mínimo, durante los 90 se incorporó un vasto plan de inversión en infraestructura urbana vial, que incluye inversión pública y privada. El entramado de autopistas si bien es cierto satisface las necesidades de descongestión en la ciudad y reduce tiempos de viaje, también contribuye a fragmentar aún más la constitución del archipiélago metropolitano, disminuyendo la calidad y cantidad espacio público en los territorios, segregando barrios en zonas desfavorecidas y convirtiendo el derecho a la circulación metropolitana en un bien de consumo excluyente<sup>11</sup>. Huelga decir

---

<sup>11</sup> A esto habría que agregar otras normativas en la misma dirección: la Ley de Concesiones del Subsuelo, la Concesión de Plazas y Parques Urbanos y la Ley de Financiamiento Urbano Compartido (Vicuña, 2013:21).

que no existe un marco institucional que vincule la participación ciudadana con la planificación e implementación de autopistas urbanas. Sin embargo, conflictos puntuales han provocado la articulación de movimientos ciudadanos, con desiguales resultados para las comunidades, dependiendo, en gran medida, de si se trata de territorios en comunas de alto valor de suelo, donde la capacidad de influir es mayor respecto de territorios depreciados (Cortés, 2015).

## RESISTENCIAS: DE LOS MOVIMIENTOS SOCIALES URBANOS A LOS MOVIMIENTOS PATRIMONIALISTAS

Se ha señalado que las aplicaciones de políticas neoliberales en las ciudades han sufrido un constante cuestionamiento, generando diversas formas de resistencia a los programas de reestructuración urbanas emanados de ella.

Para Harvey, la reproducción del capital pasa por los procesos de urbanización a través de múltiples vías: controlando los aparatos de Estado que administran y gobiernan las condiciones sociales y la infraestructura dentro del territorio, y también controlando la totalidad de la población: “Su forma de vida, así como su capacidad de trabajo, sus valores culturales y políticos, así como sus concepciones de mundo” (Harvey, 2012: 106). Ese nivel de control no se logra fácilmente, por lo que la ciudad y los procesos urbanos que produce son importantes focos de lucha política, social y de clase. Es así como, frente a la llamada acumulación por despojo en las zonas urbanas empobrecidas y de clases medias, donde alguna vez operó el Estado de bienestar, y que hoy sufren cambios bajo la forma de privatizaciones y mercantilización de las relaciones sociales, la ciudadanía organizada ha desarrollado diversas formas de resistencia. Desde las comunidades urbanas organizadas en torno a lo vecinal, pasando por movimientos ambientalistas e indigenistas, las sociedades se han organizado frente a las amenazas que las reestructuraciones del sistema neoliberal han generado sobre sus territorios y modos de vida<sup>12</sup>.

### CONSTRUCCIÓN DE COMUNIDAD Y DEFENSA DE LOS BIENES COMUNES

#### *El concepto de comunidad*

El concepto de comunidad ha resultado clave para la definición del ámbito de estudio de la antropología. Fue utilizado primeramente como referente básico

---

<sup>12</sup> Para el caso latinoamericano ver Zibechi (2015) y Boaventura de Sousa Santos (2001).

de la antropología rural, sin embargo, ha sido muy cuestionado en cuanto a su aplicabilidad en contextos urbanos. ¿Es un barrio o vecindario una unidad de análisis válida para trabajar desde las ciencias sociales? ¿Es posible acotar el vecindario solamente por las delimitaciones históricas y geopolíticas que buscan diferenciar un lugar de otro? ¿Cómo articular los procesos vecinales con los metropolitanos? Una de las afirmaciones de uno de los pioneros en el estudio de comunidades urbanas, Oscar Lewis, ha contribuido a afirmar la posibilidad de los estudios de comunidades urbanas “Hay muchas formas de vida que pueden coexistir dentro de la misma ciudad” (Lewis, 1961: 171)<sup>13</sup>. También el estudio de los vecindarios facilitó la llegada de los antropólogos a las ciudades. Los vecindarios y las barriadas informales fueron considerados como enclaves de gente que se conoce, de amigos y parientes, como en las comunidades rurales. Estos estudios coinciden en señalar que, si bien estas comunidades manifiestan un apego al territorio como base de la construcción de identidad barrial, también se reconoce el contenido polisémico de las mismas.

A la antropología le resultó fácil escuchar estas voces y le permitió reactivar su interés por el barrio y el vecindario. “De estos lugares de la ciudad tan diversos, les interesó su historia, entender cómo se construye el sentido de pertenencia al lugar, sus tradiciones y fiestas locales, pero, sobre todo, analizarlos como lugares de la política que se arraigan en lo cotidiano” (Portal, 2005: 43).

Desde una perspectiva tradicional, el barrio y el vecindario se definen como territorios que se reconocen por sus características físicas y por los procesos particulares sociales y culturales que se viven en estos espacios acotados por fronteras claramente delimitadas. En este caso se piensa lo vecinal como lo propio, como el lugar de resguardo frente al anonimato al que nos condena la vida metropolitana.

---

<sup>13</sup> Se puede mencionar también el estudio clásico de Nels Anderson (1960) sobre la comunidad urbana, donde desde una perspectiva sociológica se caracteriza el modo de vida de las ciudades industriales norteamericanas. Desde una perspectiva más contemporánea se recomienda profundizar en las aportaciones al debate sobre el concepto de comunidad presentes en las obras de Richard Sennet (2012) y Zigmunt Bauman (2003).

Por otro lado, estudios más recientes cuestionan la nostalgia barrial del espacio propio, poniendo énfasis más bien en lo vecinal como un espacio de negociación en un contexto de fuertes desigualdades y diferencias sociales que caracterizan la sociedad contemporánea. En este sentido es relevante estudiar el fenómeno local, no solo desde dentro, sino como parte de procesos sociales más amplios, dado que lo territorial también da cuenta de una articulación espacial compleja donde se relacionan y contraponen distintos niveles de realidad y donde interactúan actores diversos con intereses múltiples y, muchas veces, contradictorios. Por ello, es que muchas de las iniciativas de acción vecinal son respuestas a procesos de escala urbana o metropolitana, que amenazan ciertos valores o tradiciones de una comunidad.

Es también reconocido que en el marco del crecimiento posmetropolitano y de la consolidación de los espacios de flujos la diversidad cultural y la movilidad urbana son dos dimensiones claves para repensar la realidad barrial. De este modo, los vecindarios ya no son pensados como territorios con fronteras delimitadas y fijas, ni tampoco las comunidades son vistas como homogéneas social y culturalmente.

“Así la lucha vecinal por preservar o transformar los lugares de residencia se comenzó a estudiar no como un asunto del pasado sino como expresión política que se propone defender la variabilidad social y la autodeterminación” (Portal, 2005: 45).

De este modo, es que hoy por hoy observamos como las identidades vecinales parecen revitalizarse, transformándose en emblemas de lucha política en pos de la defensa de la calidad de vida urbana, ante amenazas ambientales y económicas. Es así como la revalorización del modo de vida y la puesta en valor del espacio habitado está siendo una estrategia recurrente de las comunidades ante el avance inmobiliario y las grandes obras de infraestructura urbana.

Ahora bien, esta puesta en valor no necesariamente dice relación únicamente con la valoración objetiva del espacio construido y de la historia de la comunidad sino más bien con el reconocimiento de lo vecinal como un espacio de construcción social y cultural, es decir, lo vecinal entendido como un espacio imaginario, donde la legitimidad y pertenencia se asocia a la capacidad de inventar relatos que den sentido a la relación entre sujeto y

territorio. En este caso se asume que las personas se vinculan a los lugares gracias a procesos simbólicos y afectivos que permiten la construcción de lazos de pertenencia.

“Las identidades de tipo vecinal son el arma que los actores sociales esgrimen para defender diversos intereses sobre la apropiación y uso de suelo. Por ello la lucha por la identidad y el territorio dejó de ser un asunto del pasado y se convirtió en una ocasión para analizar la calidad de vida de los habitantes, así como la variabilidad cultural y la democracia” (Portal, 2005: 47).

Para efectos de este trabajo entenderemos comunidad, siguiendo a Fernando Martín Juez, como una forma de agrupación cuyos miembros pueden identificar los límites espaciales y temporales que los demarcan, y que permite cierto grado de cohesión en torno a las obligaciones de reciprocidad y solidaridad interna. Pese a que muchas veces los miembros de una comunidad no pueden hacer explícitos los límites que demarcan una comunidad, sin embargo, reconocen cuando sus miembros los trasgreden, y también quiénes están fuera de ella (Martín, 2002).

#### *La comunidad de vecinos*

Desde la primera escuela de sociología urbana, en el primer tercio del siglo xx, se ha advertido del asunto de la pérdida de los lazos de comunidad en el seno del proceso metropolitano. Bajo una evidente influencia de la sociología de Durkheim, los ecólogos de Chicago plantean que la mutación de la organización social de la ciudad moderna dice relación con la sustitución de las relaciones primarias por las secundarias en los espacios relacionales metropolitanos. En palabras de uno de sus principales exponentes, Robert Park, “bajo las influencias disgregantes de la vida metropolitana, la mayor parte de nuestras instituciones tradicionales –familia, iglesia, escuela– se modificaron de forma notable” (Bettin, 1982: 62).

Para Park, juntamente con la disolución progresiva de estas formas de socialización y de las instituciones fundamentales, asistimos a la debilitación y desaparición gradual de aquel orden tradicional que se basa en relaciones

primarias y comunitarias. Para Park, la relajación de aquellos vínculos que unían al individuo con un determinado espacio donde se agotaba su vida de ser social y la disminución de la influencia de los grupos primarios favorecen el aumento de la desorganización social, la confusión y el crimen en la gran ciudad. Para el mencionado autor, la alteración de estas preexistencias que garantizaban el control social genera un importante aumento de comportamientos anómicos. Sin embargo, esta disolución de las viejas normas de agregación social heredadas de la sociedad preindustrial aloja en los espacios locales la necesidad de fortalecer los vínculos de vecindad, de forma de anteponer ciertos lazos de solidaridad en el medio de la vorágine metropolitana. Estas formas comunitarias si bien presentaban una tendencia a disolverse con la expansión de la ciudad, también se reformulaban producto de la movilidad urbana, generando nuevas solidaridades en las comunidades étnicas y colectividades de guetos. Park plantea que los intereses y las asociaciones locales generan sentimientos locales y que en un sistema donde la residencia constituye la base de la participación en el gobierno, el vecindario se convierte en la base del control político.

Bajo esta perspectiva, la vecindad emerge como el espacio donde es posible revitalizar los viejos lazos del tejido social desgarrado en el proceso metropolitano y, a su vez, garantizar la gobernabilidad de la población en el territorio.

Será otro sociólogo de la Escuela de Chicago quien desarrollará más ampliamente una teoría sobre el vecindario. Para Roderick McKenzie, al igual que para la mayoría de los ecólogos de Chicago, el vecindario tenía una función importante, en cuanto representaba una prevalencia de formas de solidaridad social preindustriales en la caótica gran ciudad (Bettin, 1982).

Es así como, en el marco del llamado *New Deal* norteamericano, surge la necesidad de una política de planificación territorial que fomenta la interacción vecinal y comunitaria a escala local, con el fin de garantizar la gobernabilidad de la democracia. Será en el ámbito de las teorías de Diseño Residencial donde se producirá una de las grandes aportaciones al debate, cuando en 1929 Clarence A. Perry formula, en el marco de su participación en la redacción del Plan de Nueva York y sus alrededores, la Teoría de la Unidad Vecinal. La idea de unidad vecinal propuesta por Perry hace frente a dos

aspectos esenciales que se plantean en el planeamiento urbanístico contemporáneo: cómo distribuir los equipamientos en la ciudad y cómo recuperar los valores comunitarios que la gran ciudad tiende a disminuir (Benabet, 2006). Esta teoría sirvió de inspiración a los Estados benefactores de diversas latitudes, incluido el Estado desarrollista latinoamericano, que desde la década del 40 hasta los años 70, desarrollaron proyectos de diseño residencial de gran escala, con dotación de equipamiento urbano, grandes paños de espacio público y áreas verdes, manteniendo la escala barrial y con jerarquía de circulación peatonal. La edificación en altura sobre macro-manzanas, en espacios verdes, fue la tónica proyectual, claramente inspirada en una interpretación local de los ideales del movimiento moderno de la arquitectura (Valencia, 2016).

#### *Bienes comunes: debate conceptual y prácticas comunitarias*

Como se ha dicho, la restructuración neoliberal, desde los años 80, generó la privatización del sector público local y de las infraestructuras colectivas, mediante la subcontratación o externalización a los municipios, junto con el desmantelamiento de las redes institucionales de planeamiento urbano. Ello ha traído consigo un progresivo abandono del mantenimiento y sustentabilidad del tejido habitacional de unidades vecinales producido por el modelo desarrollista<sup>14</sup>. Este abandono de barrios modernos ha ido de la mano de la producción de otras formas de habitabilidad mercantilizadas, basadas en la primacía del individualismo, donde el confort y el miedo al otro se yerguen como las bases del marketing inmobiliario aspiracional de la sociedad de consumo. Los barrios cerrados (llamados *condominios* en Chile) y el tejido residencial exo-urbano excluyente (*parcelas de agrado* en la terminología inmobiliaria chilena) son muestra de aquello.

---

<sup>14</sup> En el caso chileno, esto se materializó con el cierre de las corporaciones habitacionales (1976) y el fin de las cajas de previsión social (1979), que eran las bases de la gestión de dichos conjuntos. De allí en más los municipios y las propias comunidades han debido hacer frente a los requerimientos financieros y organizacionales que permiten sostener en pie, a duras penas, estos tejidos vecinales. Ver Valencia, 2016.

Esto ha generado un reciente resurgimiento de la insistencia en la supuesta pérdida de la comunidad urbana que se refleja en el impacto aparentemente profundo de la reciente oleada de privatizaciones, cercamientos, controles y vigilancia sobre las cualidades de la vida urbana en general. Ese fenómeno alerta sobre la imposibilidad de construir nuevas relaciones sociales y nuevos bienes comunes, poniendo en tela de juicio la vigencia de las relaciones democráticas en los territorios (Harvey, 2012).

Al respecto, Garret Hardin, en su clásico artículo *La tragedia de los bienes comunes*, sostiene que los bienes comunes deben ser inevitablemente privatizados, pues es en manos de las empresas y corporaciones donde el uso de suelo y otros recursos territoriales logran ser administradas con mayor eficiencia, logrando así la generación de riqueza (Hardin, 1968). Por el contrario, Elinor Ostrom muestra a partir de innumerables ejemplos que los individuos pueden imaginar formas colectivas muy ingeniosas y sensatas para gestionar los recursos de propiedad común en beneficio de todos y cada uno de ellos. En este sentido, cuestiona la ortodoxia económica incapaz de ver más allá de una opción dicotómica entre Estado y mercado (Ostrom, 1990)<sup>15</sup>.

Siguiendo esta línea de argumentación, para Hardt y Negri la metrópolis es una fábrica en la que se produce el bien común, sugiriendo que la defensa, creación y utilización de dichos bienes se constituyen como una bandera de lucha de las comunidades frente a las lógicas privatizadoras que hacen de los bienes producidos en el territorio una mercancía más del capitalismo mundial (Negri y Hardt, 2009).

Es así como en el seno de los movimientos sociales urbanos de izquierda en Latinoamérica ha surgido la idea de que la organización correcta debe ser comunitaria, no estatal, no jerárquica y horizontal. En este sentido, la tradición sociológica europea de los movimientos sociales urbanos<sup>16</sup> no ha trabajado profundamente sobre los alcances de la realidad comunitaria en las luchas

---

<sup>15</sup> Para profundizar en el debate respecto a la noción de bienes comunes se sugiere el detallado análisis de Jorge Vergara (2012). Bienes comunes urbanos. Una aproximación inicial. *Diseño Urbano y Paisaje*, 23. Santiago: Universidad Central.

<sup>16</sup> Nos referimos a los textos clásicos de Henry Lefebvre. *La revolución urbana*. Madrid: Alianza, 1972 y de Manuel Castells. *Movimientos sociales urbanos*. Siglo XXI, 1974.

anticapitalistas. Desde una mirada latinoamericana, con fuerte contenido indigenista, se afirma que la resistencia comunitaria está dada en “la vida cotidiana, el sostener tradiciones y culturas propias en el lento e invisible sostenimiento de la vida, replegándose en espacios íntimos como la cocina, la familia, la comunidad, allí donde los lazos íntimos son casi invulnerables” (Zibechi, 2015:171). Para este autor, se debe partir de una definición no esencialista de lo comunitario, entendida como la interacción afectiva, económica, social y política de familias ampliadas, dirigidas por mujeres. Es en este terreno de la vida material (Braudel, 1988) donde lo cotidiano es relativamente autónomo y no está nunca completamente subordinado a la esfera de acumulación “una amplia red de espacios le dan forma colectiva a la vida material de los pobres, convirtiendo la vida cotidiana en espacios de resistencia, pero también de alternativa al sistema” (Zibechi, 2015: 171). Estos espacios de vida material no están exentos, como se ha dicho, de la penetración de las lógicas de subjetividad inherentes al neoliberalismo. Es así como muchas organizaciones comunitarias se debaten entre lógicas de autonomía relativa, financiamiento estatal y el emprendimiento, en una suerte *neoliberalismo desde abajo* (Gago, 2014).

Los movimientos sociales latinoamericanos presentan varias características comunes, la mayoría de ellos derivan de la territorialización de su accionar, o sea, de su arraigo en espacios físicos recuperados o conquistados a través de largas luchas. Los campesinos Sin Tierra en Brasil, el movimiento Piqueteros en Argentina o el movimiento del Agua en Cochabamba son ilustrativos al respecto. La búsqueda de autonomía es una segunda cuestión que une estos movimientos en la región, en primer lugar, entre los indígenas, pero también de modo creciente entre los campesinos y sectores populares urbanos. Para comprender el concepto de autonomía se debe referenciar la tradición de los movimientos obreros europeos, donde la autogestión es el ejercicio de autonomía desarrollado por los obreros al tomar control de las fábricas. Otra visión más amplia consiste en la dirección consciente de los hombres de sus propias vidas, en la capacidad de las masas de dirigirse a sí mismas (Castoriadis, 1999). Por su parte, para los movimientos de raíz indigenista la autonomía requiere una frontera, un perímetro inexpugnable para los de afuera, para eso es necesaria una fuerza material que haga posible su control, como lo practica el movimiento zapatista (Zibechi, 2015).

Esta estrategia de apropiación comunitaria de los bienes, sin embargo, ha operado en términos prácticos fundamentalmente en escalas de apropiación local, pues las posibilidades de gestión sensata de los recursos de propiedad común no se pueden trasladar libremente a problemas de administración de escalas regionales o nacionales.

Estas formas de autonomía local presentan problemas respecto de las lógicas de apropiación de los comunes en el espacio urbano, pues no todo aquello que es definido como bien común puede ser gozado por el colectivo como bien de acceso público, ya que no todas las formas de bien común suponen un acceso abierto (Harvey, 2012). Los barrios cerrados, entendidos como bienes comunes urbanos, constituyen una forma encubierta de privatización y cercamiento excluyente; las cooperativas de agua se deben a sus miembros asegurando el recurso solo a los comuneros; los huertos comunitarios y la reocupación de inmuebles abandonados para la comunidad pueden ser de acceso libre o no. De hecho, existiría una práctica de comunalización que produce o establece una determinada relación social con tal o cual bien común, cuyos usos pueden quedar restringidos a un grupo social o están parcial o totalmente abiertos a todos.

Valga aquí una importante distinción. Existe una diferencia no menor entre bienes y espacios públicos, y bienes y espacios comunes. Los espacios y bienes públicos han sido siempre objeto de poder estatal y de administración pública, y tales espacios no constituyen siempre un bien común (Harvey, 2012). El desarrollo de las ciudades modernas y sus conflictos de clases inherentes han obligado, desde los albores de la revolución industrial, a los administradores estatales y privados urbanos a suministrar bienes públicos a la clase obrera y a los sectores medios: equipamiento, vialidad, servicios, infraestructura: “Aunque esos espacios y bienes públicos contribuyan poderosamente a las cualidades del bien común, su apropiación requiere una acción política de parte de la ciudadanía. (...) la lucha por apropiarse de los espacios y bienes públicos en la ciudad para un objetivo común sigue en marcha, pero a fin de alcanzarlo es vital proteger el flujo de bienes públicos que subyacen bajo las cualidades de los comunes” (Harvey, 2012: 116). La apropiación de las calles y plazas públicas en los recientes movimientos sociales urbanos en

el orbe dan cuenta de este accionar<sup>17</sup>. Esto permite distinguir entre bienes públicos interpretados como gastos y propiedad del Estado, y bienes comunes creados o usados de una forma o con un propósito totalmente diferente<sup>18</sup>.

En el marco de la reestructuración neoliberal, los bienes comunes siguen siendo continuamente expropiados por el capital en su forma mercantilizada y monetarizada, aunque siguen siendo producidos por el trabajo colectivo. El medio principal mediante el que se produce esa expropiación en el contexto urbano es la extracción de rentas del suelo y los inmuebles. Los procesos de gentrificación mediante aumento de renta son ilustrativos al respecto.

Por ello, si los bienes públicos administrados por el Estado declinan o se convierten en un mero instrumento de acumulación privada o si el Estado se retira de su administración “existe una única respuesta posible y es que la población se auto-organice para gestionar sus propios bienes comunes” (Harvey, 2012: 135).

#### *La cultura como bien común*

Ahora bien, los bienes comunes culturales no están sometidos a las lógicas de exclusión y escasez que se aplican a la mayoría de los recursos naturales (suelo, agua). Estos, dicen Hardt y Negri, son dinámicos e incluyen tanto el producto del trabajo como los medios para su futura producción. Estos bienes comunes no son solo la tierra que compartimos sino también las lenguas que creamos, las prácticas sociales que establecemos, los modos sociales que definen nuestras relaciones. Se construyen a lo largo del tiempo y en principio están abiertos a todos (Hardt y Negri, 2009).

---

<sup>17</sup> La plaza Tahir en el Cairo, el movimiento de los indignados en España, Occupy Wall Street o el movimiento estudiantil chileno, por dar algunos ejemplos. Aunque, valga decirlo, la calle ha sido el escenario predilecto de los movimientos revolucionarios desde el siglo XVIII.

<sup>18</sup> Cabe la aclaración respecto del origen jurídico anglosajón del concepto *commons*, que tiene su base en el ordenamiento territorial y la gobernanza de la monarquía inglesa. Esta conceptualización no tiene parámetro en el derecho indiano español, lo que dificulta una traducción literal en los términos del ordenamiento territorial derivado de la tradición jurídica hispana. En este el marco legal se suele asimilar lo público a lo estatal, y lo común a una expresión colectiva de lo privado.

Hoy las dinámicas de resistencia de transformación del sistema no se dan en los lugares donde lo central es la producción de valores de cambio (espacios fabriles: reivindicaciones gremiales o sindicales). Según Zibecchi (2015), la transformación se da cada vez más por prácticas no capitalistas basadas en el valor de uso.

Es en este sentido que la cultura, al igual que el arte, “ha perdido su aura sagrada, ha extraviado su puerto seguro para involucrarse en la vorágine de la vida, constituyéndose en un campo de lucha entre quienes pretenden transformarla en un instrumento de utilitarismo económico y, aquellos que anclados en identidades territoriales o simbólicas la transforman en un recurso de resistencia construida desde el mundo de los imaginarios, pero con el claro objetivo de darle un nuevo sentido a la transformación material del mundo” (Solís y Valencia, 2016: 10).

De esta manera y ante un agotamiento de los mecanismos de la política tradicional, la cultura surge como un mecanismo eficaz de resistencia (Zibechi, 2015). Para el caso chileno hay agrupaciones que se constituyen desde la gestión y organización de espacios para el arte en y con los sectores populares y postergados. Hay organizaciones que centran su acción y reflexión en las prácticas comunitarias asociadas a la memoria y al patrimonio popular. Hay otras que despliegan sus acciones en un campo expandido, en una lógica de guerrilla urbana, que se confunde con las prácticas asociadas a las intervenciones y/o instalaciones de arte en el espacio público. Las hay también como centros de cultura y arte popular que quieren también jugar un rol político en materia de gestión territorial. En el marco de la revuelta social chilena de 2019 tanto la performance del colectivo “Las Tesis” como las instalaciones lumínicas del colectivo “Delight Lab” dieron cuenta del fenómeno de la representación de lo político en registros artísticos y culturales de apropiación colectiva.

Esta aparente diversidad de enfoques o asuntos prioritarios en el seno de las organizaciones convocadas no impide reconocer coordenadas comunes que nos permiten identificarlas en cierto espacio compartido. Una de las características transversales de estas agrupaciones es que todas coinciden en una visión crítica respecto a la producción y construcción del espacio local y metropolitano. Cual más, cual menos, las diversas organizaciones reconocen

que las prácticas socioespaciales derivadas de la implementación de políticas de corte neoliberal en los territorios han generado un daño en el tejido social y en las posibilidades de reconstrucción y consolidación del espacio público y la generación de bienes comunes. Son, en este sentido, organizaciones de defensa y resistencia territorial, que desde diversas operaciones tácticas se enfrentan al discurso hegemónico de la ciudad genérica del capitalismo global, al imperio de los flujos y el lucro inmobiliario, y a su imaginario de hiperconsumo (Solís y Valencia, 2016).

Otra característica que emparenta a la gran mayoría es la escala de acción. Se definen desde lo comunitario como imaginario territorial y como aspiración de construcción colectiva. Es una escala humana, de proximidad e interacción cotidianas, mediada normalmente a través de lógicas de fraternidad y ayuda mutua<sup>19</sup>. Esta escala de intervención que opera desde la comunidad y con las comunidades restringe, por el momento, su horizonte de acción política a la escala local.

Es, por tanto, el ámbito del desarrollo comunal donde despliegan tanto su praxis social como los campos de su discursividad política. En este sentido, se relacionan permanentemente con los gobiernos locales. Es también un ámbito de coincidencia entre las organizaciones que la relación con los Municipios es, por decir lo menos, compleja. En ocasiones el gobierno comunal es visto como una amenaza para las aspiraciones de acción de las comunidades en materia de construcción de espacios de desarrollo cultural autogestionado. No es de extrañar tampoco que para muchos municipios la presencia de estos agentes socioculturales y su impacto en las comunidades sea vista como una amenaza electoral en los territorios, minando de paso la legitimidad y gobernabilidad del accionar de los aparatos técnicos del sistema de partidos tradicionales en la escala de la burocracia local. Huelga decir que la mayoría de las organizaciones está representada por liderazgos completamente ajenos

---

<sup>19</sup> El conjunto de estas prácticas en los territorios de las ciudades abre la posibilidad de pensar una dinámica transindividual de fuerzas productivas, que todo el tiempo desbordan el esquema neoliberal y anticipan formas que tampoco son propias del socialismo estatista. Es decir, en palabras de Gago, un modo de cooperación social que reorganiza el horizonte del trabajo y de la explotación, de la integración y del progreso, de la buena vida y del buen gobierno. En Verónica Gago (2014).

a los partidos políticos tradicionales, existiendo escasa o nula presencia de militantes de partidos entre sus filas (Solís y Valencia, 2016).

Esta distancia ideológica respecto de la visión que predomina en el accionar del Estado en materia cultural no significa una distancia operativa respecto de los marcos de financiamiento público. Muy por el contrario, las organizaciones requieren del apoyo permanente de los fondos sectoriales, transando en una lógica de frecuente negociación por mantener la autonomía política en el marco de cierta dependencia presupuestaria del Estado. Es en este marco de pluralidad en que las prácticas revelan el carácter heterogéneo, contingente y ambiguo en que la obediencia y la autonomía se disputan la apropiación de las condiciones neoliberales. En este sentido, las legítimas aspiraciones en materia de autonomía financiera fomentan en el seno de las organizaciones lógicas de microemprendimiento y autogestión empresarial que tributan un campo ideológico que no les es propio. Una suerte de neoliberalismo desde abajo<sup>20</sup>, que en muchas ocasiones hace que las constituciones de sus prácticas políticas se desenvuelvan en un terreno ciertamente híbrido, constituyéndose en economías barrocas que se mueven entre el asistencialismo, la subsistencia, los modelos cooperativos y las lógicas de emprendimiento microempresarial.

#### MOVIMIENTOS PATRIMONIALISTAS

Este conjunto de organizaciones comunitarias-culturales de las que damos cuenta no opera en acciones aisladas y no articuladas, por el contrario, hay una tendencia creciente a la articulación en redes, coordinadoras o asambleas. Si bien en términos generales las organizaciones culturales se reconocen e interactúan en diversas intensidades, existe un creciente uso de

---

<sup>20</sup> La noción de neoliberalismo desde abajo y economías barrocas está tomada de Verónica Gago (2014). Para esta autora este neoliberalismo por abajo implica de manera no lineal formas comunitarias, que configuran posibles formas políticas posneoliberales y la emergencia de ciudadanías posestatales, como lo cuestionó E. Balibar en *Ciudadanía*. B. Aires: Hidalgo. Del mismo modo, la noción de economías barrocas da cuenta de la pluralización del neoliberalismo por las prácticas provenientes desde abajo, lo que permite la articulación con formas comunitarias, emprendimientos informales, tácticas de subsistencia y negociación de derechos con el Estado.

construcciones sociales animadas por el uso de las redes y las nuevas tecnologías de información. Es quizás en el movimiento patrimonialista chileno donde esta red se da con mayor institucionalización, a través de la “Asociación Chilena de Zonas y Barrios Patrimoniales” (2009), de carácter nacional.

Un antecedente inmediatamente posterior a la creación de la Asociación Chilena de Zonas y Barrios Patrimoniales, y que significó una coordinación de organizaciones territoriales a nivel nacional, lo constituyó el Movimiento Nacional por una Reconstrucción Justa (2010), coordinadora que agrupó a organizaciones de vecinos en torno a los costes sociales que generó el terremoto y maremoto de 2010. Al respecto, se ha señalado que la debilidad del Estado chileno respecto a abordar la emergencia y la crisis en el centro sur del país motivó la reacción de las comunidades, con la consecuente rearticulación social y colectivización de sus problemáticas. Parece ser un hecho indementible que esta recomposición del tejido social fue un antecedente directo de las movilizaciones sociales que, desde el año 2011, han vuelto a los movimientos sociales actores decisivos de la política nacional chilena<sup>21</sup>. Algunas de las organizaciones de defensa del patrimonio surgen al alero de este movimiento por la reconstrucción, por ejemplo, la organización de defensa de una de las unidades vecinales modernas más significativas de Chile, la Villa Olímpica (1961-1963), que tuvo más del 80% de sus edificios dañados por el sismo, 68 en total. Como lo relatan sus representantes: “La catástrofe del 27/f ha generado y renovado lazos de vecindad, buscando recuperar una calidad de vida muy deteriorada (...) así nace la Asamblea de Vecinos por la Reconstrucción de la Villa Olímpica, con el objeto de enfrentar la emergencia y fortalecer la organización vecinal (...) hoy en día en Ñuñoa encontramos un nuevo movimiento ciudadano en que la forma de trabajo se arraiga en la cotidianeidad interrumpida por la desgracia del terremoto”<sup>22</sup>. Hoy la Villa se encuentra declarada patrimonio por impulso de sus vecinos (2016),

---

<sup>21</sup> Al respecto ver: VVAA. *El terremoto social del bicentenario*. Aguilera, Silvia (ed). Santiago: Lom, 2010; VVAA. *Historia ausente. Relatos colectivos en torno al terremoto*. Santiago: Quimantú, 2011; Lisandro Silva. “Resiliencia, hábitat residencial y reconstrucción”. En separata *Revista INVI*, FAU, U. de Chile, 2010. Marco Valencia. “Reconstrucción de asentamientos humanos en zonas de riesgo. Los límites de la planificación territorial”, en *Diseño Urbano y Paisaje* n° 23, Universidad Central, 2012.

<sup>22</sup> Expediente para la declaratoria de Monumento Nacional. Villa Olímpica Zona Típica, 2014. p.6.

tiene una nueva Junta Vecinal, una radio comunitaria y un sinnúmero de organizaciones comunitarias funcionando en su interior. Los vecinos del barrio Yungay, ya organizados desde 2005, consideran la experiencia del terremoto un aprendizaje que les permitió dar un salto en materia de capacidad de gestión y organización. El terremoto afectó a muchas viviendas del barrio y puso en alerta a las organizaciones ante la demora en la ayuda esperada del gobierno local: “La situación pudo ser sobrellevada gracias a la gestión de los vecinos y las organizaciones, que pudieron articular redes de profesionales y más de 500 voluntarios, que en cuadrillas de trabajo llamadas 'brigadas de emergencia patrimonial', recorrieron y catastraron el barrio (...) De esta forma, se logró realizar una evaluación total de los daños e implementar un plan reconstrucción barrial completamente autogestionado” (Carvajal y Muñoz, 2016).

Es así como no solo en Chile ha sido la propia ciudadanía, al margen de los poderes oficiales, la que se ha agrupado en barrios, favelas, colonias o cualquier lugar urbano constituyendo nuevos movimientos socioculturales, quienes han demostrado la incapacidad del Estado y la incompreensión de la iniciativa privada frente a las nuevas problemáticas que emergen desde lo local. En ellas, lo social se funde en lo cultural y obliga a replantearse la distribución y sentido del poder presionando desde las comunidades activadas en torno a lo ambiental, lo étnico, los derechos de las minorías y las expresiones de lucha patrimonial. En este sentido es que afirmamos que, para el caso chileno, estamos ante la presencia de un movimiento patrimonialista, relativamente articulado, con expresiones organizacionales particulares de diversa intensidad y que posee alcance nacional.

De esta forma podemos afirmar, junto a Rojas, que “la ciudadanía ve en su cultura una manera de enfrentar la globalización que amenaza con arrasar su identidad, y desde su etnia, comunidad o barrio confrontarse a una modernización que ha significado más enriquecimiento para las minorías y más precariedad para las grandes mayorías. Y en su versión urbana, desigualdad socioespacial y en muchos casos destrucción de su hábitat” (Rojas, 2015: 40).

En la actualidad los repertorios patrimoniales son principalmente activados por versiones ideológicas de la identidad que devienen en estrategias políticas. De este modo, los movimientos patrimonialistas de reciente cuño

serían activaciones que promueven la resistencia cultural basada en identidades territoriales a través de recursos patrimoniales (Rojas, 2015: 100). Tal como lo señalan los vecinos por la defensa del barrio Yungay, “el barrio posee elementos patrimoniales, materiales y culturales, que deben ser preservados no solo como testigos de la historia sino como memoria para el presente y el futuro. Esta mirada sobre el barrio es lo que permite erigir el desafío de defensa y protección frente a las distintas amenazas públicas y privadas, que generan permanente tensión” (Carvajal *et al.*, 2014: 51). Por ello, la defensa del patrimonio cultural es donde mejor se refleja la pugna por definir los bienes culturales como bienes comunes y la resistencia a la mercantilización de la cultura y a la destrucción de las identidades territoriales. “El surgimiento de una ciudadanía patrimonial crítica, reflexiva y propositiva, que exige modelos de desarrollo coherentes a las identidades locales, donde se antepongan los intereses ciudadanos por sobre los intereses reproductivos del capital y del poder político” (Carvajal *et al.*, 2014: 63).

Ahora bien, esta operacionalización política de los repertorios patrimoniales va de la mano de una transformación del propio concepto de patrimonio, en cuanto ha transitado desde una visión monumentalista hacia una visión más simbólica y de construcción social contrahegemónica. Como señala Choay (2014), el concepto de monumento ha evolucionado desde una perspectiva objetual a una visión en la que lo esencial es la relación del bien cultural con una comunidad, con su pasado y memoria, adquiriendo una función más antropológica.

Las propias comunidades hacen valer esta definición en la puesta en valor de su barrio ante el Estado: “La concepción tradicional de patrimonio histórico se forjó bajo una óptica monumentalista que descontextualiza los objetos patrimoniales de su entorno, los sacraliza y establece jerarquías. Por tanto, la historia de las clases dominantes y las edificaciones fueron consideradas como únicas”<sup>23</sup>. En cambio, para ellos, “el patrimonio es considerado un bien de uso social, que genera imagen e identidad territorial, es fuente de riqueza, actor de desarrollo local y un espacio para la acción social”<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> Estudio del patrimonio arquitectónico Santiago poniente, 2007. p.15.

<sup>24</sup> *Íd.*

Los activistas patrimoniales del “Colectivo Rescata” del barrio obrero San Eugenio asumen como propia una noción crítica del patrimonio industrial que “no se reduce a la valoración de las grandes instalaciones fabriles. En un comienzo se aplicaron criterios de tipo monumental para la valoración de los espacios industriales, pero con los años esto se ha ido ampliando para abarcar aspectos como la forma de producción misma, sistemas de vida, aspectos naturales y culturales”<sup>25</sup>.

Cada vez se hace más frecuente que las comunidades urbanas consideren la identidad cultural representada en valores patrimoniales como resistencia a procesos modernizadores.

La organización referente de defensa patrimonial en el caso chileno, los “Vecinos por la defensa del barrio Yungay”, señalan “que la principal lucha ha sido la protección patrimonial –material e inmaterial– de los valores del barrio frente al avance del capital inmobiliario, que, en conjunto con la red institucional, han buscado, una y otra vez, modificar el modo de vida barrial. A los incendios intencionales y las demoliciones ilegales, se sumó que el Municipio de Santiago junto a las inmobiliarias, intentan modificar el plan regulador y propiciar un modelo de ciudad donde los vecinos no se vinculan” (Carvajal, 2014: 49).

Como lo ha definido Prats, las activaciones patrimoniales, es decir el proceso de selección e interpretación de bienes, espacios y prácticas del pasado con el fin de su preservación, ha sido históricamente realizado por el Estado; sin embargo, estamos ante una creciente activación patrimonial generada desde la sociedad civil (Prats, 1997).

Es bajo esta óptica que la protección estratégica de los tejidos antiguos y su reapropiación por la población que, en vez de consumirlos como el turista, los habitan, “pasa por otra vía: la de una toma de conciencia general seguida de acciones acordes. Las asociaciones de defensa se orientan en esta dirección desde hace años, oponiéndose con creciente éxito a los proyectos técnicos o especulativos que dañan sus barrios” (Choay, 2014: 213).

---

<sup>25</sup> Doc. Trabajo Avances expedientes San Eugenio y San Vicente, 2012.

## PAISAJES CULTURALES MODERNOS. LO MODERNO COMO TRADICIÓN

Como se ha señalado, el siglo xx ha sido testigo de una progresiva ampliación de los repertorios patrimoniales. Al respecto, Choay señala que desde los años de la posguerra europea, todas las formas del arte de edificar —cultas, populares, urbanas y rurales— todas las categorías de edificios —públicos y privados, suntuarios o utilitarios— han sido incorporados bajo nuevas denominaciones: *arquitectura menor*, para definir construcciones privadas no monumentales; *arquitectura vernácula*, para designar edificaciones con una marcada identidad territorial; *arquitectura industrial* para designar construcciones fabriles, productivas o ferroviarias. “Finalmente el dominio patrimonial ya no se limita a los edificios individuales, incluye conjuntos de edificaciones y tejidos urbanos: manzanas y barrios urbanos, aldeas, ciudades completas (...) como refleja la lista de patrimonio de UNESCO” (Choay, 2014: 213).

Bajo esta perspectiva la ciudad histórica constituye en sí un monumento, pero es, al mismo tiempo, un monumento viviente. Por tanto, no se puede definir como un edificio singular, aislado del contexto edificado en el que se inserta y tampoco separase de los usos sociales que lo sostienen y valoran. La naturaleza misma de la ciudad y de los conjuntos urbanos tradicionales, su ambiente, resulta de esta dialéctica entre esta monumentalidad y su entorno edificado y social. Por tanto, aislar o despejar un monumento equivale a mutilarlo, pues la relación entre entorno y monumento es esencial para su valorización.

Ahora bien, esta valoración de los barrios antiguos debe ser cauta respecto de la generación de la plusvalía simbólica que produce, en tanto puede ser capturada por las lógicas especulativas del capital inmobiliario y de la depredación de industria turística global. Para Choay los barrios antiguos solo podrán ser conservados e integrados en la vida contemporánea si su nuevo destino es compatible con su escala y morfología. Deben saber mesurar los procesos de renovación asociados al turismo cultural, así como a la implantación de actividades terciarias de envergadura que aumentan excesivamente los flujos migratorios, el tráfico y el sobreconsumo. “Este patrimonio urbano

está adaptado, por el contrario, a la actividad residencial y a la implantación de servicios de vecindad (pequeños comercios, escuelas, consultorios) que le están asociados y que, a condición de ser dominantes, son compatibles con un mínimo de actividades de investigación, difusión del conocimiento y del arte. Considerados desde este ángulo, centros y barrios antiguos representan hoy un recurso escaso, objeto de una demanda social” (Choay, 2014: 213).

Los vecinos del barrio Yungay en Santiago de Chile lo reconocen así: “Probablemente la nostalgia que impera en el barrio Yungay tenga que ver con la forma en que se hacía ciudad antes, la planificación y el diseño pensando en una calidad de vida perdurable, no transable con el progreso” (Carvajal, 2014: 60).

En este sentido, los procesos modernizadores de restructuración neoliberal pueden tener una relación irreconciliable con los intereses de protección y defensa de la escala, la morfología, identidad y usos de los habitantes de los barrios tradicionales de la metrópolis. Para Rojas esta tensión entre proyecto modernizador y las lógicas patrimoniales comunitarias, en el caso latinoamericano, tiene tres aspectos significativos. En primer lugar, la condición misma de estos barrios tradicionales como patrimonio vivo, ya que son un producto de la modernidad industrial; particularmente los barrios obreros de la primera mitad del siglo xx (que son los que Rojas estudia en Chile y México) y agregaríamos los barrios de empleados de clase media de mediados del siglo pasado. Son entonces patrimonios de data reciente, pero que ante la avalancha de los procesos modernizadores neoliberales se yerguen como símbolos de resistencia de vida comunitaria y solidaridad orgánica vecinal. Son signos de un buen vivir, de escala humana y residencial, con dotación de equipamiento y espacialidad pública. Refuerzan también la memoria asociada al viejo mundo del trabajo como elemento de pertenencia y distinción social. Es evidente su abandono y obsolescencia física, sin embargo, son revalorizados frente a las nuevas formas de habitabilidad de la ciudad del hiperconsumo y la individuación. Estamos, por tanto, ante una tradición moderna, que reconoce en la configuración proyectual, material y vivida de los espacios modernos, un lugar histórico digno de ser preservado.

Segundo, los movimientos de defensa patrimonial sintetizan los valores tangibles e intangibles.

Tercero, este patrimonio tiene altos componentes de construcción social significada por los propios actores, porque es un patrimonio vivo.

La escuela de geografía crítica, siguiendo los postulados de Henry Lefebvre, ha coincidido en que, en el marco del proceso de reestructuración neoliberal, la dimensión espacial ha asumido un rol central en el conflicto de clases inherente a la sociedad capitalista (Harvey, 2012; Soja, 2003). Esta se manifiesta en la creación de barrios segregados y excluyentes, ya sea en el abandono y criminalización de barrios de subproletariado e inmigrantes empobrecidos (Wacquant, 2007) o en la fortificación de barrios cerrados de clases acomodadas (Améndola, 2000).

Estas luchas por la apropiación del espacio urbano han generado una doble amenaza para el tejido moderno de barrios de tradición obrera. Dado que el proceso de desindustrialización de las economías centrales y en vías de desarrollo ha generado un progresivo abandono y obsolescencia física y simbólica de barrios industriales de fuerte tradición obrera, estos se han convertido en lugares deseables para procesos de reconversión o renovación urbanos. Primero, dada su excelente localización y conectividad (suelen tener, por evolución histórica, una ubicación metropolitana central o pericentral) son también un buen lugar para la llegada del capital inmobiliario y la inversión en megacentros de consumo urbano. Ello, permite al privado recuperar las externalidades positivas que son inherentes a la localización central, con baja inversión, dado el soporte en equipamiento y conectividad que ya posee el área central.

Como lo relatan los vecinos del barrio de tradición obrera Matta Sur, ubicado en el sur de la comuna de Santiago, muy cercano al centro histórico de la ciudad: “Hoy en día el sector se ve amenazado por cambios que son fácilmente identificables, como por ejemplo la fuerte presencia de una edificación residencial a gran escala. Como consecuencia de un bajo costo de los terrenos, sumados a un constante deterioro, surge la actividad inmobiliaria incentivando el repoblamiento que desencadena una serie de resultados que en su conjunto descartan la escala humana de las calles, atentando finalmente contra la calidad de vida de sus habitantes”<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Barrio Matta Sur. Estudio patrimonial para la declaratoria de Zona Típica, 2012.

Primeramente, estas operaciones de modernización requieren de la limpieza de los territorios, mediante la destrucción de zonas de vivienda popular y de antiguas instalaciones industriales o el desplazamiento forzado de población, como ocurrió en Santiago de Chile con las erradicaciones forzadas de habitantes de cité y conventillos hechos por la dictadura cívico-militar entre 1978 y 1983 (Rodríguez *et al.*, 2009).

Segundo, la obsolescencia de barrios industriales en Europa y EE.UU. ha sido también una oportunidad para operaciones de reconvención urbana basadas en la creación de nueva oferta artística y cultural. “El barrio de Lower East Side en Nueva York, es un barrio de alto valor patrimonial, para los actuales mercados de arte e inmobiliarios (...) barrio de clase obrera durante 160 años, esta área se convirtió, durante los años ochenta, en el escenario de un nuevo fenómeno artístico: más de cuarenta galerías de arte” (Deutsche, 2015: 30). El costo de esta transformación es transparentado por Rosalyn Deutsche: “Esta desafiante y novedosa arena artística es también una arena urbana estratégica en la que la ciudad, financiada por el gran capital, libra su particular guerra de posiciones contra la población local empobrecida y cada vez más segregada” (Deutsche, 2015: 30). La estrategia, para Deutsche, consta de dos partes: su objetivo inmediato consiste en desplazar a una población de clase trabajadora que se considera superflua, se trata de arrebatárles el control de la propiedad de sus barrios y viviendas y devolvérselos a los promotores inmobiliarios. El segundo paso consiste en estimular el desarrollo a gran escala de las condiciones apropiadas para albergar y mantener la fuerza de trabajo propia del capitalismo financiero, esto es, el profesional blanco de clase media preparado para servir a la sociedad estadounidense posindustrial. Siguiendo este planteamiento, la gentrificación no debe ser entendida solo como la transferencia de localización de una clase social a otra, o el desplazamiento de población producto del aumento de renta en determinada zona de la ciudad, ni tampoco como la llegada de *la clase creativa* a centros deteriorados (Florida, 2002). Es, más bien, una radical transformación de los tejidos existentes, mediante procesos de destrucción creativa. Barrios obreros aniquilados material y simbólicamente por las dinámicas financieras e institucionales del neoliberalismo realmente existente.

Frente a este escenario nada favorable, muchos habitantes de un sinnúmero de barrios obreros se han organizado en torno a una causa y estrategia común: la defensa de sus territorios frente a estas amenazas modernizadoras. La estrategia no es la estructura política de inspiración económica, sino la intersubjetividad cultural a partir de asociaciones vecinales, que, sin desconocer las problemáticas económicas de su entorno, basan sus reivindicaciones en simbolizaciones patrimoniales (Rojas, 2015: 51).

Este es el caso de los barrios San Eugenio y San Vicente, ubicados en el sector sur-poniente de la comuna de Santiago, donde se reconoce una zona que comparte un origen común vinculado a un momento particular de la historia de la ciudad: la consolidación del Santiago industrial a comienzos del siglo xx.

Ambos barrios están en proceso de patrimonialización por parte de los vecinos. Al respecto señalan:

“Se delimitó como área de trabajo la zona que hemos denominado 'Barrio Obrero y Ferroviario San Eugenio' y en la cual se hará un énfasis espacial en la historia que se desarrolla en torno a la fábrica textil Yarur-Machasa y la maestranza de Ferrocarriles San Eugenio”<sup>27</sup>.

La relación entre las instalaciones fabriles y el barrio obrero es indisoluble para los criterios de valoración de sus habitantes: “Las poblaciones obreras y sus espacios comunitarios integrados con las infraestructuras de las fábricas, contribuyeron a consolidar nuevas formas de vida, que vinculaban la vida cotidiana del barrio con el nuevo tipo de trabajo de producción de forma armónica en el mismo contexto urbano, generando nuevas identidades sociales. Las nuevas fábricas no solo ofrecieron empleos, sino que también se constituyeron en espacios para formar nuevas redes sociales, lazos de amistad...” (Carvajal, 2014: 3). La principal amenaza ha sido el proceso de desindustrialización, que ha generado alteraciones en el paisaje: “Tras el golpe militar y el nuevo giro económico y político del país el modelo que permitió

---

<sup>27</sup> Documento de Trabajo Avances expedientes San Eugenio y San Vicente, 2012.

el desarrollo y consolidación de la zona sur poniente de la comuna de Santiago. Con el tiempo las fábricas se fueron cerrando y ya no se requieren barrios obreros” (Carvajal, 2014: 4). Sin embargo, para los activistas del barrio, el sentimiento de comunidad sigue intacto: “Afortunadamente el barrio obrero y ferroviario a pesar de haber perdido su rol productivo ha logrado preservar su entorno físico y su dinamismo social y cultural, constituyéndose en una pieza fundamental del patrimonio urbano de Santiago”<sup>28</sup>. Cabe mencionar que el Estado chileno declaró Zona Típica las instalaciones de la ex Maestranza de Ferrocarriles San Eugenio en 2007, actualmente en desuso. Este impulso estatal por la defensa del patrimonio generó “procesos de apropiación de este legado por parte de la ciudadanía en el contexto de acciones locales de gestión tales como patrimonialización, difusión de los valores patrimoniales, utilización, mejoramiento de espacios públicos y propuestas participativas del proyecto Zona Típica Obrera y Ferroviaria”<sup>29</sup>. La propuesta de patrimonialización de los habitantes incluye las instalaciones declaradas por el Estado, pero aumenta la superficie de protección a 146,4 há e incluye 17 poblaciones obreras.

Rojas, en su estudio sobre los colectivos de defensa patrimonial del barrio obrero La Fama en Ciudad de México, da cuenta de una particular forma de patrimonialización. Si bien el objetivo puntual de la organización fue originalmente defender las instalaciones de la fábrica textil que dio origen al barrio, el discurso de patrimonialización no es defender la industria como símbolo del desarrollo productivo, sino valorar cómo la comunidad construyó su vida y su barrio en torno a ella. De este modo, se fue conformando un paisaje cultural, en el sentido de la forma en que una comunidad produce y se apropia de un espacio, el cual adaptan a sus propias necesidades culturales, materiales y espirituales, creando determinadas formas de organización social, política y económica.

Esta noción de defensa de un paisaje cultural se presenta en otro caso similar: el actual conflicto en torno a la fábrica de paños Bellavista Oveja

---

<sup>28</sup> Documento de Trabajo Avances expedientes San Eugenio y San Vicente, 2012.

<sup>29</sup> *Íd.*

Tomé, en el sur de Chile, que ha sido declarada Monumento Nacional por el Estado chileno el año 2016 debido a la presión ejercida por la Mesa Ciudadana por el Patrimonio de Tomé. En este caso la red de organizaciones que constituyen el movimiento patrimonialista no solo declaró patrimonio la exfábrica, sino que la ciudadela obrera y el espacio público –borde río–, con un total de seis hectáreas protegidas. Huelga decir que tanto para el caso de ciudad de México como en el de Tomé, la amenaza que gatilla el conflicto fue la adquisición del inmueble fabril por privados para la construcción de un gran centro comercial.

En los casos mencionados la construcción del patrimonio es una operación dinámica enraizada en el presente, a partir de la cual se reconstruye, selecciona e interpreta el pasado. “No se trata del homenaje a un pasado inmóvil, sino de la invención a posteriori de la continuidad social, en la cual la tradición juega un papel central” (Rosas, 2005: 65).

Esto queda claro en la argumentación de los vecinos del barrio Matta Sur para defender su protección patrimonial: “El sector se vincula a un Santiago industrializado en crecimiento que debía abastecer a su gran población, con viviendas en poco espacio. Reflejo de esto son los cités que aún se pueden apreciar en el sector y las viviendas de frentes pequeños. La idea era tener cerca a sus lugares de trabajo sin estar insertos necesariamente en el centro mismo de la ciudad”. El tejido de barrio obrero es asumido como patrimonio menor, pero no por ello deja de ser significativo como piezas de un pasado singular: “Si bien el barrio en su totalidad no presenta un gran interés de tipo patrimonial, encontramos elementos que son dignos de estudio como las Zonas Típicas Madrid y Serrano, además de una serie de inmuebles de conservación histórica, que han sido fieles espectadores de todos los cambios que ha ido sufriendo el sector a lo largo de los años, comenzando por la degradación de las viviendas que en un principio cobijaban a las familias de obreros”<sup>30</sup>.

Esta preocupación por el estado actual de muchas viviendas obreras dice relación con la valoración de calidad constructiva de las mismas, reconociendo un estatuto de dignidad del habitar para los sectores desfavorecidos,

---

<sup>30</sup> Barrio Matta Sur. Estudio patrimonial para la declaratoria de Zona Típica, 2012.

constituyendo esta forma de habitar una tradición moderna: “Sus viviendas constituyen un conjunto que concentra tecnologías constructivas típicas de la época, en donde el bloque como elemento se transforma en la representación tangible de la unión de la clase obrera para lograr obtener su vivienda digna, ejemplo de construcción popular en barrios”<sup>31</sup>.

Esta lectura material del barrio obrero se complementa con las valoraciones del modo de vida, pues las características físicas del barrio, trama ortogonal de manzanas alargadas y fachada continua de baja altura, “fortalece la identidad patrimonial del paisaje local (...) y por consiguiente sus habitantes adquieren una fuerte identidad de barrio, donde la Plaza Bogotá se transforma en el centro neurálgico de encuentro de la comunidad, extendiéndose esta vida por sus calles, donde se establecen ferias y las personas fortalecen su lazo con el territorio”<sup>32</sup>.

En este sentido, para el caso de los conjuntos modernos de tradición obrera, la construcción de memoria social aparece como un dispositivo clave para activación patrimonial desde abajo. Las experiencias de organización sindical o comunitaria asociada al trabajo constituyen un reservorio imprescindible para activar la reactivación patrimonial, como lo han demostrado los trabajos de Pablo Aravena y Mauricio Rojas para el caso de la memoria portuaria de Valparaíso.

Siguiendo a Pablo Aravena (2009), la memoria es un tipo de saber activo, que selecciona, ordena y cita de acuerdo con las necesidades presentes de cada sujeto; constituyéndose la memoria como un proyecto, una voluntad o un deseo. En el marco de la disolución de los proyectos colectivos el lugar de la memoria es marginal, allí donde no existe un vínculo social fuerte no hay soporte ni material para construir memorias colectivas. Sin embargo, la gestión de esa memoria social que perdura, aunque eclipsada por el presente y el exceso de pasado banalizado por los *mass media* y la industria del turismo patrimonial, tiene como un sentido fundamental pensar un futuro distinto del que nos ofrece el presente como perpetua repetición. Es así como el auge

---

<sup>31</sup> Barrio Matta Sur. Estudio patrimonial para la declaratoria de Zona Típica, 2012.

<sup>32</sup> *Íd.*

de las identidades y las memorias locales puede entenderse como parte de un movimiento de reivindicaciones políticas, que reconoce en la memoria vectores de futuro que le permiten cuestionar el modelo de vida que el progreso ha generado (Aravena, 2006).

Por ejemplo, los vecinos del conjunto moderno EMPART-Salvador de la comuna de Ñuñoa en Santiago, declarado patrimonio en 2010, plantean que el objetivo principal de su acción patrimonializadora es “rescatar a través de la memoria, las subjetividades e identidades que reafirmen el tejido social, el sentido de pertenencia y los espacios de ciudadanía que despliegan los sujetos que conviven es un espacio común”<sup>33</sup>.

El retorno de lo comunitario, en sus versiones organizacionales indígenas y barriales, es sintomático al respecto. Una particular síntesis de aquel imaginario rural e indígena se encuentra entre los habitantes del conjunto habitacional moderno, EMPART-Salvador: “Vecinos y vecinas del complejo habitacional Salvador y Ampliación Ñuñoa, liderados por el comité de administración, hemos iniciado un movimiento por la recuperación y valoración de nuestro barrio. Porque eso es este conjunto de singulares edificios, cuyo diseño asemeja a elevadas casa de campo, con sus techos de cuatro aguas, color rojo colonial y terrazas amplias, un barrio con personalidad propia (...) como parte de este proceso de reconstrucción de identidad barrial, se constituyó la organización Centro Cultural y de Adelanto Keluwe (...) Su nombre tomado del mapudungun significa “lugar rojo”, color que distingue a este singular conjunto habitacional de Ñuñoa”<sup>34</sup>.

Los grandes conjuntos modernos inspirados en la teoría de la Unidad Vecinal y el movimiento moderno de la arquitectura han configurado gran parte del pericentro urbano de las principales ciudades latinoamericanas. Desarrollados a mediados del siglo xx, configuran la espacialidad para una naciente clase media asociada al crecimiento del empleo público y del desarrollo económico de nuevos sectores de trabajadores de servicios y comercio, surgidos al calor del modelo de Estado desarrollista, de sustitución de importaciones.

---

<sup>33</sup> Solicitud de declaración de Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica. Complejo habitacional Salvador y ampliación Ñuñoa, ex EMPART, 2009.

<sup>34</sup> *Íd.*

Son proyectos de gran envergadura, dada su implantación en macromanzanas, sobre una vasta superficie de espacio público y que contiene cantidades diversas de equipamiento y servicio edificados. A diferencia de la vivienda obrera tradicionalmente (aunque no exclusivamente), configurada en manzanas de fachada continua con perforaciones variables en forma de cités o conventillos, de baja altura, los conjuntos de unidades vecinales están edificados bajo la tipología de bloques y torres, lo que constituye un paisaje cultural distinto a los barrios obreros tradicionales. De evidente inspiración vanguardista, gran parte de estos proyectos canaliza las aspiraciones de los arquitectos inspirados en valores éticos y estéticos de traición moderna: el arte presente en el cotidiano y al servicio de las grandes mayorías postergadas.

Un ejemplo en Buenos Aires, Villa Soldati (1973-1978), es ilustrativo:

“En tanto espacio promovido por el Estado, planificado por un reconocido staff de arquitectos de la época y construido con una tecnología novedosa para el momento, el emprendimiento fue originalmente concebido como lugar donde se concretaría una utopía urbana heredada de los valores de la modernidad” (Girola, 2005).

La influencia de la arquitectura moderna se explica también con la presencia de diversos arquitectos representativos de este movimiento que visitaron América Latina a mediados del siglo pasado. Por ejemplo, particularmente significativas son las visitas de José Luis Sert a Colombia y Perú, de Le Corbusier a Argentina y Colombia, de Walter Gropius y Richard Neutra a Perú, y la residencia de Tibor Weiner en Chile, entre otros. Por ejemplo, de clara influencia Le Corbusiana es el Conjunto Urbano Cerro Grande (1952) construido en Caracas (Meza *et al.*, 2003). Una adaptación de las teorías modernistas es también expresada en el Conjunto Urbano Antonio Nariño, en Bogotá, construido entre 1852 y 1958, bajo un lenguaje moderno bien definido, donde se identifican claramente elementos típicos como la planta libre, la austeridad en las fachadas, los volúmenes esbeltos y el manejo de condiciones ambientales como determinantes del diseño.

En el caso cubano se reconoce una influencia tardía del movimiento moderno respecto de otros países del continente, sin embargo, se asume una síntesis de las tendencias europeas, en especial de las norteamericanas. La obra emblemática de este influjo es la Unidad Vecinal Camilo Cienfuegos (1959-1962), construida a principios de la revolución cubana como iniciativa del gobierno revolucionario para darle solución al grave problema de vivienda por el que atravesaba el país. La supresión de la manzana cuadriculada, la alternancia entre edificios altos y bajos, que permitió establecer una articulación volumétrica que configuró una sucesión de espacios con plazas interiores; las áreas verdes que separan las viviendas de las vías de circulación y la estructuración de diversos niveles de servicios reflejan las tendencias del urbanismo moderno. La declaratoria de monumento histórico del conjunto expresa claramente esta articulación entre principios estéticos y políticos: “Esta obra reúne valores estéticos y arquitectónicos del urbanismo moderno, en ella se aplicaron los preceptos técnicos y conceptuales de lo más relevante de la arquitectura cubana (...) históricamente tiene un alto significado por haber constituido una solución política ideal en contraposición formal y funcional a los valores de la vivienda individual estandarizada por la burguesía y ser la materialización del sueño revolucionario del modo de vida del pueblo trabajador”(Olguín, 2016: 15).

También grandes arquitectos locales participaron del diseño y construcción de esta tradición arquitectónica moderna. Mario Pani, principal arquitecto moderno mexicano, proyecta en 1947, al sur de Ciudad de México, el Centro Urbano Presidente Alemán, primer conjunto de este tipo en este país. Cuenta con una piscina olímpica y los edificios de gran altura se construyen en un zig-zag que atraviesa el predio como lo proyectó Le Corbusier para la Unidad de Marsella.

La envergadura y complejidad de dichos proyectos no podría haber alcanzado su materialización en obra sin la articulación con el entramado institucional del Estado benefactor en sus diversas expresiones geográficas. Queremos decir con esto, un Estado planificador, responsable en gran medida de las estrategias de desarrollo territorial; y un Estado productivista, que permitía canalizar los impulsos e intereses privados en la realización de formas de habitabilidad cuyo norte era la integración social de los sectores medios y populares.

En el caso peruano, el año 1946 se crea la Corporación Nacional de la Vivienda, orientada a resolver el problema de la vivienda para empleados, obreros y personas de bajos recursos en todo el país. El Estado aportó áreas de terreno para poder llevar a cabo unidades vecinales. Una obra característica de la gestión de la Corporación fue la Unidad Vecinal Matute La Victoria en Lima (1953-1954) (Olguín, 2016). Su símil en Chile fue la Corporación de la Vivienda (CORVI), creada en 1953, la que se constituye como una verdadera escuela de proyección arquitectónica, configurando el paisaje del pericentro urbano de casi todas las grandes ciudades chilenas (Raposo, 2001). El conjunto Unidad Vecinal Portales (1955) es representativo de la gestión de CORVI (Márquez, 2011).

En Venezuela se crea en 1951 el Plan Nacional de Vivienda, con propuestas para los primeros edificios de alta densidad y gran altura, conocidos como superbloques, de clara impronta moderna. Significativo resulta el Conjunto Urbano Cerro Grande, en Caracas (1952-1954), destaca por ventajas como la orientación solar óptima e igual para todos los ambientes, construcción económica, sencilla, sistema simple y diferenciado de circulaciones, zonificación definida, máximo de zonas verdes (90% disponible). Los superbloques de 14 pisos fueron pensados para familias de clase media.

La declaratoria de monumento histórico de Ciudad Evita (1948-1950) en Buenos Aires grafica esta articulación entre Estado desarrollista y vanguardias arquitectónicas: “Ciudad Evita fue proyecta por el Estado Nacional, para dar solución al problema de la vivienda popular originado por la masiva migración, y a la explosiva oferta de mano de obra industrial que se dio a partir de la década de 1940 (...) que las necesidades básicas de educación salud, cultura, comercio y recreación fueron contempladas en esta ciudad, desde su planificación, lo cual garantizó así un elevado nivel de vida de sus habitantes (...) que Ciudad Evita fue pensada en base al modelo de ciudad jardín de Howard, urbanista de fines del siglo XIX. Dicho modelo sostenido por María Eva Duarte de Perón para dignificar la vida de los sectores populares significó un avance en el tratamiento de la vivienda social en la República Argentina” (Olguín, 2016: 17).

Son las Corporaciones de Vivienda estatales las llamadas a organizar el proceso de urbanización de las ciudades, definiendo criterios de localización,

distribución del equipamiento y dotación de áreas verdes y espacios públicos para toda la población de las ciudades.

La organización del trabajo en la forma de sindicatos o cajas de empleados jugó un rol fundamental en materia de composición del tejido vecinal, organizando la demanda de forma colectiva y constituyendo un estrato organizacional para la gestión y mantención de los grandes conjuntos.

Para nadie es un misterio que hoy la condición material y el tejido social de estos conjuntos se encuentran seriamente dañados.

Uno de los factores que más ha incidido en el deterioro de dichos conjuntos ha sido el progresivo abandono de los soportes de gestión y sustentabilidad que les brindaba el modelo desarrollista. Uno: las redes institucionales de las corporaciones estatales de vivienda, presentes en los territorios. Y otro, la organización del trabajo de gestión y mantención de los conjuntos dependiente de las cajas de previsión. Esta retirada de los dispositivos de protección de la vida material y simbólica de las comunidades entregó la responsabilidad de cuidado y mantención de los barrios exclusivamente a la diversa capacidad de organización y financiación vecinal para dar sustentabilidad a los conjuntos.

Por ejemplo, el Conjunto Presidente Alemán (CUPA) se diseñó para ser administrado únicamente por el ISSTE mexicano; el modelo funcionó por muchos años y fue el símbolo de un Estado poderoso y paternalista, sin embargo, las crisis producidas en los años 70 y 80 mermaron la capacidad para sostener financieramente el conjunto. A fines de 1988 se vendieron los departamentos y locales comerciales a sus ocupantes. Abruptamente el CUPA pasó de un régimen de renta y un solo propietario al régimen condominal con más de mil propietarios.

Ante a esta situación de evidente amenaza, estos barrios modernos han corrido dispar suerte.

La gran mayoría están abandonados sin protección ni apoyo financiero estatal y con tejido social dañado. Ejemplos abundan. El complejo Villa Soldati en Buenos Aires ha sido declarado después de una década de abandono, durante los gobiernos neoliberales de los 90, en situación de emergencia ambiental y edilicia (2001), por el gobierno de la ciudad. Recientemente se han generado proyectos de rehabilitación con fondos públicos y se ha fomentado

la organización vecinal. Sin embargo, a decir de los especialistas, “pese a la reciente inversión estatal, el complejo presenta indicios de un notable deterioro estructural” (Girona, 2005: 9).

Un caso sorprendente de abandono es el que sufre el proyecto Unidad Vecinal n° 3 (1945-1949), en Lima, correspondiente a la primera gran obra del Programa de Vivienda del Frente Democrático Nacional, en la que intervinieron el arquitecto Fernando Belaunde y el equipo de arquitectos encabezado por Alfredo Dammert. La propuesta, inspirada en el modelo de unidad vecinal de Perry (1929), se emplaza en una superficie de 30 há, con diversas tipologías de vivienda, siendo la mayoritaria el bloque de cuatro pisos. La edificación rodea una zona central que alberga los servicios comunales de equipamiento (cine, iglesia, campo de fútbol, piscina). El conjunto se encuentra rodeado por zonas verdes y no permite el acceso de vehículos en la trama de circulaciones interiores. El proyecto estaba destinado a albergar familias de bajos y medios ingresos. Pese a que el paso del tiempo ha modificado algunos elementos originales de la obra, como la invasión de áreas verdes, abandono de sectores de servicios, el proyecto sigue siendo para los especialistas “un ejemplo único de urbanismo”. Sin embargo, el conjunto no cuenta con ninguna protección patrimonial. Producto de aquello el año 2014 se iniciaron trabajos de expropiación y limpieza para iniciar la construcción de la línea dos del metro Lima y Callao (Olguín, 2016: 21). Algo similar, pero con final distinto, ocurrió en Santiago de Chile con la construcción de una estación de metro en el conjunto habitacional CORVI, Villa Frei (1965-1969). Esta situación alertó a los vecinos, quienes se organizaron y lograron la protección patrimonial el año 2015. La empresa Metro ha comprometido una intervención respetando los valores barriales e identitarios del conjunto rebautizando incluso el nombre de la estación como “Villa Frei” (Gertosio, 2016).

El conjunto Presidente Alemán en Ciudad de México también se encuentra sin protección legal y con problemas gestión y con una organización vecinal deteriorada, “convirtiéndose en un elefante blanco en peligro de extinción” (Olguín, 2006:21).

Algunos pocos conjuntos, los más emblemáticos, han recibido la protección patrimonial legal por iniciativa del propio Estado.

El Conjunto Urbano Cerro Grande, ya descrito, fue declarado el año 2009, por el Estado venezolano, Bien de Interés Cultural. Sin embargo, al no estar incorporado en la categoría de protección patrimonio de lo construido, carece de protección legal respecto de intervenciones y amenazas del entorno: amenaza de la rampa norte de autopista, ocupación informal de terrenos libres, deterioro grave del centro comercial, el constreñimiento del espacio público del conjunto y otras (Meza, 2013).

La Unidad Vecinal Camilo Cienfuegos en La Habana, Cuba, así como Ciudad Evita en Buenos Aires, dos símbolos del nacional populismo latinoamericano, se encuentran protegidas por gestión del Estado. El conjunto urbano Antonio Nariño en Colombia también está bajo protección. Fue declarado Bien de Interés Cultural, destaca que posee valores propios de constitución, autenticidad, de originalidad, formales y estéticos y representatividad histórica y cultural. A diferencia del caso Cerro Grande, esta declaratoria hace especial énfasis en las calidades materiales y constructivas del inmueble, lo que garantiza una adecuada protección de los valores arquitectónicos.

Algunos de ellos han sido objeto de preocupación de la institucionalidad académica o del tercer sector. Por ejemplo, el caso del reciente mejoramiento de uno de los bloques (casa colectiva) Ciudad Evita en Buenos Aires (1948-1950), realizado en cogestión público-privada, con la aplicación de estrategias participativas (Bagnera, 2011). Cabe aclarar que este conjunto, obra emblemática del peronismo, ha sido declarada Lugar Histórico Nacional el año 1997.

La obra de Mario Pani, el Conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco en Ciudad de México, goza de protección como zona patrimonial desde 2008. Es este un caso particular ya que el conjunto, construido entre 1960-1964, es un monumento polisémico. Por un lado, nos remite a la creación de una comunidad fuertemente arraigada en la idea de una miniciudad en la que podían coexistir habitantes de tres clases sociales diferentes (obrero-empleados y gerentes), en una solución urbana y arquitectónica de gran valor estético y compositivo. A ello se suma la coexistencia de una zona de protección arqueológica en el centro del conjunto y, además, un hecho que marca la memoria social del movimiento estudiantil mundial: la matanza de estudiantes de la UNAM en la Plaza de las Tres Culturas, al centro del conjunto, en el año 1968.

En otros, la activación patrimonial ha sido realizada por las propias organizaciones de las comunidades resaltando no solo los valores arquitectónicos y urbanos, sino el modo de vida y la memoria social que han generado. Sobre estos casos profundizaremos en adelante, tomando como ejemplo barrios tradicionales en Santiago de Chile, donde el movimiento patrimonialista ha desarrollado acciones de defensa y protección.

En las voces de los propios actores de las organizaciones de defensa patrimonial es posible reconocer los criterios de argumentación que constituyen los paisajes modernos e industriales como tradición.

Para los vecinos del conjunto moderno Villa Olímpica este es “un barrio que ilustra un particular estilo y concepción de los espacios residenciales, representativo de una época y de una mirada de hacer ciudad basada en los principios del movimiento moderno”<sup>35</sup>. Pero no quedan ahí, al igual que los vecinos organizados del barrio Yungay, hay conciencia de que su operación no se hace en los marcos convencionales de lo que se ha entendido por patrimonio, desde el Estado. Plantean “una mirada reflexiva sobre la valoración del patrimonio moderno en Chile y la urgencia de su protección (...) la reflexión no se centra en los valores patrimoniales tangibles, sino que, en los valores intangibles, siendo central los conceptos de vida de barrio y una particular forma de pensar la ciudad”<sup>36</sup>.

El imaginario del paisaje de unidad vecinal moderna se constituye en gran medida por la dotación de espacios libres. En el caso de los conjuntos modernos de Santiago este es uno de los principales argumentos para ponerlos en valor, en cuanto se alzan como obras fruto de un diseño urbano que potencia los lazos vecinales y la calidad de vida de sus habitantes, generando espacios de encuentro social y de armonía con un entorno natural apropiado. Es así como los vecinos de EMPART-Salvador reconocen este atributo y lo consideran un elemento de distinción: “Este barrio alberga a cuatrocientas catorce familias, que tenemos la fortuna de contar con 2,5 hectáreas de zonas verdes, las que,

---

<sup>35</sup> Expediente para la declaratoria de Monumento Nacional. Villa Olímpica Zona Típica. 2014. p.4.

<sup>36</sup> *Id.*

a pesar de su insuficiente cuidado, son envidia de los visitantes”<sup>37</sup>. El caso de la Villa Frei en Santiago es muy significativo respecto de la importancia y valoración que dan a las áreas verdes sus habitantes. Villa Frei es uno de los conjuntos habitacionales de mayor magnitud construido por la CORVI y la Caja de Empelados Particulares (EMPART), entre los años 1964 y 1969. Tiene 3.699 viviendas, de diversas tipologías —incluye torres, bloques y viviendas de uno y dos pisos— en una gran área de 90 hectáreas. Es un hito dentro de la arquitectura moderna chilena y representa un ejemplo del diseño residencial. Ha sido declarada patrimonio el año 2015, por gestión de sus propios vecinos. Los activistas patrimoniales comienzan el trabajo de protección a propósito de un hecho puntual. “La noticia sobre la instalación de una futura estación de metro dentro del Parque Ramón Cruz, el anuncio de remodelación de este por parte del municipio (...) generó naturalmente preocupación en la comunidad y, luego una estrategia de protección del sector, promoviendo y poniendo en valor sus características patrimoniales” (Gertosio, 2016: 97). La defensa del parque es la defensa de un símbolo de buen vivir. Con cerca de 3 hectáreas, por el que se accede a la villa y que se despliega en forma longitudinal hacia su interior, generando un sistema de áreas verdes de pequeñas plazas comunitarias que privilegian la permanencia y circulación peatonal, ha logrado sostenerse pese a las adversidades.

A diferencia de muchas de las unidades vecinales modernas, que han visto el deterioro o la incompletitud de los espacios destinados a áreas verdes, la espacialidad pública de la Villa Frei se mantiene en muy buen estado, resistiendo el paso del tiempo y sorteando con éxito el fin del modelo de gestión anclado en la administración centralizada de la EMPART. Sin la estructura organizacional autogestionada de los vecinos, quienes en la década del 70 dieron vida a las áreas, es imposible comprender la consolidación del parque principal y del sistema de plazas interiores (Valencia, 2017: 115).

---

<sup>37</sup> Solicitud de declaración de Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica. Complejo habitacional Salvador y ampliación Ñuñoa, ex EMPART, 2009.

## LA RESISTENCIA BARRIAL. LA ZONA TÍPICA COMO TÁCTICA

Antes de describir las experiencias de resistencia barrial es pertinente aproximarse a la categoría de barrio, ya que este será el contexto socioespacial en el que se desarrollan las actuales luchas en torno al patrimonio desde abajo.

Un barrio corresponde a un sector de la ciudad que estando dentro de ella se distingue. Desde una perspectiva de la planeación, esta distinción suele estar asociada a la funcionalidad particular de una zona (barrio residencial, barrio industrial). Desde una perspectiva histórica estas particularidades están asociadas a las aglomeraciones residenciales de grupos minoritarios o desfavorecidos de la ciudad (guetos, barrios obreros). Esta condición de diferenciación sociocultural (modo de vida) va de la mano de ciertas particularidades en la configuración del espacio construido: edificaciones, espacialidad pública, configuración de la trama, alturas, etc. La comunión entre ambas dimensiones constituye un cierto paisaje cultural en constante formación.

Esta mirada histórica da cuenta del carácter eminentemente popular del origen de la noción de lo barrial y el carácter proletario de los barrios modernos. Dicho de otro modo, lo característico de la ciudad moderna será la constitución de una clase ajena a los beneficios de la producción de capital, que se agrupan en espacios urbanos tanto apropiados como planificados de barrios obreros. En este sentido la modernidad tendrá una visión ambivalente del barrio obrero: por un lado, lo considera signo de atraso, como espacio de caos y marginalidad. Pero a la vez será el escenario óptimo para la construcción de utopías modernas. Estas utopías levantan el imaginario de comunidad y vecindad como la construcción espacial ideal de la configuración de barrio, de forma de lograr la integración de los fragmentos urbanos que genera la especialización y segregación metropolitana.

Tanto en su expresión de marginalidad como en su versión de utopía comunitaria el espacio barrial es visto como un lugar de resistencia a los procesos de modernización. Por un lado, estos procesos alteran el carácter familiar, tranquilo y seguro de socialización comunitaria y, por otro, alteran la autonomía de subsistencia e informalidad generando redes de control y descomposición de las

economías barrocas de sobrevivencia urbana de los marginados. El rechazo al progreso parece ser un común denominador de lo barrial, en donde la gente se conoce e interactúa entre sí en espacios concretos como almacenes, plazas, canchas (Rojas, 2015). Este es el caso del barrio Yungay, cuyas organizaciones definen como un punto germinal de la cultura republicana chilena. Se trata del primer barrio planificado de Santiago, fundado en 1839, y que, en sus primeros tiempos, albergó familias aristocráticas. Sin embargo, la migración de las clases altas hacia el oriente de la ciudad y la llegada de migrantes hicieron que familias obreras, de clase media y extranjeros llegaran al barrio (Carvajal, 2014). Este carácter heterogéneo de integración es el que caracteriza la esencia del barrio, donde la tolerancia y el respeto son puestos en valor por sus vecinos; “todo indica que el modo de vida yungaino está conectado con la historia de los primeros habitantes, aquellos que llegaron a buscar oportunidades que ofrecía un barrio donde tenían cabida todos, donde las clases sociales y los migrantes se mezclaban y convivían, estableciendo un trato entre las personas (...) se trata de una convivencia no clasista, un barrio donde las distintas realidades socio-económicas se cruzan hasta el día de hoy” (Carvajal, 2014: 60). De esta forma, el discurso identitario de Yungay se aproxima a los ideales de integración y totalidad de la tradición moderna, donde lo utópico está constituido por la recomposición de los lazos de comunidad que se rompen con el desarrollo industrial.

Los vecinos de Yungay cuestionan también la imposición institucional de los límites barriales que define el gobierno local: “Los límites políticos administrativos no coinciden necesariamente con los límites sociales fijados por la percepción espacio-personal de los habitantes del sector”<sup>38</sup>. Argumentan que a diferencia de la autoridad, que reconoce cuatro barrios: Brasil, Concha y Toro, Balmaceda y Yungay, “la comunidad habla de un solo gran barrio: El Gran Yungay, dimensión que aborda un sentido de identidad y pertenencia” (Carvajal, 2014: 50).

Ha sido una estrategia recurrente de las comunidades de barrios tradicionales de Santiago organizarse de forma reactiva frente a la expansión de la nueva oferta inmobiliaria en altura. Una de las estrategias usadas es relevar

---

<sup>38</sup> Estudio del patrimonio arquitectónico Santiago poniente, 2007. p.15.

el posible valor patrimonial de los conjuntos habitacionales, con el fin de obtener resguardo legal mediante la obtención de la categoría de Zona Típica y Pintoresca, reconocida por el Consejo de Monumentos Nacionales, organismo estatal responsable de velar por la protección del patrimonio nacional. La declaración de Zona Típica se refiere a la protección de conjuntos urbanos o rurales, entornos de monumento histórico, áreas con valor histórico, artístico, ambiental como calles, plazas, que presentan valores estéticos, arquitectónicos o históricos y que, al distinguirse por su unidad y singularidad, representan un conjunto de valores de una determinada época.

Las acciones de defensa de las comunidades mediante diversas activaciones patrimoniales puede rastrase desde la segunda mitad de la década de 1990. A partir de conflictos vinculados a la construcción de proyectos inmobiliarios de gran envergadura o al trazado de nuevas autopistas concesionadas, se han organizado en sus territorios con el fin de proteger sus barrios frente a estas amenazas (Ducci, 2004). A fines de la década del 2000, se ha vuelto recurrente la solicitud de declaratoria de Zona Típica como estrategia de contención del desarrollo inmobiliario, para luego abrir un horizonte de acción en torno a la recuperación del patrimonio tangible e intangible presente en sus barrios (Rojas, 2014). Según este autor, desde una perspectiva histórica se puede señalar que los primeros casos de patrimonialización mediante declaratoria de Zona Típica en Santiago fueron llevados a cabo en 1982 (Calles París-Londres y Dieciocho) y fueron promovidos por organismos públicos. Durante la década de 1990 se mantuvo la misma tendencia a declarar Zona Típica a pequeños sectores de carácter tradicional, que dan cuenta de un estilo arquitectónico y estético a modo de conjunto armónico y que son promovidas por los organismos gubernamentales. Desde la década de 2000 las solicitudes de declaratorias han aumentado y cambiado su naturaleza, observándose como principales características de estas tendencias el aumento del tamaño de las áreas en solicitud y el papel protagónico de la ciudadanía, siendo en su gran mayoría propuestas por organizaciones territoriales (Rojas, 2014).

Los siete casos estudiados en este libro son gestionados por los propios vecinos. Sin embargo, las características de las organizaciones que promueven la declaratoria son variables. En primer lugar, hay que señalar que no

son las tradicionales organizaciones territoriales, conocidas como Juntas de Vecinos (JJ.VV.), las responsables de las declaratorias. La activación de acciones patrimoniales es producida por organizaciones funcionales o territoriales creadas con propósitos distintos a las JJ.VV., ya que tienen como principal orientación el desarrollo social, cultural y ambiental de la localidad. La Junta de Vecinos es percibida por los agentes patrimoniales como una organización distante y comprometida clientelarmente con los gobiernos municipales.

Respecto de las organizaciones culturales podemos mencionar el caso de Centro Cultural y de Adelanto Keluwe, Centro Cultural Matta Sur y la ONG por la puesta en valor del Barrio San Eugenio. Las organizaciones territoriales que llevaron adelante los procesos de protección patrimonial se caracterizan por suplir roles que las JJ.VV. no han sabido cumplir, sobre todo con los temas emergentes que asomaban en los barrios. Por ejemplo, en el caso de Yungay, la formación de “Vecinos por la defensa del barrio Yungay” nace a propósito del problema de la recolección de basura, el año 2005, que los enfrentó al alcalde de turno, respecto de la modalidad de recolección de residuos domiciliarios.

“Nace el 2005 por el conflicto de la basura con el alcalde de turno Raúl Alcaíno, que cambió el sistema de recolección de la basura. Las JJ.VV. nunca tomaron el tema. Ahí nos enteramos de que eran parte de redes clientelares de hace mucho tiempo, que no respondían a los intereses de los vecinos, sino que a los intereses del alcalde de turno. Recolectamos firmas, llamamos a la prensa. (...) Había que generar una organización más permanente que pudiera anticiparse a las decisiones que se tomaban en el municipio o en los ministerios. Así surgió el movimiento” (dirigenta vecinal barrio Yungay).

Algo similar ocurre con Villa Olímpica, donde los Vecinos por la Reconstrucción de la Villa se organizan para enfrentar la emergencia producto del terremoto que sacudió la zona central de Chile el año 2010, ante la inoperancia de la JJ.VV. y del municipio. Tal y como lo relatan sus dirigentes: “Nosotros los damnificados no teníamos el apoyo de la Junta de Vecinos. En ese tiempo la Junta de Vecinos era servicial al municipio. Nunca nos abrieron la puerta. Le bajaron el perfil al tema del terremoto. Entonces como comunidad, nos organizamos como Vecinos por la Reconstrucción de la Villa Olímpica” (dirigenta vecinal Villa Olímpica).

Cabe señalar que algunas de estas organizaciones territoriales finalmente conquistan las anquilosadas Juntas de Vecinos, dándoles un nuevo brío y asumiendo las temáticas emergentes: inmigración, problemas ambientales y patrimoniales. Este es el caso de la recomposición de la Junta de Vecinos Parque Ramón Cruz, por activistas patrimoniales provenientes del Comité Barrio Patrimonial Villa Frei-Parque Ramón Cruz; de la creación de la JJ.VV. número 3 en barrio Yungay por los “Vecinos por la Defensa del barrio Yungay”; y la llegada a la JJ.VV. de Villa Olímpica por parte de los “Vecinos por la Reconstrucción”. Un vecino de Matta Sur reconoce el valor de estas nuevas organizaciones: “Yo he visto a la JJ.VV. 'El Progreso' y yo sé que trabajan junto con el Comité de defensa de Matta Sur. Hacen cosas. Ferias, cuecazos. Veo que son una JJ.VV. no tradicional. De recuperar las platabandas, de hacer actividades al aire libre, tocatas” (vecino Matta Sur).

Un segundo elemento diferenciador de estas activaciones patrimoniales desde abajo es que han aumentado significativamente las superficies solicitadas. Es así como la Zona Típica de Matta Sur, declarada en 2016, con 191 ha de protección y el barrio Yungay con 113 ha declarada en 2009 y ampliada a 230 ha en 2019, son las dos más grandes del país. La solicitud de los vecinos de San Eugenio, constituye un polígono de protección 146,5 ha. Estas grandes Zonas Típicas tienen en común que contienen en su interior áreas protegidas declaradas por el Estado, siendo estas un motor de activación para las organizaciones. Matta Sur contiene las zonas Madrid y Serrano; barrio San Eugenio, la Mestranza; y Yungay contiene las Zonas Típicas de Concha y Toro y Lucrecia Valdés y Hurtado Rodríguez.

Otro aspecto central a estas demandas de protección dice relación con que responden a diversas amenazas al modo de vida barrial.

Una de ellas es la sensación de abandono por parte de la institucionalidad pública respecto al cuidado y mantención de las grandes unidades vecinales: para Villa Olímpica el anuncio de la demolición de siete edificios dañados por el terremoto y el ofrecimiento de compra a los vecinos por 1/5 del valor comercial activó los repertorios patrimoniales.

Un argumento común a las unidades vecinales es el abandono al que se ven sometidas cuando se produce el retroceso de las políticas de protección social y desarrollo territorial caras al Estado benefactor, para Villa Olímpica

“desde los años 80 una problemática recurrente es el deterioro y falta de mantención de los espacios comunes (...) unida a una organización vecinal decrecida y al escaso apoyo del gobierno local”<sup>39</sup>.

Es un tema particularmente sensible para los activistas de las grandes unidades vecinales modernas, que, tras el abandono de los sistemas de mantención y gestión de los espacios públicos y los bienes comunes, del que eran responsables las corporaciones estatales y las Cajas de Previsión Social, se haya generado un creciente proceso de privatización de espacios comunes. Este fenómeno se ha dado de forma colectiva, mediante financiamiento municipal para cierre del entorno de bloques o como apropiación ilegal de espacio común por vecinos particulares.

En el caso de Villa Olímpica, se relata que el abandono, junto a la percepción de inseguridad que producen los barristas de fútbol, que asisten al Estadio Nacional, principal centro de deportivo de Chile, contiguo a la Villa, fue el detonante de la privatización o cierre de los espacios comunes:

“El principal problema en la Villa Olímpica es la reja. Cuando tú no tienes trabajado el espacios público, la gente se lo toma. Es distinto cuando hay una clara definición de espacios públicos, vías peatonales. Tiene que ver con la indefinición de los primeros pisos (...) El tema son las barras bravas, con el estadio al lado, que en los 90 arrasaban. La gente empezó a enrejar su departamento, el edificio, la agrupación, hasta el conjunto completo (...) Cuando hubo más enrejamiento fue en los 90, con el tema de la delincuencia y fue el mismo alcalde que ayudaba con fondos para hacer rejas. Era como una solución” (profesional equipo técnico Villa Olímpica).

Este abandono progresivo, se une a las amenazas generadas por el desarrollo inmobiliario en altura y las modificaciones a los Planes Reguladores Comunes (PRC).

“No terminamos ese conflicto (el de la basura) cuando nos enteramos de cambios al PRC, en el Parque Portales para aumentar las alturas sobre 10

---

<sup>39</sup> Expediente para la declaratoria de Monumento Nacional. Villa Olímpica Zona Típica. 2014. p.4.

pisos. Con esos dos conflictos en el cuerpo, nos dimos cuenta de que aquí se estaban tomando medidas contra los vecinos” (dirigenta barrio Yungay).

En el caso del conjunto EMPART-Salvador, la activista patrimonial indica: “Empezamos a ver que el barrio estaba teniendo cambios con el tema inmobiliario, con edificios de sobre 20 pisos, desde el 2005 en adelante. También hubo cambios en el PRC” (profesional equipo técnico Zona Típica EMPART-Salvador).

Un tercer elemento considerado como amenaza por las comunidades es el impacto potencial que sobre sus territorios puede generar la modernización asociada a los sistemas de transporte público: la red del Ferrocarril Metropolitano, Metro y el nuevo sistema de transporte público, en superficie, Transantiago. En el caso de Matta Sur, los vecinos se alarman ante los cambios que generó el corredor urbano de avenida Matta, la calle principal del barrio. “¡Fue en el año 2007, cuando se anuncia la remodelación o eliminación del bandejón central de avenida Matta para ser adaptado al Transantiago, eliminando los árboles, las fuentes de agua, los asientos... todo! Esto personalmente me dolió bastante ya que se eliminaría todo ese parque, que tantos recuerdos tengo de niña. Por ahí partió nuestro interés de involucrarnos en la tarea de informarse y movilizar a los demás vecinos. Desde ese año que nuestra intención era la modificación del Plano Regulador (sector sur), no la declaratoria de Zona Típica” (dirigenta Matta Sur). Los activistas de Villa Frei, por su parte, se organizan frente a lo que consideran amenazas al parque por el que se accede a la Villa: “Partió en el año 2010, cuando fue el terremoto y la gente se empezó a organizar. Se armó un comité Patrimonial Villa Frei-Parque Ramón Cruz. Esas reuniones partieron el 2012 (...) y la gente se organiza más fuerte cuando aparece el anuncio de la Línea 3 del Metro y aparte la remodelación del Parque Ramón Cruz. Ambas cuestiones salieron a la prensa y la gente se organizó, ahí salió el tema de la Zona Típica para tener una herramienta de control y para preservar el barrio” (profesional equipo técnico Zona Típica, Villa Frei).

Para el caso de Suárez Mujica, barrio ñuñoíno moderno estilo ciudad jardín, con viviendas de uno y dos pisos, aisladas, existe una doble preocupación: el desarrollo inmobiliario en altura y la nueva red de metro que dañaría el tejido barrial. “La primera amenaza fue la presión inmobiliaria y a partir

de eso nace desde los vecinos una necesidad de empoderarse y poner en valor su barrio, su territorio, de que los vecinos tomen conciencia” (vecina, barrio Suárez Mujica) y “El hecho de que lo que más querían proteger los vecinos es la calidad de vida del barrio. Como esa calidad de encontrarse en los pequeños espacios públicos, mantener su vegetación, aquello contra lo que la presión inmobiliaria atenta” (vecina Suárez Mujica).

Y el metro también preocupa: “Uno de los principales gatilladores de esta propuesta tuvo que ver con las nuevas líneas de metro. Yo creo que lo que trabaja este proyecto y podría trabajar como anticipador es lo que podría suceder teniendo casos de sectores donde se instaló el metro y se alteró el entorno alrededor de las estaciones. Ese podría ser uno de los principales gatilladores. Lo que sucede es que en el barrio Suárez Mujica está casi intacto, no ha sufrido cambios” (profesional equipo técnico Zona Típica Barrio Suárez Mujica).

Respecto a las razones de las organizaciones para optar por la Zona Típica como figura de protección, habría que describir brevemente el escenario legal de protección patrimonial en Chile.

La preocupación por la protección patrimonial comienza en Chile a comienzos del siglo xx. Sin embargo, no será hasta 1970, que el Estado chileno no construirá una institucionalidad legal que dé cuerpo al ámbito de la conservación de los bienes culturales. Ello será a través de la promulgación de la Ley de Monumentos Nacionales y de la creación del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN). Esta ley, vigente hasta la fecha con algunas modificaciones, define los Monumentos Históricos, las Zonas Típicas y los Santuarios de la Naturaleza, siendo requisito, frente a cualquier intervención en ellas, contar con la autorización previa del CMN, organismo dependiente del Ministerio de Educación hasta 2017, recientemente trasladado al flamante Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, en 2018 (Carrasco, 2014).

Por su parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que opera desde el MINVU, señala que los Instrumentos del Planificación Territorial, a escala comunal, pueden incorporar Zonas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural en sus Planos Reguladores: se les denomina Zonas de Conservación Histórica e Inmuebles de Conservación Histórica. Estos instrumentos permiten regular aspectos relacionados con los respectivos Planos

Reguladores Comunales (PRC), al quedar regidos por una ordenanza de nivel comunal, “que si bien tienden a una buena integración en el contexto de la planificación territorial, adolecen de tal inestabilidad que les deja expuestas al arbitrio de las presiones del mercado y la voluntad de las autoridades de turno, siempre facultadas para cambiar las normas”, mediante Plan Seccional o modificación de PRC (Ferrada, 2014).

A pesar de ciertos intentos por articular ambas normativas (artículo 2.1.10 de la Ordenanza General) es un hecho que cada una opera libremente sobre un mismo territorio, dificultando la generación de planes maestros de protección y desarrollo de los bienes culturales locales.

Ante esta disyuntiva todas las organizaciones estudiadas coinciden en optar por la figura de Zona Típica por sobre las establecidas en el PRC: Zonas de Conservación Histórica e Inmueble de Conservación Histórica.

Esto se explica por la desconfianza con las autoridades municipales (Ñuñoa) y/o la fragilidad de los instrumentos del PRC, pues se pueden modificar sin consulta a los vecinos. Dos casos de Ñuñoa lo refirman: Villa Frei y Olímpica. En palabras de los activistas: “Había un tema desde la municipalidad con el Alcalde. El área de Conservación Histórica necesita el patrocinio del alcalde. La Zona Típica es por fuera, y no necesita el apoyo del alcalde y la municipalidad. Entrecomillas fue antagónico con las actividades que hacíamos. Nosotros organizábamos actividades con los vecinos y la municipalidad hacía una actividad paralela para llevarse a la gente” (profesional equipo técnico Villa Olímpica). “Como en el período del alcalde Pedro Sabat la Municipalidad fue muy esquiva y la comuna de Ñuñoa no es fácil que apoye proyectos patrimoniales, optamos por la Zona Típica para saltarnos la municipalidad y además teníamos el antecedente de lo que había hecho del barrio Yungay” (profesional equipo técnico Villa Frei).

Respecto a la caracterización de estos grupos de activistas patrimoniales, habría que decir primeramente que están constituidos por núcleos inestables, con alta rotación, de entre 10 y 20 miembros activos, con un grupo periférico mayor. Son en su mayoría vecinos no fundadores, que han llegado en un período relativamente reciente. Sin embargo, en su interior existe la presencia de vecinos de mayor antigüedad en el barrio. Sus miembros son mayormente adultos y jóvenes de entre 30 y 50 años. La mayor

parte son profesionales de las áreas de ciencias sociales, la arquitectura y la pedagogía. En términos de género hay tanto presencia de hombres como de mujeres. Respecto a los liderazgos se reconoce la prevalencia de uno o dos grandes líderes, cuyo compromiso supera con creces al resto de los miembros de la organización. Desde una perspectiva organizacional predominan las lógicas de asamblea, búsqueda de horizontalidad, trabajo colaborativo y utilización de redes sociales.

Respecto a la relación con los vecinos no activos y a la recepción de las acciones de activación patrimonial por parte de estos, se señala que ha existido un proceso de aprendizaje colectivo y de instalación progresiva de los temas patrimoniales en los relatos del territorio. El uso de metodologías participativas es una de las herramientas usadas por los activistas. Así lo relatan en el barrio Suárez Mujica: “Los mismos vecinos empezaron con volantes y nosotros ayudamos a armar este volante informativo donde se informaba de las ventajas de ser Zona Típica. Luego reuniones en casa de vecinos y se ha tratado de difundir en lugares, como en actividades más masivas, como la Parroquia San Bruno” (vecina barrio Suárez Mujica). “Hubo dos talleres participativos en los que les pusimos a dibujar, crear sus límites, como entendiendo qué era para ellos el barrio, para no tomar decisiones solo porque nosotros pensamos qué es lo más correcto para el barrio. También hicieron un tour por el Día del Patrimonio 2015” (profesional equipo técnico barrio Suárez Mujica).

Un vecino de Yungay relata cómo el tema está presente en el cotidiano barrial: “Acá hay un local, en calle Brasil, que se llama el 'Bar Serena'. Quien trabaja ahí, don Hernán, él me decía que le gustaba que los concejales tuvieran el discurso de defender la Zona Típica frente a la invasión inmobiliaria” (vecino barrio Yungay).

Un representante de organizaciones de Yungay también da cuenta del fuerte impacto del tema patrimonial tanto en los vecinos dueños de establecimientos comerciales como en los vecinos residenciales: “Tú tienes que diferenciar en dos niveles. Una son estos vecinos que tienen actividades culturales, comerciales, etc., que les ha dado un soporte y un relato sobre Yungay y este grupo hizo actividades como la 'Fiesta del Roto Chileno' y la 'Fiesta de la Primavera'. La organización de las actividades ha facilitado que se nucleen en

torno a estas actividades de orden patrimonial, más vecinos del tipo comercial y cultura (...) Los otros vecinos, que son netamente residenciales, encontraron en la Zona Típica espacios de comunidad. Que no tienen intereses comerciales, con los eventos o con el proceso, han permanecido participando sobre todo en la JJ.VV. La Zona Típica justificó hacer una organización vecinal. Tienes dos áreas en que se han activado al calor del relato patrimonial: centros culturales, comercio y mayor participación de los vecinos hacia su organización funcional” (dirigente barrio Yungay).

La penetración de temáticas patrimoniales entre los vecinos dice relación con la capacidad organizativa de los activistas. En el caso de Yungay la creciente capacidad de gestión les ha permitido sostener desde más de 10 años una serie de actividades que se han vuelto tradicionales, y que han logrado consolidar la penetración del discurso patrimonial entre los habitantes.

La obtención de las declaratorias, a decir de los activistas, ha generado un aumento de la preocupación patrimonial por los vecinos y una mejoría respecto a la valoración y cuidado de sus barrios. En Villa Frei, por ejemplo: “Sin duda ha impactado positivamente en el ánimo de las personas, en la autoestima del barrio. Creo que ahora más que nunca se puede hablar de una autoestima del lugar. Eso significa que hemos tenido buena acogida con la recuperación de los tres puentes de la villa. Hay un proyecto de que se están pintando mandalas en el puente de la Zona Típica. Se ganaron fondos del Programa de Protección del Patrimonio Familiar del MINVU para remodelar las fachadas y las cubiertas y creo que esto ha impactado positivamente en el barrio, y que no han visto hacerle caso al CMN, pasó la primera prueba y eso ha sido positivo. Han restaurado varios edificios. La gente se empapó del espíritu patrimonial” (profesional equipo técnico Villa Frei).

Respecto al impacto en los barrios ya declarados hay una percepción de que el reconocimiento patrimonial tendría una incidencia en los valores del suelo:

“Detectamos un aumento de la plusvalía de las propiedades y no solamente en Yungay. Cuando se ha declarado Zona Típica suben el valor de las propiedades. La gente está valorando la vida de barrio. La Zona Típica es la garantía de tener una vida de barrio (...) Las mismas constructoras que destruyen el patrimonio te dicen: “Vengan a vivir a un barrio patrimonial”. Queremos que

el municipio sea un gestor inmobiliario. Comprar inmuebles para reciclar en vivienda social. De a poco se va instalando que tú puedas reciclar para instalar vivienda social” (dirigenta barrio Yungay).

En EMPART-Salvador reconocen el impacto en materia de aumento de renta: “Totalmente. Tuvimos dos grandes situaciones que pasaron. Casi toda Ñuñoa tuvo una subida de plusvalía grande. Yo me compré mi departamento, a un precio determinado y en 10 años se ha triplicado. Tiene que ver también con que estos barrios tienen todo un encanto y tienen un plus: el hecho de que se haya declarado Zona Típica el sector” (dirigenta EMPART-Salvador).

También se reconoce la captura de externalidades positivas en los perímetros de las zonas declarados por parte de las inmobiliarias:

“Casi todo el borde poniente tenemos 4 o 5 torres que se construyeron en un período de 5 años, que generan conos de sombra. Yo creo que [las inmobiliarias] han usufructuado. Cuando vas a pedir los expedientes de construcción a la municipalidad, ellos saben que al lado hay una Zona Típica y tienen que retraerse ciertos metros” (dirigenta EMPART-Salvador).

Fenómeno también reconocido por un habitante de Matta Sur: “Yo veo con malos ojos la gente que llega a las torres. No me preocupan las torres que dan a calle Vicuña Mackenna (perímetro del barrio), porque esa gente no se vincula, son desarraigados. Me preocupan las torres que ocuparon toda la franja central del barrio. Yo no veo con buenos ojos eso, porque el exalcalde dejó los permisos cursados porque permitió la construcción de torres al interior del barrio. Entiendo que la nueva alcaldesa revirtió o congeló los permisos solo para calle avenida Matta” (vecino barrio Matta Sur).

Un efecto no deseado de los procesos de patrimonialización por parte de las comunidades es la expulsión de habitantes y la posible gentrificación del barrio.

“En Matta Sur hay preocupación respecto a posibles procesos de expulsión de residentes producto del alza en los arriendos: los precios de las casas han subido mucho. Creo que esto es bueno para los propietarios de las casas, pero súper malo para los arrendatarios, no tenemos datos exactos, pero hemos visto algunos vecinos que arrendaban que han tenido que irse porque les subieron mucho el arriendo. También los migrantes vemos que están siendo desplazados, ya que sabemos que hay varias casas que las subarriendan por

piezas y viven varias personas haitianos, colombianos y peruanos” (dirigenta barrio Matta Sur).

En Suárez Mujica y EMPART-Salvador los vecinos perciben que el discurso patrimonialista ha generado una revalorización económica de las propiedades y en la construcción del imaginario de un barrio de moda. En barrio Suárez Mujica “los vecinos saben que están en uno de los mejores barrios de Santiago. Hace dos años se están remodelando muchas casas del sector. Han subido los precios de las casas. Yo creo que se empieza a poner hípster el barrio. Se ha recepcionado bien en los vecinos” (profesional equipo técnico Suárez Mujica). En EMPART-Salvador: “La gente después empezó a sentir orgullo de ser Zona Típica. Se revalorizó muchísimo y los valores son un poco escandalosos. Yo compré mi departamento hace 20 años, en 16 millones, y hoy los más baratos los están vendiendo en 111 millones” (dirigenta EMPART-Salvador).

“Cuando ponen el aviso de venta, le ponen: Zona Típica. Porque además llegan los jóvenes y buscan espacios como estos. Fui a ver un departamento para mi sobrino y la persona que me lo mostró cuando terminó de hablar me dijo: “y le recuerdo que estamos en una Zona Típica” (dirigenta EMPART-Salvador).

Para algunos dirigentes, como en Villa Olímpica, hay preocupación de que esta revalorización genere expulsión: “Ha habido cuestionamientos de las organizaciones con respecto a la efectividad de ser Zona Típica dentro del barrio. Sobre todo, las organizaciones más jóvenes. Hay temor de que se vuelva un barrio de moda, que se expulse al vecino y eso es muy válido” (dirigenta Villa Olímpica).

Respecto a la sustentabilidad futura de las zonas, uno de los aspectos más importantes señalado por los activistas patrimoniales dice relación con la falta de instrumentos de manejo para asegurar la mantención y preservación de los barrios.

Una de las visiones que se plantean es la creación de planes de manejo o instructivos de intervención que tengan validez legal, así lo señalaron los representantes de Villa Olímpica, Villa Frei (que incluye lineamientos de intervención en el expediente) y Yungay. Otra opción es superponer a la declaratoria de Zona Típica la denominación de Zona de Conservación Histórica para mejor resguardo, así lo señalan Yungay y Villa Olímpica.

En barrio San Eugenio, por ejemplo, se propone hacer un libro de recomendaciones, ya que se reconoce la debilidad de la declaratoria en cuanto instrumento de planificación, y también lo maleable que puede ser la figura de Zona de Conservación Histórica del PRC, debido a que depende de la voluntad municipal: “Las Zonas de Conservación Histórica son las más potentes, pero son las más manejables, las más pervertibles, menos confiables. Si se logra la Zona Típica se implementaría un instructivo que no es vinculante, lo que si a través de un seccional los puedes llevar a un PRC. Lo que uno como ciudadano y profesional puede hacer es un libro de recomendaciones como en La Habana y lo otro es un instructivo para los nuevos valores patrimoniales del barrio, que se interioricen de la historia del barrio, y minimizar roces con los que no están acostumbrados a la gente que vive allí hace tantos años” (activista barrio San Eugenio).

## BARRIOS PATRIMONIALES: PROBLEMAS Y DILEMAS

En este capítulo se discutió la conceptualización del neoliberalismo urbano como neoliberalismo realmente existente y permitió visualizar las formas en que las prácticas institucionales del Estado, articuladas con las lógicas de inversión de capital, generan efectos diversos sobre los territorios y comunidades locales.

Siguiendo el concepto de destrucción creativa como mecanismo de reestructuración territorial, se desplegaron las diversas formas de aplicación de reformas institucionales e inyección de recursos financieros privados en diversas escalas, dando cuenta de la penetración del capital especulativo en los territorios. Las modificaciones a los instrumentos de planificación territorial, con el fin de garantizar el anclaje de capital inmobiliario y financiero en los territorios comunales y las concesiones de infraestructura pública a empresas privadas, son dos mecanismos de intervención que han generado una transformación significativa en los espacios urbanos. En este sentido, se puntualizan los efectos del neoliberalismo realmente existente en la escala local, destacando el impacto en materia social y cultural, con fenómenos como la fragmentación urbana y social, la generación de zonas segregadas, la criminalización de áreas precarizadas, la pérdida de la escala barrial y de la arquitectura de barrios tradicionales.

Se da cuenta del concepto de comunidad y sus perspectivas en materia de resistencia a la modernización neoliberal. Del mismo modo, se reconocen diversas estrategias en torno a la defensa comunitaria de los bienes comunes producidos socialmente, en particular los bienes culturales. Para ello, se dio cuenta de la literatura en torno al concepto de bienes comunes urbanos, ejemplificando en diversas situaciones de conflictos asociados a la mercantilización de dichos bienes, donde el valor de uso de los bienes se antepone al valor de cambio. En este sentido, se destaca la proliferación movimientos de defensa del patrimonio y las identidades locales. Se reconoce una espacial preocupación en torno a los barrios de carácter moderno, en particular de identidad obrera o de clase media, los que se consideran tradicionales. Para ello, se analizó los casos de defensa patrimonial de comunidades obreras, indicando sus

alcances e implicancias, rescatando el valor de la memoria social respecto a esos barrios. Del mismo modo, se profundiza en los valores de los conjuntos modernos, configurados como colectivos de vivienda en altura, destacando sus alcances proyectuales e institucionales. Para ello, tenemos una serie de casos latinoamericanos que permiten visualizar la presencia de componentes estéticos de las vanguardias artísticas, así como el contenido político de los Estados desarrollistas de matriz nacional-popular. La caída de la influencia de las vanguardias artísticas en el ejercicio proyectual y el repliegue de las políticas del Estado benefactor ha generado un aumento en la condición de vulnerabilidad y obsolescencia de dichos conjuntos, lo que ha motivado la activación de recursos patrimoniales en aras de su rehabilitación y reconocimiento.

Por último, se analizan las estrategias de protección legal de barrios en Santiago de Chile, bajo la figura legal de Zona Típica, a partir del análisis de los expedientes de declaratorias de siete casos en Santiago y de la percepción de actores claves vecinales y profesionales responsables de la organización de la puesta en valor patrimonial de los barrios seleccionados. Se da cuenta de las particulares características organizacionales de los grupos de activismo patrimonial, rescatando su visión crítica de la institucionalidad municipal y de las organizaciones territoriales tradicionales. También se reconocen las motivaciones de los actores para gestionar patrimonialmente sus barrios, reconociendo que en su gran mayoría la activación patrimonial responde a amenazas relacionadas con diversos procesos modernizadores: cambios en los instrumentos de planificación urbana, llegada de capital inmobiliario al sector, impacto de las obras de infraestructura asociadas al transporte público y abandono de las redes institucionales de desarrollo urbano. Además, se profundiza en la percepción de los actores en torno al impacto que han generado las declaratorias en sus barrios. En este sentido, se manifiesta una preocupación respecto al aumento especulativo de los valores de renta de las propiedades, lo que podría redundar en expulsión de habitantes de los barrios. Se reconoce también un aumento en los valores de suelo y las propiedades, lo que podría traducirse en una revalorización cultural del barrio, generando condiciones para un desarrollo de nuevos programas. Es recurrente también la percepción de que el acoso del capital inmobiliario no cesa con las declaratorias, por el contrario,

cambia en el sentido de intentar aprovechar las externalidades positivas de los sectores (vista, espacios públicos, distinción cultural) penetrando en posibles nichos vacantes al interior del barrio de forma paritaria o bien instalándose en los bordes de las zonas protegidas.

También se discute en torno a la eficacia de los dispositivos de protección que ofrece la legislación chilena. En este sentido, se reconoce en la figura de Zona Típica una forma más solvente de protección que las disposiciones legales contenidas en los PRC (ACH-ICH), por tratarse de normativas muy volátiles y sujetas a la voluntad de los gobiernos locales, sobre los que pesa una gran desconfianza. Por último, se da cuenta de la precariedad institucional y normativa respecto a los instrumentos de manejo, gestión e intervención de las zonas protegidas.



## SEGUNDA PARTE

# PATRIMONIO URBANO, ¿DETERIORO O VALORIZACIÓN? MIRADAS EN TORNO AL IMPACTO DE LAS DECLARATORIAS DE ZONAS TÍPICAS EN SANTIAGO DE CHILE<sup>40</sup>

El presente capítulo se adentra en el análisis del rol que los actores sociales del patrimonio juegan en un marco acotado de estudios de casos en el Gran Santiago. En un primer apartado se despliega un breve marco conceptual que discute los renovados usos del concepto de patrimonio en las sociedades contemporáneas, dando cuenta de la emergencia de nuevos sujetos, la ampliación de las categorías de bienes culturales y las nuevas valoraciones y registros.

Luego el capítulo se concentra mayormente en las percepciones de diversos actores involucrados en un caso específico de estudio de patrimonio barrial y habitacional. Se trata del impacto de la declaratoria de Zonas Típicas y Pintorescas de barrios tradicionales de Santiago de Chile. En un primer término se discuten los preceptos establecidos por los actores privados, en particular los representantes gremiales de los promotores inmobiliarios chilenos. Seguidamente, se analizan las tensiones presentes en el marco del accionar de los actores de política pública en el campo de la preservación y fomento del patrimonio nacional. Se distinguen diversos sectores del aparato estatal donde convergen los ámbitos concernientes al patrimonio, en diversas escalas de intervención.

---

<sup>40</sup> El capítulo se basa en el Documento de Trabajo n° 3 del proyecto de investigación “Estudio comparativo de estrategias comunitarias de puesta en valor de conjuntos habitacionales modernos en Santiago. Las declaratorias de Zonas Típicas, como respuesta a la amenaza inmobiliaria privada. Análisis de casos en el Gran Santiago”, desarrollado por el autor con el financiamiento del programa Fondecyt Iniciación 2015, de Conicyt N°11150218. El equipo de profesionales del proyecto estuvo conformado por Cecilia Muñoz, Raúl Olguín, Rodrigo Gertosio, Rafael Grau y Leonardo Cortés.

El capítulo navega luego hacia el reconocimiento y análisis de las diversas percepciones que los habitantes de barrios tradicionales de Santiago tienen respecto de estos procesos patrimonializadores. Se caracterizan los perfiles de habitantes de los barrios estudiados y sus diversas miradas en torno al proceso de valoración patrimonial de su entorno.

El análisis de los sujetos sociales involucrados en los procesos de patrimonialización se realizó a partir de un conjunto de técnicas de producción de información, tanto cualitativa como cuantitativa, que permitieron tener una información abundante y reciente del fenómeno de la creciente patrimonialización de gran parte del tejido residencial del centro y pericentro metropolitano de Santiago. A partir de los datos y relatos obtenidos se despliegan las expectativas, temores y visiones que los actores tienen del tema en el Santiago contemporáneo.

Por último, el capítulo interroga por la dimensión del impacto económico que las declaratorias patrimoniales han tenido sobre los territorios de los barrios tradicionales. A partir de un conjunto de información primaria se discute la presencia de posibles procesos de gentrificación en los barrios estudiados. Cuáles son los efectos inmediatos de estos procesos patrimonializadores sobre los valores de suelo, los usos y la programación del territorio. ¿Deterioro o valorización? Es la pregunta que ronda este acápite final.

## EL PATRIMONIO EXPANDIDO: NUEVOS USOS Y CONCEPTUALIZACIONES

En las últimas décadas, la gestión de varias ciudades en América Latina ha puesto especial énfasis en la llamada recuperación de centros históricos mediante diversas políticas de conservación, planes de manejo, normativas de regulación de usos y edificación, acciones de rehabilitación de la infraestructura urbana, del parque habitacional, mejoramiento de espacios públicos y de la imagen urbana (Coulomb, 2016). Este proceso ha estado comandado, en términos generales, por la acción del Estado, en el entendido que sobre esta institución recae el deber de preservar y administrar los bienes del pasado que representan la fuente de riqueza de la memoria e identidad colectiva de la nación. Sin embargo, en los últimos años, a esta tarea de resguardo y gestión del patrimonio “se han ido incorporando progresivamente distintos sectores sociales, constituyéndose así un universo de sujetos patrimoniales cada vez más diversos y no pocas veces contrapuestos” (Coulomb, 2016: 397). Esta diversificación de sujetos patrimoniales está probablemente unida a la propia ampliación de la conceptualización y bienes de lo que la sociedad contemporánea ha entendido por lo patrimonial. Es particularmente significativo al respecto, la ampliación de los registros patrimoniales que han transitado desde la valoración tradicional del monumento a nuevas y complejas escalas de valoración pues, como lo ha señalado Choay (2014), el dominio de lo patrimonial ya no se limita a los edificios individuales, incluye conjuntos de edificios y tejidos urbanos: manzanas, barrios, aldeas y hasta ciudades completas. Parece ser que la noción de patrimonio urbano ha sido clave respecto a la configuración de un campo complejo de intereses sobre las cada vez más amplias áreas consideradas dignas de preservación. Para Choay, la invención del “patrimonio urbano”, ocurrida a comienzos del siglo xx y atribuible a la inventiva del italiano Gustavo Giovanoni<sup>41</sup>, es relevante en este cambio de

---

<sup>41</sup> Giovanoni (1873-1947) fue ingeniero y catedrático de Historia de la Arquitectura italiano, considerado uno de los padres de la restauración moderna.

nuestras concepciones patrimoniales, pues se les otorga simultáneamente a los conjuntos urbanos antiguos un valor de uso y un valor museal, integrándolos en una concepción general de la ordenación territorial. Para Choay este patrimonio urbano “adquiere su sentido y su valor no en tanto que objeto autónomo (...) sino como elemento y como parte de una doctrina general de urbanización” (Choay, 2014: 174). Es así como una ciudad histórica constituye en sí un monumento, pero es al mismo tiempo un tejido viviente. Por ello, para Giovanoni, todo fragmento urbano antiguo debe estar integrado en un plan de ordenamiento territorial. Por ello, su valor de uso está legitimado tanto técnicamente por un trabajo de articulación con las normativas de intervención del ente planificador, como por las condicionantes del mundo de la vida que emergen desde la población. Esta articulación entre Estado y sociedad permite en teoría entender al monumento no aislado del contexto en que se inserta ni del conjunto de edificaciones que lo contiene. Sin embargo, para Giovanoni, estas condiciones no excluyen a los conjuntos urbanos antiguos de los mismos procedimientos de preservación y restauración de los definidos para los monumentos tradicionales. Esto se traduce para los fragmentos urbanos antiguos en el deber de respetar su escala y su morfología y respetar la estructura de lotes y circulación original.

La investigación urbana ha acompañado este proceso de construcción del patrimonio urbano estudiando el devenir del accionar estatal en esta materia, centrandó su análisis en la generación y articulación de cuerpos legales, la creación y consolidación de una institucionalidad patrimonial nacional y las formas de gestión o financiamiento (Coulomb, 2016). Sin embargo, la producción del patrimonio urbano refiere a la complejidad propia de los procesos de producción y reproducción del espacio urbano, y, por tanto, no solo involucra la acción del Estado, sino también una diversidad de actores, intereses y visiones. Parece pertinente entonces “llevar a cabo análisis que den cuenta de los sistemas de actores sociales y de los procesos políticos que determinan, regulan y conducen sus dinámicas sociales, económicas, culturales y espaciales” (Coulomb, 2016: 397). Para el caso de los centros históricos, Coulomb ha afirmado que la transformación del concepto de patrimonio urbano se inscribe dentro de los procesos de cambio de las relaciones entre el Estado y la sociedad, entre capital y la sociedad, y entre capital y el Estado.

Ahora bien, la actitud de los grupos sociales frente al patrimonio dista de ser homogénea. No existe una sola estrategia del capital privado, del Estado y de las sociedades con respecto al patrimonio.

Este capítulo pretende identificar las diversas visiones que tienen los actores sociales respecto del creciente proceso de patrimonialización de barrios del Gran Santiago. En particular, se consideran las recientes declaratorias de Zonas Típicas y Pintorescas, figura legal contenida en la Ley de Monumentos Nacionales, cuyo fin es salvaguardar áreas que presentan valores históricos, estéticos y arquitectónicos.

Como se ha señalado, desde los albores del siglo XXI, han emergido controversias vinculadas a la construcción de proyectos urbanos en barrios tradicionales, gatillando la formación de organizaciones ciudadanas que operan como reacción a dichos proyectos modernizadores (Ducci, 2004). Dentro de las estrategias utilizadas por las comunidades, desde fines de la década pasada, ha estado el recurrir a la solicitud de declaratoria de Zona Típica, como resistencia a diversas amenazas modernizadoras (Valencia, 2017, 2016), “para luego abrir un horizonte de acción en torno a la difusión y recuperación del patrimonio tangible e intangible presente en los barrios” (Rojas, 2014: 4). Tanto en la fase de amenaza y de conflicto, como la de reacción-resistencia y luego la gestión y sustentabilidad de las áreas declaradas, se presentan una gama variada de actores sociales involucrados. En este capítulo, nos abocaremos a reconocer el impacto de los procesos de declaratorias en cinco<sup>42</sup> barrios tradicionales de Santiago, desde la perspectiva de los actores del mundo inmobiliario privado; el Estado en sus diversas institucionalidades (Patrimonial, Sector Vivienda y Urbanismo, y Gobierno Local) y de las comunidades (activistas patrimoniales y vecinos). Interesa el rol que les ha tocado cumplir en las diversas controversias que han generado estos procesos, así como las visiones y conceptualizaciones en torno al patrimonio y su gestión.

---

<sup>42</sup> La muestra corresponde, en esta parte de la investigación, a cinco barrios, pues para medir impacto se considera una condición necesaria, que, al momento de la producción de información primaria, el caso de estudio ya se encontrara declarado Zona Típica. Tanto San Eugenio como Suárez Mujica quedan excluidos por estar, en 2017, en proceso de declaratoria patrimonial.

## PATRIMONIO URBANO RECIENTE Y DESARROLLO INMOBILIARIO. MIRADAS A LAS ZONAS TÍPICAS DESDE LOS PROMOTORES PRIVADOS

Una de las relaciones sociales que se encuentran subyacentes al sistema de actores de un centro histórico es la que se refiere a las diferentes lógicas de valor patrimonial que estos sujetos le asignan. Estos procesos de patrimonialización han variado a lo largo de la historia, en función de los objetivos que el propio Estado ha ido trazando respecto a lo que entiende como patrimonio y cómo define su administración. Del mismo modo, los otros actores que definen sus intereses en el territorio también contribuyen a generar mediante sus lógicas de uso y apropiación, diferentes naturalezas de valoración. De este modo, las instituciones y acciones centradas tradicionalmente en la preservación del patrimonio histórico como bien común han estado tensionadas en la actualidad por intereses económicos y comerciales particulares. Estos nuevos actores tienen otra concepción del patrimonio cultural que lo distancia de su fundamento en tanto valor de uso, y lo reconfigura como una oportunidad de valorizar un capital inmobiliario, comercial o financiero.

### PATRIMONIO Y VALORACIÓN MERCANTIL

Se ha señalado que, en el marco de los procesos de reestructuración neoliberal, los bienes comunes son expropiados por el capital en su forma mercantilizada y monetarizada, aunque su producción sea consecuencia del trabajo colectivo. Para Harvey, el medio principal por el que se produce esta expropiación en el contexto urbano es la extracción de rentas del suelo y los inmuebles (Harvey, 2012). Los procesos de gentrificación asociados a la especulación de suelo urbano con el fin de capturar el potencial de renta en zonas deterioradas, son ilustrativos al respecto (Smith, 2012).

En este sentido, las políticas emanadas desde los organismos financieros internacionales, como el Banco Mundial, declaraban en 1998 que “debemos proteger la herencia de pasado; pero también debemos amparar y fomentar la cultura viva en todas sus manifestaciones. Esto es, además muy positivo para

el mundo de los negocios, como han demostrado muchos análisis económicos recientes. Desde el turismo hasta las restauraciones, las inversiones en el patrimonio cultural y las industrias relacionadas con él promueven actividades económicas generadoras de trabajo que producen riquezas e ingresos” (Wolfensohn, en Aravena, 2016).

Existe en este sentido una mirada positiva del sector empresarial respecto de la patrimonialización, puesto que el aprecio por el valor simbólico puede a veces incrementar el valor mercantil del patrimonio inmobiliario. La captura de externalidades positivas generadas en proximidad a un sector patrimonial por parte del capital inmobiliario es pues un factor a considerar. Sin embargo, como veremos a continuación, para el caso chileno existe más bien una mirada negativa del sector privado, sobre todo de la institucionalidad y la gestión estatal del patrimonio. Esta visión se matiza en el caso de las Zonas Típicas, como se verá en el último apartado, con el reconocimiento de ciertas posibilidades de capitalización respecto de las áreas patrimoniales.

#### EL CONCEPTO DE PATRIMONIO PARA LOS ACTORES PRIVADOS

La Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) ha reconocido recientemente que es un hecho la ampliación del concepto de patrimonio en las últimas décadas. Se señala que la experiencia internacional reconoce un espectro amplio y diverso de bienes culturales a los que se puede denominar como patrimonio, “ámbitos que van desde el patrimonio intangible y las tradiciones culturales hasta la escala del landscape” (CCHC, 2017: 8). En este sentido, se plantea que hablar hoy de patrimonio es muy distinto de hace décadas atrás cuando la Ley de Monumentos Nacionales fue promulgada (1970). Dado que el concepto se ha ido ampliando es necesario revisar cuáles son los valores que se reconocen al momento de declarar un inmueble patrimonial. Si bien esta expansión es reconocida, la reflexión del gremio, en el documento citado, solo hace referencia explícita al “patrimonio arquitectónico chileno”. Luego no sabemos con exactitud si el diagnóstico se hace en referencia a los edificios declarados bajo la categoría de Monumento Nacional o al patrimonio urbano declarado bajo la figura de Zona Típica.

La CCHC afirma que, dado que en la última década se ha asistido a una expansión del concepto de patrimonio, se debe proponer una actualización de sus categorías en la política pública, de forma de cautelar que sus definiciones no estén obsoletas. En este sentido se reconoce que la sola antigüedad de un inmueble no basta para definir su valoración, y que, por el contrario, edificaciones modernas presenten valores relevantes que la hagan digna de conservación.

Respecto a la valoración del patrimonio intangible, se plantea que hoy se deben proteger no solo los aspectos físicos de una construcción, sino que los modos de vida asociados a ella. “Al final lo que da el patrimonio no es solo la historia, sino el modo de vida, de sus características, de sus tradiciones. Es mucho más complejo que mantener una cornisa, un arco de medio punto del siglo XIX, eso es reduccionista” (entrevista a Gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

#### LA GESTIÓN DE PATRIMONIO

Para el sector privado chileno no existe una gestión sustentable del patrimonio en el país debido a que la política patrimonial no considera todas las etapas del proceso de conservación. Este ciclo completo involucraría, para la CCHC, “identificación, declaratoria, restauración, mantenimiento y eventual desafectación” (CHCC, 2017:8). Incorporar criterios de sustentabilidad a la gestión patrimonial implica establecer garantías para que la conservación se mantenga en el largo plazo, considerando la complejidad de dimensiones involucradas: legales, institucionales, socioculturales y económicas. Para ello, es necesario “darle viabilidad financiera a las declaratorias, una normativa y estructura institucional actualizadas” (CHCC, 2017: 8).

La duplicidad normativa y la institucionalidad múltiple es también un aspecto que preocupa el accionar de los privados en materia patrimonial. La coexistencia de dos marcos jurídicos que declaran inmuebles patrimoniales y que no se conectan entre sí: la ley de Monumentos Nacionales, que opera a través del Consejo de Monumentos Nacionales, y la Ley General de Urbanismo y Construcción, que opera a través de la ordenanza, que establece disposiciones para afectar inmuebles con valor patrimonial mediante Planes Reguladores Comunales. En este marco, en el ámbito urbano, se superponen las figuras de Monumento Histórico y Zonas Típicas, provenientes de la Ley

de Monumentos Nacionales (LMN), con las de Inmueble de Conservación Histórico (ICH) y Zona de Conservación Histórica (ZCH), cuya aplicación está en el Plan Regulador Comunal. Sobre esta duplicidad normativa el mundo académico ha advertido su complejidad operativa (Ferrada, 2014; Carrasco, 2014). Para el sector inmobiliario, estas superposiciones legales generan “el traslape en el territorio produciendo confusión sobre cómo intervenir y a quién atribuir la responsabilidad de su conservación” (CCHC, 2017: 9). A esta situación de por sí compleja, se deben agregar otros marcos institucionales y normativos más recientes, como el Sistema General de Impacto Ambiental, que debe operar en el caso de áreas declaradas bajo protección patrimonial; el accionar de la Corporación de Desarrollo Indígena, en el marco del Convenio 169 de OIT, respecto de la protección de la cosmovisión de los pueblos originarios; y los Gobiernos Regionales, que son los llamados a cautelar el patrimonio de las regiones. Además se debe tener en consideración el Dictamen 4000 de la Contraloría General de la República, que establece “las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural definidas o reconocidas en los instrumentos de planificación territorial constituyen áreas colocadas bajo protección oficial y, por tanto, las normas que las establecen son normas de carácter ambiental” (CGR, 2016). Esta resolución implica en la práctica que los inmuebles y áreas protegidas en el marco de las categorías reconocidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, que se considere se ven afectadas por cualquier proyecto de intervención, deberán ser sometidas a Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Frente a esta multiplicidad de normas e instituciones, la CHCC propone integrar todas las categorías jurídicas en un marco normativo único, al alero de la Ley de Monumentos Nacionales. “En específico se propone que tanto los ICH, como las ZCH, hoy nombrados por la Ley General de Urbanismo y Construcción, se rijan por las disposiciones de la Ley de Monumentos Nacionales, independiente del nivel territorial que originó su declaratoria” (CCHC, 2017). La intervención sobre ZCH y su entorno cercano también debiera ser competencia de la LMN, quitando atribuciones (y poder) a la Dirección de Obras Municipales, quien actualmente opera discrecionalmente caso a caso respecto de las normas de edificación

pertinentes. Estas competencias radicadas en la Ley de Monumentos Nacionales deben ir acompañadas, según la CCHC, de una reforma de las atribuciones y composición del Consejo de Monumentos Nacionales.

Dadas esta serie de dificultades mencionadas por el sector privado a la gestión patrimonial, es que proponen replantear el rol del Estado en la conservación del patrimonio. Al respecto, plantean un rol más activo del Estado en materia de financiamiento, dado que el interés de preservar determinados bienes se fundamenta en un interés general de la comunidad, que trasciende los intereses particulares del propietario. En este sentido, cada declaratoria debiera tener asociado un plan de financiamiento. Este aporte puede generarse mediante aporte estatal directo y/o fondos concursables, así como a través de la ampliación de los beneficios de la Ley de Donaciones Culturales a sociedades sin fines de lucro y personas naturales interesadas en la protección de un inmueble patrimonial. Se propone también la creación de un crédito tributario para la gestión de inmuebles patrimoniales, la deducción de la renta bruta impositiva de los gastos en restauración y mantención patrimonial, y la reducción o exención de contribuciones a todos los inmuebles y zonas patrimoniales. De esta manera, aparecen lineamientos más claramente aplicables a las propuestas de inmuebles específicos al interior de Zonas Típicas, con el fin de garantizar viabilidad financiera a los planes de gestión de dichas áreas. Aunque los beneficios directos de las medidas recaen exclusivamente en los propietarios, no garantizando una inversión directa en los espacios comunes y espacios públicos que componen gran parte de la superficie de las Zonas Típicas recientemente declaradas.

Respecto a la participación ciudadana, la Cámara Chilena plantea que se deben garantizar mecanismos tempranos y efectivos de participación ciudadana, reconociendo las visiones de los distintos actores, sobre todo se debe informar y consultar obligatoriamente a los propietarios de inmuebles patrimoniales (CCHC, 2017).

### *Patrimonio y derecho de propiedad*

Un primer asunto respecto de la relación entre patrimonio y mercantilización se relaciona con la tenencia de los bienes inmobiliarios que están dentro de áreas de resguardo legal. Gran parte de los inmuebles catalogados con

valor patrimonial son de propiedad privada. Por ejemplo, para el centro de Ciudad de México se estima que el 80% de los inmuebles catalogados como de valor patrimonial cultural son de propiedad privada<sup>43</sup>. En este sentido, es un hecho extendido la percepción de que, para los propietarios de inmuebles catalogados patrimoniales, las normativas y políticas estatales de protección y resguardo se constituyen como una traba para el libre ejercicio de su propiedad sobre el inmueble. Para el caso chileno se ha señalado, por parte de la Cámara Chilena de la Construcción, que actualmente la declaratoria patrimonial establece obligaciones para el propietario, sin incentivos económicos, lo que induce al deterioro de los inmuebles declarados. La falta de recursos económicos asociados a la declaratoria, la prohibición de demoler el inmueble en caso de deterioro extremo o la falta de recursos propios hacen que los bienes entren en proceso de deterioro y obsolescencia. Se afirma que “la mejor forma de conservar el patrimonio es usarlo, el patrimonio que no es usado se va a perder” (entrevista a Gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC). Por ello, se concluye que “una declaratoria patrimonial que restringe, pero no incentiva la conservación, es contraproducente a los objetivos que persigue” (CCHC, 2017: 8).

Tanto en México, como en Chile algunos propietarios de inmuebles patrimoniales han llegado incluso a protestar el carácter inconstitucional de dichas restricciones.

Para la CCHC, existe una tensión permanente entre la preservación de inmuebles patrimoniales como bien social y el derecho constitucional a la propiedad privada. Ello se produce “porque la afectación patrimonial lleva consigo restricciones normativas que comprometen el alto costo alternativo del inmueble (...) dejan al propietario en una situación desfavorable que debe ser compensada” (CCHC, 2017: 19). En este sentido, la falta de compensación al no estar equilibrada con las restricciones normativas, en muchos casos hace que conservar el inmueble deje de ser atractivo, pues la situación económica se ve empeorada en relación con la situación previa. Respecto

---

<sup>43</sup> Se debe considerar las diversas tipologías de propietarios dentro de áreas patrimoniales, dependiendo de la naturaleza del uso del bien inmueble (comercio, servicios, alojamiento, etc.), su tamaño y la valoración patrimonial que tienen del bien (propietarios no capitalistas, rentistas, especulativos, etc.).

a esta problemática, el sector inmobiliario chileno propone estrategias de reparación y compensación estatales para los propietarios. Por una parte, se plantea compensar a los propietarios para restaurar su situación económica original y, por otra, compensar por la prohibición de utilizar el total de la constructibilidad establecida para la zona donde se ubica el inmueble (CCHC, 2017: 20).

### *Captura de renta y cambios de uso de inmuebles en zonas patrimoniales*

Otro aspecto relevante respecto a los propietarios de inmuebles en áreas de protección es que son considerados un grupo que se ha beneficiado, sobre todo en centros históricos, de los beneficios de renta que se generan del alquiler; y que también es capaz de apropiarse de las plusvalías generadas por la inversión pública en áreas intervenidas. La discusión en torno a si es el capital quien determina los procesos de cambio en el centro histórico es de larga data. Sin embargo, más allá de las tendencias estructurales respecto de las inversiones de los ciclos del capital en dichas áreas, se deben diferenciar la presencia de los más variados capitales en las áreas de protección patrimonial: comercial, inmobiliario, rentista, de servicios, financiero (Coulomb, 2016). Para el caso del centro histórico de la Ciudad de México, los estudios tienden a demostrar “que el mercado inmobiliario se caracteriza por una escasez de operaciones de compra y venta de inmuebles” (Coulomb, 2016: 398). Esta situación se explica, según Coulomb, porque un tercio de los inmuebles no circula en el mercado porque son de propiedad pública; un porcentaje importante de inmuebles se encuentran en situación de informalidad legal, y, por último, que muchos dueños de sus inmuebles corresponden en su accionar a la figura de propietario no capitalista, donde el valor de uso del bien inmueble se impone al valor de cambio. Para Topalov (1979), estos propietarios no capitalistas son los que oponen al capital una real oposición. Para el análisis de la Ciudad de México, este es considerado el factor principal de contención del capital especulativo inmobiliario en zonas patrimoniales.

Para la CCHC, el capital inmobiliario se ve afectado por las restricciones impuestas por las normativas patrimoniales. De hecho, plantea que las restricciones que desfavorezcan la condición económica del inmueble deben

ser compensadas por el Estado al propietario, por ejemplo, en el caso de que el coeficiente de constructibilidad del predio sea inferior al establecido por norma en la zona. Del mismo modo, se propone expropiar inmuebles por parte del Estado a propietarios que no puedan sostenerlos financieramente. La misma opción de expropiación directa debiera aplicarse, según la Cámara, a los predios afectados por cercanía a alguna zona patrimonial cuando su normativa se ve restringida producto de la declaratoria, es decir, se busca exigir que el Estado compense los impactos generados y, a la vez, asegure la conservación efectiva de los inmuebles declarados (CCHC, 2017: 21).

El cambio de usos de inmuebles en áreas patrimoniales, producto de la flexibilidad de la normativa, ha sido reconocido como factor de deterioro en el caso del centro de Bogotá, en particular los usos asociados a la concentración de servicios educacionales privados y el comercio y alquiler parasitarios a este servicio. Como señala De Urbina, “aunque desde 1994 a la actualidad la estructura de usos del centro histórico parece haberse conservado, al interior de los inmuebles se han dado ciertos cambios de uso que afectan no solo la estabilidad de las construcciones, sino también ciertas dinámicas urbanas”, tales como consolidación de la actividad educativa, con consecuentes procesos de terciarización en sectores cercanos a nuevas universidades privadas con la presión a la actividad residencial, procesos de deterioro físico constante y fuga de población residente (De Urbina, 2015: 221).

Por el contrario, el sector inmobiliario chileno sostiene que de modo de posibilitar que el corpus legal de protección patrimonial cumpla su objetivo de proteger y sustentar los inmuebles, se deben “implementar diversas estrategias simultáneas, destinadas a entregar un abanico de alternativas al propietario particular de un inmueble patrimonial (...) Por ejemplo, debe evitarse la estigmatización de las actividades comerciales en inmuebles patrimoniales que cuenten con subsidios estatales”. Ello, porque mediante el desarrollo de un actividad rentable y compatible con la conservación del inmueble, su propietario podría financiar, al menos en parte, su mantención (CCHC, 2017: 12).

### *El sector inmobiliario frente a las declaratorias de Zonas Típicas*

Respecto al caso específico de las Zonas Típicas, los representantes del sector han señalado que es una problemática reciente: “Hace 4 o 5 años no había mucha problemática asociada a las Zonas Típicas. Pero de un tiempo a esta parte sí, dado el Dictamen 4.000 de la Contraloría y del reglamento de Zonas Típicas del año 2017” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

No se reconoce claridad respecto de la normativa y la institucionalidad patrimonial. Se considera una legislación “muy prohibitiva y restrictiva” que impide integrar estos sectores al desarrollo y generan condiciones de deterioro para las mismas zonas (entrevista a promotor inmobiliario). El problema de la duplicidad de normas reconocido para el sector en general también produce problemas respecto del caso puntual de las Zonas Típicas: “La duplicidad de normas hace que el sistema se entrase, la propiedad se desvalore, el propietario pierde el valor físico y monetario de eso y al final la cuestión se pierde para todos. Tienes el Dictamen 4000, el reglamento, las modificaciones al Plano Regulador, las zonas de conservación, el inmueble de conservación histórica y son cosas que se van superponiendo unas con otras. El que quiera invertir tiene que navegar en este ‘mar’ de aprobaciones de autorizaciones y ahí se entraba mucho. Si esto fuera más integral es lógico que tuvieran un flujo de trabajo más claro. Lo que pide la Cámara es claridad. ¿Qué condiciones debo tener para construir en Zona Típica?” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

Las excesivas trabas normativas han hecho que, en algunos casos en Santiago, las Zonas Típicas estén abandonadas, transformándose en “guetos porque los propietarios no pueden intervenir y los empiezan a arrendar, subarrendar, y en la noche ves prostitución, te asaltan. La Zona Típica como un problema para la comunidad” (promotor inmobiliario).

El aumento de solicitud de declaratorias es atribuido por los inmobiliarios a una reacción de comunidades de barrios tradicionales respecto de las formas que ha adquirido el desarrollo urbano reciente, densificando áreas centrales. “Es en la densificación asociada a renovación de áreas, donde se gatillan los conflictos y las comunidades reaccionan a través de las declaratorias. Esto va muy asociado a cambios en los patrones de desarrollo inmobiliario.

En 2004 era 25% departamentos y 75% casas que se vendían. Hoy, estamos en 80% departamentos y 20% casas. Es todo lo contrario. Hay una mayor presión sobre áreas consolidadas y sobre todo en aquellas áreas mejor ubicadas y las más atractivas de vender” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

En este sentido se afirma que el desarrollo inmobiliario se ve perjudicado por las declaratorias cuando en su origen responden a criterios reactivos y son desarticuladas e inorgánicas. Una claridad respecto del financiamiento y de la aplicación de las normas en los Planos Reguladores permitiría disminuir la incertidumbre y poder imaginar mejor el desarrollo de estas áreas. Tal y como lo señala la CCHC, cuando se puede “declarar Zona Típica por el mero hecho de detener el desarrollo, hay una afectación. Reconociendo que cada uno tiene el legítimo derecho a proteger su casa, su barrio que tiene un carácter patrimonial, a nosotros nos preocupa el mal uso de la norma. Que haya zonas de la ciudad que no pueden desarrollarse existiendo potencial para ello” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

Se menciona algunos casos de declaratorias que son consideradas reactivas, en cuanto buscan frenar el desarrollo inmobiliario, más que proteger el patrimonio: “Tenemos el caso del Barrio Las Flores, en Providencia, entre Pocuro, Bilbao, Tobalaba; y el Colegio San Ignacio, entre medio del metro Colón y Tobalaba. Ahí los vecinos efectivamente iniciaron el proceso prodeclaratorio. Eso se gatilló a raíz de que empezaron a aparecer proyectos inmobiliarios, de 7, 8 pisos en el 2014. Los vecinos dijeron que era un barrio tradicional, “que queremos mantener de cierta forma”. Iniciaron un proceso de modificación de Plano Regulador primero para bajar las alturas y después, una declaración de ZT. Hay ahí una afectación de la oferta, porque eran viviendas de ciertas características, departamentos de 70 metros cuadrados, para familias jóvenes, que permitiría vivir a gente bien localizada a infraestructura y transporte” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC). Otro caso similar ocurre “en Ñuñoa frente al conjunto Empart-Salvador también hubo un desarrollo inmobiliario, en que los vecinos del conjunto se sintieron afectados por la densificación del entorno, entonces los vecinos dijeron: ‘protejamos antes que nos pasen por arriba y declaremos Zona Típica’. En ese sentido es reactiva” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

Ahora bien, no todas las declaratorias responden a criterios reactivos, según los inmobiliarios. También, las Zonas Típicas pueden transformarse en una oportunidad para generar nuevas formas de negocio.

Para los agentes inmobiliarios, el tema está en que no se debe mirar solo la demanda por protección de barrios sino la demanda de población por llegar esas zonas de la ciudad, que por lo general cuentan con buenas externalidades. “Hay otros modelos, hay otras alternativas y que no es el fin del desarrollo urbano lo que debe tener claro el sector inmobiliario y los vecinos. Cuando se hace la Zona Típica, se atiende la demanda de un grupo de vecinos que actualmente vive ahí, pero y ¿qué pasa con la gente que quiere vivir ahí? Porque va a subir el valor de la vivienda. Se debe entender que la protección patrimonial no puede congelar la ciudad” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

“El trabajo de la Cámara es decir que hay nuevos modelos de negocios, hay otras formas de hacer desarrollo urbano. Que te pongan una Zona Típica, no es el fin del desarrollo de esa zona. Hay que repensar el desarrollo urbano de esa zona. Va a ser más complejo en términos de participación de aprobaciones, y un poco más largo y el producto va a ser más caro” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

Respecto a los valores el suelo, se afirma que la tendencia es que suban dado que “si tú restringes el potencial de constructibilidad de la zona, si hay mucha demanda por vivir ahí, el valor de esa la unidad resultante va a subir. Porque va a subir el valor de suelo y el valor de suelo pesa un porcentaje alto del valor de la vivienda” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

Sin reconocerlo como una tendencia general, el representante de la CCHC admite que “por lo que me ha tocado ver, sin generalizar, algunas Zonas Típicas, que las comunidades han gestado, efectivamente se vuelven atractivas para el mercado” (promotor inmobiliario). Se pueden generar incluso procesos de gentrificación: “Efectivamente hace que el sector sea más demandado, que aumente el valor de suelo y te genere un proceso de gentrificación”. (...) “Las Zonas Típicas sí aportan tienen un valor relevante en lo que es un proyecto inmobiliario” (promotor inmobiliario).

La valorización cultural y la baja constructibilidad contribuyen a una particular dinámica inmobiliaria. “El valor del suelo es súper dinámico y se

refleja en dos cosas: en lo que puedo hacer con el terreno y donde está ubicado. Si es una Zona Típica, tiene más valor la propiedad que un proyecto inmobiliario, mientras no deje de ser Zona Típica, la gente va a querer vivir ahí” (promotor inmobiliario).

Esta valorización simbólica del sector se aprecia en que “han aparecido algunos proyectos en el entorno, que venden: 'viva al lado de un barrio híps-ter o cool'. El desarrollo en el entorno se apropia de ciertas características de la Zona Típica, para su propio beneficio y eso expande el aumento del valor que se podría dar en esa zona”. Eso explica que pese a que los vecinos en un barrio tradicional quieran seguir conservándolo es probable que el entorno cambie, ya que lo que opera es la demanda de vivienda en determinadas áreas “Frente a esto el inmobiliario dice: 'Yo quiero construir porque hay una demanda'. No opera a la oferta, sino a la demanda de viviendas de ciertos sectores”. En palabras de un promotor inmobiliario, “tener un proyecto al lado de una Zona Típica, te ayuda mucho. Primero le puedes dar identidad, que sea rentable” (promotor inmobiliario).

En este caso el sector privado, a diferencia de los propietarios de inmuebles declarados patrimoniales, ve con buenos ojos la patrimonialización. “Para las inmobiliarias, en general, el patrimonio se vuelve atractivo porque genera flujos y puntos atractivos. Lastarria y Parque Forestal también son focos de desarrollo inmobiliario de diferente manera, integrando la vida, lo que hemos tratado de hacer la mayoría de las inmobiliarias, ya que buscan la rentabilidad de un proyecto y es lo lógico, pero sí nos aporta mucho la Zona Típica, barrios turísticos, zonas patrimoniales, porque le dan un valor agregado. No es lo mismo vivir en el Parque Forestal o cerca de la Plaza Ñuñoa que en La Florida, un sector históricamente más reciente” (promotor inmobiliario).

Se reconoce un perfil de demanda caracterizado por profesionales y familias jóvenes que valoran la vida de barrio, la escala humana y la oferta cultural y de ocio “se pueden recoger y generan externalidades positivas, porque para la gente joven es rico vivir cerca de un pub, tener comercio de barrio, la vida en comunidad. Ir al minimarket del barrio, o a la verdulería (...) Si lo trabajas bien puedes usar esta externalidad a tu favor. En una Zona Típica vas a establecer el concepto de un loft que te permite la vista, en un ambiente bohemio, te va a funcionar (promotor inmobiliario)”.



Figura 2. Conjunto EMPART-Salvador declarado Zona Típica en 2010 colinda con edificaciones de alta densidad y alturas. Recientemente, se ha propuesto modificación al PRC para definir área de amortiguación. Fotografía: Rafael Grau, 2017. Figura 3. Torre sobre 20 pisos colinda con los bloques de la Zona Típica, Villa Frei, en Ñuñoa. Vista de las escaleras de un bloque dúplex. Fotografía: Rafael Grau, 2017. Figura 4. Tradicional fachada continua contrasta con zona de alta densidad de fondo, en el barrio Matta Sur, declarado Zona Típica en 2016. Fotografía: Rafael Grau, 2017.

En cuanto a las zonas de amortiguación, la CCHC es clara respecto a la necesidad de reglamentarlas. Desde el punto de vista normativo, se plantea la necesidad de establecer nuevas disposiciones legales (reglamento asociado a la LMN) sobre los predios contiguos, ya que, en general, son más restrictivas que el resto debido a su proximidad a los polígonos de valor patrimonial. El fenómeno, en lo que respecta a las recientes Zonas Típicas es más bien inverso, pues la permisividad de los Planes Reguladores respecto de áreas colindantes a barrios tradicionales ha traído consigo un acelerado desarrollo inmobiliario en altura, lo que ha promovido la declaración patrimonial de estos sectores históricos. Luego de que la protección está declarada, las organizaciones vecinales exigen al gobierno local definir áreas de

amortiguación en los bordes de los polígonos protegidos. Por ejemplo, la reciente modificación al PRC Ñuñoa (2017) respecto a las áreas colindantes a la Zona Típica de la Población EMPART (declarada en 2009): de zona libre de altura bajó a tres pisos.

## EL ESTADO FRENTE AL PATRIMONIO URBANO RECIENTE

Como se ha dicho, el Estado ha sido el principal promotor del desarrollo de políticas patrimoniales en la historia contemporánea. Desde el siglo pasado la doctrina del liberalismo clásico establecía que el Estado debía hacerse cargo de la conservación de aquellas obras públicas que, por no ofrecer perspectivas ni beneficios, no fueran de interés para la iniciativa privada.

Sin embargo, desde hace ya unas décadas, es un consenso relativamente extendido que la problemática urbana que enfrentan las áreas patrimoniales urbanas no puede reducirse al monopolio de la acción estatal, ni tampoco a una lucha entre distintos agentes económicos por apropiarse de las rentas inmobiliarias dentro de un mismo territorio, sino que de la capacidad de gestión de los actores públicos, los privados y la sociedad civil. En este sentido, las diversas formas de gestión de las áreas patrimoniales expresan distintas formas de concebir al patrimonio cultural<sup>44</sup>. Las miradas más recurrentes respecto a la administración de áreas patrimoniales pueden distinguirse en tres: la primera, una mirada mayormente conservacionista, realizando los valores intrínsecos, con énfasis en la protección, independiente de su uso o utilidad pública. Se concibe al patrimonio como un bien público y como generador de identidades a nivel de comunidades locales y nacionales. En esta dimensión comparecen las estructuras político-administrativas más tradicionales del Estado y los gobiernos locales, que juegan un rol en materia normativa y fiscalizadora, los actores del mundo académico e intelectual, y parte de la sociedad civil, aquella más informada y empoderada. Dada la escasez de recursos públicos, la estrategia recurrente por parte de los organismos responsables consiste en lograr que la inversión pública, mediante exenciones tributarias e inversión en obras públicas, sea el detonador de la participación de capitales privados en los sectores patrimonializados. La

---

<sup>44</sup> Al respecto ver: René Coulomb *et al. op.cit.*; Nestor García Canelini (1999). "Los usos sociales del patrimonio cultural". En Aguilar Criado, *Encarnación del Patrimonio etnológico. Nuevas perspectivas de estudio. España*: Junta de Andalucía; Fernando Carrión (2010). *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina. El centro histórico como objeto de deseo*. Quito: Ministerio de Cultura.

segunda, de corte mercantilista, ve en el patrimonio una oportunidad para valorar económicamente el espacio construido y reúne una diversidad de actores en torno a esta posibilidad: promotores inmobiliarios, comerciantes, operadores turísticos, gobiernos locales, quienes ponen el acento en la sostenibilidad económica del área patrimonial, detonando mediante gestión privada la inversión y participación del Estado. Las zonas de inversión turística y de desarrollo de la industria del ocio son representativas de esta mirada. Una tercera óptica dice relación con el patrimonio en cuanto valor de uso y elemento de contención y protección de modos de vida e identidades tradicionales amenazados por los procesos de desestructuración territorial promovidos por políticas neoliberales. Esta dimensión encuentra su agenciamiento en organizaciones de la sociedad civil, parte del mundo académico y el incipiente movimiento patrimonialista<sup>45</sup>. Esta acción comunitaria en miras del rescate de áreas patrimoniales ha sido denominada por García Canclini como modelo *participacionista*, donde se concibe a la gestión patrimonial en función de las comunidades que viven y trabajan en estas zonas. De igual modo, la institucionalidad internacional, en particular ICOMOS y UNESCO, han considerado a la población residente en las zonas como destinatarios prioritarios, no como gestores o agentes, de las acciones de rescate del patrimonio como elemento de desarrollo local (Coulomb, 2016).

#### VISIONES Y ACCIONES DESDE LA INSTITUCIONALIDAD PATRIMONIAL FRENTE A LA DEMANDA CIUDADANA POR NUEVAS ZONAS TÍPICAS

El aumento de las solicitudes de Zonas Típicas, realizadas por comunidades de barrios tradicionales, ha sido un hecho valorado positivamente por la Dirección de Bibliotecas Archivos y Museos (DIBAM)<sup>46</sup>, organismo del que depende el Consejo de Monumentos Nacionales, principal institución responsable del patrimonio nacional. Como se ha dicho, estas solicitudes

---

<sup>45</sup>Al respecto ver: Mauricio Rojas (2015), Duering *et al.* (2016), Valencia, (2016 y 2017).

<sup>46</sup>Actualmente (2021) Servicio Nacional del Patrimonio Cultural.

corresponden a la protección de grandes paños urbanos, localizados predominantemente en áreas céntricas y pericentrales de ciudades y que están configurados principalmente por viviendas y espacio público. Esta percepción positiva es señalada recientemente por el director de la DIBAM, destacando el rol del patrimonio como elemento generador del sentido de comunidad: “El patrimonio nutre los sentidos de la comunidad, en el presente y en el futuro, entregando cohesión, una historia común y pertenencia grupal a sus integrantes.” En este sentido las recientes declaratorias de Zona Típica, de los años 2015 y 2016, de los conjuntos habitacionales modernos Villa Frei (1965) y Villa Olímpica (1961) en la comuna de Ñuñoa, “no solo protegen la arquitectura sino el estilo de vida en comunidad que estas contienen”<sup>47</sup>.

Respecto de las motivaciones de las comunidades, la Secretaría Técnica del CMN advierte que “en general en el CMN hemos notado que hay una reacción ante la inminente pérdida. Lamentablemente los chilenos no nos damos cuenta de cómo ha ido desapareciendo nuestra ciudad y patrimonio, y frente a eso (...) reacciona la comunidad”<sup>48</sup>. Para el CMN estos conjuntos destacan tanto por sus valores urbanos y arquitectónicos, como por sus valores sociales. La declaratoria es en este aspecto un “premio a la vida de barrio porque, en este caso, el tipo de arquitectura fue justamente concebida de tal manera que se mantuvieran los lazos entre vecinos (...) Una relación entre blocks poco invasiva, edificios que se vuelcan hacia los patios”<sup>49</sup>. La mixtura social presente en muchos de estos barrios, por ejemplo, en Villa Olímpica, es también un atributo que resaltar “hay una mezcla social que enriquece y que da sello particular (...) acá se ven jubilados, personas con más recursos, mucho profesional y técnicos, y esa diversidad hace que el vivir en este espacio sea un elemento común. Esta unión los hizo luchar por preservar su espacio. Creo que nunca se ha perdido la vida de barrio y la solidaridad entre vecinos”. Para la Secretaría Técnica del CMN este reconocimiento de valores intangibles puede ser una forma efectiva de que la gente se interese y se acerque a este patrimonio moderno.

---

<sup>47</sup> Director DIBAM. Entrevista Revista *Patrimonio* n° 68.

<sup>48</sup> Secretaría Técnica Consejo de Monumentos Nacionales. Entrevista Revista *Patrimonio* n° 68.

<sup>49</sup> *Id.*

El tiempo desde que se reconoce han aumentado las solicitudes por parte de las comunidades es una década aproximadamente: “Hace diez años que ha existido una demanda muy fuerte desde las comunidades por proteger sus territorios, entonces para esta administración es muy importante el eje comunidades (...) El Consejo venía anualmente haciendo evaluaciones de declaratorias y en promedio se aprobaban veinte Zonas Típicas al año. En estos años recientes se han aprobado alrededor de cincuenta por año” (encargado Área de Comunidad y Educación del CMN).

Las motivaciones suelen ser el reconocimiento de procesos modernizadores que amenazan la composición del tejido material y simbólico de los barrios “(...) eso es porque hay mucho conflicto urbano latente, está el tema inmobiliario, temas viales. En Arica está el caso por ejemplo del barrio Lastarria, donde se pide la declaratoria de un edificio moderno que iba a ser demolido para hacer una carretera. (...) tal como pasó en el barrio Yungay, del problema de la basura se organizan los vecinos, en Matta Sur fue con el tema del Transantiago, al igual que en Villa Frei, y así, uno puede darse cuenta cómo el sistema neoliberal y el tema empresarial está muy vulnerable al tema de patrimonio muchas veces” (encargado Área de Comunidad y Educación del CMN).

En este sentido, el Área Comunidades del CMN, afirma que el marco de acción que promueve la Ley de Monumentos Nacionales ha sido apropiado por parte de las comunidades como una herramienta de protección de sus territorios y modos de vida: “Los vecinos se han dado cuenta que la Ley de Monumentos es una herramienta bien potente para defender sus territorios”.

Este nuevo escenario, ha propiciado por parte del CMN renovar algunas de sus estrategias y planes de acción. La Secretaría Ejecutiva hasta 2017 tenía como pilares aspectos que no eran prioritarios en las administraciones anteriores: los sitios de memoria, el patrimonio ferroviario y las Zonas Típicas. Es así como “ya no se están declarando tantos edificios monumentales como pasaba anteriormente, sino que se están declarando viviendas de obreros o los sitios de memoria” (encargado Área de Comunidad y Educación del CMN).

Un ejemplo de la adaptación del CMN a estas nuevas emergencias es el reconocimiento de que cada vez comunidades de barrios vulnerables tienen la intención de impulsar un proceso de declaratoria: “Antes el Consejo

no apoyaba declaratorias que estaban preparando expediente, entonces nos dimos cuenta de que hay territorios vulnerables como algunas Juntas de Vecinos que no tienen las herramientas para generar un expediente, entonces desde el Área de Comunidades y Educación hay un grupo de profesionales que los apoya en esta declaratoria. Eso no ocurría anteriormente” (encargado Área de Comunidad y Educación del CMN).

De mismo modo, la capacidad de generar un Instructivo o plan de manejo de las Zonas Típicas ya declaradas se vuelve complejo para las organizaciones, en el caso de EMPART, por ejemplo:

“El instructivo, no teníamos cómo financiarlo. Lo que hace el instructivo, te da las pautas. Todo tiene que ser con el CMN. No podemos hacer nada por nosotros mismos. No existe ese instructivo, porque tenemos que participar en otro fondo concursable del Consejo de la Cultura. Hay que movilizar tanta gente” (equipo técnico Zona Típica EMPART).

Es por ello que, uno de los avances más significativos de este último período fue la dictación, en febrero de 2017, del *Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas de la Ley 17.288*.

La dictación del reglamento se justifica debido al “incremento de las solicitudes de Zonas Típicas, las que han aumentado en cantidad y envergadura, así como del interés de la comunidad por conservarlas y la exigencia de certezas por parte de los interesados en dichas zonas, es que se ha hecho necesaria la dictación de la presente normativa, con el propósito de agilizar y uniformar el funcionamiento del CMN, respecto de las inquietudes o demandas relativas a estas poblaciones o lugares”<sup>50</sup>. El reglamento debe especificar debidamente la identificación, intervención, supervisión o conservación de las Zonas Típicas, con el fin de regular las materias que involucran al patrimonio de la comunidad, el derecho de propiedad de los particulares y el interés público. El reglamento establece tanto las disposiciones generales en materia de Zonas Típicas, como las condiciones y procedimientos para tramitar una declaratoria. A su

---

<sup>50</sup> MINEDUC. *Reglamento de Zonas Típicas o Pintorescas*, Santiago. 2017.

vez, indica los aspectos que definen las normas de intervención y las intervenciones propiamente tal, logrando llenar un vacío respecto a los ámbitos normativos que permiten sustentar estas zonas.

Un aspecto relevante es que se establece que “el CMN asegurará la existencia de documentos de carácter técnico, tales como normas de intervención u otros que digan relación con el área protegida”. La aplicación de estas normas pasa por la coordinación con el Ministerio de Vivienda y otros ministerios y servicios, con el fin de garantizar “las acciones para articular y asegurar la coherencia entre los Instrumentos de Planificación Territorial u otros documentos regulatorios con las normas de intervención (...) para compatibilizar y optimizar la gestión de cada zona”<sup>51</sup>. Las normas de intervención definirán las indicaciones o recomendaciones y orientaciones para la realización de intervenciones, en las edificaciones, espacios públicos y otros, tomando en consideración los valores y atributos identificados en el decreto, así como el carácter ambiental y propio del lugar o población declarada. Estas normas deberán contener antecedentes generales, estudios preliminares y lineamientos de intervención. El reglamento, a su vez, define el marco regulatorio respecto de las intervenciones en Zonas Típicas, indicando el protocolo respectivo para solicitar una intervención, las especificaciones para la realización de obras de conservación, así como para la instalación de publicidad o estacionamientos. Se establecen también las normas generales en caso de demolición total o parcial de algún inmueble. En cuanto a la necesidad de que las más de 130 Zonas Típicas cuenten con lineamientos de intervención, el reglamento establece un artículo transitorio donde se establece que “las Zonas Típicas ya declaradas con anterioridad a la publicación del presente decreto deberán tener aprobados sus lineamientos de intervención dentro de un plazo de dos años”.

Para el CMN la dictación del reglamento va a robustecer la figura de las Zonas Típicas. Ahora bien, este fortalecimiento de la figura legal pasa por la elaboración de los reglamentos en cada una de las 136 Zonas Típicas de Chile (en 2017). Con relación a aquello se apuntan que entre las tareas y dificultades

---

<sup>51</sup> MINEDUC. *Reglamento de Zonas Típicas o Pintorescas*, Santiago. 2017.

que reporta este desafío “son los propios municipios los que pueden postular a fondos de la Subsecretaría de Desarrollo Regional (Subdere) para generar estos reglamentos (...) El Consejo tiene dos años para generar estos reglamentos y estamos trabajando con algunos gobiernos locales para que postulen a la Subdere porque lamentablemente nosotros no tenemos el presupuesto. Entonces postulan los municipios para generar estos reglamentos (...) Nos damos cuenta de que no podemos entregar financiamiento, pero sí podemos gestionar para que el municipio hable con la Subdere” (encargado Área de Comunidad y Educación del CMN).

Otra preocupación que asoma es la sustentabilidad de las zonas declaradas. Se señala que el objetivo de la institución es generar “confianzas con las Zonas Típicas, mostrarles dónde pueden buscar financiamiento, cómo pueden incidir en los reglamentos y eso va a generar una agilización dentro de la administración para que los vecinos puedan proponer cambios en las Zonas Típicas”.

El problema del financiamiento para el CMN es algo que dificulta abordar la magnitud de las problemáticas emergentes: “Nosotros deberíamos ser 800 funcionarios en el Consejo y somos 110, entonces la demanda crece cada vez más, no somos muchos y el Estado nos entrega cada vez menos presupuesto, o sea, dentro de la DIBAM, el menor presupuesto es para el Consejo” (encargado Área de Comunidad y Educación del CMN).

Si se compara con la institucionalidad cultural más reciente, el Consejo Nacional para la Cultura y las Artes (CNCA)<sup>52</sup>, que ha desarrollado una incipiente línea de trabajo en patrimonio, en el marco del Área de Ciudadanía, cuenta con mayor capacidad operativa que el CMN: “Podemos ver que el Consejo de la Cultura tienen 20-30 personas por región y nosotros tenemos en Punta Arenas a una persona trabajando desde su casa”. Vale decir que los fondos concursables de apoyo y promoción al patrimonio cultural han crecido en el marco de la política del CNCA. Gran parte de la elaboración de los expedientes para declaratoria de Zonas Típicas recientes han contado con el

---

<sup>52</sup> Ministerio de las Artes, las Culturas y el Patrimonio a partir de 2017. Esta nueva institucionalidad incorpora la estructura sectorial correspondiente al patrimonio: la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos, anteriormente alojada en el Ministerio de Educación.

financiamiento de los Fondos Cultura (barrio Yungay, Villa Frei, EMPART, Villa Olímpica, San Eugenio o Matta Sur), del mismo modo, el apoyo mediante fondos concursables al patrimonio construido es significativo. Por ejemplo, para los activistas patrimoniales del barrio San Eugenio: “Un punto importante fue el Fondart del año 2013, que nos permitió desarrollar varias actividades con los vecinos, de difusión y también financiar un plan de gestión patrimonial, participativo con la comunidad” (activista patrimonial, San Eugenio).

En cuanto a la relación con el sector privado se señala que durante la administración reciente se han matizado las miradas en cuanto a enfrentar las controversias con los propietarios de bienes de valor patrimonial: “Anteriores secretarios ejecutivos [del CMN] han tenido mayor preocupación por el tema del privado, pero ahora se da el caso que el privado no quiere, y si encontramos que la ciudad y la comunidad requiere conservar ese inmueble o ese lugar, se declara. Es el caso de Tomé o de la Casa Italia en Viña del Mar (...) Lo interesante de la Ley 17.288 es que uno informándole al privado que se quiere hacer una solicitud de declaratoria y si el privado dice que no, igual se puede declarar. Entonces es interesante dentro de la ley. (...) Es una postura mucho más pensada desde el bien común, no tanto desde el tema privado, por eso hemos generado muchas más confianzas con los vecinos” (encargado Área de Comunidad y Educación del CMN).

Desde el CMN se reconoce el protagónico rol de las comunidades organizadas en este auge de lo patrimonial: “Para el Día del Patrimonio, anteriormente había 400 actividades. Nosotros el año pasado (2016), producto de la vinculación mayor con las comunidades, tuvimos casi 900 actividades y eso demuestra que la gente está mucho más involucrada y también los mismos vecinos se han encargado de ir activando organizaciones”. La movilización social y los conflictos con notoriedad pública por temas patrimoniales han sido un hecho que el CMN se valore positivamente: “¡Tuvimos dos marchas por el patrimonio, eso cuándo había ocurrido! Es que el tema de patrimonio se transformó en un tema de derechos, es mucho más latente y la gente se ha dado cuenta que una de las herramientas más potentes es a través de la ley”. Por esa razón es que el CMN ha realizado trabajos en conjunto con la Asociación de Barrios y Zonas Patrimoniales, “que es la

organización ciudadana más potente en Chile en esta materia” (encargado Área de Comunidad y Educación del CMN).

La percepción de la capacidad técnica de los vecinos también ha cambiado por parte del CMN: “Se nota en las mesas técnicas a un vecino preparado, en el dominio del lenguaje, conocen la ley y eso es harto porque no todos los chilenos conocemos las leyes, y lo que veo es que no solamente se quedan en la nostalgia que el barrio es bueno y es bonito sino que hay argumentos mucho más fuertes, como el tema de la calidad de vida, entonces plantean que no quieren el edificio gigante porque no quieren más autos, porque tienen menos áreas verdes, que quieren sol, entonces entre ellos mismos se han ido capacitando y viendo cuáles son los contraargumentos para decir 'esto hay que protegerlo', 'esto me genera autoestima”.

Esta mayor cercanía y reconocimiento del rol de la sociedad civil en los asuntos patrimoniales le ha reportado, según señalan en el CMN, una mejora respecto de su valoración pública: “Anteriormente nos dábamos cuenta de que, en prensa, por ejemplo, eran 70% noticias negativas al Consejo, ahora ha tenido mucha más visibilidad y ha aumentado a noticias favorables hacia nosotros”.

De todas formas, tanto las organizaciones como los activistas patrimoniales reconocen las debilidades estructurales en la institucionalidad patrimonial: “El Estado no tiene una política patrimonial definida, esa es nuestra mayor exigencia al Estado y, de ahí, la preocupación de que se cree el Ministerio de la Artes, la Cultura y el Patrimonio, como articulador de todo esto. El CMN tiene muy poco presupuesto. Es el último eslabón del MINEDUC. Hemos tenido momentos tensos con el CMN” (dirigenta, barrio Yungay).

Los representantes del movimiento patrimonialista reconocen también el carácter heterogéneo de las visiones al interior del Consejo de Monumentos: “También hay tensiones al interior. Hay funcionarios que no están por la participación. Hay consejeros que están por la participación. Cuando hablamos el tema del patrimonio, es un problema de democracia. ¿Quién decide las declaratorias? ¿Quién decide la gestión? Nosotros creemos que las comunidades deben decidir su calidad de patrimonio y de la gestión” (dirigenta, barrio Yungay).

Respecto del rol municipal en este nuevo escenario patrimonial se plantea que algunos de ellos no han visto con buenos ojos las declaratorias recientes. Ello responde a la visión tradicional respecto de que las declaratorias patrimoniales generan paralización del desarrollo del sector y deterioro de inmuebles y de la zona: “Existen gobiernos locales que han estado en contra de declarar Zonas Típicas porque existe una estigmatización del Consejo (...) Casi siempre son los gobiernos locales de derecha que están en contra de las declaratorias de monumento nacional porque plantean que no se los puede intervenir y paraliza la edificación”.

Respecto de la institucionalidad patrimonial al interior de los gobiernos locales, se reconoce una debilidad y una gran heterogeneidad de expresiones organizacionales. Hay municipios, pocos, que poseen en su interior una unidad de patrimonio, como Chillán, Santiago o Providencia. Sin embargo, en general el tema se encuentra alojado en unidades no especializadas.

“En los municipios que no tienen Departamento de Patrimonio, son las Dirección de Desarrollo Comunitario o el Área de Cultura los que están involucrados o algún arquitecto de la Secretaría de Planificación Comunal (SECPLA), que está motivado y participa, pero no hay una bajada importante y por eso el año pasado nos juntamos con muchos municipios para explicarles lo importante de generar estas unidades dentro del (SECPLA) o dentro del área de cultura porque sin duda es mucho más rápida la información para entregársela a los vecinos” (encargado Área de Comunidad y Educación del CMN).

#### ALCANCES Y PERSPECTIVAS DE LA DIMENSIÓN PATRIMONIAL DESDE SECTOR VIVIENDA Y URBANISMO

La Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) de 2013, instala el patrimonio como uno de los cinco ámbitos temáticos que definen las áreas prioritarias de la planificación territorial chilena. Para la PNDU, patrimonio se entiende como “un bien social que está conformado tanto por las obras y manifestaciones de las personas como por el entorno natural donde viven (...) y se define patrimonio cultural, entendido como aquel que tiene un significado o valor espacial para el país o para una comunidad

particular” (PNUD, 2013: 20). Se señala que “las ciudades y centros poblados deben dar cuenta de la identidad de los lugares en que se emplazan, de las personas que los habitan y de la diversidad geográfica y la riqueza cultural propia de las diferentes culturas, pueblos y localidades. Identidad significa también 'identificación', en el sentido que las comunidades deben sentirse reflejadas en las características de los lugares donde viven”. Es así como se propone como objetivo de la política “conocer, valorar, proteger y gestionar el patrimonio cultural”.

Para efectos de incorporar la dimensión patrimonial de forma más contundente en el accionar del sector, se propone establecer como parte de los Instrumentos de Planificación Territorial planes especiales para sectores, ejes viales y sistemas de espacios públicos, que permitan fijar su diseño y características de acuerdo con la identidad local. Al respecto se propone integrar los distintos tipos de patrimonio cultural en los Instrumentos de Planificación Territorial, fijando lineamientos para su conservación, utilización e intervención.

Desde la dimensión de la gestión se señala que se deben establecer metodologías e incluir en los sistemas de evaluación social de proyectos con financiamiento del Estado la valoración del patrimonio cultural como un factor positivo que genera valor social e incrementa la identidad de las comunidades.

Respecto a los propietarios de bienes patrimoniales se señala que se deben equilibrar las obligaciones que se imponen a los propietarios privados con contraprestaciones reales, apoyo económico y técnico, a través de programas del Estado permanentes de financiamiento. Del mismo modo, se propone el incentivo al desarrollo de proyectos privados de puesta en valor del patrimonio cultural, incluyendo aquellos asociados a la generación de renta, sea esta mediante la utilidad comercial, inmobiliaria, turística o cultural (PNUD, 2013: 20).

Sobre el financiamiento se señala que se deben crear mecanismos de compensación e incentivos económicos diseñados acorde a la naturaleza del patrimonio a proteger, ello de la mano del incremento de los recursos públicos y un sistema de incentivos para las donaciones destinadas a la conservación efectiva de bienes patrimoniales que cuenten con reconocimiento oficial.

Respecto a la acción concreta de alineación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) con los objetivos en materia de patrimonio planteados en la Política Nacional de Desarrollo Urbano, desde la Secretaría Regional Ministerial se reconoce que tienen “conceptos bastante transversales y de ahí se coordina hacia todas las acciones de todos los servicios y organismos territoriales [MINVU y Ministerio de Obras Públicas], así se dispone de un principio mayor. Lo que pasa es que aún es muy reciente y no logra permear aún las líneas de inversión de nuestros programas” (urbanista, SEREMI MINVU RM). Se reconoce que se está en una etapa de instalación programática de la dimensión patrimonial: “MINVU opera básicamente a través de programas, con líneas de inversión bastante definidas y por planificación urbana que ve todo el tema normativo. Entonces todavía no hay muchas diferencias conceptuales que permitan integrar el patrimonio. Se destaca por ejemplo el recientemente Programa Piloto de Recuperación de Cités”.

El Programa de Recuperación de Barrios es donde la dimensión patrimonial ha ingresado con mayor claridad, aunque desde una perspectiva no tradicional: “El programa de barrios ha entrado de otra forma al patrimonio, no como lo entienden todos, y se ha enfocado en el rescate identitario como un valor patrimonial. Ahí creo que el programa ha pecado de demasiada transversalidad y ser muy homogéneo en todos los barrios y resulta que no todos los barrios tienen esos valores patrimoniales intangibles. Hay un producto que se pide dentro del programa de barrios, que consiste en sacar un libro con la historia del barrio y es un libro que se hace con los vecinos, donde hay mucho relato fundacional y eso cubre un ámbito de gestión del programa que se llama 'identidad y cultura'. Ese diría yo es el producto más concreto del MINVU hacia el tema patrimonial” (urbanista, SEREMI MINVU RM).

La otra expresión de lo patrimonial en el accionar ministerial es de carácter normativo y se expresa en las figuras contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y “tiene que ver con el reconocimiento de la arquitectura patrimonial y se entra en el ámbito de la planificación urbana donde hay conceptos como 'Inmueble de Conservación Histórica' y 'Área de Conservación Histórica' que tiene que ver más con lo normativo, con lo restrictivo y cómo a través de un instrumento de planificación se protege.

Pero solo se protege, no hay puesta en valor y para poner en valor hay que ir a otro ministerio (SUBDERE) y ahí nos quedamos” (urbanista, SEREMI MINVU RM).

Desde la SEREMI, se reconoce y valora positivamente el accionar de las comunidades organizadas en la defensa de los valores patrimoniales y del entorno urbano. “Las defensas patrimoniales me parecen maravillosas, creo que es una expresión de ciudadanía en torno a lo urbano, la ciudad y me parece extraordinario que las personas tomen conciencia que su entorno es importante, que esto no es vivir de la reja para adentro (...) Por eso me parece que la expresión ciudadana debería ampliarse a todos los ámbitos, no solo a la defensa patrimonial” (encargado Área de Comunidad y Educación del CMN).

Respecto a las dificultades que ha debido enfrentar el MINVU, se reconocen controversias con algunos gobiernos locales respecto del impacto de las metodologías de inserción y despliegue en los territorios, en particular por ciertas lógicas de relación y prácticas clientelares entre municipio y vecinos. “La articulación de los ciudadanos depende mucho de los territorios y de los municipios porque también me tocó ver que hay ciertas lógicas comunitarias que dependen mucho del alcalde de turno, o sea, conozco comunas con un alcalde que lleva cuatro períodos y había toda una orgánica con prácticas bastante calzadas. Entonces llegamos nosotros con otras orgánicas y metodologías, a instalar temas de conversación, ya no era el paseo a la playa ni la celebración del Día del Niño, sino que la invitación era a hablar de espacio público. Entonces con eso se rompió un poco el vínculo de opiniones entre los vecinos y el municipio” (urbanista, SEREMI MINVU RM).

Otra dificultad ha sido para la SEREMI el conflicto entre las prácticas verticales del MINVU y las experiencias de ciudadanía empoderada en barrios tradicionales. El caso del fracaso del Programa de Recuperación de Barrios en la Zona Típica de Yungay es muy ilustrativo de este choque de visiones: “Cuando entramos a barrio Yungay fue bien tensionado también porque antes habíamos llegado a barrios donde no había organización y el tema permitía la organización, en cambio cuando llegamos a Yungay, había mucha organización y más encima una organización mucho más preparada, no era la señora dueña de casa que generalmente es la que participa de estas instancias, sino personas mucho más preparadas, formadas en un tema al que veníamos a dictar

cátedra y eso fue un error rotundo. Se cuestionó mucho todo el proyecto y nosotros íbamos con la idea de generar el proyecto, conversarlo, después licitarlo a una constructora y construirlo y cuando llegamos con los montos aproximados de lo que nos cobraba una constructora, ahí fue el escándalo mayor porque nos dijeron 'oye, si nosotros tenemos una escuela para restaurar fachadas (se refiere al Taller de Artes y Oficios Fermín Vivaceta), porque no contratan a la gente que está aprendiendo acá' y nosotros respondiendo 'es que no porque así funciona el Estado, las licitaciones'; entonces lo que hubo ahí fue un choque metodológico y mucha soberbia nuestra también de pensar que este programa iba a caer bien en Yungay con harta organización y gente preparada que le encantaba hablar de ciudad y urbanismo” (urbanista, SEREMI MINVU RM).

Desde las organizaciones patrimoniales, la relación con el MINVU es abiertamente conflictiva: “Con el MINVU ha sido difícil la relación, porque siempre está en función del capital inmobiliario, no es un secreto para nadie. Esta gestión de la ministra Paulina Sabal (del segundo período de Michelle Bachelet) ha tenido una sensibilidad mayor por el patrimonio”. Respecto del programa de Recuperación de Barrios, la visión crítica se mantiene: “Tuvi- mos un gran logro con la declaración de Zona Típica. Han llegado el Programa Quiero mi Barrio. Ellos proponen revitalizar, pero no es solo el financiamiento lo que queremos, es una forma de gestión y participación. Ellos siguen decidiendo a puertas cerradas. Los recursos se los siguen llevando las consultoras y las constructoras. Queremos los recursos, pero queremos cogestión” (dirigenta, barrio Yungay).

La poca coordinación entre los diversos sectores del Estado que abordan la temática patrimonial, la escasa profundidad de muchos procesos participativos, son dos ámbitos que dificultan el accionar de las políticas patrimoniales. “Nos damos cuenta de que nuestras líneas de inversión no conversan y ese es un diagnóstico transversal (...) es parte de todos los diagnósticos institucionales la falta de coordinación. Entonces si es difícil entre nosotros, dentro del Ministerio, imagina cómo es fuera del Ministerio”. Sobre la mirada de los procesos participativos también hay una opinión crítica: “Las mesas técnicas son manifestaciones de participación, pero sucede que se cree que la participación es hacer lo que los vecinos quieren y eso no es, sino que participación

es transversalizar un proyecto y que todos se sientan parte de ese proyecto, de esa gestión, de ese resultado y eso es un tema cultural también (...) hay que tratar de inculcar que el problema no es la participación sino cómo uno hace la participación, pero eso es puro aprendizaje porque se cometen errores y uno de esos errores es preguntarle todo a la comunidad o creer que las veinte personas que llegaron a la reunión son la comunidad” (urbanista, SEREMI MINVU RM).

#### EL PAPEL DE LOS GOBIERNOS LOCALES FRENTE A LAS ZONAS TÍPICAS. POLÍTICAS, INSTITUCIONALIDAD Y NORMATIVAS EN SANTIAGO Y ÑUÑO A

##### *Santiago*

Desde mediados de la década de 1970 las diversas administraciones locales realizaron diversos intentos de generar procesos de renovación de la comuna de Santiago, dada su progresiva pérdida de población y deterioro. El terremoto que afectó la zona central del país durante 1985 agudizó aún más las condiciones de deterioro físico, funcional y social de la comuna, generando un proceso gradual de pauperización residencial (Contreras, 2016). Es así como a inicios de los años 1990, y de la mano de la administración del alcalde Jaime Ravinet (1990-2000), la comuna de Santiago inicia un período de repoblamiento y renovación de su parque habitacional, convirtiéndose en una alternativa de localización residencial “especialmente para nuevos sectores medios emergentes, profesionales y técnicos (...) el centro de Santiago deja de ser un espacio inhóspito, sucio, contaminado y deteriorado, y se constituye como un lugar que concentra un volumen creciente de nueva oferta inmobiliaria, comercio, galerías de arte y centros culturales, entre otras actividades que refuerzan su condición simbólica, histórica y jerárquica a escala metropolitana” (Contreras, 2016: 37). Entre los factores más significativos de la recuperación residencial del centro de Santiago destaca la gestión inmobiliaria, pública y privada iniciada por la Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN), después del terremoto de 1985. También la aplicación del subsidio de renovación urbana por parte del Estado y la oferta inmobiliaria privada y su consolidación como principal actor, entre otras razones.

Después del terremoto, se promovió la renovación de áreas centrales mediante la promulgación en 1987 de la Ley de Renovación Urbana, la que estipuló la recuperación de áreas deterioradas por medio de incentivos tributarios vinculados al congelamiento del impuesto territorial en zonas previamente declaradas de renovación (Contreras, 2016: 39). Esta norma incentivó la compra de sitios obsoletos y abandonados. “La operatoria se reducía a la transacción e identificación de predios susceptibles de desarrollos inmobiliarios que estaban en convenio con la CORDESAN” (Contreras, 2016: 37). Asociada a esta operación de adquisición de terrenos, se crea el subsidio de renovación urbana. Esta estrategia marcó un verdadero “hito en la recuperación del centro de Santiago, en especial porque sus incentivos estaban fuertemente utilizados por la oferta inmobiliaria para la atracción de nuevos compradores y para definir un umbral máximo de valor de las viviendas” (Contreras, 2016: 43). El subsidio tenía como objetivo incentivar una mayor densidad habitacional en áreas centrales, haciendo uso de su localización, accesibilidad y dotación de equipamiento privilegiados.

A 10 años de la operatoria del Plan de Repoblamiento iniciado en 1991, un 70% de las 100 hectáreas de sitios eriazos habían sido utilizadas para construir edificios de departamentos y oficinas. Desde los orígenes del Plan se han construido “más de 100.000 nuevas viviendas en más de 500 operaciones inmobiliarias, con una media anual de 28 proyectos y una tendencia al ascenso, a excepción de los períodos de crisis económica” (Contreras, 2016: 48). El año 2008 fue el *peak* de edificación, con 65 operaciones realizadas y 17.000 unidades construidas. Desde 2002 hay una reducción del tamaño del producto ofertado. Para Contreras, esto está asociado a un mercado inmobiliario que rentabiliza productos y metros cuadrados y a una demanda cautiva de jóvenes profesionales y de rentistas que ven las áreas centrales como un espacio de inversión y especulación. Del mismo modo, desde la década 2000 se observa, junto con una disminución del tamaño de los departamentos, para el nuevo perfil de habitante, un aumento de los valores de venta.

En la primera etapa del Plan de Repoblamiento la oferta residencial estuvo dirigida a familias de estratos medios y bajos, residentes en la comuna. Los productos ofertados no sobrepasaban los cinco pisos y se localizaron en el barrio Yungay, por la condición de obsolescencia que lo caracterizaba. Dentro del gran

Yungay los sectores que acogieron más proyectos fueron Yungay histórico (29%), Yungay Norte-Balmaceda (20%) y Brasil (16%). La oferta inmobiliaria comienza a diversificarse con el correr de la década de 1990, continuando su expansión hacia los barrios República y Almagro.

Ya en la segunda mitad de la década 1990, los barrios Lira y Almagro atraen la mayor cantidad de nuevas edificaciones. Por su parte, el casco histórico y los barrios Bellas Artes y Lastarria absorben también una importante cantidad de proyectos, dirigidos especialmente a jóvenes profesionales y estudiantes. En esta época, el sector norte de la comuna, especialmente el barrio Yungay, tiende a disminuir la cantidad de proyectos ofertados, “lo que se explica por las constantes peticiones de antiguos residentes de regular la altura de las construcciones y resguardar el patrimonio residencial y arquitectónico” (Contreras, 2016: 52). Ya en la década 2000 la participación del barrio Yungay declina definitivamente en el marco del Plan de Repoblamiento, siendo los barrios Almagro y Lira los que se consolidan como la zona de mayor inversión inmobiliaria. Sin embargo, tras una década de expansión sostenida de repoblamiento, “los efectos en la disminución de las cualidades espaciales de los barrios y la demolición de inmuebles de interés patrimonial a fines de los 90, hicieron que el modelo de renovación urbana comenzara a ser visto como invasivo para esa zona, por lo que fueron necesarias algunas modificaciones normativas para frenar la creciente producción inmobiliaria en altura” (López *et al.*, 2017: 107). El año 2003 el Municipio de Santiago comienza un proceso de actualización de su PRC, reconociendo seis sectores. Se contemplan nuevas condiciones para el sector uno: norponiente, estableciendo alturas en torno a los cuatro pisos. Con esta modificación el sector de Yungay deja definitivamente de ser reconocido como un sector de renovación urbana con edificación en altura. Esta situación generó un movimiento del capital inmobiliario hacia zonas con más permisividad constructiva, y que, hasta esa fecha, no presentaban mayor desarrollo inmobiliario. En particular, los barrios Almagro y Lira, conectados por el eje Santa Isabel, han recibido el mayor influjo de proyectos inmobiliarios desde 2005. Esta zona representaba el año 2007 el 60% de la superficie residencial construida en la comuna. Los otros sectores han recibido diversas modificaciones, en un proceso discontinuo y no falto de dificultades: aumento de edificaciones de educación superior, expansión del centro histórico y triángulo fundacional.

Ante este panorama predominante de renovación y repoblamiento, la dimensión patrimonial aparece como un tema de particular sensibilidad para los actores locales, pues las magnitudes de los procesos de transformación territorial han significado la pérdida de tejidos históricos. “La comuna de Santiago posee el más alto número de declaratorias de patrimonio comunal de Chile, distinguiéndose entre la monumentalidad propia de su rol de capital nacional, y el patrimonio de los barrios históricos, mixtos socialmente y en usos, con marcado rol residencial” (Pujol, 2017: 1). Actualmente la comuna de Santiago tiene 20 Zonas Típicas, 83 Monumentos Históricos, 16 Zonas de Conservación Histórica y 1.362 Inmuebles de Conservación Histórica. “Esto equivale a que el 40%<sup>53</sup> aproximadamente del territorio comunal tiene algún tipo de protección patrimonial” (Pujol, 2017: 1). Es por ello por lo que la Municipalidad cuenta con una Subdirección de Patrimonio, creada en la administración de Carolina Tohá (2012-2016), responsable de salvaguardar y potenciar el patrimonio comunal. Tal como lo reconocen los técnicos municipales, “en términos de cómo se ha construido este patrimonio resguardado, el municipio de Santiago es pionero. Convergen en el territorio gran parte de los Monumentos Nacionales y las Zonas Típicas de mayor extensión como Yungay y Matta Sur y, por lo tanto, un rol preponderante, ya que estructura el desarrollo urbano de zonas que en el devenir del tiempo han marcado obsolescencia de uso, procesos de deterioro de la infraestructura pública y privada también. Por lo tanto, a este municipio le merece una participación muy importante en lo que son los procesos patrimonializadores y ha significado en la orgánica institucional, la formación de nuevos equipos” (...). “Sin ir más lejos la administración anterior creó la Subdirección de Patrimonio, con ciertos atributos y con ciertas intenciones de lo que era el patrimonio de la comuna y que pudiera interactuar con distintas unidades municipales” (encargado Plan de Gestión de Obras Programa Quiero mi Barrio Matadero-Franklin, IM Santiago).

---

<sup>53</sup> Con las declaratorias de Zona Típica de los barrios Matta Sur y la Ampliación del polígono de protección del barrio Yungay, que incorporan 191 y 230 hectáreas respectivamente, este porcentaje es hoy (2021) mucho mayor.



Figura 5. Zonas e inmuebles de valor patrimonial reconocidos en el PRC Santiago. Fuente: IM Santiago.

El proceso creciente de patrimonialización ha demandado al municipio generar equipos que tengan más presencia en el territorio y más relación con las comunidades, debiendo “adaptarse a las dinámicas comunitarias, a modos de habitar y escalas que atienden a esta vida de barrio. Las comunidades han reaccionado frente al embate del mercado inmobiliario y eso ha significado que se han levantado y organizado como movimientos patrimonialistas que han declarado Matta Sur y Yungay”.

El problema de la falta de recursos para con los territorios declarados significa un desafío para la administración, que ha debido buscar en el entramado institucional fórmulas para “inyectar recursos a estas zonas que es algo que la ley no contempla. Soslayar la brecha que tiene el aspecto de las Declaratorias o de la Ley de Monumentos que no tiene una aplicación práctica en el sentido de ejercer inyección de recursos. La municipalidad ha tenido que adaptarse a planes y programas a partir de vínculos con la Subsecretaría de Desarrollo Regional, el Banco Interamericano de Desarrollo (...) El tener

una Zona Típica declarada, sin inyectar recursos, es destinarla a la obsolescencia manifiesta” (encargado Plan de Gestión de Obras Programa Quiero mi Barrio Matadero-Franklin, IM Santiago).

Respecto de las comunidades, el quehacer municipal permite reconocer que los procesos patrimonializadores han generado mayor asociatividad no solo en los barrios declarados oficialmente. Sin embargo, las dificultades percibidas son la falta de herramientas técnicas, principalmente en los territorios más vulnerables.

“Sin embargo, esta protección patrimonial solo sirve para contener relativamente acciones indeseables como inmuebles demolidos, intervenidos inadecuadamente o barrios alterados; no sirve para gatillar acciones deseables y necesarias como mantener, reconstruir o renovar. Asistimos así, a un deterioro progresivo de este y otros centros patrimoniales chilenos” (encargado Plan de Gestión de Obras Programa Quiero mi Barrio – IM Santiago).

A más de 20 años del inicio del Programa de Repoblamiento de Santiago, y lograda la meta de aumentar sustantivamente la población comunal, los impactos de esta política son, entre otros, “la expulsión de residentes vulnerables, la aparición de edificaciones en altura disruptivas con la identidad de los barrios, sin un adecuado incremento de los equipamientos acorde con el aumento y tipo de población, y una reducción crítica de las superficies de las nuevas viviendas, lo que restringe los nuevos tipos de habitantes” (encargado Plan de Gestión de Obras Programa Quiero mi Barrio – IM Santiago). La creciente migración de población vulnerable de diferentes países latinoamericanos representa, por lo menos, el 10% de la población comunal, y acrecienta la situación de precariedad habitacional de muchos sectores de la comuna.

Para las organizaciones sociales ubicadas en los territorios donde el Plan de Renovación había generado impactos significativos, las administraciones locales no reconocían una valoración patrimonial de los barrios del pericentro comunal, como Yungay: “El diagnóstico estaba claro con lo que habíamos vivido de la situación de amenaza y abandono. Cuando nosotros llegamos al Concejo Municipal, nos dijeron que estas eran casas de adobe viejas que había que demoler excepto el sector de Concha y Toro, de 1989 y una declaratoria del 2000 impulsada por el director de Obras, que son las calles Maipú, Hurtado

Rodríguez, Chacabuco, Adriana Cousiño, (...) El diagnóstico era bien triste. No había intencionalidad del municipio ni de ninguna institución. Estaba en absoluto abandono y vulnerable a las leyes del mercado derivadas de la implementación del modelo neoliberal” (dirigenta barrio Yungay).

La percepción de los técnicos municipales respecto a cómo actuar desde la administración frente a la creciente relevancia de los procesos de patrimonialización, considera que se debe realizar una necesaria adecuación de los normativa respecto de las demandas surgidas desde los movimientos patrimonialistas generando “la necesaria vinculación a lo que significan estos procesos con lo que fueron en un principio las declaratorias hechas por el municipio en el ámbito de la Ley de Monumentos y de la Ley General de Urbanismo y Construcción en su artículo 60, con las declaratorias de Zonas de Conservación y de Inmuebles de Conservación Histórica. Hoy día hay una necesidad de articulación más presente dada la declaratoria de Zona Típica de Matta Sur”(encargado Plan de Gestión de Obras Programa Quiero mi Barrio Matadero-Franklin, IM Santiago).

El impacto de los procesos de patrimonialización comunitaria ha llevado en algunos casos al gobierno local a apoyar la gestión vecinal, como en el caso de la declaratoria de Zona Típica de Matta Sur. Esto es reconocido por los líderes patrimoniales del sector: “Lo bueno es que, durante el proceso de declaración de Zona Típica, hemos tenido harta cercanía con la municipalidad en el período de la alcaldesa Carolina Tohá” (dirigenta Matta Sur). También en la elaboración desde la Dirección de Obras Municipales, de “instructivos de intervención en Zonas Típicas, donde se refieren atributos que se deben preservar en el lugar, como conjunto armónico, como fachada individual, escala, proporciones, relación de ornamentos y uso de suelo, y que sea sostenible en el tiempo” (dirigenta Matta Sur).

Las principales dificultades reconocidas desde el trabajo territorial de los técnicos municipales son la falta de metodologías y protocolos para la generación de procesos de participación efectivos, la falta de una visión territorial del patrimonio, pues no existe un lenguaje institucional común: “El casco histórico tiene un modelo de gestión dentro de lo institucional. El plan de gestión sale casi solo. En lo pericentral no es lo mismo. Se necesita interactuar con comunidades. No existe el lenguaje institucional. En esas carencias está la

municipalidad hoy” (encargado Plan de Gestión de Obras Programa Quiero mi Barrio Matadero-Franklin, IM Santiago).

Esta diferencia entre la gestión patrimonial del casco histórico y el pericentro es uno de los problemas a enfrentar por la administración local: “Administrar el casco histórico de la República tiene una dimensión patrimonial *per se*. Cuando lo llevas a los sectores pericentrales se vuelve más complejo. Ya lo patrimonial no es lo monumentalista. El rol o importancia de la dimensión patrimonial está desde siempre y del último tiempo ha tenido que adaptarse a estos modelos de gestión patrimonial que atienden a otros tipos de atributos que no está solo en lo arquitectónico patrimonial” (encargado Plan de Gestión de Obras Programa Quiero mi Barrio Matadero-Franklin, IM Santiago).



Figura 6. PRC vigente al 2013 anterior a la modificación del sector 5 Matta-Franklin. Fuente: IM Santiago.

En este sentido, se reconoce un proceso de adaptación y aprendizaje por parte de la gestión local, “hace años era antojadizo que esto pudiera constituir patrimonio y hoy las comunidades las valoran como tal y levantan estas

iniciativas por un proceso reactivo, por el desarrollo urbano de Santiago, como plan de gestión de la comuna en los años 90. Frente al deterioro de esta calidad de vida, se articulan estas necesarias declaratorias que hacen dialogar al municipio con una dimensión patrimonial que era desconocida para la institución” (encargado Plan de Gestión de Obras Programa Quiero mi Barrio Matadero-Franklin, IM Santiago).



Figura 7. Plano de intenciones urbanas respecto de la modificación del PRC en sector Matta. Fuente: IM Santiago, 2013.

Cabe mencionar que las modificaciones de los Instrumentos de Planificación Territorial en este caso también han debido adaptarse a las demandas ciudadanas. La última modificación al PRC de Santiago, en 2015, “reconoce esta escala y dimensión patrimonial, ya que congela los permisos de edificación de viviendas sobre 20 pisos. Se reconoce incluso antes de la Declaratoria de Matta Sur. La zona 5 del PRC es reconocida en su escala residencial

y de lo residencial a lo patrimonial por el Instrumento de Planificación Territorial” (encargado Plan de Gestión de Obras Programa Quiero mi Barrio Matadero-Franklin, IM Santiago).

Para enfrentar la complejidad y envergadura de estos desafíos, la reciente administración municipal de la alcaldesa Carolina Tohá emprendió una reflexión transversal involucrando a varias de sus unidades en una comisión municipal llamada “Hábitat Patrimonial y Mixidad Social”. Esta comisión identificó falencias en la política para el área central no solo en el ámbito financiero, sino que también jurídico, reglamentario, normativo y de gestión. “Se evidenció que muchas herramientas no son difíciles de concretar, como podría inicialmente creerse. Y sabiendo que las respuestas excedían las capacidades municipales, Santiago las trabajó asociándose tanto con instituciones públicas como privadas” (Pujol, 2017: 1). Esta sensibilización logró involucrar al Gobierno Nacional y así lanzar la recuperación del primer inmueble municipal patrimonial para arriendo social, poner en marcha el nuevo Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática, con la participación del MINVU en la generación de una nueva glosa presupuestaria para oferta de arriendo social a partir de 2017, complementando el subsidio a la demanda de arriendo social ya existente. Se aprecia aquí una visión respecto de desarrollar áreas centrales con valor patrimonial, poniendo énfasis en la integración de los diversos sectores culturales y socioeconómicos que coexisten en el territorio comunal.

### *Ñuñoa*

El antiguo Plan Regulador Comunal de 1967 desarrolló sus lineamientos en concordancia con el Plan Regulador Intercomunal de Santiago de 1960. Para la década de 1960, la comuna ya había consolidado su proceso de urbanización, definiendo su centralidad entorno al sector de Av. Irrarrázaval, en el sector cercano a la Plaza Ñuñoa. El modelo general respondía a una comuna de “baja densidad y media altura edificatoria” (López *et al.*, 2012: 100). La generación de edificaciones de mayor densidad y altura desarrolladas en la década de los 80, entraron en conflicto con las normativas del PRC de 1967. “El PRC de 1989 fue formulado entonces hacia una

densificación en altura a través de ejes, y en altura media hacia el interior de las manzanas”. Sin embargo, para la autoridad comunal el plan de 1989 no surtió el efecto deseado durante la década de 1990, ya que ni siquiera se lograron desarrollar los sectores cercanos a la avenida principal, generando en palabras del municipio una situación del centro comunal de evidente “falta de desarrollo, deterioro físico y espacial, con el consiguiente abandono y despoblamiento” (López *et al.*, 2012: 100). Es así como, desde la década de 2000, el municipio adopta una agresiva postura respecto de atraer al territorio comunal la inversión inmobiliaria de la que gozaban otras comunas centrales y pericentrales del Gran Santiago, como San Miguel y Santiago. Por un lado, se incorpora el subsidio de renovación urbana y el aumento de las condiciones de edificación en el borde de Av. Irarrázaval.

Tanto las condiciones de constructibilidad que establecía el PRC como el subsidio de renovación urbana significaron atraer capitales para la construcción de viviendas de menor valor que los tradicionalmente presentes en el cono de alta renta del Gran Santiago. El máximo valor para acceder al subsidio de renovación son viviendas de 2000 UF. Se genera entonces una oferta para familias de ingresos medios en terrenos de menor valor con viviendas cercanas a las 1000 UF.

Otra modificación sustantiva al PRC de 1989, fue la de 2004, “la cual permitió en todo el borde de avenida Irarrázaval la construcción de franjas en altura de siete pisos, y, sobre estas franjas, edificación en tipología aislada”, llegando a alturas que superan los 30 pisos. Esta modificación, unida a que las adyacentes comunas del cono de alta renta, Providencia y Las Condes, habían comenzado un proceso de freno normativo a la inversión inmobiliaria en altura en la misma época, generó un explosivo aumento de las edificaciones en altura en la comuna, “en 2006 se llegaron a edificar más de 550 mil metros cuadrados solo en departamentos (...) duplicando la producción comunal” (López *et al.*, 2012: 100).

La construcción en altura producida desde la década de 2000 ha alterado de manera significativa el patrón de mediana y baja altura de sectores tradicionales de la comuna. El rechazo de organizaciones vecinales cercanas a las áreas de renovación de Irarrázaval y el trabajo de la “Red Ciudadana por Ñuñoa”, organización vecinal con cierta vocación patrimonial, terminó con

la modificación al PRC en 2007. Es significativo el caso de la movilización de los habitantes de la población Suboficiales de Caballería, conjunto diseñado en 1928 por el destacado arquitecto Luciano Kulcsewski. Con más de 100 viviendas de estilo neocolonial, de fachada continua y un piso, se ubican a una cuadra de la principal avenida de la comuna, donde el crecimiento del parque habitacional en altura se desarrollaba velozmente. Este abrupto cambio de paisaje fue visto por los pobladores como una amenaza al modo de vida y los valores urbanos, ambientales y estéticos del conjunto. Finalmente, los vecinos organizados logran la declaración patrimonial del conjunto, bajo la figura de Zona Típica el año 2008.

Este tránsito de las organizaciones barriales de Ñuñoa es relatado por una líder vecinal, hoy concejala: “Yo antes de ser concejala participé en la creación de un colectivo social que se llamó 'Red Ciudadana por Ñuñoa' que en ese momento pudo ser transversal y convocar a diferentes actores ciudadanos y políticos que permitieron visibilizar todo lo que estaba ocurriendo en los temas urbanos de Ñuñoa, sin ir en específico al tema patrimonio” (concejala Ñuñoa).

Se reconoce que el tema es emergente, datando el origen de la problemática en poco más de una década: “Hace 12 años este era un 'no tema', entonces cuando asumí la concejalía, organizamos un encuentro de barrios, logramos pesquisar algunos lugares de la comuna donde las personas detectaban problemáticas y pudimos orientarlos para que se armara una institucionalidad vecinal y se constituyeran en organizaciones formales, funcionales y específicas para trabajar el tema patrimonial” (concejala Ñuñoa).

Esta reformulación del PRC, que definió una altura máxima de 7 pisos en la zona donde se originó el rechazo ciudadano, la mencionada población Suboficiales de Caballería “relocalizando la posibilidad de inversión rentable solamente hacia los bordes comunales oriente y sur” (López *et al.*, 2012: 103). Esta modificación redujo, en parte, los niveles de construcción de mediados de la década 2000. Sin embargo, las organizaciones barriales de la comuna continuaron desarrollando acciones de protección de sus vecindades, usando la estrategia de los vecinos de barrio Yungay, un sector pionero tanto en materia de renovación y repoblamiento, como en la generación de un movimiento de resistencia al desarrollo inmobiliario en altura, bajo la figura de Zona Típica. El caso de Suboficiales de Caballería fue tomado como ejemplo

por otros barrios de la comuna, que habían visto con preocupación el impacto de las modificaciones al PRC en las cercanías de sus barrios. Este el caso del conjunto EMPART-Salvador, ubicado al sur de la comuna, como lo señalan sus propios dirigentes: “Nos pusimos en contacto con la primera Zona Típica de Ñuñoa, población Suboficiales de Caballería y la persona que lideraba el proceso nos explicó los procedimientos” (dirigenta EMPART).

Así es como sucesivamente un conjunto de vecindarios ha sido declarado bajo protección patrimonial: población Suboficiales de Caballería (2007), población Empleados Públicos y Periodistas (2008), Conjunto EMPART-Salvador (2010), Villa Frei (2015), Villa Olímpica (2016). A ello se suma la población Elías de la Cruz y la Zona Z-6, declarados Zona de Conservación Histórica. .

El caso del Conjunto EMPART, Salvador-Ñuñoa, es emblemático respecto de la poca recepción de la administración municipal en la década de 2000 a las demandas de protección patrimonial de las organizaciones vecinales. El conjunto fue reconocido el año 2007 por el CMN y el MINVU, en el documento que resume el estudio “Propuesta metodológica de protección integral de barrios e inmuebles en la comuna de Ñuñoa”, como un sector que requería protección patrimonial, recomendando su nominación como Zona de Conservación Histórica (ZCH). “En una asamblea de copropietarios, en 2007, el 87% de los vecinos que votaron se pronunciaron favorablemente por esa denominación”<sup>54</sup>. Los vecinos redactaron un acta que se redujo a escritura pública y enviaron una solicitud al municipio para tramitar el reconocimiento como ZCH.

Pese a ello, los vecinos señalan que “a pesar de la voluntad expresada, durante ese año y el siguiente, lamentablemente no se hicieron acciones que nos llevaran a concretar la nominación”<sup>55</sup>. Por ello, el 2007, a iniciativa de un conjunto de vecinos y vecinas surge el Comité de Administración, “como movimiento por la recuperación y valoración de nuestro barrio”, quienes retoman las acciones para proteger el sector. La organización opta por un camino de protección distinto de las categorías establecidas por el PRC, y escoge la Zona Típica y Pintoresca, obteniendo la aprobación del CMN, el año 2009 y el decreto el 2010<sup>56</sup>.

---

<sup>54</sup> Centro Cultural Keluwe. Revista *Nuestro Patrimonio*. Santiago, 2013.

<sup>55</sup> *Íd.*

<sup>56</sup> *Íd.*



Figura 8. Contraportada revista *Nuestro Patrimonio* realizada por la organización Keluwe, de los vecinos del conjunto EMPART.

Los efectos de estos procesos en las comunidades, para los líderes políticos comunales son notables: “Lo más conmovedor y visible es que existe un cambio en el orgullo y en la identidad de pertenecer a ese barrio. Por

ejemplo, en la Villa Olímpica, que tienen problemas concretos en basura, seguridad, externalidades del estadio, etc., pero los que viven hoy ahí y saben lo del proceso patrimonial, dicen “es que nosotros somos Zona Típica”<sup>57</sup>, o sea, “hoy tenemos una valoración distinta y nos presentamos de una manera distinta y nos deben un respeto particular. Eso les da fuerza, les da identidad, les da orgullo”. También se reconocen réditos en materia económica, pues “la gente de la Villa Frei además tienen la posibilidad que eso les suma en términos pecuniarios, su departamento ahora vale más de lo que valía antes de ser declarado Zona Típica porque subieron los precios” (concejala Ñuñoa).

Algunos líderes comunitarios han logrado penetrar en los espacios de decisión de los gobiernos locales, impulsando, por ejemplo, desde la Concejalía de Ñuñoa, visiones críticas a la gestión patrimonial municipal. “El Municipio de Ñuñoa no tiene ningún trabajo en el área patrimonial, nosotros hemos propuesto la creación de una oficina patrimonial, pero en este momento lo que sí se ha logrado es que la siguiente modificación del plan regulador es una modificación de carácter patrimonial” (concejala Ñuñoa).

El compromiso con el movimiento patrimonialista es asumido por ciertos líderes locales: “Pero por lo menos estamos rescatando algunos edificios específicos, algunos barrios particulares, hemos logrado bajar la altura en dos cuadras de Irarrázaval, de igual forma en Lo Encalada había una zona de libre altura y que los edificios estaban al borde de las viviendas o en Caballería que los edificios colindaban con los dormitorios de las casas, entonces ahí había un daño importante al patrimonio que logramos visibilizar aquí” (concejala Ñuñoa).

Esta ola de activismo patrimonial generada en la década de 2010 ha impulsado a la nueva administración municipal, que inició su gobierno en 2016, a generar dos ámbitos de acción para abordar el conflicto entre las lógicas de desarrollo inmobiliario y las demandas ciudadanas. Por una parte, la implementación de un proceso de consulta vecinal para definir modificaciones al PRC, con participación ciudadana y, por otra, la generación de una visión y propuesta de política municipal para el patrimonio comunal, de la cual las anteriores administraciones carecían.

---

<sup>57</sup> Centro Cultural Keluwe. Revista *Nuestro Patrimonio*. Santiago, 2013.

## PLANO SITUACIÓN ACTUAL



Figura 9. La figura muestra el PRC anterior a la modificación de 2016. Fuente: IM Ñuñoa.

En cuanto a las modificaciones al PRC, durante 2016, la municipalidad encabezó un proceso de consulta ciudadano, denominado “mesas participativas”, que tiene como objetivo incluir en el análisis de la modificación del PRC la visión de los vecinos para formular una propuesta de cambios de este instrumento “con el fin de que los acuerdos adoptados sean vinculantes”. En carta abierta a los vecinos de Ñuñoa, el alcalde electo, Andrés Zarhi, reconocía, en enero de 2016, que las mesas participativas con las Juntas de Vecinos constituían un proceso “inédito y modernizador”<sup>58</sup>, y reconocía la necesidad “evaluar los efectos tanto positivos como negativos del proceso de densificación”. Aseguraba, además, que su administración deseaba que la modificación al PRC partiera desde las bases. Si bien la implementación del proceso fue bastante criticada por las organizaciones, es significativo que

<sup>58</sup> Periódico *El Ñuñoino*, n° 211. Santiago, 2016.

dentro del relato municipal la temática del desarrollo barrial, el patrimonio y la participación ciudadana adquiriera un carácter central.

El Plan abarcó las 37 Unidades Vecinales de Ñuñoa, en 8 mesas participativas. Las mesas estaban compuestas por representantes vecinales y equipos técnicos municipales, que sesionaron durante el año 2016.

<p style="text-align: center;"><b>PROPUESTA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>¿EN QUE CONSISTE NUESTRA SOLICITUD AL MUNICIPIO?</b></p> <p><b>QUEREMOS UN CAMBIO EN PLAN REGULADOR QUE PERMITA PROTEGER LAS CARACTERÍSTICAS DE NUESTRO BARRIO.</b></p> <p>ACTUALMENTE EL PLAN REGULADOR DE ÑUÑOA, PERMITE EN LA VILLA FREI, CONSTRUCCION DE EDIFICIOS DE HASTA 5 PISOS, CON UNA ALTURA DE 14, 5 METROS DE Y UNA DENSIDAD BRUTA DE 1000 HABITANTES POR HECTÁREA .</p> <p><b>LOS VECINOS DE LA VILLA FREI PROPONENEMOS:</b></p> <p><b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN 3 PISOS Y 9 METROS DE ALTURA, para toda la zona.</b></p> <p><b>NECESITAMOS ENCARGADOS POR CUADRAS: inscribirse personalmente o llamar a la Junta de Vecinos de tu Villa.</b></p> <p><small>INFO: FACEBOOK "SALVEMOS VILLA FREI ÑUÑOA" - SEDE JUNTA DE VECINOS N°23</small></p>	<p style="text-align: center;"><b>CONSULTA A VECINOS</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>Realizaremos Consulta Vecinal.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Llegará a tu casa un formulario foliado, durante Julio, con tu dirección y las opciones para que te pronuncies. Debes contestarlo para que se valide nuestra opinión y se realicen los cambios que nuestra Villa requiere para quedar seguros. Y llevarlo a las direcciones que se indicarán en el mismo formulario..</li> <li>• Una sola consulta por domicilio. Pueden contestarlo propietarios o arrendatarios.</li> </ul> <p><small>INFO: FACEBOOK "SALVEMOS VILLA FREI ÑUÑOA" - SEDE JUNTA DE VECINOS N°23</small></p>
--	--

Figura 10. Volante de la UV n° 23 de la Villa Frei donde se llama a participar e informarse del proceso de modificación del PRC, 2016.

Finalmente, con los resultados de la sesión de cuatro de las mesas participativas, el Concejo Municipal de Ñuñoa aprobó el 27 de septiembre de 2016 el inicio de la modificación n° 16 al PRC. Los sectores comprometidos en esta modificación corresponden al sector centro y norponiente de la comuna. Específicamente las Unidades Vecinales n° 21, 22 y 23; a las Unidades Vecinales n° 7,8,9,10 y 11; a las Unidades Vecinales n° 12, 13, 1, 15, 16 y 17 y; por último, a las Unidades Vecinales 18, 19 y 20.



Suboficiales de caballería y ZT 2, EMPART-Salvador donde se baja la altura de edificación en dos polígonos definidos. Para el caso de la ZT 1 se modifica de placa de 7 m mínimo y 1,70 m máx., sobre 17,50 m volumen aislado de altura libre, según rasante de 70° por placa continua de 7 m, sobre placa volumen aislado de altura 10,50 m, distanciado 4 m a deslindes laterales, altura total de edificación 17,50. Cabe notar que este polígono se encuentra colindante a Av. Irarrázaval. El polígono B, propuesto como zona de amortiguación, correspondía a una zona libre de altura según rasante de 60°, pasa a Z-4 m, 3 pisos, 8 m de altura, para terrenos mayor o igual a 1.000 m<sup>2</sup>, 5 pisos, 14 m altura; y a Z-7<sup>a</sup>, 3 pisos, 9 m altura. Este polígono se encuentra cercano a Av. Grecia. Cabe destacar que esta modificación aparece como algo inédito, en cuanto se regulan las áreas colindantes a las Zonas Típicas, resguardando la posible inversión inmobiliaria en pos de capturar externalidades positivas.

## PLANO SITUACIÓN PROPUESTA MODIFICACIÓN N°16



Figura 12. Imagen explicativa donde se destacan las alturas definidas para los sectores afectados a modificación n° 16 PRC Ñuñoa. Fuente: *El ñuñoíno*.

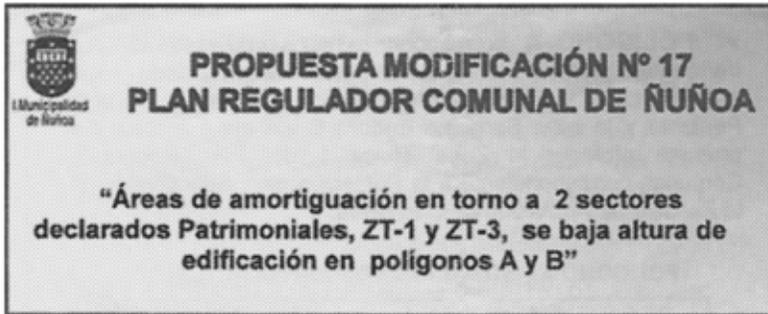


Figura 13. Propuesta de zonas de amortiguación para las Zonas Típicas Suboficiales de Caballería y Empart, en el marco de la modificación nº 17 la PRC de Ñuñoa. Fuente: IM de Ñuñoa.

Paralelamente, el gobierno local ha impulsado el reconocimiento y resguardo de edificaciones de valor, mediante la modificación n° 14 al PRC, el que considera bajar la altura de calle Las Verónicas de 10 a 3 pisos, declara dos casonas de Ñuñoa como inmuebles de conservación histórica y reduce la altura de construcción de los terrenos al oriente y poniente de la Casa de la Cultura. Del mismo modo, tanto el Palacio Ortúzar como el Palacio García fueron declarados inmuebles de conservación histórica. La publicación oficial del gobierno municipal acentúa que “esta modificación cumple con los anhelos de los vecinos del sector porque a futuro se desarrollarán construcciones armónicas que deberán preservar las características de un ambiente de barrio”<sup>59</sup>.

Respecto de la percepción municipal de las Zonas Típicas declaradas recientemente, la administración de Zahri les otorga una relevancia de la que no gozaron en gobiernos anteriores<sup>60</sup>. Durante la sesión realizada del 28 de septiembre de 2016, el CMN aprobó la declaración de Zona Típica para la Villa Olímpica; el hecho fue valorado por el municipio, reconociendo que “la Villa Olímpica constituye un modelo de unidad vecinal que logra integrar la vivienda social a la ciudad, transformándose en un aporte para ella, agregando nuevos espacios públicos y equipamiento”. Este nuevo trato no ha quedado solo en el reconocimiento público, sino que en algunas acciones concretas. El municipio invirtió \$45 millones en obras de renovación de los puentes de Villa Frei, elementos característicos de este conjunto, “ícono de la arquitectura moderna”, según el diario oficial de la Municipalidad. El trabajo comprende “Renovación de pintura en barandas, losas y perfiles, recuperación de luminarias en los accesos peatonales”<sup>61</sup>.

---

<sup>59</sup> Periódico *El Ñuñoíno*, n° 211. Santiago, 2016.

<sup>60</sup> De hecho, en la flamante nueva estación metro Villa Frei, en el año 2018, el municipio instaló paneles informativos que presentan, con orgullo, las Zonas Típicas de Ñuñoa como lugares de interés turístico y patrimonial de la comuna.

<sup>61</sup> Periódico *El Ñuñoíno*, n°206. Santiago 2016.



Figura 14. Portada del periódico municipal *El Nuñoíno* donde se destaca la restauración de los puentes de Villa Frei.

Respecto a la institucionalidad patrimonial, el municipio dio a conocer en 2017 el documento público “Propuesta de política municipal de patrimonio comunal”. El objetivo general de la política patrimonial es “estudiar y apoyar toda gestión destinada a conservar el patrimonio cultural, natural y urbanístico de la comuna de Ñuñoa y sus barrios”. Este objetivo, considera el documento, no puede alcanzarse sin la participación temprana de los vecinos. La política define que “velará por el bien común”, enmarcándose en la visión tradicional de los organismos públicos frente al patrimonio. Sin embargo, a renglón seguido, toma distancia del instrumental patrimonial del Estado al declarar que se propone “dar un giro desde la actual percepción de gravamen y restricción asociada a la protección patrimonial de inmuebles y zonas”, instalándose a plenitud en una visión mercantilista del patrimonio de forma de generar “nuevas oportunidades generadoras de recursos y valor”. Esto queda más claro cuando entre los objetivos específicos, donde se cuenta promover la educación patrimonial, apoyar la labor de vecinos y comunidades respecto a solicitudes patrimoniales, mantener y promover el estado conservación del patrimonio material e inmaterial de la comuna, propone “vincular la presente política de patrimonio comunal con proyectos turísticos, a fin de generar valor como comuna, región y país, mediante programas de fomento del turismo cultural”. Esta visión turística del patrimonio comunal se refuerza con la proposición de generar “Guías Turísticas Patrimoniales específicas para todos los espacios que poseen un alto valor musical, gastronómico, social y cultural a fin de producir y generar el desarrollo de actividades vinculadas con el disfrutar y expandir el conocimiento, involucrando a la comunidad y desarrolladores (...) en su calidad de anfitriones y promoviendo la acción de mostrar a la comunidad general el patrimonio intangible, acción de promoción de las cualidades turísticas de Ñuñoa hacia la comunidad local y extranjera, vinculado con la industria turística en general (...)”<sup>62</sup>.

Esta concepción de lo patrimonial como bien turístico queda plasmada en el “mapa turístico de Ñuñoa”, el que incluye junto a las edificaciones aisladas de valor arquitectónico y monumental, todas las Zonas Típicas declaradas en la comuna.

---

<sup>62</sup> Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, “Propuesta de Política Municipal de Patrimonio Comunal”, 2017.



Figura 15. Mapa Turístico de Ñuñoa. Fuente: Periódico *El Ñuñoíno*.

Este renovado interés por parte del gobierno local es mirado con cierta sospecha por otros líderes políticos de la comuna, pues se afirma que el patrimonio en Ñuñoa genera dividendos electorales: “Acá tuvimos la suerte de tener cambio de alcalde y hay que entender que esto parte de abajo hacia arriba, no parte de una visión del alcalde actual sino que parte desde una demanda ciudadana que hemos ido instalando y que, en año electoral, él tuvo la visión de decir 'si no me meto en estos temas no voy a tener la posibilidad de ser electo', entonces él apoyó pero después se vio dentro de un círculo donde los vecinos comenzaron a hacer exigencias de tal nivel que ya no puede echar pie atrás”. Por otra, parte se considera críticamente la dependencia del asesor urbano municipal de la Secretaría de Planificación Comunal (SECPLA), lo que da una visión excesivamente tecnocrática a los problemas patrimoniales: “Lamentablemente tenemos una asesora urbana que depende de la Secpla, que tiene una visión de mercado y técnica a partir de la cual ella emite opinión política y muchas veces entregando información no precisa” (concejala Ñuñoa).

## ¿CÓMO PERCIBEN LOS HABITANTES EL IMPACTO DE LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL EN SU BARRIO?

### LOS HABITANTES DE LAS ZONAS TÍPICAS

La caracterización de los habitantes de las Zonas Típicas estudiadas se realiza a partir de los datos obtenidos de la aplicación de una encuesta a residentes de Zonas Típicas, aplicada entre mayo y julio de 2017 en terreno. El instrumento se aplicó a una muestra representativa de residentes en cinco barrios declarados Zonas Típicas. Se encuestó a un total de 219 individuos. El diseño muestral correspondió a un modelo sistemático estatificado con fijación proporcional. Estos datos duros fueron contrastados con la percepción de informantes calificados de perfil activista patrimonial o habitante de los barrios estudiados.

#### *¿Cómo son sus viviendas y hogares?*

Las viviendas de las Zonas Típicas estudiadas son en su mayoría de fachada continua, predominando esta tipología en barrio Matta Sur y Yungay. En este último, la fachada continua coexiste con otras configuraciones residenciales de décadas más recientes, como viviendas en torres y bloques, originadas, la mayoría, en el marco del Programa de Renovación Urbana del MINVU. En el caso de Matta Sur la forma de residencia predominante es la fachada continua y el cité o pasaje, con más del 90% de las viviendas. Para el caso de las Zonas Típicas de Ñuñoa el paisaje residencial predominante son los bloques, con un importante porcentaje de viviendas en torres en la Villa Frei.

Respecto al número de hogares por vivienda, los datos arrojan un número significativo de viviendas con dos o más hogares en Matta Sur (17%) y Yungay (9%), donde es probable que este fenómeno esté asociado al problema del subarriendo y a la presencia de población migrante. Como sea, esto refleja grados importantes de vulnerabilidad social en ambos barrios. Para el caso de las Zonas Típicas de Ñuñoa este fenómeno es poco significativo estadísticamente.

En cuanto a la situación de tenencia del total de residentes de Zonas Típicas existe un mayor porcentaje de arrendatarios (55,7%) que de propietarios (34,8%). Esta proporción no es homogénea al desagregar la muestra por zona. Por ejemplo, en el barrio Matta Sur se aprecia un número similar de arrendatarios (45%) que de propietarios (42%). Un fenómeno similar ocurre al sumar los porcentajes de las tres Zonas Típicas de la comuna de Ñuñoa consideradas en el estudio, donde el número de arrendatarios y propietarios es similar, aunque en este caso predomina levemente el número de propietarios con 48% por sobre el 43% de arrendatarios. Son las cifras del barrio Yungay las que alzan a los arrendatarios como la forma de tenencia predominante, tratándose en realidad de una situación particular de dicho barrio, pues se aprecia una cantidad muy superior de arrendatarios que de propietarios: 70% frente a 21%. La buena localización del barrio en materia de acceso a trabajo y equipamientos, y la posibilidad de arriendos baratos y subarriendos, explica que una gran cantidad de inmigrantes y población vulnerable con alta rotación habitacional escoja el barrio para vivir.

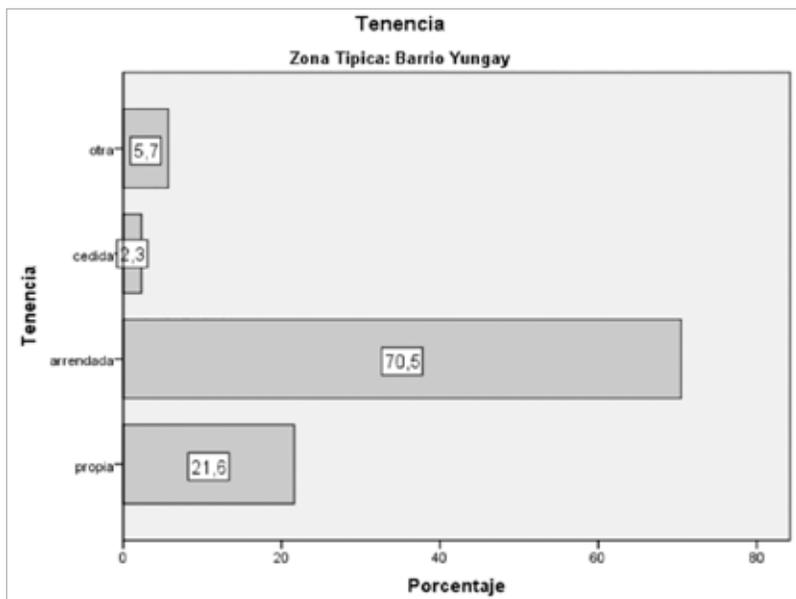


Figura 16. Tenencia barrio Yungay. Fuente: Encuesta residentes Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.



Figura 17. Tenencia total Zonas Típicas de Ñuñoa. Fuente: Encuesta residentes Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

Respecto a este importante número de residentes que vive en condición de arrendatario, si se considera el total de zonas estudiadas, se aprecia una mayor cantidad de familias cuyo precio de arriendo se encuentra en un rango entre 100 M\$ y 200 M\$ con un 45% del total de la muestra. Le sigue el rango de entre 200 M\$ y 300 M\$, con cerca de un 30%. Al desagregar los datos por caso, se aprecia que es en Matta Sur donde se presenta un número mayor de arrendatarios cuyo rango de valor de precio de arriendo se encuentra entre 100 M\$ y 200 M\$, con un porcentaje superior al 60%. Ello indica una presencia importante de familias con algún grado de vulnerabilidad socioeconómica. En barrio Yungay se aprecia una cantidad superior de arrendatarios cuyo rango de valor de precio de arriendo se encuentra entre 100 M\$ y 200 M\$, (43%) al igual que en Matta Sur (43%). Se aprecia un número significativo de arriendos bajo los 100 M\$ (16%), lo que indica una situación de probable precariedad habitacional: subarriendo de piezas, probablemente con un número importante de componente de inmigrantes. Aparece también

un porcentaje importante de arriendos entre 300M\$ y 400M\$. Estos datos hacen del barrio una zona con alta mixtura social, donde coexisten niveles de costos de arriendo diversos en porcentajes significativos. A diferencia de las dos Zonas Típicas de la comuna de Santiago, las Zonas Típicas de Ñuñoa presentan un mayor porcentaje de rangos de valor de arriendo entre 200M\$ y 300M\$ (55%). Un 35% se sitúa entre 300M\$ y 400M\$. Esto habla de un importante componente de sectores medios y, en menor medida, de medios altos.

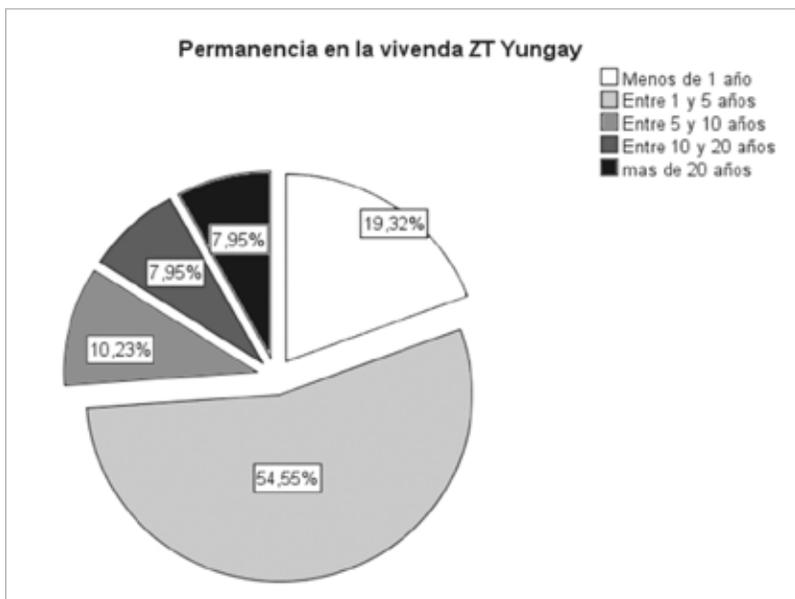


Figura 18. Permanencia en la vivienda barrio Yungay. Fuente: Encuesta residentes Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

Respecto del tiempo de permanencia en las viviendas de los habitantes de barrios declarados Zona Típica, el estudio de opinión arrojó que, en el caso de barrio Yungay, se presenta una situación de alta rotación habitacional, ya que cerca del 20% de los residentes declara vivir hace menos de un año y un 54% hace menos de 5. Este dato se relaciona, como se ha dicho, con el alto número de arrendatarios, inmigrantes y precios económicos que se presentan

en el sector. En Yungay existe el imaginario del arraigo del vecino antiguo como sostén de los valores históricos y la memoria del sector: “Acá la gente no quiere irse, desarraigarse, irse del barrio, no solamente filosóficamente, sino como historia como memoria de este barrio. Tiene un arraigo muy fuerte el vecino antiguo” (vecino Yungay). Pese a que esta minoría de vecinos arraigados existe y construye el relato del lugar, los datos muestran una alta rotación habitacional.

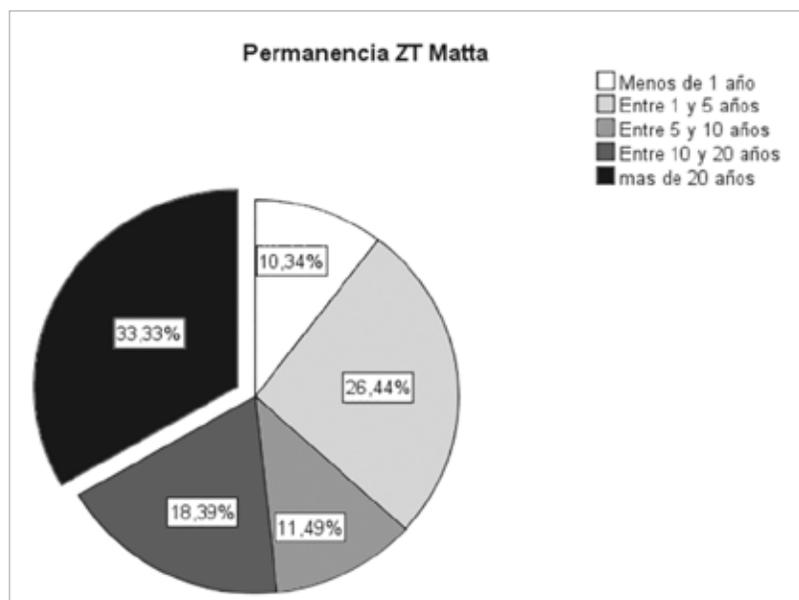


Figura 19. Permanencia en la vivienda barrio Matta Sur. Fuente: Encuesta residentes Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

A diferencia de Yungay, más del 50% de los residentes en Matta Sur declara vivir hace más de 10 años, lo que constituye un barrio con alta permanencia, con mucha participación de familias nucleares. La alta rotación, menos de un año, corresponde solo a un 10% del total de residentes. Los con permanencia media, entre 1 y 5 años, sobrepasan el 25%; probablemente familias jóvenes o unipersonales. En Matta se reconoce un alto arraigo y valor por el barrio, lo que lentamente se transforma en una mirada patrimonial:

“Yo pienso que los vecinos quieren su barrio. Están conscientes de que es un buen barrio y que estarían dispuestos a defenderlo si estuviera amenazado esa tranquilidad. Hay una conciencia general de que el barrio tiene un valor patrimonial” (vecino, Matta Sur).

En Villa Frei, si bien se aprecia un importante número de habitantes que declaran residir hace más de 10 años, cerca del 30%, otro tercio declara residir entre 5 y 10 años; y un significativo número de residentes, 31%, ha llegado al barrio hace menos de 5 años. Este último dato refleja probablemente la presencia de un sector que en los últimos años se ha vuelto atractivo para residir. “Creo que hay muchos matrimonios jóvenes que están llegando a la Villa Frei” (activista, equipo técnico Zona Típica Villa Frei). Por su parte, la Villa Olímpica presenta una alta permanencia de las familias en el conjunto. Más del 50% de los residentes declara haber permanecido en la vivienda por más de 10 años. Entre 5 y 10, corresponde a un significativo 36%.

#### *Características socioeconómicas y estudios*

Respecto al ingreso familiar las Zonas Típicas estudiadas presentan importantes grados de dispersión estadística, ya que en la comuna de Santiago se aprecia un predominio de familias con ingresos medios y bajos. Por su parte, en Ñuñoa hay mayoría de ingresos medios y medio altos. En Villa Frei, se aprecia una concentración de ingreso familiar en el rango entre M\$700 y M\$1000, con cerca del 40% de los hogares, predominando una composición social de clase media. Solo el 15% se encuentra bajo a línea de los M\$400. Un 10% de los residentes entrevistados declaró ingresos inferiores a M\$200, siendo en su mayoría pensionados propietarios de sus viviendas. La Villa Olímpica presenta, al igual que Villa Frei, una concentración mayor de ingresos en el rango entre M\$500 y M\$1000, constituyéndose en un barrio mayoritariamente de clase media y media baja. El 21% tiene un ingreso inferior a los M\$400, presentando potencialmente algún grado de vulnerabilidad.

Más del 50% de las familias residentes en Matta Sur declara ingresos familiares inferiores a los M\$400. Resalta un significativo 21% que recibe ingresos inferiores a M\$200 mensuales. Un barrio en que se registran importantes niveles de pobreza. Estos residentes son en un porcentaje importante pensionados e inmigrantes.

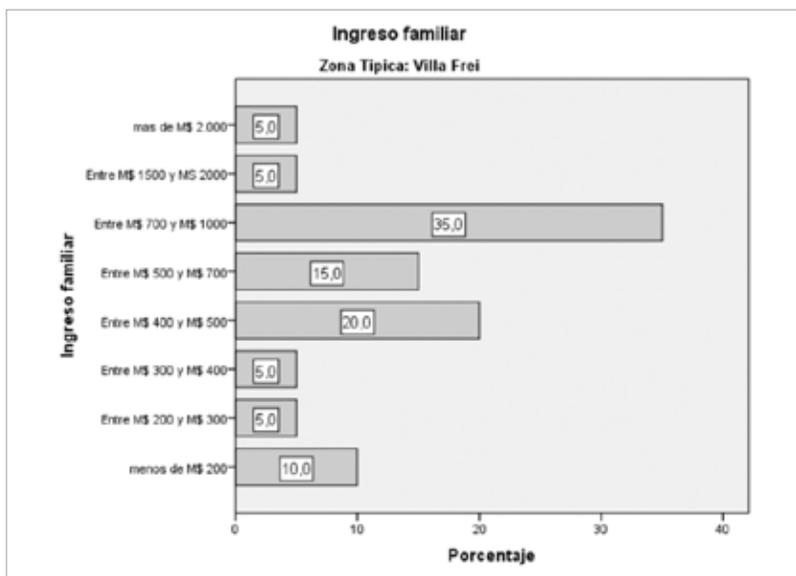


Figura 20. Ingreso familiar en Villa Frei. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

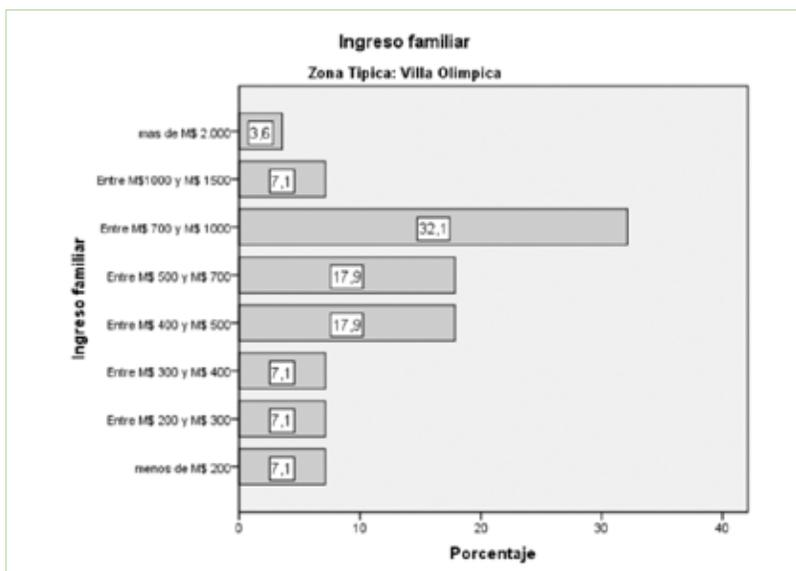


Figura 21. Ingreso familiar en Villa Olímpica. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

En el caso de barrio Yungay, a diferencia de los barrios de Ñuñoa, se presenta una situación de alta dispersión de niveles de ingresos; resulta significativo, por ejemplo, que más del 11% perciba ingresos por sobre M\$2.000, porcentaje superior al de las Zonas Típicas ñuñoínas; y cerca de un 33% perciba menos de M\$400, atribuibles en parte significativa a los inmigrantes. Los datos reflejan un barrio de alta heterogeneidad socioeconómica y mixtura social.

La idea de un barrio socialmente heterogéneo es la que prima entre sus líderes, pues reconocen la coexistencia de procesos de gentrificación, con precariedad habitacional y desarrollo comercial. “Lo primero es la gentrificación y eso ha sido permanente y persistente en el barrio. Por otro lado, es el tema de la residencialización popular, ya sea por la inmigración, ya sea por chilenos que arriendan entre varios. Lo otro es el desarrollo comercial, la relación que tiene lo residencial con lo comercial” (activista, barrio Yungay). Esta condición pluriclasista y la propia condición de barrio mixto programáticamente lo hace rico y también conflictivo.

En cuanto al capital cultural, los datos muestran una clara incidencia de la variable nivel de estudios en el grado de sensibilización respecto al patrimonio barrial. De hecho, la disposición a participar en acciones colectivas que contribuyan a mejorar la condición patrimonial del barrio aumenta significativamente en la medida en que el residente tiene más años de escolaridad. Es así como solo un 55,6% de los residentes de Zonas Típicas con educación básica completa presentan disposición a la acción patrimonial. A medida que los años de escolaridad van en aumento, la sensibilización patrimonial aumenta. De hecho, un 74,7% de los residentes con educación media completa presentan disposición a la acción patrimonial. Que el capital cultural es un factor determinante en los grados de compromiso respecto de ejercer acciones colectivas en favor del patrimonio barrial, queda claramente demostrado cuando más del 90% de los residentes que han cursado educación superior se manifiestan a favor de participar en acciones de mejoramiento patrimonial.

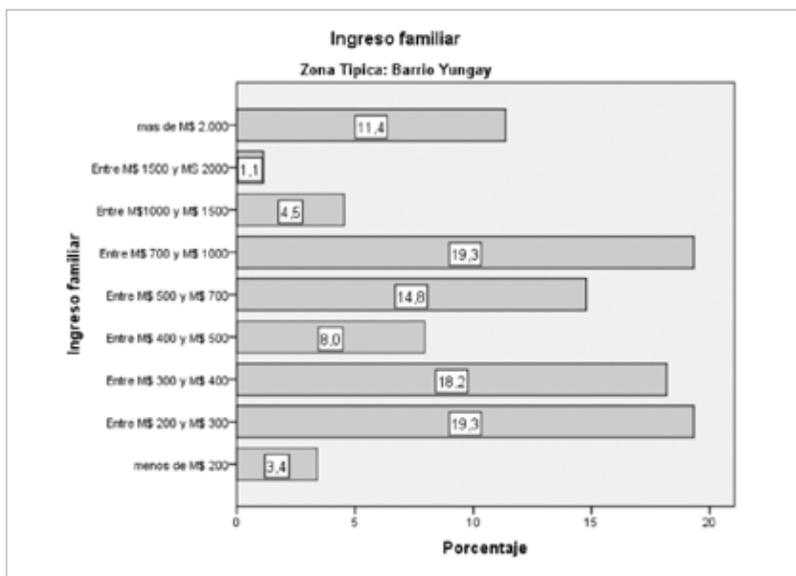


Figura 22. Ingreso familiar barrio Yungay. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

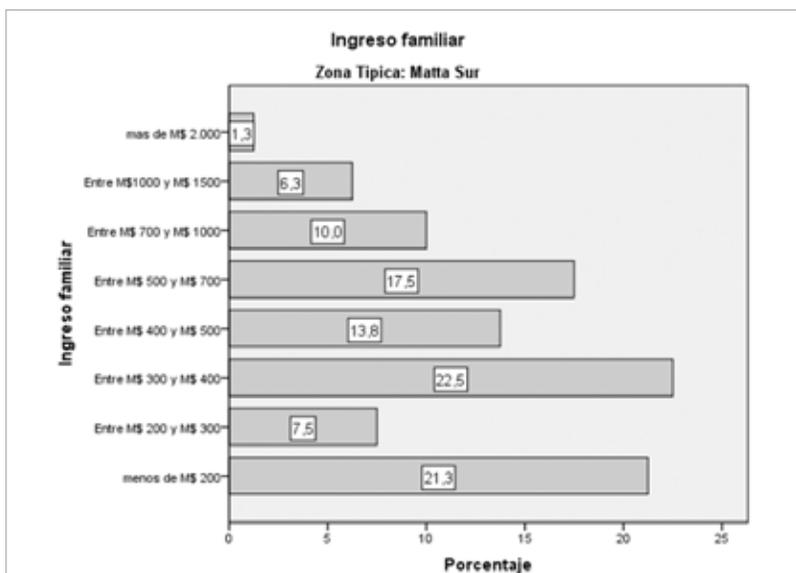


Figura 23. Ingreso familiar barrio Matta Sur. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

*¿Son barrios multiculturales?*

En el caso de las Zonas Típicas de Ñuñoa el porcentaje de extranjeros residentes en los tres casos encuestados es de 13%, muy por debajo del promedio del total de Zonas Típicas, presentándose un incipiente nivel de multiculturalidad, asociada a migración menos frecuente: española, venezolana.

En Matta Sur el total de extranjeros es significativamente superior al de Ñuñoa, con un poco más el 20% de los encuestados, siendo un porcentaje muy similar al del total de Zonas Típicas, siendo las nacionalidades peruana y colombiana las más significativas. Una de las dificultades que ven los activistas patrimoniales de Matta Sur es motivar a los nuevos residentes a participar, pues muchos de ellos son inmigrantes: “También es difícil encantar a los nuevos residentes, tenemos una oleada de inmigrantes bien grande acá, que nos encantaría trabajar con ellos e integrarlos, pero estamos en eso” (dirigenta, Matta Sur).



Figura 24. Haitianos en barrio Yungay. Fotografía: Rafael Grau, 2017.

En el caso de barrio Yungay, a diferencia de los barrios de Ñuñoa, se presenta una alta concentración de población de otras nacionalidades, alcanzando un 34% de los casos. Aunque el número parece abultado, respecto de los datos generales de la comuna (10% inmigrantes) la cifra es un indicador de que este barrio se constituye como el sector con el mayor componente de multiculturalidad comunal. La condición multicultural del barrio Yungay es ampliamente reconocida por los vecinos: “El inmigrante no es un tema menor para la Zona Típica, se convierte en parte integral de lo que es el barrio” (vecino barrio Yungay). La nueva JJ.VV. del barrio ha intentado un proceso de integración de los inmigrantes: “Los migrantes es otro tema. Van mucho a la JJ.VV. Los temas de certificado de residencia. Eso les incentiva a votar por la JJ.VV., para, por ejemplo, optar por la entrega de recursos municipales, la entrega de útiles escolares, de juguetes de Navidad. Participan en la fiesta del barrio Yungay, participan en lugares de comida, con sus bailes, donde se unen a los otros”.

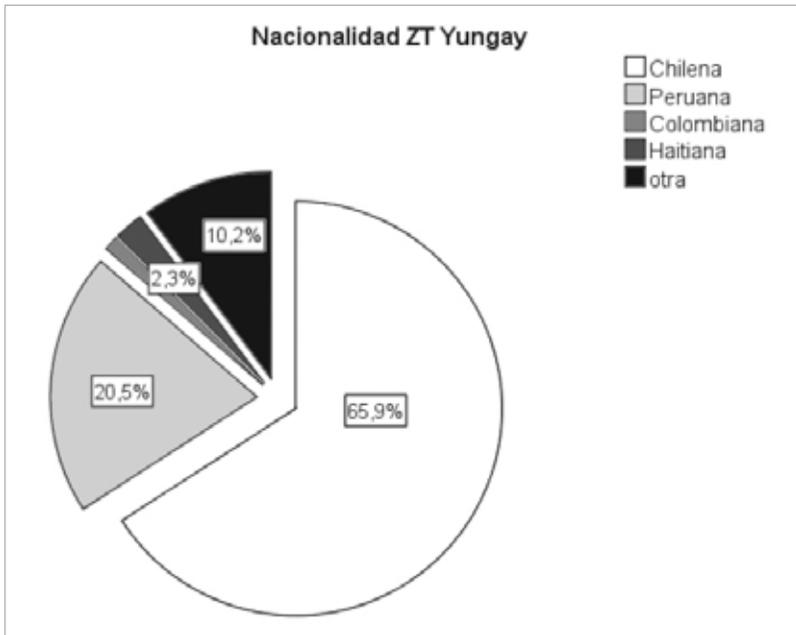


Figura 25. Nacionalidad barrio Yungay. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

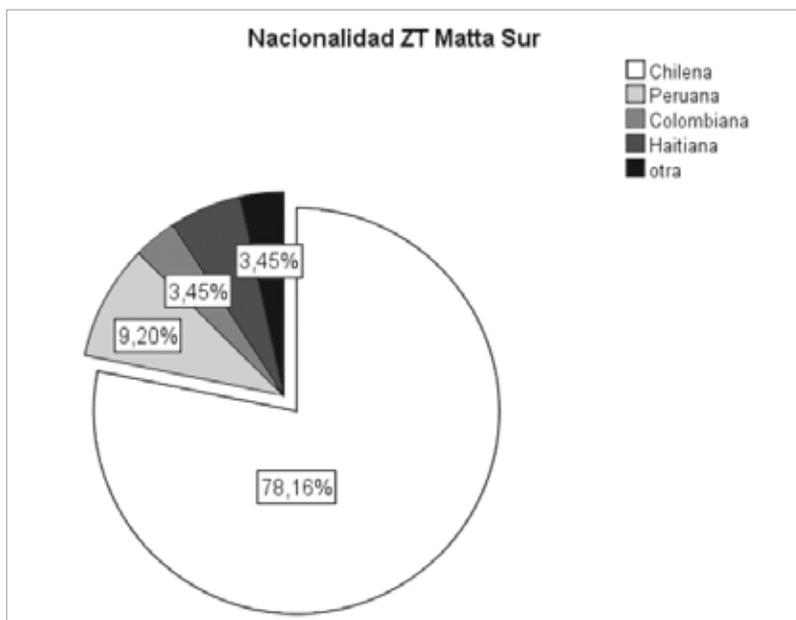


Figura 26. Nacionalidad barrio Matta Sur. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

#### LOS ACTIVISTAS PATRIMONIALES. CAPITAL SOCIAL Y CULTURA ORGANIZACIONAL

Al considerar el total de Zonas Típicas, un 26% declara participar en organizaciones sociales. Un número significativo considerando que los datos del PNUD indican que un 55% de la población chilena participa en alguna organización. Dentro de este porcentaje un 44% lo hace en organizaciones comunitarias-solidarias, entre las cuales se encuentran las organizaciones barriales. Considerando la variable género, se aprecia que un porcentaje mayor de mujeres que de hombres dice participar en algún tipo de organización barrial en las zonas estudiadas, ello coincide con la apreciación general de que las mujeres participan más que los hombres en los espacios organizacionales de la escala comunitaria.

De hecho, la Subdirección de Patrimonio de la Municipalidad de Santiago ha logrado identificar en 2016 cerca de 80 organizaciones sociales que desarrollan sus actividades en torno a temáticas de interés patrimonial en la comuna.

En el caso de barrio Yungay, el porcentaje de residentes que participa en organizaciones sociales es de poco más del 10%. Dato que contrasta con la gran cantidad de organizaciones y actividades barriales que se desarrolla en el sector, aquello habla de la importante capacidad organizacional de los grupos movilizados y de la intensidad de sus acciones. Es también indicativo de este resultado el alto número de residentes que arriendan y la altísima rotación habitacional del sector, lo que dificulta el arraigo y, por consiguiente, la participación social de un gran número de habitantes.



Figura 27. Participación en organizaciones Zona Típica Yungay. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Nuñoa.

La necesidad de agruparse en otras formas de organización distintas a las JJ.VV. fue una necesidad que reconocieron las organizaciones de Yungay preocupados por el tema patrimonial: “Había dos juntas de vecinos; una, en

la zona de Yungay pertenece a la plaza, y la otra tenía asiento en Cumming con Agustinas. Ninguna de las dos organizaciones se sumó al proceso. No tenían mucha vida. El proceso se encargó a vecinos interesados que actuaron bajo una red de organizaciones. Años después, con el expediente aprobado, se logró formar una nueva Junta de Vecinos que sería la N°3. Generacionalmente las otras juntas eran mayores. Tampoco tenían mayores vínculos con el barrio” (activista barrio Yungay).

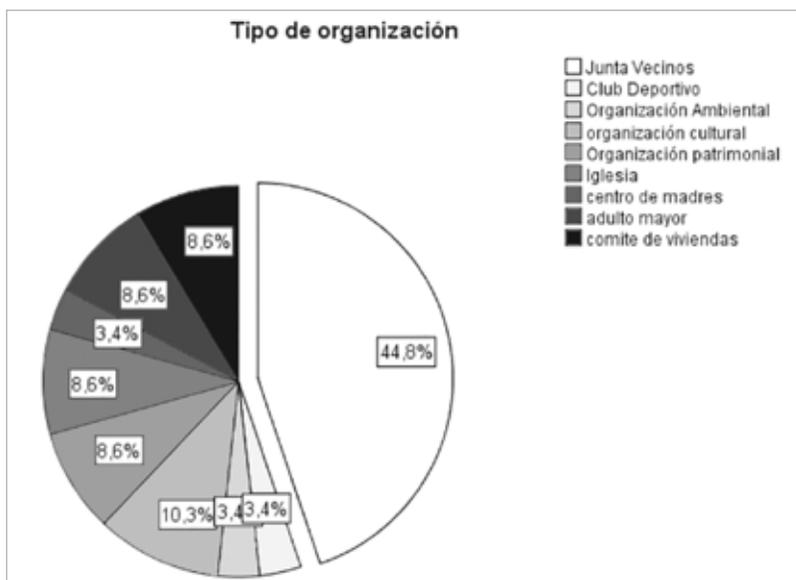


Figura 28. Tipo de organización total Zonas Típicas. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

En el caso de barrio Yungay, el porcentaje de participación en organizaciones emergentes (culturales, ambientales, patrimoniales) es significativa, alcanzando un tercio del total. A eso se debe sumar que la JV más importante del barrio está comandada por activistas de organizaciones patrimoniales y ambientales (33,3%). Estos datos reflejan que pese al poco porcentaje de participación de los residentes en organizaciones (10%), quienes sí lo hacen, lo realizan en temáticas emergentes y con alta intensidad y visibilidad.

Una de sus líderes recuerda los orígenes de la organización de Vecinos por la defensa del Barrio Yungay, reconociendo la incapacidad de la Juntas de Vecinos para abordar los problemas barriales. “Nace el 2005 por el conflicto de la basura con el alcalde de turno Raúl Alcaíno, que cambió el sistema de recolección de la basura. Las JJ.VV. nunca tomaron el tema. Ahí nos enteramos de que eran parte de redes clientelares de hace mucho tiempo, que no respondían a los intereses de los vecinos, sino que a los intereses del alcalde de turno. Recolectamos firmas, llamamos a la prensa. No terminamos ese conflicto cuando nos enteramos de cambios al PRC, en el Parque Portales para aumentar las alturas sobre 10 pisos. Con esos dos conflictos en el cuerpo, nos dimos cuenta de que aquí se estaban tomando medidas contra los vecinos” (...) “Había que generar una organización más permanente que pudiera anticiparse a las decisiones que se tomaban en el municipio o en los ministerios. Así surgió el movimiento. Pasamos de la protesta a la propuesta. Empezamos a darnos cuenta de que debíamos tener una mirada más amplia del barrio” (dirigenta Barrio Yungay).

Para el caso de Yungay se reconocen dos tipos de activistas: uno, los vecinos, que tiene actividades comerciales o culturales, quienes contribuyen al imaginario de barrio cultural: “Una son estos vecinos que tienen actividades culturales, comerciales, etc. que les ha dado un soporte y un relato sobre Yungay y este grupo hizo actividades como la 'Fiesta del Roto Chileno' y la 'Fiesta de la Primavera'. La organización de las actividades ha facilitado que se nucleen en torno a estas actividades de orden patrimonial, más vecinos del tipo comercial y cultural” (activista, barrio Yungay). Otro grupo es el de los vecinos que viven, pero no desarrollan una actividad cultural o comercial el barrio. En este caso, el relato de lo comunitario y la memoria vecinal es más fuerte: “Los otros vecinos, que son netamente residenciales, encontraron en la Zona Típica espacios de comunidad. Que no tienen intereses comerciales, con los eventos o con el proceso, han permanecido participando sobre todo en la JJ.VV. La Zona Típica justificó hacer una organización vecinal” (vecino barrio Yungay).

En Matta Sur se aprecia una adscripción mayor a organizaciones tradicionales y de tercera edad que, en materia de participación de residentes llegan al 73%, relegando a las organizaciones emergentes al 10%. Cabe destacar que este barrio presenta un porcentaje importante de población de adultos

mayores, lo que explica la naturaleza de las adscripciones a organizaciones tradicionales. Cabe destacar, eso sí, que las JJ.VV. del sector se involucraron en la temática de la declaración patrimonial. Tal como lo indican los datos, en el caso de Matta Sur conviven tanto organizaciones de nuevo cuño como el Comité de Defensa de Matta Sur, con JJ.VV. de intereses no tradicionales: “Yo he visto a la JJ.VV. “El Progreso” y yo sé que trabajan junto a “Defensa de Matta Sur”. Hacen cosas. Ferias, cuecazos. Veo que son una JJ.VV. no tradicional. De recuperar las platabandas, de hacer actividades al aire libre, tocatas” (vecino barrio Matta Sur).

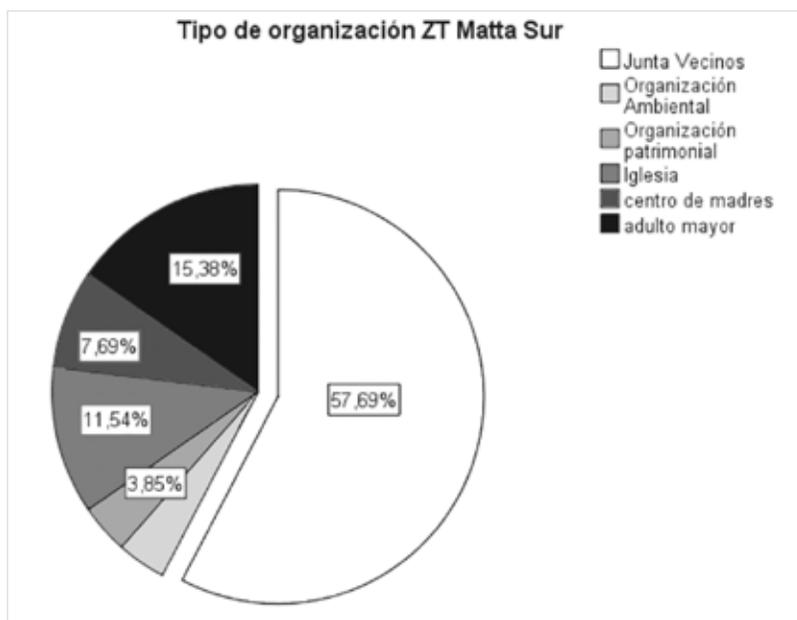


Figura 29. Tipo de organización en Zona Típica Matta Sur. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

Para el caso de EMPART, se indica que se vieron en la obligación de crear una organización funcional distinta al tradicional comité de administración del conjunto: “Paralelamente a este proceso, nos dimos cuenta de que había que tener una organización fuera del comité de administración, que cumple

otras funciones, va por otro camino, está bajo la Ley de Condominios. Debemos tener una organización adscrita a la Ley de Organizaciones Funcionales y Territoriales y ahí nace Keluwue, que nace con una idea de protección del patrimonio y de adelanto” (dirigenta EMPART).

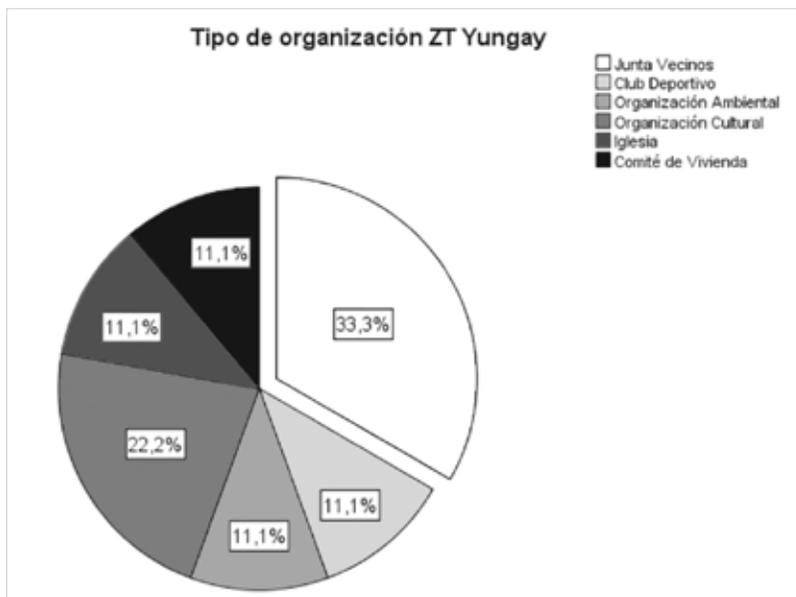


Figura 30. Tipo de organización en Zona Típica Yungay. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

En Villa Olímpica el proceso está marcado por el impacto del terremoto del 2010, lo que motivó la organización y solidaridad vecinal. No se valora el rol de la JJ.VV. en este proceso crítico, en parte, por su relación clientelar con la municipalidad, lo que le resta autonomía y legitimidad.

“Nosotros los damnificados no teníamos el apoyo de la Junta de Vecinos. En ese tiempo la Junta de Vecinos era servicial al municipio. Nunca nos abrieron la puerta. Le bajaron el perfil al tema del terremoto. Entonces como comunidad, nos organizamos por la reconstrucción de la Villa” (dirigenta Villa Olímpica). Así nace la “Asamblea de Vecinos por la Reconstrucción de Villa Olímpica”, antecedente del posterior proceso de declaratoria de Zona Típica.

La organización de Villa Olímpica se coordinó con otros barrios de Chile que fueron afectados por el terremoto, conformando el “Movimiento por la Reconstrucción Justa”. Con ello, “logramos que los territorios hicieran valer su derecho a la reconstrucción”. Luego esta organización opta por ocupar el espacio formal de la JJ.VV., llevándola a temáticas emergentes: “Recuperamos la Junta de Vecinos para el barrio, ha sido todo un trabajo organizacional desde la demanda puntual de la reconstrucción del barrio hasta el gobierno local del territorio, abarcando, distintos temas (...) Logramos instalar el tema de la Zona Típica en los vecinos. Los mismos vecinos dicen somos patrimonio” (dirigenta Villa Olímpica).

En el caso de la organización para la declaratoria de Zona Típica del barrio Suárez Mujica, en Ñuñoa, que está en proceso en el CMN, los activistas relatan que tuvieron que crear una organización *ad-hoc*, por problemas legales con la conformación de la JJ.VV.: “Como no teníamos personalidad jurídica como vecinos, empezamos a armar esta organización comunitaria “Barrio Suárez Mujica”, para tener personalidad jurídica, postular a fondos, etc., entremedio que no podemos tener JJ.VV.” (Equipo Técnico, Suárez Mujica). Este importante capital social se expresa en que, del total de residentes de las zonas estudiadas, un 74% se declara dispuesto a participar en acciones colectivas que contribuyan a mejorar las condiciones patrimoniales del barrio. Estos datos demuestran un alto conocimiento y una alta sensibilidad respecto al tema patrimonial en los barrios declarados.

Contario a lo que se suele afirmar, la variable tenencia no es un elemento que discrimine respecto de la sensibilidad para con el entorno barrial. Para el caso de los barrios patrimonializados estudiados, un porcentaje similar de arrendatarios y de propietarios se muestran dispuestos a participar en acciones de mejoramiento del patrimonio barrial. Por el contrario, la permanencia sí es un factor determinante respecto de la predisposición a realizar acciones de mejora, ya que la mayor disposición se encuentra en quienes residen en el barrio entre 1 y 5 años, mientras que el rechazo a participar en actividades de mejora patrimonial es significativo entre quienes llevan más de 20 años. Este dato puede interpretarse porque los elementos culturales y patrimoniales del barrio son elemento significativo en la elección de los nuevos habitantes a la hora de optar por vivir en ellos. Los residentes más antiguos parecen menos dispuestos a participar porque la temática no es de interés de las generaciones mayores y porque la avanzada edad de muchos de ellos les impide participar.

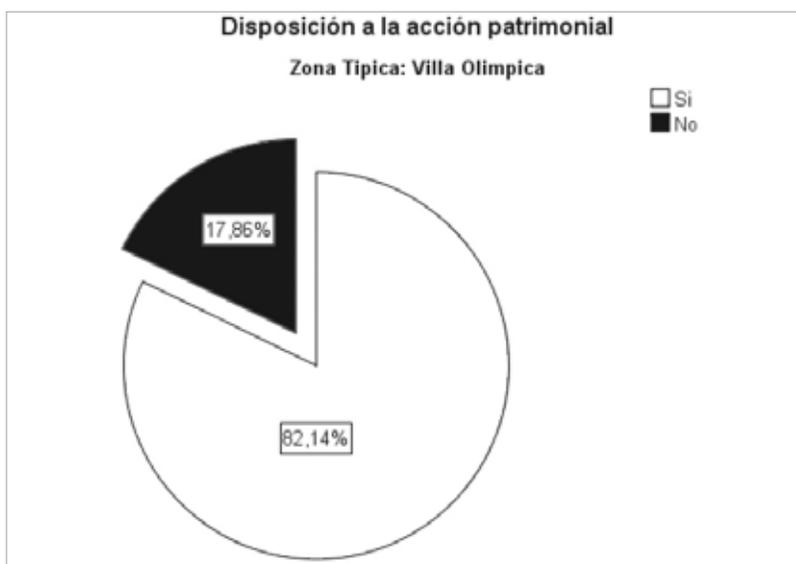


Figura 31. Disposición a la acción patrimonial Villa Olímpica. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

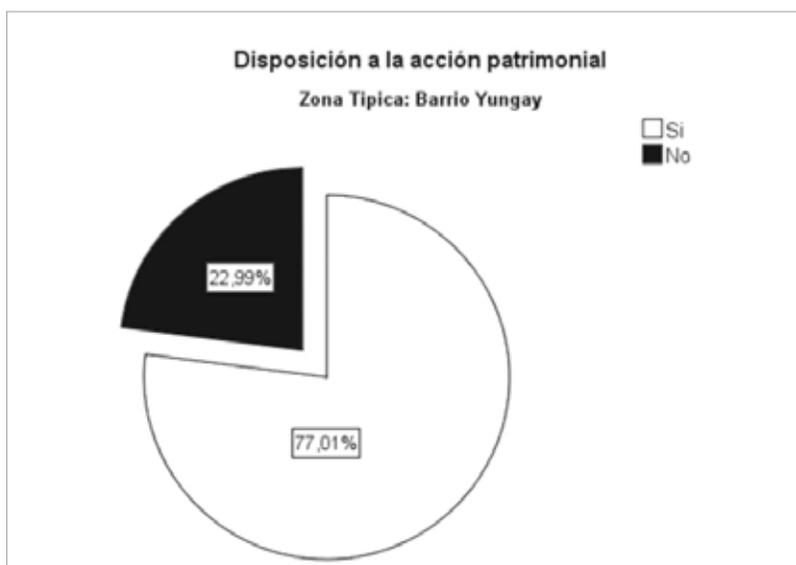


Figura 32. Disposición a la acción patrimonial barrio Yungay. Fuente: Encuesta residentes en Zonas Típicas Santiago y Ñuñoa.

En el caso de barrio Yungay, el porcentaje de disposición a la acción patrimonial (77%) es similar y un poco mayor al del total de las zonas estudiadas. Ello da cuenta de que la variable participación en organización no es determinante respecto a la sensibilidad frente al tema patrimonial. Esto quiere decir que muchos residentes que no participan en organizaciones sí están dispuestos a ser parte de acciones colectivas de mejora patrimonial.

Ahora bien, uno de los temas de futuro de estas organizaciones en ciernes ha sido el de las formas de liderazgo. Muchas de ellas cuentan con uno o dos líderes carismáticos, que asumen un rol excesivamente preponderante en la orgánica, generando, a veces, conflictos en las relaciones con otros miembros. “La organización como tal fue un volador de luces. La mayor parte de la pega la hice yo. La gente entró y salió muchas veces de la organización. Los vecinos siempre me veían a mí. A mí no me gusta que me haya pasado eso. Yo nunca eché a nadie. Es una constante que pasa en todas las organizaciones, en Matta Sur y en el barrio Yungay, con líderes muy reconocidos” (activista Villa Frei).

El trabajo colaborativo y en red ha sido una de las características de las organizaciones de defensa patrimonial de Ñuñoa. El contacto entre las organizaciones patrimoniales ha sido una constante permanente en materia de aprendizaje y cooperación. Las organizaciones con mayor experiencia son referentes para aquellas de formación reciente: “Estuvimos en el encuentro de Barrios Patrimoniales en Ñuñoa y ahí tuvimos contacto con gente de la Villa Frei y Villa Olímpica” (Equipo Técnico Suárez Mujica). A la pionera “Red Ciudadana por Ñuñoa”, le han seguido iniciativa como el “Encuentro de todos los Barrios de Ñuñoa”, el encuentro de “Barrios patrimoniales de Ñuñoa” y la recientemente creada red Ñuñoa.

Los vecinos organizados de Ñuñoa han declarado recientemente su visión respecto del patrimonio comunal, en el “Manifiesto Urbano de Ñuñoa”, redactado en 2016 por un conjunto de líderes de organizaciones barriales de Ñuñoa. “Para nosotros el patrimonio tiene sentido cuando es el contenido el que genera objetos físicos, cuando hay conceptos compartidos que animan los vestigios que entendemos constituyentes del patrimonio. No se trata de la belleza de las formas construidas solamente, sino de las sociedades, las maneras de organizarse y de convivir que crearon esos espacios. La cultura

de barrio, de las cercanías humanas, de lo que llamamos vecindad en su mejor atención”. Ese reconocimiento de la organización respecto de la dimensión comunitaria de lo patrimonial reconoce un daño al tejido material y simbólico que daba soporte a estas identidades. “Respetar e identificar como patrimonio común el carácter de barrio que caracteriza a la comuna. Para ello exigimos se detenga la constante destrucción y el maltrato del patrimonio de la comuna”. Del mismo modo, reconocen en el uso de las figuras de protección legal la Ley de Monumentos, una herramienta de acción para las comunidades organizadas “Reconocer y promover la figura de Zona Típica como una estrategia de protección del modo de vida y de protección del tejido urbano residencial moderno”<sup>63</sup>.

Frente a la “Propuesta de Política Municipal de Patrimonio Comunal”, difundida en 2017, la red de organizaciones vecinales de Ñuñoa, “Ñuñowe” ha señalado<sup>64</sup> que toda política patrimonial para la comuna debe ser fruto de un proceso deliberativo y democrático, proveniente desde la propia comunidad. Se recalca que los barrios han sido blanco de “depredadoras políticas urbanas, impuestas autoritariamente por el propio municipio (...) que, incumpliendo con el genuino mandato de representarnos como comunidad, ha infringido un daño irreversible a nuestra calidad de vida”. Se remarca que la defensa del patrimonio comunal ha sido fruto de la acción de las propias comunidades organizadas, frente “al absoluto desamparo de todo el municipio”.

Esta desconfianza en la gestión municipal del patrimonio queda expresada en la solicitud al gobierno local de dejar que la comunidad organizada el llevar adelante el proceso democrático de discusión de toda la comuna y “segmentada por territorios como ha sido la tónica de las llamadas mesas participativas de modificación del PRC”.

---

<sup>63</sup> “Manifiesto Urbano de Ñuñoa”, 2016.

<sup>64</sup> Comunicado público “Por una propuesta ciudadana de una política de reparación y gestión comunitaria del patrimonio cultural de Ñuñoa”. Red Ñuñowe, junio, 2017.

## EFFECTOS DE LA DECLARATORIA DE ZONA TÍPICA EN LOS BARRIOS

### *Conocimiento e importancia de parte de los vecinos*

Un contundente 83% de los residentes del total de Zonas Típicas declara que la declaratoria es importante. Esto refleja el trabajo de difusión y sensibilización de los líderes y dirigentes en los territorios.

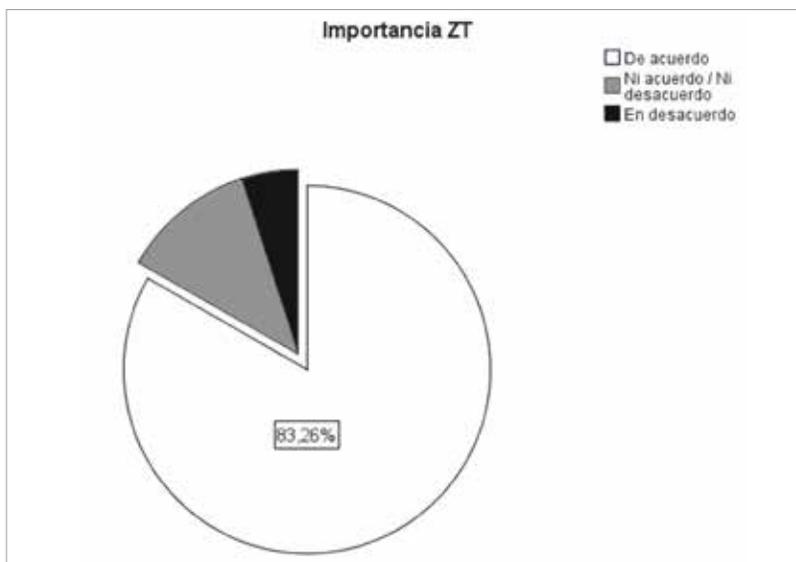


Figura 33. Importancia de la Zona Típica. Total Zonas Típicas. Fuente: Encuesta residentes Zona Típica Santiago y Ñuñoa.

El rol de las organizaciones respecto de la percepción vecinal es reconocido en barrio Yungay: “Difusión, cercanía con la gente, definición de conceptos, de ideas, tiene que ver con aclarar qué es Zona Típica, por qué es necesario postularse” (vecino, barrio Yungay). La instalación del asunto patrimonial en el barrio es un hecho indelible para los líderes del sector: “Sí. Se nota en los discursos cotidianos. Y ya sea por las controversias o las valoraciones es un tema de constante discusión. Le ha dado nueva identidad al barrio. Eso entra en discusión en cada actividad que se hace” (activista Barrio Yungay).

La variable tenencia no incide en la importancia dada a la declaratoria, ya que tanto los arrendatarios como los propietarios la valoran de una forma similar, 85% y 86%.

En Matta los vecinos señalan que un número significativo de vecinos no estima relevante la patrimonialización del barrio: “No hay mucha gente que está enterada de la Zona Típica. Falta comunicación. Los adultos mayores no ocupan las redes sociales, salen por ahí. Hay que hacerle un puerta a puerta. Uno podría decir que el activo que participa es el mínimo, un 20%. El resto de la gente no es que sea individualista, de mentalidad, sino práctica, ya que está trabajando, influye el factor tiempo” (vecino Matta Sur). Cabe recordar que el proceso de declaratoria este barrio es reciente, siendo promulgado el decreto el año 2016.

Un porcentaje significativamente alto de residentes de Villa Olímpica (82,14%) se declara dispuesto a participar en acciones colectivas que contribuyan a mejorar las condiciones patrimoniales del barrio. Estos datos demuestran un alto conocimiento y una alta sensibilidad respecto al tema patrimonial. Ello se debe probablemente al amplio trabajo de sensibilización y organización de los líderes vecinales, en un conjunto residencial muy bien delimitado y con alta solidaridad orgánica. El entusiasmo generado por lo reciente de la declaratoria (2016) respecto de la aplicación del instrumento (2017) puede ser también un factor.

#### *Mejoras en el barrio y en la vivienda*

Del total de encuestados habitantes de Zonas Típicas un 48% reconoce cambios positivos tras la declaratoria. Un cercano 45,2% no reconoce cambios. Esta percepción dicotómica se desagrega con mayor dispersión al analizar por cada caso.

En Villa Olímpica un 67% reconoce cambios positivos para el barrio, frente a 28,6% que no. Hecho explicable por el conocimiento y difusión de los impactos deseados de la declaratoria, de parte de los activistas patrimoniales que lideran las organizaciones, en particular porque ha habido avances luego del proceso de reconstrucción, viendo una posible continuidad lógica de la declaratoria patrimonial. Además, está el hecho de la recuperación por

el Ministerio de Bienes Nacionales del edificio de la Fuerza Aérea de Chile, donde el MINVU realizará un proyecto de vivienda económica para residentes de la comuna (comités de allegados). Para este caso, se reconoce que, desde la organización y presión hecha por los Vecinos por la Reconstrucción, se logró la llegada de recursos del MINVU para mejorar los bloques dañados con el terremoto del 2010. Ello ha significado una percepción de mejora en el sector: “Hay un cambio en el entorno. Ha habido una valorización después de los arreglos que se hicieron quedó bastante mejor” (Equipo Técnico Zona Típica Villa Olímpica).

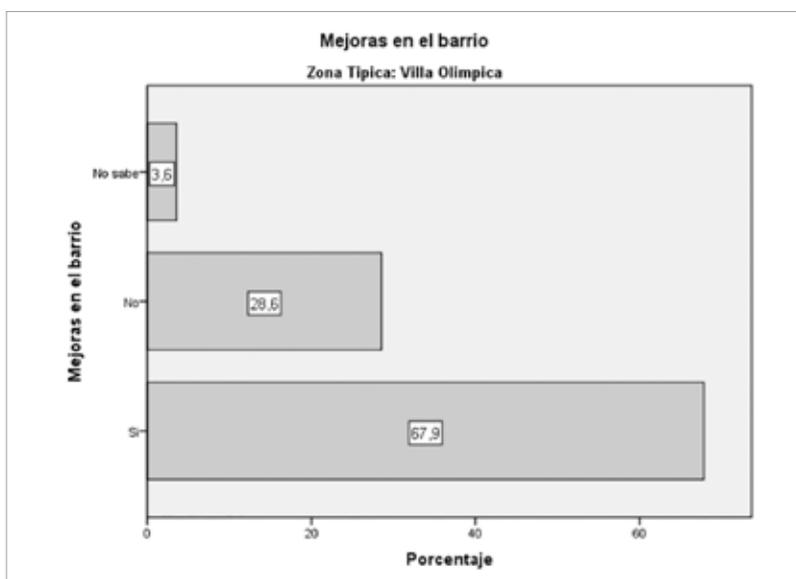


Figura 34. Percepción mejoras en la Villa Olímpica. Fuente: Encuesta residentes Zona Típica Santiago y Ñuñoa.

En Villa Frei un 60% reconoce cambios positivos para la familia y vivienda, frente a 31% que no lo reconoce. Hecho explicable por algunas mejoras evidentes en el sector, por ejemplo, el arreglo de puentes y el subsidio de mejoramiento de MINVU que está presente en el sector. La percepción de mejoría en el sector está asociada, para los activistas de Villa Frei, con

un conjunto de recursos financieros que han llegado tras la declaratoria: “Sin duda ha impactado positivamente en el ánimo de las personas, en la autoestima del barrio. Eso significa que hemos tenido buena acogida con la recuperación de los tres puentes de la Villa Frei. Hay un proyecto de que se están pintando los puentes de la Zona Típica (...) Con un colega arquitecto somos autores del proyecto de protecciones de los puentes con apoyo de la municipalidad e hicimos una página en Facebook. Cuando los rayan, la misma gente los vuelve a pintar blanco. Existe una puesta en valor de los puentes. A la gente le da rabia cuando los rayan, cuando en 40 años nadie se preocupó de los puentes. Estamos con otros vecinos con el proyecto de hacer una línea de tiempo en el puente de Ramón Cruz, y te das cuenta de lo consciente de los valores del barrio y eso ha sido súper positivo. (...) Se ganaron fondos del Programa de Protección del Patrimonio Familiar (subsidio al mejoramiento de viviendas económicas del MINVU), para remodelar las fachadas y las cubiertas y creo que esto ha impactado positivamente en el barrio” (activista Villa Frei).

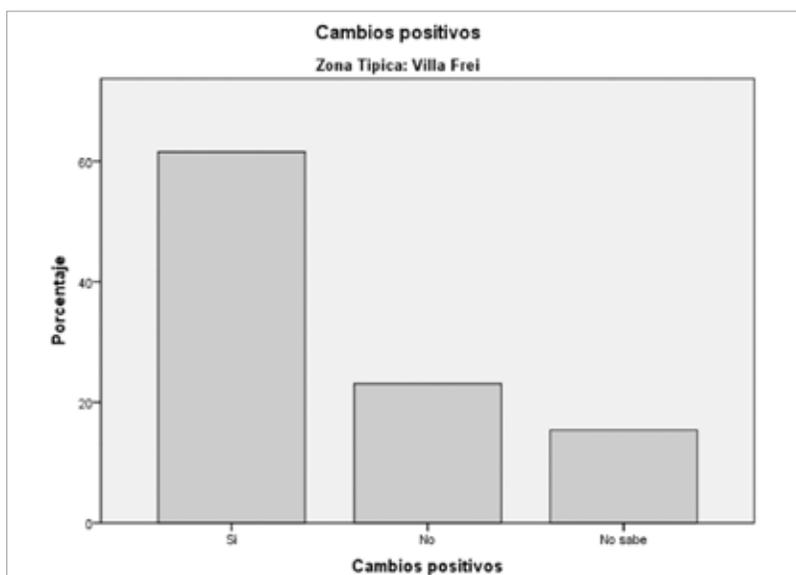


Figura 35. Percepción cambios positivos en la Villa Frei. Fuente: Encuesta residentes Zona Típica Santiago y Ñuñoa.



Figura 36. "No más basurales" para Villa Olímpica. El proceso de patrimonialización impacta la autoestima y el cuidado por el sector. Fotografía: Rafael Grau, 2017.



Figura 37. Los puentes renovados en Villa Frei. Fotografía: Rafael Grau, 2017.

En el barrio Yungay, un mayoritario número de los residentes (60,2%) considera que ha habido cambios positivos tras la declaratoria. Ello puede explicarse por tratarse de una Zona Típica declarada hace más tiempo (2009) y por la labor de difusión y sensibilización de sus organizaciones y liderazgos. Se pueden reconocer además algunas intervenciones en equipamiento en parques y plazas (Parque Portales, por ejemplo), la pintura y arreglo de algunas fachadas, hechas por el taller Fermín Vivaceta.

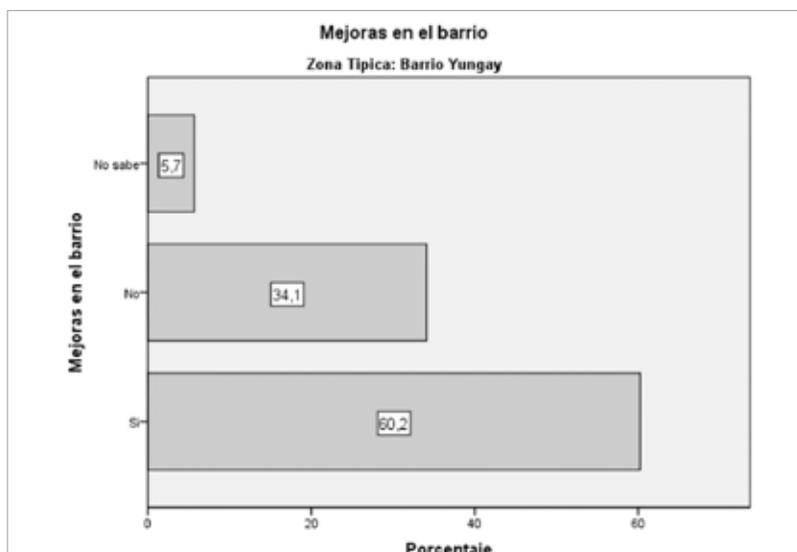


Figura 38. Percepción mejoras en el barrio Yungay. Fuente: Encuesta residentes Zona Típica Santiago y Ñuñoa.

En el barrio Yungay se reconoce el trabajo de recuperación de fachadas: “Se notan las mejorías en los apoyos del Gobierno Regional, la Municipalidad, para mantener las fachadas de las casas” (vecino, Barrio Yungay). Si bien se reconoce un avance en materia de obras urbanas y reparación de viviendas, se aclara que no ha sido lo que se esperaba después de la declaratoria: “Llegaron fondos, los cambios no han sido sustantivos, pero ha habido fondos para que los vecinos pinten sus fachadas, que mejoran sus casas” (activista, barrio Yungay).

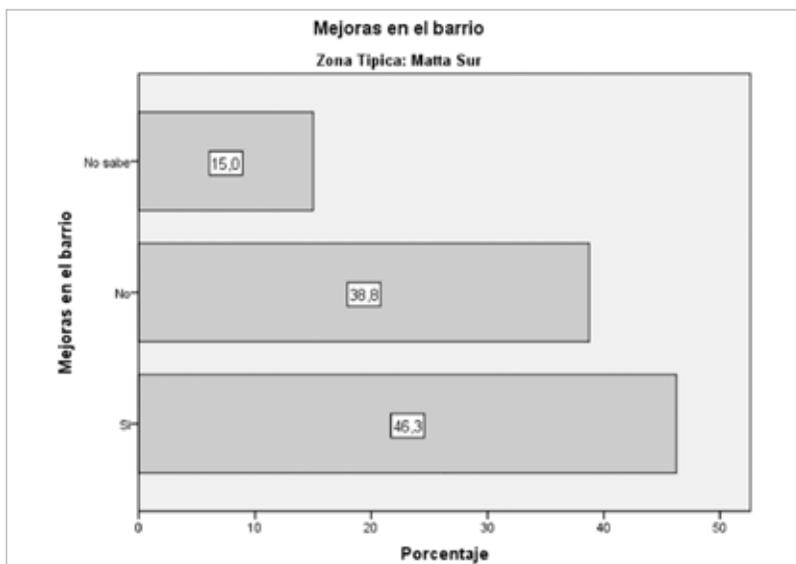


Figura 39. Percepción mejoras en el barrio Matta Sur. Fuente: Encuesta residentes Zona Típica Santiago y Ñuñoa.

Por ejemplo, para el caso del barrio Matta Sur un 46% reconoce mejoras, frente a 39% que no lo reconoce. Hecho explicable por algunas actividades que se han comenzado a realizar con énfasis patrimonial en el sector, por ejemplo, la fiesta de San Antonio de Padua. También algunos planes de mejoras de la estructura vial y algunos bandejones. En Matta Sur se han activado los espacios públicos con eventos que años antes no se realizaban revitalizando el barrio: “Desde el 2013 eran poquitos, pocas organizaciones. Lo que he visto es que los eventos culturales que se hacen en la Plaza Bogotá como el carnaval de San Antonio de Padua o fiestas que se han hecho han sido súper exitosos. Con gran participación de los vecinos a por lo menos a ese nivel eventual” (vecino, Matta Sur).

En términos perceptuales existe una coincidencia entre vecinos y activistas patrimoniales en cuanto a que los barrios no han sufrido un deterioro después del proceso de declaratoria, por el contrario, se han reconocido mejoras en diversos ámbitos: activación de espacios públicos, mejoramiento de fachadas, intervenciones en algunos equipamientos, vialidad y espacios públicos, a través de distintas fuentes de financiamiento público.

## ¿VALORACIÓN O DETERIORO? APUNTES SOBRE PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN EN BARRIOS PATRIMONIALES

El término *gentrification* fue acuñado por la socióloga Ruth Glass al observar cómo en áreas centrales de ciudades inglesas se estaba generando un proceso de desplazamiento de residentes de clases bajas por la llegada de la gentry, es decir, de la población de clase alta. Estas áreas con buena localización y construcciones deterioradas son retomadas por una clase burguesa joven que aprovecha los precios bajos del parque habitacional (Glass, 1964). Es así como en adelante cierta literatura ha vinculado el concepto de gentrificación con el proceso de desplazamiento de un tipo de población de bajos ingresos por una de ingresos altos. Se han establecido tres fases sucesivas en dicho fenómeno: un primer momento de abandono de clases medias y altas del sector, un segundo momento de repoblamiento de clases populares y un tercer momento de revitalización económica, cuando se produce la sustitución de sectores sociales<sup>65</sup>.

En la literatura anglosajona es posible reconocer un primer momento de desarrollo del proceso gentrificador en el inicio de la segunda mitad del siglo xx, asociada con las contracciones del crecimiento de la economía en el marco del Estado benefactor y su impacto en las economías de escala de los territorios, en particular en los barrios obreros pauperizados de Europa Occidental y EE.UU. Este proceso ha sido caracterizado como ciclo de gentrificación esporádica. Una segunda oleada da cuenta de un fenómeno más amplio, caracterizado como de ampliación, y responde al impacto de los nuevos patrones mercantiles de liberalización del suelo urbano y la imposición de criterios de consumo y gustos asociados al capital cultural y a la localización de segmentos de población económicamente emergentes. El último y

---

<sup>65</sup> Ver, entre otros: Pacione, Michael (1990). *Urban problems. An applied Urban Analysis*. Londres: Routledge; Slater, Tom (2015). "La expulsión de las perspectivas críticas en la investigación sobre gentrificación." En VVAA. *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid: Traficantes de sueños; Smith, Neil (2015). "Nuevo globalismo y nuevo urbanismo. La gentrificación como estrategia urbana global" En: *El mercado contra la ciudad*. Madrid: Traficantes de sueños; y Deutsche, Rosalyn (1996) *Evictions. Art and Spatial Politics*. Cambridge: the MIT Press.

más reciente (data de la década de 1990) tiene un carácter global. En estos casos, la rápida valorización del suelo, junto con el deterioro de los activos y procesos de desregulación asociados a políticas de corte neoliberal detonan el desplazamiento de la población de escasos recursos, cuyos bienes depreciados son adquiridos por grupos con mayores recursos económicos (Less *et al.*, 2008; Inzulza, 2014). Sus formas de expresión sociológica y geográfica no siguen un patrón de comportamiento homogéneo, presentando variadas expresiones de los cambios físicos en los territorios, según se ponga el acento en el aspecto espacial, cultural o económico (Less *et al.*, 2008).

Como sea, en todos los períodos históricos el elemento que ha caracterizado estructuralmente el proceso es el incremento de precios de suelo y la llegada de población de mayores ingresos a sectores depreciados. Del mismo modo, parece generar consenso entre los autores, una explicación del fenómeno basado en la teoría de la diferencia potencial de la renta o *rent a gap*, que define la diferencia entre una renta actual y potencial de un terreno como factor detonante y explicativo de un proceso de gentrificación (Smith, 2012). De este modo, se da un uso más lucrativo al suelo poniendo en peligro el activo que, deteriorado, pierde valor en el mercado. Para Neil Smith, este proceso de oferta de espacio gentrificable se da en un espacio de tiempo acotado, inicialmente en sectores centrales donde los activos inmobiliarios son más valiosos por su escasez.

Ahora bien, este proceso de captura de renta potencial puede o no ir asociado de procesos de expulsión significativos, como se ha discutido en literatura reciente, sobre todo en Latinoamérica (Sabatini *et al.*, 2008). Ahora bien, la gentrificación no solo ha sido entendida como el proceso de sucesión y reemplazo voluntario e involuntario de una clase de ingresos bajos por una de ingresos altos. También ha sido entendida como un proceso que genera cambios en los usos de suelo, ya sean residenciales, culturales, educacionales o comerciales. Para el caso de los barrios patrimoniales, en general, se plantea un cambio no tanto de habitantes originales en los sectores patrimonializados, pero sí de usos y funciones de residencias con fines turísticos y de servicios exclusivos. El caso de la llegada de galerías de arte a barrios obreros desfavorecidos ha sido ampliamente relatado por la literatura anglosajona (Deutche, 2012; Smith, 2012). La seducción de áreas centrales por

su oferta cultural para con los profesionales jóvenes llevó a fines del siglo xx a planteamientos como el de la existencia de una nueva “clase creativa”, considerada como el principal agente gentrificador de barrios empobrecidos (Florida, 2002). Actualmente, nuevos fenómenos han especificado los impactos gentrificadores de cambios de uso y programación en barrios centrales: la llamada *boutiquización*, proliferación de tiendas y marcas de ropa exclusiva en reemplazo de viviendas para pobres y pequeño comercio a escala barrial o la *turistificación* de sectores patrimoniales, definida como la masiva concentración de servicios turísticos que genera un fenómeno descontrolado de alquileres desregulados, que sobrepasa la capacidad de carga de los lugares históricos (Vergara, 2016) .

Para el caso latinoamericano, la literatura especializada ha reconocido que el fenómeno de gentrificación es reciente en la región, debido a los procesos tardíos de urbanización e industrialización. Se sitúa a fines de la década de 1990 (Inzulza *et al.*, 2014), de la mano de políticas de reestructuración económica de corte neoliberal, al generar políticas de desregulación y flexibilización de los mercados de suelo. Su efecto sería perceptible tanto en áreas centrales, como pericéntricas y periféricas (Contreras, 2016; López *et al.*, 2012, Vergara, 2016; Inzulza *et al.*, 2014; Sabatini *et al.*, 2008). Sin embargo, los atributos que permiten definir conceptualmente el fenómeno varían desde visiones que se centran en la generación de potencial de renta o en cambios en usos de suelo y reprogramación en los sectores.

En términos generales para el caso latinoamericano, la gentrificación cobra fuerza en las últimas décadas debido a las reformas de liberalización del mercado de suelo de fines de siglo xx, que fomentan el aumento de la inversión privada en el negocio inmobiliario. Las ciudades quitan restricciones al suelo generando un ambiente propicio para la llegada de capitales a los territorios, aumentando significativamente la producción masiva de viviendas (López *et al.*, 2012). Los sistemas de subsidios estatales a la demanda y las modificaciones de los Planes Reguladores son ilustrativos para el caso chileno. La tardía recepción del concepto para hacerlo operativo en casos latinoamericanos se explicaría por la escasa evidencia empírica de una invasión seguida por una expulsión de habitantes en corto tiempo (Sabatini *et al.*, 2008). La tradición sociológica, siguiendo a los Ecólogos de Chicago,

indica que la distancia entre invasión y sucesión para la renovación de barrios puede suceder en tiempos distantes, aunque sucesivos. Ernest W. Burgess, al retratar la expansión urbana como proceso, establece que “cada zona tiene tendencia a extenderse en superficie, lo que provoca como inmediata consecuencia la invasión del área contigua y una verdadera y propia sustitución de los habitantes. A las grandes familias le suceden los trabajadores independientes. En el área deteriorada, habitada ahora por neo-inmigrados y por delincuentes habituales, residían pocos años antes trabajadores autóctonos” (en Bettin, 1982:77). Basándose en este planteamiento Sabatini sostiene que, si bien no ha sido demostrada la expulsión de residentes seguida del proceso de captura de potencial de renta, no es descartable que en el mediano plazo los procesos especulativos pudiesen generar desalojos. Para definir gentrificación en la especificidad latinoamericana, se plantean dos características principales que definen el proceso. Por una parte, la llegada de grupos de mayor capacidad económica que la población residente y el incremento generalizado y rápido de los precios del suelo en un contexto de deterioro físico de las estructuras, es decir, la generación del potencial de renta. Siguiendo estos parámetros varios autores de la región reconocen la existencia de procesos de gentrificación en los casos estudiados. Para el caso de áreas centrales en la capital de Chile, Contreras reconoce para algunos barrios del centro de Santiago un aumento sucesivo de los valores de suelo en áreas deterioradas, donde se instala el plan de repoblamiento llamado Programa de Renovación Urbana; a su vez se reconoce la llegada de población de mayores o iguales ingresos que la población residente en dichas áreas. Aunque este perfil de advenedizo no es exclusivo, ya que la llegada de población migrante latinoamericana de bajos recursos es significativa (Contreras, 2016). Para otros especialistas la expresión latinoamericana de la gentrificación se caracteriza por un conjunto de transformaciones respecto del modo de habitar, que de la mano de nuevos patrones estructurales del mercado habitacional, se expresan en una mayor presencia de densificación en altura y condominios, espacios que generan polarización y segregación en los territorios, marcados por individualismo, y la distinción cultural asociada al consumo de bienes simbólicos y materiales (Inzulza *et al.*, 2014). En este sentido, para Delgadillo los procesos de

*boutiquización, parquemización y turistificación* de barrios históricos son considerados efectos nocivos para la sustentabilidad urbana patrimonial de estos sectores (Delgadillo, 2015).

Para el caso específico de un centro patrimonial, el centro histórico de Bogotá, los especialistas asumen que pasa por un proceso de gentrificación con características particulares. El uso de la norma, al permitir la intervención interior de ciertos inmuebles, favorece cambios de uso y modificaciones interiores que han hecho que las estructuras vean afectadas su integridad física, aumentando su estado de deterioro<sup>66</sup>. A su vez, la llegada de centros educativos privados ha aumentado el alquiler de bajo costo, generando modificación y alteraciones en edificaciones patrimoniales (De Urbina, 2015). Este fenómeno genera una desvalorización de los terrenos del área central, posibilitando un efecto de compra para capturar el potencial de renta. Esta hipótesis considera que la patrimonialización, bajo determinadas condiciones normativas, genera deterioro, el que, sin embargo, es potencialmente rentabilizado para renovación.

En ambos casos, Bogotá y Santiago de Chile, se reconoce la coexistencia de clases bajas y altas en el área central. Para el primer caso, haciendo referencia específica a dos barrios, se plantea una cierta complejización en la estructura social con una disminución de las dos clases más bajas, una concentración de población de escasos recursos en sectores puntuales, una permanencia de la clase más alta y un leve crecimiento de las clases intermedias (Dureau *et al.*, 2016). Para el caso de Santiago se ha definido una mixtura socioespacial, donde coexisten situaciones de segregación, relegación, expulsión, densificación, renovación, reciclaje y tugurización (Contreras, 2016). Para Inzulza y Galleguillos, el proceso de gentrificación en el centro de Santiago se caracteriza por la sustitución de edificación preexistente de fachada continua o pareada, de uno dos pisos, originalmente de uso residencial, por una tendencia de residencia con vivienda en media-altura y altura, “más que al desplazamiento de clases obreras, o de menores ingresos” (Inzulza *et al.*, 2014: 151).

---

<sup>66</sup> Según De Urbina el 55% de las edificaciones presenta deterioro.

Ahora bien, el desplazamiento de población residente como atributo medible y verificable en zonas patrimonializadas no ha sido demostrado como un fenómeno masivo en las áreas centrales e históricas de las ciudades de nuestra región. En el caso de Santiago de Chile, autores coinciden en que ha habido grados diversos de expulsión de habitantes en algunas zonas del centro de la capital, sujetas a políticas de repoblamiento y renovación (Contreras, 2016). Sin embargo, el proceso de patrimonialización no ha sido considerado un atributo que, hasta ahora, explique la expulsión de población. Valparaíso, de la mano de una política patrimonial de inspiración global (UNESCO), presenta para algunos autores antecedentes que permiten caracterizar un proceso de gentrificación con expulsión no masiva de población y cambios en la estructura de usos y programación de barrios tradicionales en algunos cerros específicos (Vergara *et al.*, 2016; Sobarzo, 2009; Aravena *et al.*, 2009). Para el caso de ciudades mexicanas, se han reconocido políticas estatales y locales de desplazamiento de comercio informal o de población en situación de calle de los espacios públicos de áreas patrimonializadas (Duering *et al.*, 2016; Hiernaux *et al.*, 2014).

### ¿SE GENTRIFICAN LAS RECIENTES ZONAS TÍPICAS?

Teniendo como antecedente estas referencias conceptuales, se intentará responder si es posible relacionar los procesos de patrimonialización reciente de barrios tradicionales de ubicación pericéntrica en Santiago de Chile, con indicadores atribuibles a un proceso gentrificador en dichos sectores.

En primer término, y como se señala en el apartado anterior, no existe una afirmación general respecto de que los procesos de patrimonialización que han experimentado los barrios estudiados haya significado, por lo pronto, un deterioro mayor de los sectores. Sin embargo, recientemente han circulado volantes en Villa Olímpica y Suárez Mujica (en proceso de declaración) afirmando que las declaratorias de Zonas Típicas son perjudiciales para los barrios. Señalando, en el mismo tono del discurso tradicional del sector privado, que “las propiedades pierden valor”, en una zona “en pleno desarrollo producto de la llegada de dos líneas de metro”. El texto se dedica a su vez a deslegitimar el proceso y culpa del estancamiento del sector a la normativa del Consejo de Monumentos

Nacionales, que impide cualquier modernización en las viviendas y en la zona. No hay un grupo de vecinos reconocido que asuma la autoría de los volantes en la zona, aunque se firma como “No más Zona Típica organización comunitaria” pudiendo responder a una iniciativa más bien individual o a otro tipo de interés.



Figura 40. Comunicado “No más Zona Típica”.

Figura 41. Organización comunitaria “No más Zona Típica” y su presencia en redes sociales.

Por el contrario, la percepción tanto de vecinos como de activistas patrimoniales indica que ha habido una mejoría relativa en los barrios, atribuible a intervenciones diversas, tales como activación de espacios públicos, mejoras en fachadas, mejoramiento de espacios públicos y áreas verdes, vialidad o equipamiento. Estos procesos cuentan con diversos financiamientos, no siempre asociados al reconocimiento patrimonial. Como sea, lo que se puede aseverar es que la recurrente afirmación respecto de que la declaratoria patrimonial suele tener como consecuencia un deterioro de los inmuebles y del sector, no es algo que pueda afirmarse para estos casos. Por el contrario, esta hipótesis del deterioro y desvalorización de los sectores patrimonializados queda aún más en entredicho cuando revisamos otros factores que permiten sostener más bien un proceso de renovación en algunos aspectos y en diversos grados en estos barrios.

Como se ha dicho, una hipótesis general de los actores sociales, en particular el sector inmobiliario y los propietarios de inmuebles patrimoniales, es que uno de los efectos de la protección legal de áreas urbanas es un estancamiento del mercado inmobiliario.

Un estudio reciente ha intentado mensurar el comportamiento del mercado inmobiliario mediante el estudio de la variación de precio del suelo, comparando datos de construcción y transacción de inmuebles y suelo en Zonas Típicas, con otras áreas de la ciudad (Jeri, 2015). La autora emplea los datos del Boletín Trimestral de Precios de Suelo (Trivelli y Cia., 2017), para comparar las dinámicas inmobiliarias dentro de la zona declarada con el promedio comunal. Para el caso del barrio Yungay, los resultados indican un incremento del valor de los predios, que coincide con el alza relativa de valores de la comuna de Santiago. Sin embargo, “al analizar las tasas con que van cambiando estos valores, se observa que, en este barrio, las tasas de crecimiento inter-trimestrales han aumentado más significativamente después de la declaratoria, dentro del barrio, que en la comuna, donde se produce un enlentecimiento de la tasa de crecimiento trimestral de valor UF/mt<sup>2</sup>” (Jeri, 2015: 117). Respecto a la oferta de terrenos el estudio reconoce que esta ha ido disminuyendo progresivamente, al igual que el promedio comunal, pero más lentamente. Y en cuanto al dinamismo del mercado, la cantidad de ofertas promedio decrece luego de la declaratoria de Zona Típica, al igual que en el total comunal. Esto dice relación con la disminución de paños urbanizables, producto del fin del ciclo de dinamismo asociado al plan de reemplazamiento, a la modificación del PRC y a la propia declaratoria de Zona Típica. Finalmente, el estudio concluye que la declaratoria parece haber afectado muy levemente la dinámica de oferta predial, puesto que se verifican cambios en direcciones similares a los de la comuna de Santiago. Sin embargo, se observa un aceleramiento de mayor envergadura relativa dentro del barrio en comparación a la experimentada en la comuna.

Estos datos generales respecto de los valores de suelo reafirman la argumentación en cuanto a que no existe una desvalorización del sector, sino una contracción de la dinámica inmobiliaria y un aceleramiento posterior a la declaratoria. En términos teóricos esta disminución de la oferta, asociada a la disminución del stock y a las restricciones normativas, explicaría un incremento potencial de los valores de suelo en la zona.

A partir de esta tendencia general, observada en Yungay, cabe preguntarse si es posible reconocer grados de gentrificación significativos en cinco Zonas Típicas recientemente declaradas. Conceptualmente la gentrificación ha sido definida como un fenómeno de recambio de población de estratos bajos por medios y altos en barrios tradicionales que presentan algún grado de deterioro de su stock residencial, que genera cambios de uso y reprogramación cultural y de ocio excluyentes. Esto nos lleva a considerar datos respecto del comportamiento del mercado habitacional en las zonas, desplazamiento de población vulnerable, arribo de habitantes de mayor poder adquisitivo y presencia de nuevos programas culturales y de ocio en la zona. Para responder la pregunta respecto de la valorización y posible gentrificación, se buscarán reconocer la presencia o ausencia de los siguientes atributos después de la declaratoria: comportamiento del mercado habitacional al alza, arribo de nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo, presencia de nuevos programas culturales y de ocio y desplazamiento de población vulnerable.

#### COMPORTAMIENTO DEL MERCADO HABITACIONAL. PRECIOS DE VENTA Y ARRIENDO DE INMUEBLES ANTES Y DESPUÉS DE LA DECLARATORIA

Se realiza un estudio longitudinal de precios de inmuebles en barrios declarados Zona Típica. En particular, se intentó medir el comportamiento del mercado inmobiliario a través del promedio de precios de oferta de arriendo y venta de departamentos, por tratarse de una unidad habitacional presente en los cinco sectores estudiados y por constituirse en la preferencia residencial mayoritaria de los santiaguinos. Esto permite además aislar posibles usos no residenciales que suelen darse en la tipología residencial, casa. Los casos seleccionados corresponden a arriendo y venta de departamentos en períodos anuales antes y después de la declaratoria, obtenidos de avisos de oferta en portales de internet y diarios de circulación nacional<sup>67</sup>.

---

<sup>67</sup> Portal Inmobiliario, Toc-Toc, *El Rastro*, *El Mercurio*.

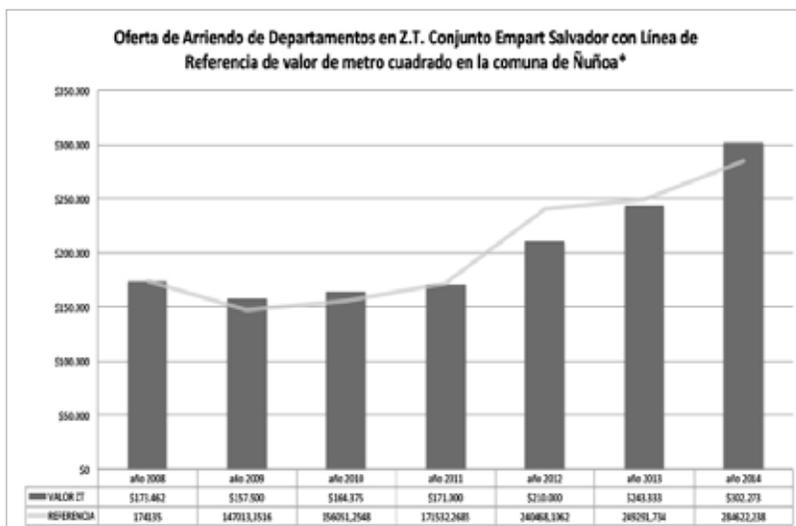


Figura 42. Oferta arriendo Empart Salvador.

Al revisar los datos respecto a EMPART-Salvador, declarado Zona Típica el año 2010, se percibe un aumento significativo de los precios de arriendo de departamentos desde 2011. Con anterioridad a la declaratoria, se aprecia una contracción atribuible a la crisis económica de 2008. De todas formas, esta alza importante de los valores de arriendo sigue, en términos generales, el movimiento de la curva de valores de suelo de la comuna de Ñuñoa<sup>68</sup>, lo que permite asegurar, en primer término, que las áreas declaradas no presentan una tendencia a desvalorizarse respecto de la comuna, y segundo, que no es posible discriminar a la declaratoria de Zona Típica, como un factor determinante en el alza de precios.

<sup>68</sup> La curva de valores, obtenida del Boletín Trimestral de Precios de Suelo de Pablo Trivelli y Cia, permite una referencia general respecto del comportamiento de los valores de mt<sup>2</sup> comunal considerando una muestra aleatoria de casos, en que se calcula promedio cantidad de ofertas, metros ofertados y precio del mt<sup>2</sup>.

Para el caso de Villa Frei, declarada Zona Típica en 2015, los datos de oferta de venta de departamentos arrojan, al igual que en los arriendos de EMPART, un alza significativa del precio a un año después de la declaratoria, 2016 y luego 2017, en alzas superiores al 20%. El promedio de precios de arriendos, si bien sube en 2016, más levemente que el promedio de venta, cae en los datos obtenidos para 2017. Esto hablaría de una contracción del proceso especulativo general respecto de la valoración de esos inmuebles, toda vez que el ciclo especulativo del precio de oferta de arriendo suele ser más corto que el de venta. Habría que esperar en el mediano plazo una contracción del precio de venta de departamentos, que para 2017, bordean en promedio los M\$120.000, aumentando su valor 3 veces desde 2011. ¿Es posible atribuir como un factor contribuyente a este ciclo especulativo en alza la declaratoria de Zona Típica? La construcción de la estación de metro Villa Frei, anunciada en 2013, y cuyas obras se iniciaron el 2014, e impulsaron la organización patrimonial, sin duda ha sido un factor determinante en el alza generalizada de los valores de suelo del sector, no obstante, hay alzas significativas tanto después del anuncio de la llegada del metro, como después de la declaratoria.



Figura 43. Oferta de arriendos departamentos Villa Frei y curva promedio comunal valor de suelo Ñuñoa.



Figura 44. Oferta de venta departamentos en Villa Frei.

Para el caso de Villa Olímpica, declarada en 2016, es posible apreciar un alza significativa continua del precio promedio de venta de departamentos desde antes de la declaratoria (2014), hecho atribuible al alza general del valor de suelo comunal (como lo indica la curva promedio de precio  $\text{m}^2$  comuna Ñuñoa), a la llegada de la estación de metro Estadio Nacional (se inaugura en 2017) y a las obras de reconstrucción. Ahora bien, el proceso de patrimonialización en la Villa, en cuanto difusión e instalación en la opinión pública, se inicia paralelamente con el tema de la reconstrucción, siendo un argumento central para impedir la demolición de los bloques dañados por el terremoto. De hecho, el proyecto Fondart para la elaboración del expediente data de 2011. En este caso la patrimonialización es un fenómeno paralelo al de la valorización general del conjunto, que se explica multifactorialmente.



Figura 45. Oferta de arriendo departamentos en Villa Frei.

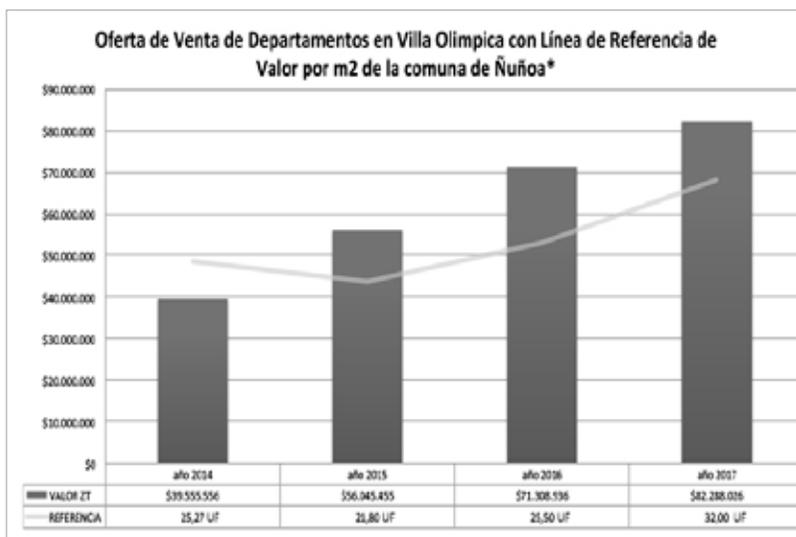


Figura 46. Oferta de venta departamentos Villa Olímpica y curva promedio comunal valor de suelo Ñuñoa.

En el barrio Yungay, declarado el año 2009, se reconoce un alza de los valores promedio de arriendo de departamentos desde dos años después de la declaratoria. Se aprecia una contracción para el periodo 2008-2010, atribuible a la crisis económica y al terremoto de 2010. Desde 2011 a 2013 se observa un alza sostenida. Se compara buffer<sup>69</sup> con el polígono de la Zona Típica, a fin de aislar la variable de protección legal de la zona respecto al sector colindante no protegido. Se concluye un comportamiento similar del precio promedio de oferta de departamentos en ambas áreas. Ello permite afirmar, por una parte, que no hay una desvalorización general de los inmuebles del área declarada Zona Típica respecto de los valores generales del sector, y que la variable patrimonialización no reporta un comportamiento al alza de valores de arriendo respecto del área colindante. Del mismo modo, al superponer la tendencia de la curva de valores de suelo  $\text{m}^2$  comuna de Santiago, la Zona Típica de Yungay tiene un comportamiento similar al alza general de la comuna.

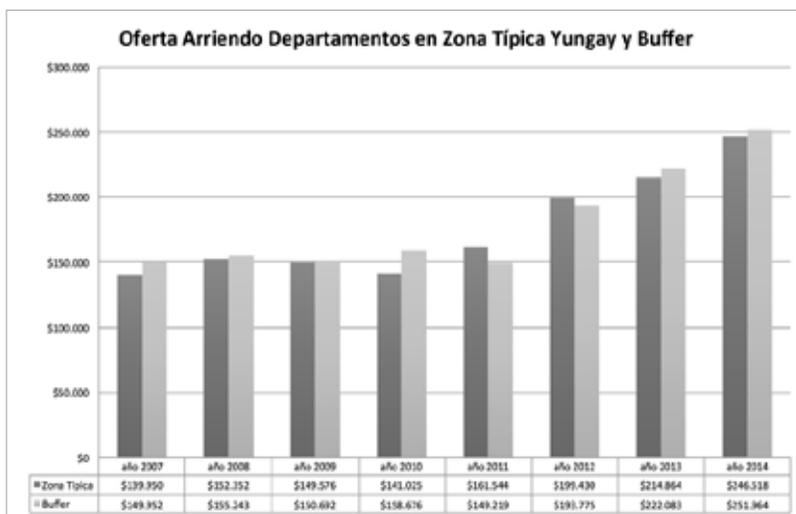


Figura 47. Oferta de arriendo departamentos en zona típica barrio Yungay y buffer.

<sup>69</sup> El buffer se define como el conjunto de manzanas inmediatamente colindantes con el borde al polígono de la declaratoria de Zona Típica, y se consideran, al igual que en la Zona Típica, valores de oferta de arriendos de departamentos.

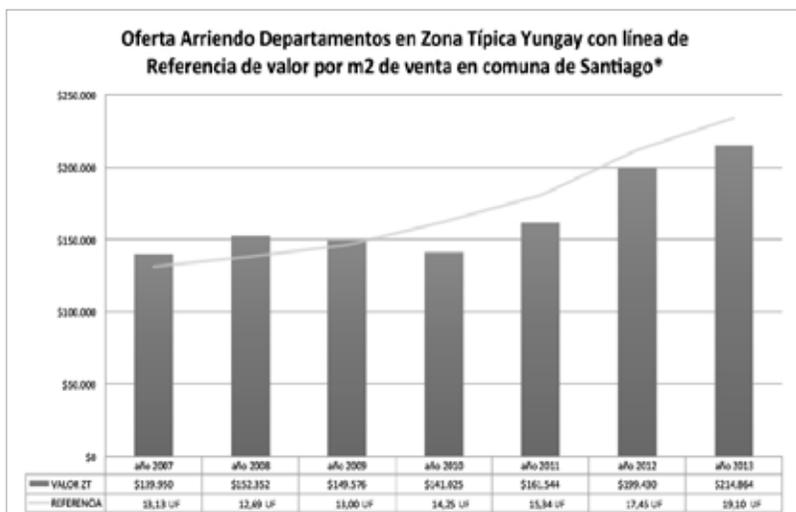


Figura 48. Oferta de arriendo departamentos barrio Yungay y curva promedio comunal valor de suelo Santiago.

Para el caso de Matta Sur, declarado el 2016, el promedio precio oferta de arriendos presenta una baja el año de la declaratoria. Este fenómeno es coincidente con el comportamiento de las Zonas Típicas de Yungay, Villa Frei y EMPART, que el año que han sido declaradas presentan una baja o un estancamiento de los precios de oferta, para luego presentar un alza importante en el ciclo posterior a la declaratoria. Esto puede significar una reacción del mercado inmobiliario movido por la incertidumbre del efecto de la declaratoria, que marcaría el inicio del ciclo especulativo posterior, pero no hay datos suficientes que permitan explicar este fenómeno. Respecto del promedio de precio arriendos del área buffer, se concluye un comportamiento similar al polígono declarado, tanto al alza como a la baja, lo que permite afirmar un cierto contagio de la zona colindante respecto de los ciclos presentes en el área protegida. Al superponer la tendencia de la curva de valores de suelo mt<sup>2</sup> comuna de Santiago, la Zona Típica de Matta Sur tiene un comportamiento distinto respecto de la contracción de 2015, bajando sus precios de oferta promedio al año siguiente. De mismo modo el alza de la curva del valor mt<sup>2</sup> comunal iniciada el 2016, es seguida un año después en el sector.

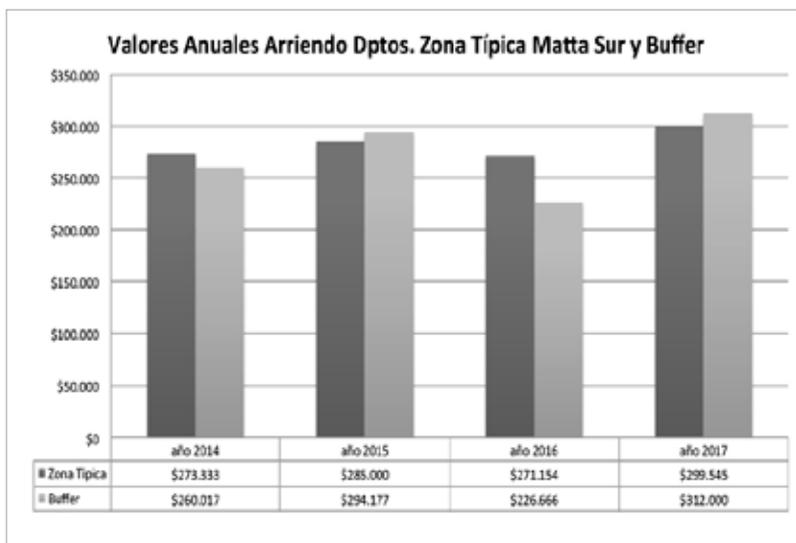


Figura 49. Oferta de arriendo departamentos barrio Matta Sur y curva promedio comunal valor de suelo Santiago.

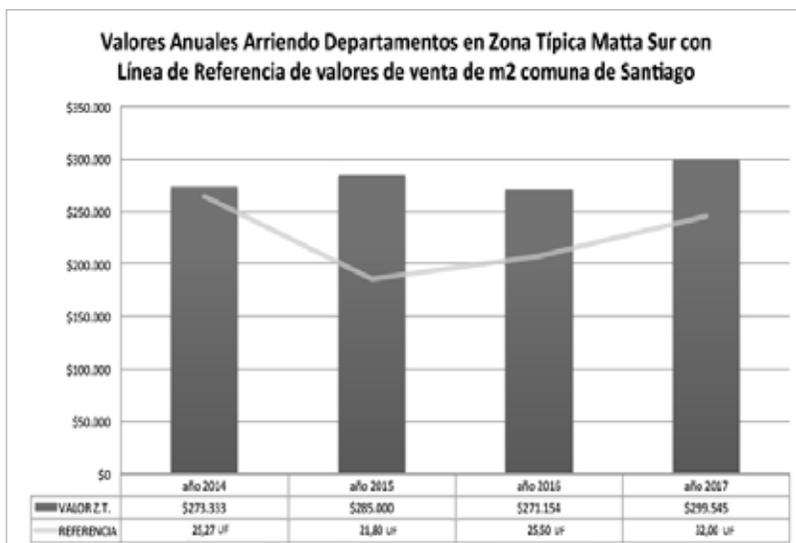


Figura 50. Oferta de arriendo departamentos barrio Matta Sur y curva promedio comunal valor de suelo Santiago.

De todas formas, no se aprecia una tendencia general a la baja de los precios de arriendo en la zona, por el contrario, la tendencia al alza se inicia con cierta aceleración, desde 2017. La incidencia del proceso de patrimonialización es hipotéticamente probable, en cuanto la tendencia no sigue la curva de valores de mt<sup>2</sup> comunal, aunque el comportamiento similar de precios del buffer hace muy complejo aislar la patrimonialización como una causa determinante del comportamiento de precios.

#### PERCEPCIÓN RESPECTO DEL COMPORTAMIENTO DEL PRECIO DE ARRIENDO Y VENTA DE VIVIENDAS POR PARTE DE LOS VECINOS

Como se ha demostrado, hay un incremento de los precios de venta y arriendo de viviendas en los barrios estudiados. Cuando se les consulta a los vecinos si estas alzas son atribuibles a las declaratorias patrimoniales, los resultados indican que existe un porcentaje significativo de población residentes en estos barrios tradicionales que correlaciona la patrimonialización con el aumento de plusvalía en el sector.

Solo el 18, 1% de los residentes del total de Zonas Típicas estudiadas considera que, frente al alza de precios de vivienda y arriendo en el barrio, la declaración patrimonial no incide de ninguna forma. Mientras que un significativo 72, 4% considera que sí influye. Destaca un 62% que declara que la Zona Típica impacta mucho sobre los valores de las propiedades.

En el caso de barrio Yungay, el porcentaje de residentes que considera que la declaración patrimonial no incide de ninguna forma frente al alza de precios de vivienda y arriendo en el barrio es bastante bajo respecto del promedio del total de zonas estudiadas, alcanzando solo el 10%. Es muy relevante el 72,7% que declara que el alza de precios tiene mucha relación con la patrimonialización del barrio. Este caso es interesante, ya que, a diferencia de los barrios ñuñoínos, que han recibido la noticia de la llegada de estaciones de metro en o muy próximas a la zona, en Yungay, la variable de patrimonialización puede aislarse, en teoría, más respecto del alza de precios de los inmuebles, ya que no hay proceso de modernización que impacte tan claramente sobre la plusvalía del sector. Cabe señalar que esta Zona Típica es la de mayor data de las estudiadas, desde 2009, por tanto,

los residentes pueden tener una visión de más largo plazo respecto de la plusvalía del sector.

Un porcentaje significativamente importante de residentes de Villa Frei (75%) afirma que la declaratoria ha incidido en el aumento de precios (65% piensa que mucho). Sin embargo, hay un importante número de residentes, aunque menor (20%) que cree que no ha habido influencia de la patrimonialización en las alzas de precios de venta y arriendo. Esto es atribuible al impacto de la nueva línea de metro que cruza la comuna, con una estación en el acceso del conjunto y al alza general de precios comunal.

Los activistas patrimoniales de Ñuñoa coinciden en que la declaratoria no ha deteriorado el sector, por el contrario, ha valorizado económicamente los inmuebles, de la mano del alza general de precios en la comuna. “Tuvimos dos grandes situaciones que pasaron. Casi toda Ñuñoa, tuvo una subida de plusvalía grande. Yo me compré mi departamento, a un X precio y en 10 años se ha triplicado. Tiene que ver también con que estos barrios, tienen todo un encanto y esto tienen un plus, el hecho de que se hayan declarado Zona Típica el sector” (Equipo Técnico EMPART).

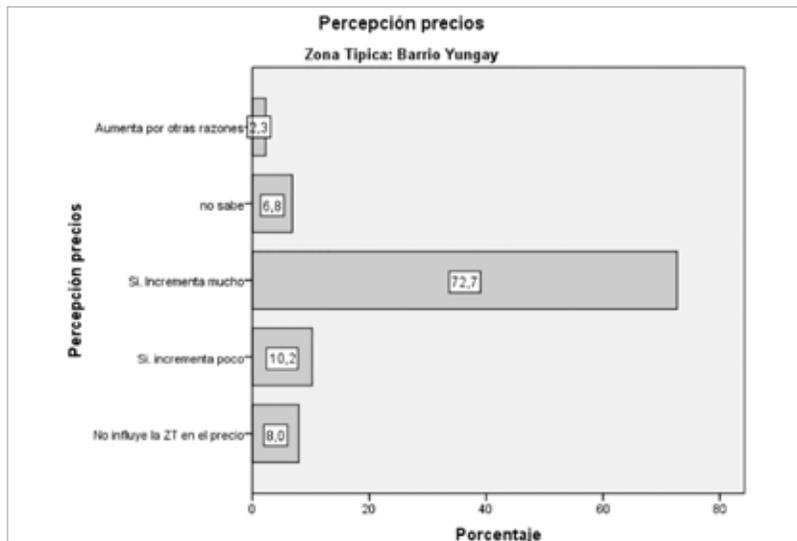


Figura 51. Percepción precios Zona Típica Yungay. Fuente: Encuesta residentes en Zona Típica Ñuñoa y Santiago.

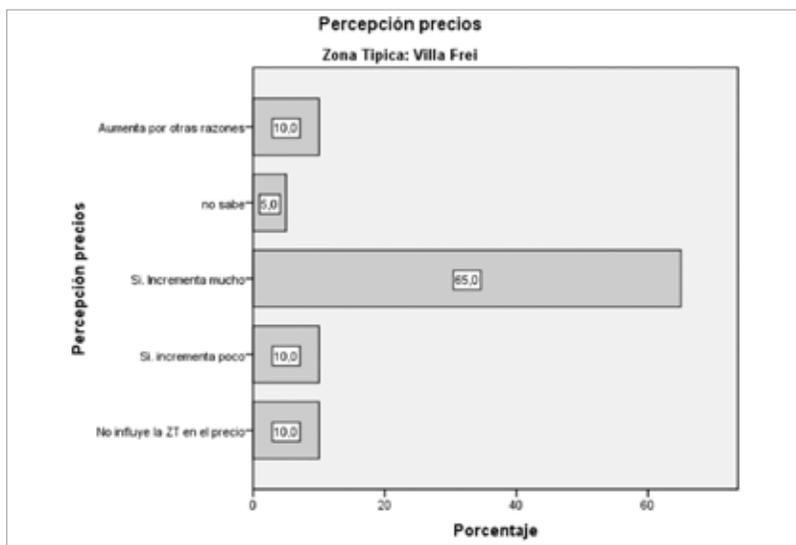


Figura 52. Percepción precios Zona Típica Villa Frei. Fuente: Encuesta residentes en Zona Típica Ñuñoa y Santiago.

Otro testimonio de una dirigente del mismo conjunto reafirma la percepción: “La gente después empezó a sentir orgullo de ser Zona Típica. Se revalorizó muchísimo y los valores son un poco escandalosos” (dirigenta EMPART).

Para el caso de Suárez Mujica, que se encuentra en proceso de declaración, los activistas reconocen un aumento de la valoración y precios del sector: “Por supuesto. Los vecinos saben que están en uno de los mejores barrios de Santiago. Hace dos años se están remodelando muchas casas del sector. Han subido los precios de las casas. Yo creo que se empieza a poner hípster el barrio” (Vecina Suárez Mujica)

Inclusive, para el caso de EMPART se señala que el impacto respecto de la declaratoria se da no solo en la plusvalía generada al interior de la zona, sino que también en los bordes, donde el capital inmobiliario captura las externalidades positivas del área patrimonial: “Casi todo el borde poniente tenemos 4 o 5 torres que se construyeron en un período de 5 años, que generan conos de sombra. Yo creo que las inmobiliarias han usufructuado.

Cuando vas a pedir los expedientes de construcción a la municipalidad, ellos saben que al lado hay una Zona Típica y tienen que retraerse ciertos metros” (Equipo Técnico EMPART).

Por su parte, para el caso de Villa Olímpica, un importante 28,6% de los residentes considera que la declaratoria no influye en el alza de precios, la más alta respecto de todos los casos estudiados. Mientras que un 50% considera que sí influye mucho, el más bajo de las zonas estudiadas. El porcentaje más significativo de quienes piensan que se incrementan los precios, pero no significativamente, llega al 18%. Esto se puede explicar por al menos dos razones: la declaratoria es muy reciente, septiembre 2016. La encuesta se realizó a menos de un año de la declaratoria, lo que podría explicar esta sensación de un leve incremento. Otro aspecto es el influjo de la nueva estación de metro que llega al borde de la Villa.

En Matta Sur, por tratarse de una declaratoria reciente, enero de 2016, es posible que la percepción positiva del impacto en el alza de precios no sea tan significativa como en los otros casos, llegando al 63%; quienes piensan que no influye se eleva a poco más del 21%.

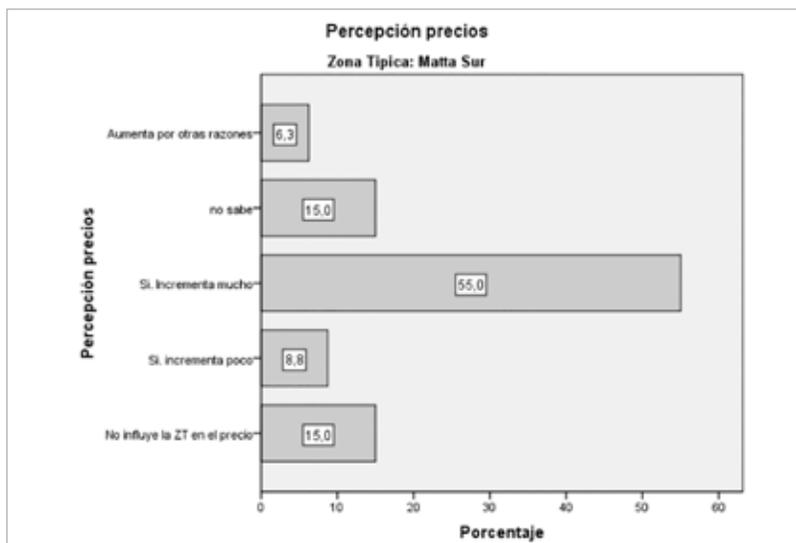


Figura 53. Percepción precios Zona Típica Matta Sur. Fuente: Encuesta residentes en Zona Típica Ñuñoa y Santiago.

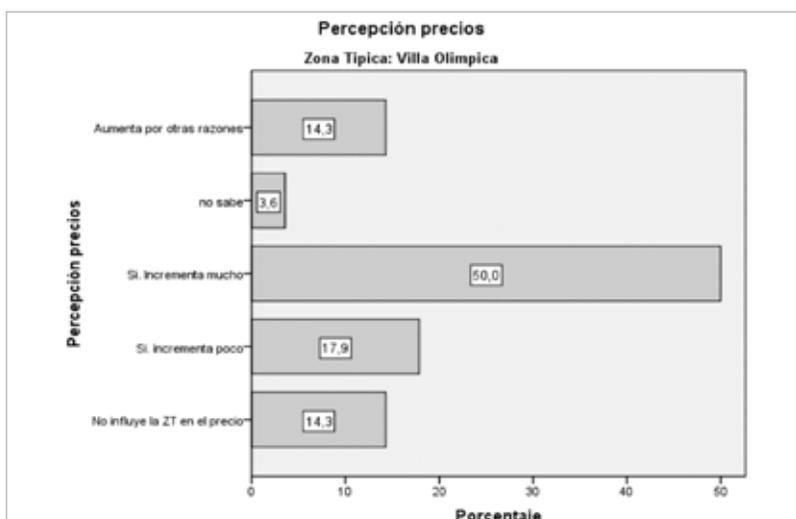


Figura 54. Percepción precios Zona Típica Villa Olímpica. Fuente: Encuesta residentes en Zona Típica Ñuñoa y Santiago.

Ahora bien, en términos generales se concluye que, para la percepción de los habitantes de las zonas recientemente declaradas, el proceso de patrimonialización es un factor relevante respecto del alza general de los precios de venta y arriendo de inmuebles al interior del área protegida. Algunos relatos plantean una valorización general del área, incluyendo los paños colindantes a los polígonos de declaratorias.

Esta visión de valorización general del sector declarado y su área adyacente coincide con la opinión del sector inmobiliario que sostiene que, respecto a los valores el suelo, la tendencia es que suban dado que “si tú restringes el potencial de constructibilidad de la zona, si hay mucha demanda por vivir ahí, el valor de esa unidad resultante va a subir. Porque va a subir el valor de suelo y el valor de suelo pesa un porcentaje alto del valor de la vivienda” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

Sin reconocerlo como una tendencia general, el representante de la CCHC admite que “por lo que me ha tocado ver, sin generalizar, algunas Zonas Típicas, que las comunidades han gestado, efectivamente se vuelven atractivas para el mercado”. Se pueden generar incluso procesos de gentrificación:

“Efectivamente hace que el sector sea más demandado, que aumente el valor de suelo y te genere un proceso de gentrificación.” (...) “Las Zonas Típicas sí aportan, tienen un valor relevante en lo que es un proyecto inmobiliario” (Carlos, promotor inmobiliario). En este caso el sector privado, a diferencia de los propietarios de inmuebles declarados patrimoniales, ve con buenos ojos la patrimonialización: “Para las inmobiliarias, en general, el patrimonio se vuelve atractivo porque genera flujos y puntos atractivos (...) si nos aporta mucho la Zona Típica, barrios turísticos, zonas patrimoniales, porque le dan un valor agregado” (gerencia Vivienda y Urbanismo, CCHC).

La percepción del sector inmobiliario respecto de que algunas Zonas Típicas se vuelven áreas atractivas para una demanda específica se puede corroborar con la opinión de los activistas patrimoniales y residentes de los barrios en cuanto al arribo de nuevos residentes y su perfil.

#### ARRIBO DE NUEVOS HABITANTES CON MAYOR PODER ADQUISITIVO

Junto con esta percepción general de una valoración de la zona y un alza de los precios de venta y arriendo de inmuebles, se reconoce que muchos vecinos advierten que el barrio se ha vuelto atractivo para un perfil de jóvenes familias y profesionales. Algunos activistas reconocen que el hecho de que el barrio sea declarado patrimonio, lo hace atractivo para un tipo de residentes que valora los atributos de la escala barrial, el valor histórico y arquitectónico y la amplitud de los departamentos: “En el aviso de venta le ponen: Zona Típica. Porque además llegan los jóvenes y buscan espacios como estos. Fui a ver un departamento para mi sobrino y la persona que me lo mostró, cuando terminó de hablar me dijo: “Y le recuerdo que estamos en una Zona Típica” (dirigenta, EMPART). Para esta percepción la declaratoria patrimonial se vuelve un elemento de distinción, que, dada su escasez, se trasunta en un aumento de los valores de venta.

Ahora bien, al cruzar datos respecto del tiempo de permanencia y el ingreso familiar en Villa Olímpica, se puede apreciar que los niveles superiores de ingreso están asociados a permanencias más cortas. Menos de 5 años. Los datos confirman esta tendencia cuando se cruza el tiempo de permanencia en la vivienda con el valor de arriendo, los valores más altos se concentran en los residentes con menos tiempo de permanencia.

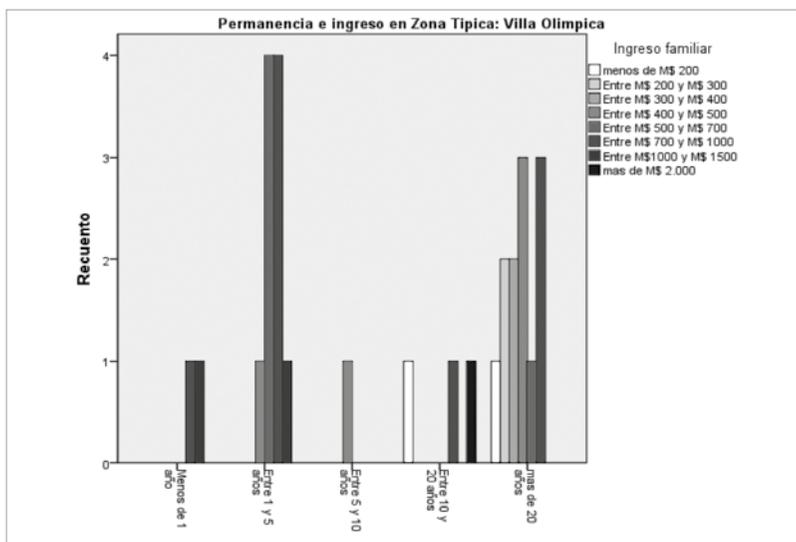


Figura 55. Tiempo de permanencia según ingreso Zona Típica Villa Olímpica. Fuente: Encuesta residentes en Zona Típica Ñuñoa y Santiago.

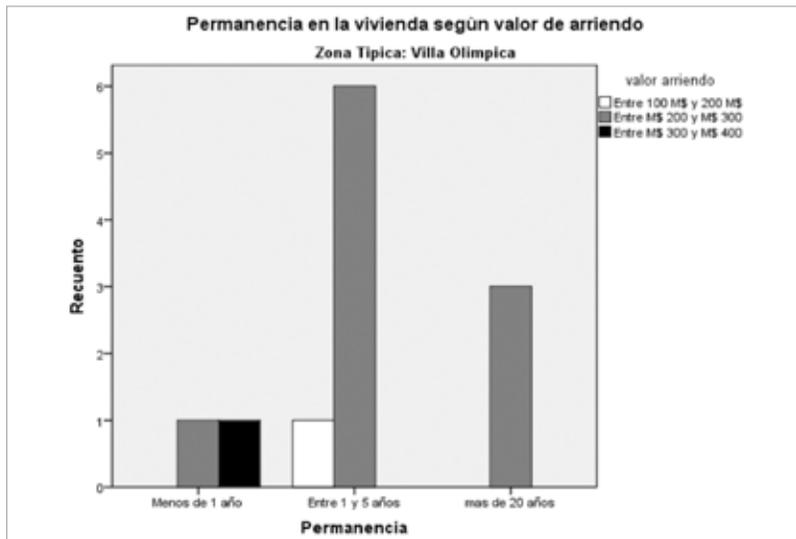


Figura 56. Tiempo de permanencia según valor de arriendo Zona Típica Villa Olímpica. Fuente: Encuesta residentes en Zona Típica Ñuñoa y Santiago.

En Yungay se reconoce la existencia de un imaginario que ha permitido que se construya y consolide la idea de un barrio cultural: “La peluquería francesa, el bar Serena, el Centro Cultural Manuel Rojas, hay una renovación de la gente del sector que apoya las Zonas Típicas, hay todo un circuito. La gente a través de sus historias en primera persona le da un valor al barrio” (vecino barrio Yungay).

Esta mixtura entre antiguos residentes que dan memoria al lugar y un nuevo grupo de habitantes que valoriza y difunde los elementos identitarios que construyen este relato, ha permitido transformar al barrio en un referente cultural para todo el país. Este reconocimiento se expresa en la llegada de un nuevo perfil de residentes. De hecho, al cruzar ingresos por permanencia un número significativo de hogares que perciben un ingreso superior a los M\$2.000 reside hace menos de 5 años y el total de ellos hace menos de 10. Ahora bien, como se ha dicho, la característica predominante del barrio es su componente pluriclasista, lo que se nota con la llegada de residentes de ingresos bajos y de arriendos económicos también en los últimos 5 años.

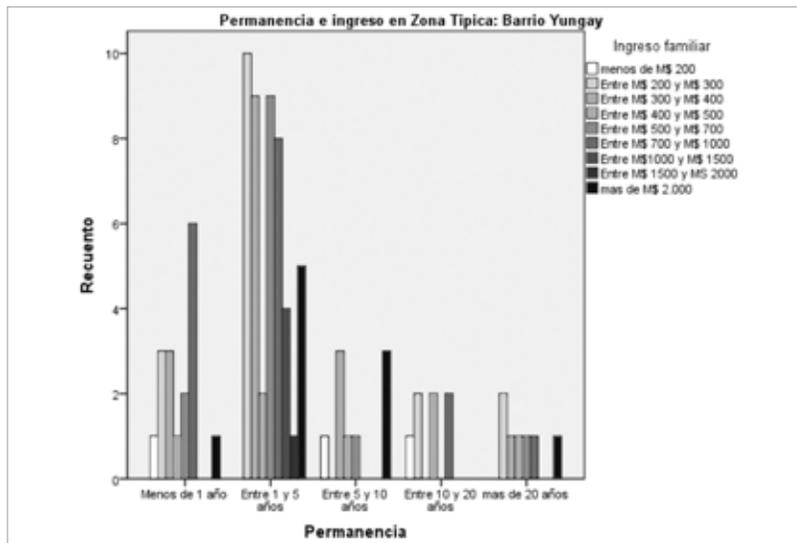


Figura 57. Tiempo de permanencia según ingresos Zona Típica Yungay. Fuente: Encuesta residentes en Zona Típica Ñuñoa y Santiago.

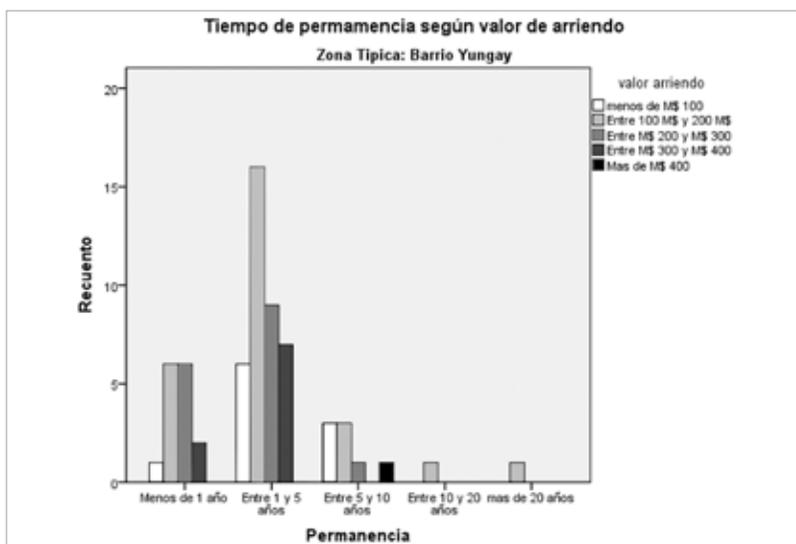


Figura 58. Tiempo de permanencia según valor arriendo en Zona Típica Yungay. Fuente: Encuesta residentes en Zona Típica Ñuñoa y Santiago.



Figura 59. Nueva oferta inmobiliaria (tipo loft) en barrio Yungay, Fotografía: Rafael Grau, 2017.



Figura 60. Nueva oferta gastronómica barrio Yungay. Fotografía: Rafael Grau, 2017.

En el caso de Matta Sur se percibe un aumento de nuevos residentes, con intereses culturales y patrimoniales: “Ya no es un barrio que hace una década que era un barrio viejo, sino que llegan personas jóvenes, artistas y hacen su propuesta de atelier, centros culturales y ellos tratan de vincularlo a la defensa del patrimonio. Así veo como se mueven ellos” (vecino, Matta Sur).

#### PRESENCIA DE NUEVOS PROGRAMAS CULTURALES Y DE OCIO

También se reconoce que la llegada de nuevos programas a algunos de estos barrios, en particular a Yungay, como restaurantes y centros culturales ha renovado la identidad del barrio, potenciando su veta cultural: “Le están dando otro enfoque al barrio. El barrio es *ondero*, está de moda” (vecino Barrio Yungay).

Los vecinos tradicionales que han decidido quedarse en el barrio optan por cambiar el uso de sus viviendas a comercio. Estos nuevos equipamientos pueden, para los líderes del barrio, generar procesos gentrificadores: “Hay otros que no optan por irse y empiezan a ser renovadas como comercio, hoteles,

por ejemplo, el restaurant 'La Gárgola', y genera su fuente de trabajo ahí mismo. Eso después de la Zona Típica. El recientemente llegado Centro Cultural Nave, rescata la fachada, instala un programa raro para el barrio, instala una suerte de hotel-teatro. Pero también es un espacio cerrado. Puede ser entendido como espacio de gentrificación. No es para migrantes. Es para alguien que cultiva la danza, y que está ahí por algún tiempo. Nave se metió, desde que empezó a funcionar, con las organizaciones vecinales, ha prestado su infraestructura para actividad cultural. Nave ha colaborado con la consolidación del tejido actual, entonces gentrifica, pero no le da la espalda al proceso barrial” (activista Barrio Yungay).

Respecto a la naturaleza de los nuevos programas y a la capacidad de las organizaciones comunitarias de negociar y disputar el territorio simbólico con los nuevos actores comerciales, se percibe a la gentrificación como un fenómeno que determinará el futuro barrial: “Lo que veo son más amigos de Nave. ¿Cuáles son los amigos de Nave? Los hoteles boutique. De hecho, la vocería de campaña de (la exalcaldesa) Tohá en la última elección fue en un hotel boutique. Veo más comercio gentrificado, cercano a Nave, que organizaciones cercanas a Azul Profundo o al Centro Cultural Manuel Rojas. Lo social-comunitario es costoso a nivel de la gente que lo está desarrollando. Necesitas más inversión de tiempo, lo que te lleva a peleas porque hay normas que son poco claras. La decisión de Nave, respecto a su planificación a 10 años, son menos intensas que la planificación de Manuel Rojas a 3 años” (...) A diferencia de Manuel Rojas, hay otras instituciones que son más fuertes y que son capaces de durar, como la “Escuela Fermín Vivaceta”, el “Museo Yungay”, la Junta de Vecinos, “Vecinos por el Barrio Yungay”, “Asociación de comerciantes del Barrio Yungay”, esos van a durar. ¿Quién va a ganar? Depende no de la capacidad de movilización, sino de la residencia en un sector, de una decisión socioeconómica, no es una decisión simbólica necesariamente. Entonces va a haber un residente que quiera permanecer ahí. Pero depende de otros factores que la gentrificación te lo dificulta” (activista Barrio Yungay).

Para los vecinos de Matta Sur la gentrificación es un tema que se debe afrontar a futuro, ya que el reconocimiento como barrio histórico puede generar un proceso de abandono y de reciclaje de edificación para sectores sociales con más poder adquisitivo. “Los vecinos van a tomar conciencia de

que el barrio hay que defenderlo, que fue una gran lucha lograr la declaración de Zona Típica. Pero, a través de recuperar el patrimonio se puede intentar que el barrio se gentrifique y atraiga al capital inmobiliario, que es lo que yo creo que va intentar hacer el nuevo alcalde Felipe Alessandri. “Venga a vivir al barrio histórico”. Eso provoca la obsolescencia urbana programada de parte del municipio y las inmobiliarias. (...) Hay que estar atento, porque a veces se puede tergiversar el uso de los conceptos patrimoniales ciudadanos para favorecer la gentrificación bajo fuego de las inmobiliarias” (vecino Matta Sur).

#### DESPLAZAMIENTO DE POBLACIÓN VULNERABLE

En el caso de las Zonas Típicas ñuñoínas, si bien no se reconocen fenómenos masivos de expulsión de habitantes de bajos ingresos por el aumento de renta y costo de vida, sí hay temor de que eso sea una posibilidad futura: “Ha habido cuestionamientos de las organizaciones con respecto a la efectividad de ser patrimonio dentro del barrio. Sobre todo, las organizaciones más jóvenes. Hay temor de que se vuelva un barrio de moda, que se expulse al vecino” (dirigenta Villa Olímpica).

Para el caso de Matta Sur, se reconoce un aumento del precio de las viviendas y un proceso de expulsión de población pobre y de inmigrantes: “Los precios de las casas han subido hartito, hoy una casa cuesta como \$120.000.000. Creo que esto es bueno para los propietarios de las casas, pero súper malo para los arrendatarios, no tenemos datos exactos, pero hemos visto algunos vecinos que arrendaban que han tenido que irse por que les subieron hartito el arriendo. También los migrantes vemos que están siendo desplazados, ya que sabemos que hay varias casas que las subarriendan por piezas y viven inmigrantes haitianos, colombianos y peruanos” .

Es posible que el alza de precios impacte más sobre los arrendatarios, ya que un 11% más de arrendatarios que de propietarios reconoce un alza importante de precios de arriendo.

Sobre el futuro de las Zonas Típicas hay quienes las imaginan con grados diversos de renovación y conservación.

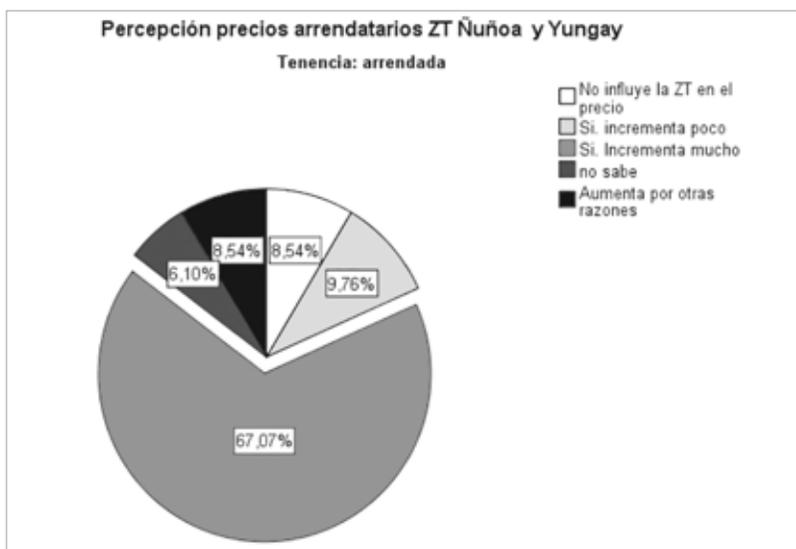


Figura 61. Percepción precios arrendatarios ZT Ñuñoa y Yungay. Fuente. Encuesta residentes en Zona Típica Santiago y Ñuñoa.

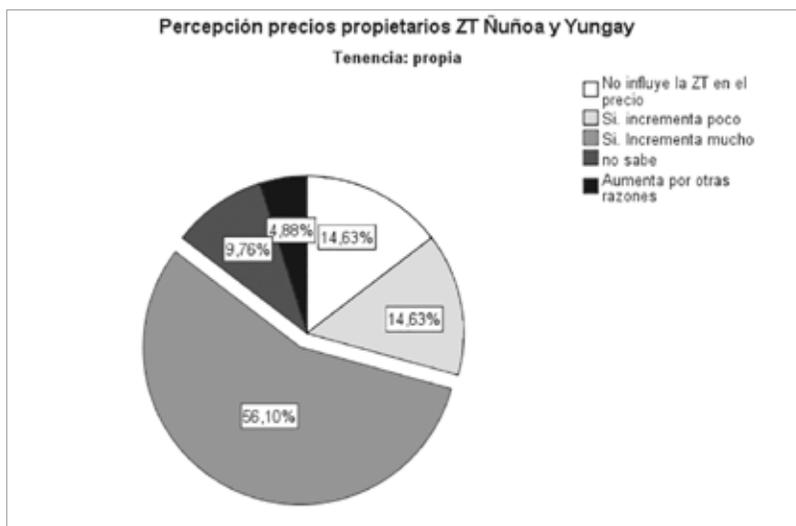


Figura 62. Percepción precios propietarios ZT Ñuñoa y Yungay. Fuente. Encuesta residentes en Zona Típica Santiago y Ñuñoa.

No aparece una mirada conservacionista entre los activistas patrimoniales, sino más bien una búsqueda por formas de renovación que respeten los valores esenciales de sus barrios: “Tampoco me niego a la regeneración urbana. Entiendo que estos barrios tienen que regenerarse alguna vez, pero que sea bajo la lógica de la negociación con las comunidades (...) Que el sector mantenga la misma edificación de 100 m. Las mismas características arquitectónicas, sociales” (dirigenta Villa Olímpica).

En el caso del barrio Suárez Mujica, barrio moderno, estilo ciudad jardín, los activistas patrimoniales señalan en los vecinos una mirada conservacionista: “Conservar sus casas, no solo en términos arquitectónicos, el ancho de vereda, que la gente saque a pasear sus perros. Que siga existiendo el mismo almacén de hace 50 años. Que sigan los árboles y la cordillera de Suárez Mujica (...) que el barrio no cambie en nada” (vecina, Suárez Mujica).

INDICADORES DE GENTRIFICACIÓN	BARRIOS				
	Matta Sur	Yungay	Villa Frei	EMPART	Villa Olímpica
Comportamiento al alza del mercado habitacional	SI	SI	SI	SI	SI
Arribo de residentes con mayor poder adquisitivo	NO	SI	SI	SI	SI
Presencia de nuevos programas culturales y de ocio	NO	SI	NO	NO	NO
Desplazamiento de población vulnerable	SI	NO	NO	NO	NO

Cuadro síntesis indicadores de gentrificación por Zona Típica. Fuente: Elaboración propia.

El capítulo pretendió identificar las diversas visiones que tienen los actores sociales respecto del creciente proceso de patrimonialización de barrios del Gran Santiago. Específicamente, se pregunta por los efectos que un conjunto de barrios tradicionales de ubicación pericéntrica del Gran Santiago, han tenido producto de su reciente reconocimiento bajo la figura legal de Zona Típica y Pintoresca por el Estado chileno. Al respecto, se busca reconocer si los sectores declarados han sufrido procesos de deterioro o valorización.

Se reconocen como agentes claves de la gestión patrimonial al sector público y sus diversas escalas de acción en materia patrimonial: nacional, sectorial, local; al sector privado, a las organizaciones de la sociedad civil que tienen interés en lo patrimonial y los propios residentes de barrios patrimonializados.

Para ello, se utilizan un conjunto herramientas de producción de información que permiten evaluar la condición de las zonas en un conjunto de dimensiones. Por una parte, se consulta la percepción de informantes calificados del sector inmobiliario privado y de las diversas escalas del accionar estatal en materia patrimonial. Además, se considera la opinión de informantes calificados de perfil activista patrimonial y vecinos de los barrios estudiados. A su vez, se analizan los resultados obtenidos de una encuesta a una muestra representativa de residentes de las cinco Zonas Típicas estudiadas. Por último, se desarrolla un análisis del comportamiento de los precios de la oferta de inmuebles al interior y en el borde de los barrios estudiados, con el fin de reconocer un posible proceso de gentrificación.

El texto reconoce que, si bien las competencias en materia de conservación y gestión del patrimonio han sido históricamente una labor predominante del Estado, la ampliación del concepto de patrimonio, así como la multiplicación de sus registros, han activado la participación de otros actores en la valoración y gestión del patrimonio. Es así como tanto el sector privado, como la sociedad civil, se han transformado en actores relevantes respecto de la configuración de un nuevo campo de acción de lo que entendemos por patrimonial. Se plantea que dentro de la producción del patrimonio urbano es donde la complejidad propia de los procesos de producción y reproducción del espacio urbano hacen que lo patrimonial involucre a una diversidad de actores, intereses y visiones, muchas veces contrapuestos.

Primeramente, se da cuenta de la visión del sector privado respecto del patrimonio, reconociendo que las instituciones y acciones centradas tradicionalmente en la preservación del patrimonio histórico como bien común, han estado tensionadas en la actualidad por intereses económicos y comerciales particulares, que tienen otra concepción del patrimonio cultural que lo distancia de su fundamento en tanto valor de uso, y lo reconfigura como una oportunidad de valorizar un capital inmobiliario, comercial o financiero. Se reconoce, por un lado, un discurso de valoración de la oportunidad de

que los bienes patrimoniales puedan generar riqueza, en particular desde el fomento del turismo; y por otro, la extendida opinión respecto de que las declaratorias patrimoniales sobre bienes privados suelen generar deterioro y abandono, además de un estancamiento de las zonas protegidas.

Esta visión es ampliamente compartida por el principal órgano gremial que agrupa al capital inmobiliario chileno, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). Según el diagnóstico de la CChC no existe una gestión sustentable del patrimonio en Chile. Ello debido a un conjunto de debilidades identificadas en materia de administración, legislación y financiamiento. La duplicidad normativa, la institucionalidad múltiple y la falta de incentivos financieros tanto a los propietarios de inmuebles patrimoniales como a la inversión privada, son los aspectos que, a juicio del gremio, dificultan una adecuada gestión patrimonial en nuestro país. Ahora bien, respecto del impacto de las recientes declaratorias de Zonas Típicas, los inmobiliarios reconocen un aumento creciente del fenómeno. Esto lo atribuyen a políticas reactivas por parte de comunidades que ven amenazados sus entornos barriales tradicionales por los desarrollos habitacionales densificados en altura. En cuanto al impacto, lo reconocen como heterogéneo. Por una parte, existe la visión de que la Zona Típica, al restringir los procesos de edificación, frena la inversión privada, y esto unido al escaso financiamiento estatal, termina por generar abandono y deterioro de los inmuebles y del sector. Sin embargo, la opinión cambia respecto de las recientes declaratorias, ya que se sostiene que en algunos casos de Zonas Típicas que son atractivas para la demanda habitacional de ciertos grupos, los valores de suelo tienden a subir, debido a que la restricción a los coeficientes de constructibilidad genera escasez, y por tanto alza de valores de suelo. Además, se sostiene que las declaraciones de barrios tradicionales contribuyen a otorgar distinción e identidad a estos sectores, transformándose en barrios atractivos, en que la oferta de bienes culturales y de ocio, junto con la escala barrial, se constituyen en el objetivo de un segmento importante de la nueva demanda habitacional de las ciudades chilenas. Por ello, no descartan incluso la presencia de procesos gentrificadores en dichos territorios.

Desde el sector público se reconoce el accionar de la institucionalidad patrimonial tradicional. Este papel recae en el caso chileno en el Consejo de

Monumentos Nacionales (CMN). El aumento de las solicitudes de Zonas Típicas, realizadas por comunidades de barrios tradicionales, ha sido un hecho valorado positivamente por la Dirección de Bibliotecas Archivos y Museos (DIBAM)<sup>70</sup>, organismo del que depende el CMN, principal institución responsable del patrimonio nacional. Se reconoce una ampliación de las demandas de comunidades por protección de grandes áreas urbanas centrales y pericentrales. Se estima un incremento de las solicitudes desde fines de la década pasada. Se reconoce que este aumento responde a una apropiación de parte de las comunidades del instrumental contenido en la Ley de Monumentos Nacionales, con el fin de tener herramientas para enfrentar las dinámicas modernizadoras del capital especulativo inmobiliario, que amenaza con destruir los valores materiales y simbólicos de barrios tradicionales. Se afirma que el CMN ha dado un giro respecto a administraciones anteriores, en cuanto se han vuelto prioritarias áreas que distan de la visión monumentalista del patrimonio: las Zonas Típicas, los sitios de memoria y el patrimonio ferroviario. En cuanto a las Zonas Típicas se indica que ha habido un aumento de las declaratorias por parte del CMN, pasando de un promedio de 20 anuales a 50. Del mismo modo, y en el marco de la preocupación por la sustentabilidad de dichas zonas, es que se ha promulgado el Reglamento de Zonas Típicas y Pintorescas, que regula los procedimientos para la generación y aplicación de los instructivos para su apropiada gestión.

En cuanto a la gestión del sector Vivienda y Urbanismo, se reconoce un tema que ha emergido con mayor claridad en los años recientes, en particular en la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 2013. La lenta aplicación de los lineamientos de la política en los programas del MINVU ha hecho que todavía no se aprecie con claridad la nueva mirada del sector respecto del patrimonio. Sin embargo, algunas experiencias programáticas como el Programa de Recuperación de Barrios ha intentado reconocer, con diverso éxito, las dimensiones culturales e identitarias del habitar. Del mismo modo, la mayor aplicación de las categorías de Inmueble de Conservación Histórica y Zona de Conservación Histórica contenidas en la Ordenanza General de

---

<sup>70</sup> Actual Servicio Nacional del Patrimonio Cultural.

Urbanismo y Construcción se consideran un aspecto relevante a la hora de pensar planes de desarrollo urbano con énfasis patrimonial. Sin embargo, la múltiple institucionalidad y la duplicidad de instrumentos y marcos normativos hacen que los procesos operativos en esta materia sean complejos. Del mismo modo, la poca profundidad de los procesos participativos también atenta contra un eficiente accionar en materia de estas nuevas demandas patrimoniales.

Para el caso de los gobiernos locales se describe para los casos de Ñuñoa y Santiago, el impacto de las políticas de repoblamiento desarrolladas mediante la aplicación del subsidio y el Programa de Renovación Urbana de MINVU en los territorios locales. La permisividad de los planes reguladores en las décadas de 1990 y 2000 potenciaron un modelo de desarrollo inmobiliario privado, que privilegió la maximización del uso de suelo mediante proyectos residenciales altamente densificados y en altura, que llegaron a superar los 30 pisos. Esta forma de crecimiento del parque habitacional, si bien revirtió la pérdida de población en ambas comunas, atrayendo nuevos residentes, significó un deterioro de la calidad de vida de los habitantes de barrios tradicionales de las respectivas comunas. Desde fines de la década de 2000, la reacción de las comunidades de estos barrios ante los impactos de este modelo de modernización neoliberal, se caracterizó por una defensa y puesta en valor del patrimonio y la identidad locales, recurriendo a la figura legal de Zona Típica como una estrategia de defensa ante el violento desarrollo inmobiliario. Esta presión de la sociedad civil organizada ha hecho que los gobiernos locales de Ñuñoa y Santiago de la década de 2010 hayan debido dar un giro respecto al modelo de desarrollo imperante, reconociendo la importancia y el valor de salvaguardar el patrimonio barrial en sus comunas. Este nuevo trato se ha expresado en sucesivas modificaciones a los PRC, estableciendo zonas de mayor regulación respecto a las densidades, alturas y coeficientes de constructibilidad, de manera de garantizar la protección de los barrios tradicionales. La generación de programas de apoyo a los sectores patrimonializados en Santiago y la generación de una Política Patrimonial para Ñuñoa son otras expresiones de la nueva preocupación municipal por este patrimonio emergente. Sin embargo, estas preocupaciones no han estado ajenas a las controversias propias del patrimonio urbano: los cuestionamientos a la asociación

público-privada, las críticas a los protocolos y profundidad de los procesos participativos y el énfasis en la mirada turística del patrimonio son flancos abiertos con las comunidades.

Respecto a la visión de los residentes de las Zonas Típicas hay una opinión clara en cuanto a que la declaratoria patrimonial no ha generado deterioro en los barrios. Por el contrario, la mayoría reconoce cambios positivos en la vivienda y barrios después de la declaratoria. Del mismo modo, consideran que la declaratoria ha incidido en el alza de precios de venta y arriendo de inmuebles en las zonas. La composición social que caracteriza los barrios es heterogénea, siendo Yungay el barrio con mayor mixtura social, importantes sectores vulnerables se aprecian en Matta Sur, mientras que en las villas de Ñuñoa se nota un componente mayoritario de clase media. Sin embargo, en todos los barrios se puede apreciar la llegada reciente de nuevos residentes con ingresos iguales o superiores a la población original. Respecto a la tenencia se aprecia un número similar de arrendatarios y propietarios con excepción del barrio Yungay, donde el arriendo supera con creces a los propietarios. En cuanto a la permanencia el barrio Yungay marca una gran rotación habitacional, asociada al arriendo y la inmigración, mientras que Matta Sur y Villa Olímpica tienen un importante porcentaje de población que reside más de 20 años. Yungay y Matta Sur dan cuenta de una importante presencia de población migrante, y se constituyen como barrios multiculturales. En cuanto al capital social se aprecia un número significativo de habitantes que participan en alguna organización del sector. De ellos una mitad lo hace en organizaciones tradicionales, como Juntas de Vecinos, y otro tanto en organizaciones sociales emergentes, de interés ambiental o cultural.

Respecto a si existen indicadores que den cuenta del proceso de gentrificación en los barrios, se puede mencionar que: existe un aumento significativo de los valores de venta y arriendo de inmuebles en las zonas estudiadas tras las declaratorias patrimoniales, sin embargo, no es posible con certeza argumentar que esas alzas responden a la patrimonialización del sector, ya que existen otras variables incidentes: aumento general de precios en las comunas y nuevas estaciones de metro. También se reconoce el arribo no masivo de un nuevo perfil de residente, que llega atraído por la oferta cultural de ocio y la escala barrial de los sectores. No se aprecia una expulsión masiva de

residentes de escasos recursos, aunque existen casos puntuales en Matta Sur y Yungay, lo que genera el temor, entre los activistas, a que el fenómeno se masifique. Respecto a cambio de programación y nuevos equipamientos de ocio, cultura y gastronomía se aprecian con claridad solo en zonas definidas en el barrio Yungay. En suma, no se aprecia un patrón clásico de gentrificación, sin embargo, hay indicadores de que se está en presencia de un proceso particular de revitalización, que puede tener efectos aún no percibidos en cuanto a la recomposición social de los sectores.

## CONSIDERACIONES FINALES

### EL PATRIMONIO HABITACIONAL SEGÚN LAS COMUNIDADES LOCALES

Para reconocer estas miradas en el ámbito nacional, el libro recogió un conjunto de información obtenida de informantes calificados de perfil representantes vecinales y profesionales del equipo técnico autor de las declaratorias y agentes del sector público y privado relacionados con el patrimonio urbano.

En términos sintéticos, se pueden señalar, primeramente, algunos aspectos principales de la percepción de los activistas patrimoniales y de los vecinos de los siete barrios estudiados.

Se reconoce que la activación de acciones patrimoniales responde a una reacción de la comunidad frente a amenazas asociadas a diversos procesos modernizadores que pueden generar un impacto no deseado en los territorios. En este sentido, entre las organizaciones de defensa patrimonial se manifiesta un sentido crítico respecto de las configuraciones urbanas generadas por el urbanismo neoliberal, considerando que estas prácticas institucionales y financieras de producción del espacio atentan contra la escala e identidad de sus barrios.

En los casos de estudio, los procesos modernizadores que amenazan la identidad local corresponden al desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura, obras de infraestructura vial para transporte público (metro y Tran-Santiago) y modificaciones en los marcos regulatorios de usos de suelo y ordenamiento territorial, en particular, los cambios en los Planes Reguladores Comunales (PRC). Sobre este último aspecto, huelga decir que los activistas patrimoniales manifiestan una desconfianza en el accionar de la institucionalidad municipal en materia de planificación urbana, pues consideran que las sucesivas reformas a los PRC han favorecido la penetración de los intereses inmobiliarios especulativos en los territorios, sobre todo mediante la flexibilización de la normativa de alturas y coeficientes constructibilidad.

Los valores resguardados corresponden a la mantención de la escala de barrio, la protección de los espacios públicos y áreas verdes, el resguardo de edificaciones significativas en el barrio y la mantención de la memoria social

contenida en los habitantes originales. En este sentido, es compartida la idea de que los valores identitarios del barrio corresponden a valores de uso, resistiéndose a la idea de que esos bienes tangibles e intangibles puedan ser sujeto de valor de cambio. Les preocupa, por un lado, la intención del mercado inmobiliario de capturar las externalidades positivas asociadas a la ubicación central y dotación de equipamientos y áreas verdes que sus barrios poseen. Por otra parte, también existe preocupación respecto a la transformación de sus valores intangibles como activos económicos, es decir, que se haga uso de los componentes identitarios y culturales como dispositivos de distinción espacial para el marketing inmobiliario.

Otro aspecto común a los relatos de vecinos y profesionales de los equipos técnicos es que la activación patrimonial es una reacción de las comunidades al abandono progresivo por parte del Estado, de los barrios obreros y de las grandes unidades vecinales para empleados. Esta sensación de desprotección se asocia con la desaparición de la arquitectura institucional que sostenía los conjuntos: las Corporaciones Habitacionales de mediados del siglo pasado y la estructura organizacional vinculada al mundo del trabajo (Cajas de Previsión Empleados, sindicatos).

Para el caso de las Zonas Típicas con fuerte componente de barrios obreros (Yungay, Matta Sur y San Eugenio), el proceso desindustrialización y la retirada de las redes de promoción social y territorial del Estado desarrollista, desde los años 80, ha generado una acelerada obsolescencia de la condición material del barrio, manifiesto en un acelerado deterioro de sus instalaciones fabriles y del tejido habitacional. Para el caso de las unidades vecinales (Villa Frei, Villa Olímpica y EMPART-Salvador), el abandono se expresó en la desaparición de las Cajas de Previsión de Empleados (1979), responsables de la mantención y gestión de los conjuntos.

Sin embargo, se aprecia que el proceso de declaratoria ha impulsado acciones de activación patrimonial que han aumentado la valoración positiva de los habitantes activos del barrio, mejorando la autoestima y la participación colectiva. En este sentido, se plantea que las activaciones patrimoniales han logrado consolidar la valoración de una tradición moderna de construcción del espacio residencial, que se caracteriza por su alta calidad constructiva, su diseño residencial integrador, la generosa espacialidad pública, la presencia

de áreas verdes, la presencia de elementos estéticos y compositivos de las vanguardias artísticas y la prevalencia de la escala humana. Estos atributos presentes en la tradición moderna no se logran apreciar en las nuevas formas de producción del espacio residencial contemporáneo, carente de espacios de integración y precario en materia de espacialidad pública.

Para reconocer las metodologías de investigación desplegadas por las comunidades, para puesta en valor del patrimonio habitacional en los casos de barrios tradicionales en Santiago, se realizó una sistematización de siete documentos *Expedientes técnicos para la obtención de declaratorias de Zonas Típicas* en casos de barrios modernos de tradición obrera y de clase media de las comunas de Santiago y Ñuñoa. A su vez, se genera información, mediante la sistematización de entrevistas estructuradas a informantes calificados de perfil representante vecinal y miembro del equipo técnico autor de las declaratorias.

La información obtenida de ambos procedimientos permitió tener un panorama general de los enfoques metodológicos y conceptuales que subyacen a las operaciones de activación patrimonial generadas por las organizaciones de activistas vecinales.

En primer término, se puede señalar que todas las experiencias estudiadas tensionan y amplían la definición tradicional de patrimonio que caracteriza el accionar del Estado. Esta visión, mayormente centrada en la valoración objetual de bienes monumentales, generalmente producidos por las elites o el Estado, es considerada insuficiente por los activistas patrimoniales comunitarios, dado que no permite operacionalizar repertorios patrimoniales diversos asociados con las identidades locales, la memoria social y los valores intangibles del barrio.

En segundo lugar, esta mirada mayormente compleja del repertorio patrimonial obliga a los equipos de activistas patrimoniales a generar metodologías de investigación-acción de origen interdisciplinar, que permitan poner en valor los bienes culturales desde una óptica multidimensional. En este sentido, el sector valorizado es interpretado como paisaje cultural, dado que su puesta en valor es operacionalizada en distintas capas de análisis, interrelacionadas entre sí. Donde los valores tangibles (arquitectónicos, estéticos, urbanos) se conjugan con los valores intangibles (memoria social, identidad local, modos de vida).

Esta mirada polisémica del territorio se traduce en la generación de levantamientos arquitectónicos y urbanos que ponen en valor los elementos estéticos, proyectuales, morfológicos y constructivos que poseen determinados elementos de los barrios patrimonializados. Otra dimensión relevante la constituye la historia del lugar, concentrando su análisis fundamentalmente en la relación entre el desarrollo de la comunidad y su entorno construido. Del mismo modo, esta microhistoria se pone en relación con los procesos históricos estructurales que inciden en la realidad local.

Las dimensiones sociológicas y antropológicas también son abordadas por los estudios de los expedientes, fundamentalmente mediante el levantamiento de información respecto a la caracterización de la población del barrio y al reconocimiento de los usos, percepciones y valoraciones de la comunidad respecto al lugar. También en algunos casos se realiza levantamiento de información del paisaje natural, en particular de especies presentes en los parques, plazas y áreas verdes.

En tercer término, los procedimientos de producción de información realizadas por los activistas patrimoniales consideran la utilización de metodologías participativas. En todos los casos estudiados se plantea la necesidad de reconocer en las visiones y acciones de los vecinos el elemento clave en la valoración del lugar. Esto se traduce, por ejemplo, en la realización de mapeos colectivos, talleres de historia local, jornadas de sensibilización colectivas, rutas patrimoniales colectivas y otras.

#### EL ROL DEL SECTOR PÚBLICO. ¿TRADICIÓN O INNOVACIÓN?

En el caso de los agentes públicos existe una visión compartida en cuanto que se está ante un fenómeno reciente de reconceptualización del concepto de patrimonio y de una ampliación de los registros patrimoniales. Se estima una fecha de origen hace diez años, coincidiendo con las declaratorias de Zona Típica de Población Suboficiales de Caballería en Ñuñoa (2008) y barrio Yungay en Santiago (2009). Se reconoce además que este renovado interés por lo patrimonial está asociado a las comunidades de barrios tradicionales, que han desarrollado diversas estrategias de acción para poner en valor y proteger los elementos simbólicos y materiales de su entorno, que constituyen los pilares de su construcción identitaria.

Un aspecto central respecto de esta preocupación y malestar de los vecinos han sido las consecuencias de las políticas de repoblamiento de áreas centrales. El estudio describe mediante revisión monográfica y de datos secundarios, el impacto de las políticas de repoblamiento desarrolladas mediante la aplicación del Subsidio y el Programa de Renovación Urbana del MINVU en dos comunas del Gran Santiago. Se reconoce que la permisividad de los planes reguladores en las décadas de 1990 y 2000 potenciaron un modelo de desarrollo inmobiliario privado, que privilegió la maximización del uso de suelo mediante proyectos residenciales altamente densificados y en altura, que superaron, en muchos casos, los 30 pisos. Esta forma de crecimiento del parque habitacional, si bien revirtió la pérdida de población en ambas comunas, atrayendo nuevos habitantes, significó un deterioro de la calidad de vida de los residentes de barrios tradicionales de las respectivas comunas. Desde fines de la década de 2000, la reacción de las comunidades de estos barrios ante los impactos de este modelo de modernización neoliberal se caracterizó por una defensa y puesta en valor del patrimonio y la identidad local, recurriendo a la figura legal de Zona Típica como una estrategia de defensa ante el violento desarrollo inmobiliario. Esta presión de la sociedad civil organizada ha hecho que los gobiernos locales de Ñuñoa y Santiago desde la década de 2010 hayan debido dar un giro respecto al modelo de desarrollo imperante, reconociendo la importancia y el valor de salvaguardar el patrimonio barrial en sus comunas. Este nuevo trato se ha expresado en sucesivas modificaciones a los Planes Reguladores Comunes, estableciendo zonas de mayor regulación respecto a las densidades, alturas y coeficientes de constructibilidad, de manera de garantizar la protección de los barrios tradicionales. La modificación del PRC el año 2015, en el sector Matta en el caso de Santiago y la modificación del PRC de 2016, en las zonas norte y oriente de Ñuñoa, son ilustrativas al respecto.

Respecto del aumento de las solicitudes de declaración de Zonas Típicas y Pintorescas, se consideran una reacción de las comunidades por proteger los valores asociados a la escala barrial y al modo de vida vecinal frente a las amenazas generadas por diversos procesos modernizadores del urbanismo neoliberal: desarrollo inmobiliario privado de alta densidad y altura, modernización de gran infraestructura vial y otros.

Para los agentes del sector público este fenómeno creciente de patrimonialización ha tensionado las estructuras institucionales, normativas y los marcos de acción del Estado y el gobierno local frente al tema patrimonial. Desde el punto de vista institucional, se ha planteado el patrimonio como un eje central de la Política Nacional de Desarrollo Urbano del MINVU y se han creado políticas y departamentos patrimoniales en los municipios (Subdepartamento de Patrimonio de la IM de Santiago y la Política de Patrimonio de la IM Ñuñoa). También se plantea un giro de la visión del Consejo de Monumentos Nacionales, desde una mirada *monumentalista* del patrimonio a una más centrada en el patrimonio comunitario, con prioridad en Zonas Típicas, sitios de memoria y patrimonio ferroviario.

Desde la dimensión normativa se han generado nuevos cuerpos legales, como la promulgación del “Reglamento de Zonas Típicas”; el dictamen n° 4000 de Contraloría, respecto de incorporar las áreas patrimoniales al Sistema de Impacto Ambiental; y las sucesivas modificaciones a los Planes Reguladores Comunes en las comunas en que las organizaciones vecinales han denunciado los costes asociados a las políticas de repoblamiento y renovación urbana. Respecto a los marcos de acción se reconocen procesos de aprendizaje en cuanto a un nuevo trato con comunidades y vecinos más empoderados, conscientes y técnicamente capacitados en relación con las problemáticas de su entorno.

#### MIRADAS DESDE EL SECTOR PRIVADO

Existe una percepción negativa del sector privado inmobiliario respecto de la política patrimonial del Estado. Para los privados la duplicidad normativa, la falta de incentivos financieros a los propietarios de inmuebles y una dispersión de los organismos públicos encargados del tema patrimonial, generan un terreno complejo para la inversión privada. Esto redundaría, en términos generales, en un deterioro de inmuebles y zonas patrimonializadas. Sin embargo, esta percepción se matiza cuando se analizan las recientes declaratorias de Zonas Típicas. Reconocen un aumento creciente del fenómeno. Esto lo atribuyen a políticas reactivas por parte de comunidades que ven amenazados sus entornos barriales tradicionales por los desarrollos habitacionales densificados en

altura. En cuanto al impacto, lo reconocen como heterogéneo; por un lado, existe la visión de que la Zona Típica, al restringir los procesos de edificación, frena la inversión privada, y esto, junto al escaso financiamiento estatal, termina por generar abandono y deterioro de los inmuebles y del sector. Sin embargo, la opinión cambia respecto de las recientes declaratorias, ya que se sostiene que, en algunos casos, los barrios declarados Zonas Típicas, son atractivos para la demanda habitacional de ciertos grupos. Este interés por algunos de estos barrios patrimoniales unido al marco a la restricción de los coeficientes de constructibilidad genera escasez, y, por tanto, alza de valores de suelo. Además, se sostiene que las declaraciones de barrios tradicionales contribuyen a otorgar distinción e identidad a estos sectores, transformándose en barrios atractivos, en que la oferta de bienes culturales y de ocio, junto con la escala barrial, se constituyen en el objetivo de un segmento importante de la nueva demanda habitacional de las ciudades chilenas. Por ello, no descartan incluso la presencia de procesos gentrificadores en dichos territorios.

Ahora bien, es pertinente preguntarse por los efectos concretos en materia de oferta habitacional en las zonas estudiadas, y del mismo modo, si es posible reconocer procesos de gentrificación producto de la patrimonialización de los barrios tradicionales estudiados.

¿Cuál ha sido el efecto de las recientes declaratorias patrimoniales en el comportamiento del mercado habitacional?

Se presentó un estudio del comportamiento del mercado habitacional en cinco Zonas Típicas, considerando los promedios de oferta de precio de venta y arriendo de departamentos dentro de las zonas protegidas y las áreas inmediatamente colindantes, durante cinco años, dos años antes y dos años después de la declaratoria. Los resultados arrojan un incremento constante de los valores de las zonas patrimoniales y del buffer en el período siguiente de la declaratoria. Esto permite asegurar que no existe un deterioro de las zonas asociadas al proceso de patrimonialización. Por el contrario, el comportamiento de la oferta indica una valorización tanto del área protegida como del sector contiguo. Sin embargo, este incremento no puede ser atribuido exclusivamente a la patrimonialización del sector, ya que el incremento de la plusvalía coincide con el alza general del valor de  $m^2$  en las dos comunas que contienen a las áreas declaradas, Santiago y Ñuñoa. Además, se

reconocen para el caso de Ñuñoa el impacto de nuevas estaciones de metro en los bordes de las Zonas Típicas. De todas formas, las Zonas Típicas presentan un alza constante y significativa de precios, lo que permite suponer alguna incidencia del proceso patrimonializador en el comportamiento de la oferta inmobiliaria. La escasez de suelo y la baja constructibilidad, unida a los atributos dados a estos sectores por una demanda habitacional emergente, explican el fenómeno.

#### ¿ES POSIBLE HABLAR DE PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN LAS ÁREAS RECIENTEMENTE DECLARADAS PATRIMONIALES?

De acuerdo con la percepción de los informantes calificados, no es posible afirmar con certeza que se está ante un proceso de gentrificación producto de la patrimonialización. Sin embargo, es reconocido el hecho de que ha habido un aumento de los valores de las propiedades y de la renta en las zonas declaradas. Ello no ha generado procesos evidentes de expulsión de residentes, sin embargo, es una preocupación importante de las organizaciones. Es también un efecto claro la revalorización simbólica de los barrios tras la obtención de las declaratorias, lo que genera un efecto de reconocimiento por distinción, que puede atraer nuevos perfiles de residentes, así como nuevos programas e inversión inmobiliaria.

Estos antecedentes preceptuales se complementan con información cuali-cuantitativa que se genera en la segunda etapa del estudio: variables de caracterización socioeconómica de las familias, seguimiento de la oferta inmobiliaria, cambios de uso en el sector y otros.

Mediante el análisis de la percepción de informantes calificados, la aplicación de una encuesta a residentes y un estudio del comportamiento del mercado habitacional en cinco Zonas Típicas, se analizan un conjunto de atributos que indican un posible proceso gentrificador: comportamiento del mercado habitacional al alza, arribo de habitantes con mayor poder adquisitivo, desplazamiento de población vulnerable y presencia de nuevos programas culturales y de ocio.

El análisis de las variables arroja que existe un aumento significativo de los valores de venta y arriendo de inmuebles en todas las zonas estudiadas

tras las declaratorias patrimoniales, sin embargo, no es posible con certeza argumentar que estas alzas responden exclusivamente a la patrimonialización del sector, ya que existen otras variables incidentes: aumento general de precios en las comunas, estaciones de metro. También se reconoce en la mayoría de las zonas, el arribo reciente, no masivo, de un nuevo perfil de residente de mayor poder adquisitivo, que llega atraído por la oferta cultural de ocio y la escala barrial de los sectores. No se aprecia una expulsión masiva de residentes de escasos recursos, aunque se mencionan casos puntuales en algunas Zonas Típicas, no hay información que respalde hablar de desplazamientos significativos. Respecto a cambios de programación y nuevos equipamientos de ocio, cultura y gastronomía se aprecian con claridad solo en zonas específicas del barrio Yungay. Por tanto, no es posible afirmar que se está ante un proceso de gentrificación clásicamente entendido en ninguno de los casos estudiados. Yungay es el barrio que presenta la mayor cantidad de indicadores, sin embargo, su condición de mixtura social y la permanente llegada de población vulnerable, lo aleja de la definición clásica de barrio gentrificado.



## AGRADECIMIENTOS

Debo agradecer a todos quienes colaboraron en la realización de este libro, especialmente al equipo de profesionales y editores de la Subdirección de Investigación del Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, en particular a Daniel Quiroz, Gastón Carreño y Luis Alegría, por su compromiso con el trabajo de revisión y el apoyo permanente.

Agradezco también de forma muy especial al equipo de investigación del proyecto Fondecyt que sienta las bases de esta publicación: Cecilia Muñoz, Raúl Olguín, Rafael Grau, Leonardo Cortés y Rodrigo Gertosio. Sin sus aportes esta publicación no habría sido posible.

Agradezco también a los líderes, dirigentes y profesionales de los barrios que colaboraron en transmitirnos sus experiencias y opiniones, y que permitieron nos adentráramos en alguna medida en el tejido socioemocional de sus territorios: Carolina Albornoz, Carolina Videla, José Becerra, Tusy Urra, Rafaela Zambra, Constanza Mora, Adriana Salas, Patricia Pino, Patricio de Stefani, Luis Rojas, Rosario Carvajal, Javier Olguín y Jorge Vergara.

También agradezco a los profesionales del sector público y privado que nos entregaron su tiempo y sapiencia para abordar los temas de complejidad sectorial: Gerson Mac Lean, Oscar Maureira, Marcos Rivera, Paula Mendoza, Patricio Mora, Carlos Cruz y Tomás Riedel.

A los habitantes de las Zonas Típicas que contribuyeron con valiosa información participando en el proceso de encuestas y otras instancias.

También reconocer el apoyo del Fondo de Desarrollo Científico y Tecnológico de Conicyt por el financiamiento de la investigación que sustenta esta publicación.

También a la Universidad Central de Chile por el cobijo institucional permanente. En especial al director del Centro de Estudios Arquitectónicos Urbanos y del Paisaje, CEAUP, Alfonso Raposo, por la generosidad en transmitir su sabiduría con este servidor.

Agradezco especialmente al equipo de profesionales y amigos del Laboratorio Territorial del CEAUP de la Universidad Central y la Asociación

Chilena de Barrios y Zonas Patrimoniales por el permanente apoyo en la difusión de nuestro trabajo. Especiales gracias a Rafael Grau por su dedicado trabajo en las imágenes y gráfica de este libro.

A los colegas y estudiantes de las Escuelas de Arquitectura de la Universidad de Santiago, de la Universidad Tecnológica Metropolitana y de la Universidad Central por sus inconmensurables aportes a la reflexión y debate sobre el tema que convoca esta publicación. Sin esa energía difícilmente podríamos haber llegado a este logro.

Finalmente, a mi mamá, Diana, por aquel Atlas que me regaló alguna mañana de mediados de los años 80, y que simboliza el cariño e impulso necesario para haberme dedicado a la investigación.

A mi familia y amigos por el apoyo de siempre.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### *Libros y artículos*

- Aguilera, Silvia (editora) (2010). *El terremoto social del bicentenario*. Santiago: Lom.
- Améndola, Giandomenico (2000). *La ciudad posmoderna*. Madrid: Celeste.
- Anderson, Neals (1965). *Sociología de la comunidad urbana: Una perspectiva mundial*. México: FCE.
- Aravena, Pablo (2009). *Memorialismo, historiografía y política*. Valparaíso: Escaparate.
- Bagnera, Paola y Inglese, Sebastián (2011). *Patrimonio y participación. El caso de casa Colectiva n° 1, Ciudad Evita*. Buenos Aires: Universidad Nacional de San Martín.
- Bauman, Zigmunt (2003). *Comunidad. En busca de seguridad en un mundo hostil*. Madrid: Siglo XXI.
- Benabet, Manuel (2006). *La Ordenación del Territorio en España. Evolución del concepto y su práctica en el siglo xx*. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- Bettin, Gianfranco (1982). *Los sociólogos de la ciudad*. Madrid: G. Gili.
- Brenner, Neil; Peck, Jamie y Theodore, Nik. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, 66: 1-11.
- Braudel, Fernand (1988). *La dinámica del capitalismo*. Madrid: Alianza.
- Carvajal, Rosario y Muñoz, Cecilia (2016). Vecinos por la defensa del barrio Yungay: experiencias de articulación, propuestas y participación ciudadana (2005-2015). En Llano, José; Solís, José y Valencia, Marco (editores). *Estéticas de la Participación* (pp. 49-64). Santiago: Universidad Central.
- Carvajal, María de los Ángeles (2014). Colectivo rescata. Barrio obrero y ferroviario: iniciativa de gestión del patrimonio industrial en Santiago de Chile (2007-2013). *Llámpara, patrimonio Industrial*, 1: 1-4.
- Castells, Manuel (1974). *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo XXI.
- Carrasco, Gustavo (2014). Hacia la definición de una política pública de preservación del patrimonio construido. En López, Ernesto; Arriagada, Camilo; Jirón, Paola y Eliash, Humberto (editores). *Chile Urbano en el siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile*. Santiago: Universitaria.
- Carrión, Fernando (2010). *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina. El centro histórico como objeto de deseo*. Quito: Ministerio de Cultura.

- Contreras, Yasna (2016). *Los nuevos habitantes del centro de Santiago*. Santiago: Universitaria.
- Cornejo, Rodrigo; González, Juan; Sánchez, Rodrigo y Sobarzo, Mario (editores) (2011). *Historia ausente. Relatos colectivos en torno al terremoto*. Santiago: Quimantú.
- Cortés, Leonardo (2015). Más allá de la mitigación de impactos. Oportunidades para un dialogo ciudadano frente a proyectos de infraestructura vial. En Solís, José y Valencia, Marco (eds.). *Neoliberalismo, sustentabilidad y ciudadanía* (pp. 149-161). Santiago: Universidad Central.
- Coulomb, René y Vega, Edna (2016). Los sujetos patrimoniales del centro histórico: de la valoración identitaria a la valorización mercantil. Una exploración inicial desde la Ciudad de México. En Carrión, F. y Erazo, Jaime. *El derecho a la ciudad en América Latina. Visiones desde la política* (pp. 397-414) México: UNAM.
- Choay, Françoise (2014). *Alegoría del patrimonio*. España: G. Gili.
- Davis, Mike (1992). *City of Quartz*. Nueva York: Vintage Books.
- De Mattos, Carlos (2002). Santiago de Chile de cara a la globalización: ¿otra ciudad? *Revista de Sociología y Política*, 19: 31-54.
- De Urbina, Amparo (2015). Deterioro del patrimonio urbano y proceso de gentrificación. Un estudio del centro histórico de Bogotá, Colombia. En Torres, Pablo y Cedeño, Alberto (coordinadores). *Ecourbanismo y habitabilidad regional. Contribuciones de América Latina* (pp. 221-236). México: Ed. UAM.
- Delgadillo, Víctor; Díaz, Ibán y Salinas, Luis (coordinadores). (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México: UNAM.
- Deutsche, Rosalyn (1996). *Evictions. Art and Spatial Politics*. Cambridge: MIT Press.
- Deutsche, Rosalyn y Gendel Ryan, Cara (2015). El bello arte de la gentrificación. En Observatorio Metropolitano de Madrid (editor). *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 27-52). Madrid: Traficantes de sueños.
- Ducci, María Elena (2004). Las batallas urbanas de principios del tercer milenio. En De Mattos, Carlos; Ducci, María Elena; Rodríguez, Alfredo y Yañez, Gloria (editores). *Santiago en la globalización, ¿una nueva ciudad?* (pp. 136-165). Santiago: Sur.
- Dureau, Françoise; Barbary, Oliver; Lulle, Thierry (2007). Dinámicas metropolitanas de doblamiento y segregación. En Dureau, Françoise; Barbary, Olivier; Goueset, Vincent; Pissot, Olivier y Lulle, Thierry (coordinadores). *Ciudades y sociedades en mutación. Lecturas cruzadas sobre Colombia* (pp.163-235). Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

- Duering, Emiliano; González, Carmen e Hiernaux, Daniel (2016). Nuevas políticas urbanas, gentrificación y resistencia: movimientos sociales incipientes en Querétaro. En Carrión, Fernando y Erazo, Jaime (editores). *El derecho a la ciudad en América Latina. Visiones desde la política* (pp. 241-257). México: UNAM.
- Florida, Richard (2002). *The rise of the creative class: and how it's transformation work, leisure, community, and everyday life*. Nueva York: Basic Books.
- Ferrada, Mario y Sahady, Antonio (2014). El rol del patrimonio cultural en el desarrollo urbano en el Chile actual. En López, Ernesto; Arriagada, Camilo, Jirón, Paola y Eliash, Humberto (eds). *Chile urbano en el siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile* (pp. 273-278). Santiago: Universitaria.
- Gago, Verónica (2014). *La razón neoliberal. Economías barrocas y pragmática popular*. Buenos Aires: Tinta limón.
- García Canclini, Nestor (1999). Los usos sociales del patrimonio cultural. En Aguilar Criado, Encarnación (coordinadora). *Patrimonio etnológico. Nuevas perspectivas de estudio* (pp. 16-33). Sevilla: Junta de Andalucía.
- Gertosio, Rodrigo (2016). *Villa Frei. Ciudad Utópica*. Santiago: Sa Cabana.
- Girola, María (2005). Experiencias del lugar en un gran conjunto habitacional en la ciudad de Buenos Aires: del proyecto moderno a la relegación urbana. *Kairós*, 19: 1-19.
- Glaeser, Edward (2011). *El triunfo de las ciudades*. Madrid: Taurus.
- Glass, Ruth (1964). *London: Aspects of change*. Londres: Centre for Urban Studies.
- Gurovich, Alberto (2014). El desarrollo del paradigma neoliberal en la experiencia urbanística chilena. En López, Ernesto; Arriagada, Camilo; Jirón, Paola y Eliash, Humberto (editores). *Chile urbano en siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la U. de Chile* (pp. 52-57). Santiago: Universitaria.
- Hardyn, Garret (1968). The tragedy of the commons. *Science*, 162 (3859): 1243-1248.
- Hardt, Michael y Negri, Toni (2009). *Commonwealth*. Cambridge: Belknap.
- Harvey, David (2012). *Ciudades Rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- (1998). *La condición de la posmodernidad. Investigaciones sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu.
- Hiernaux, Daniel y González, Carmen (2014). Turismo y gentrificación. Pistas teóricas sobre su articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58: 55-70.

- Inzulza, Jorge y Galleguillos, Ximena (2014). Latino-gentrificación y polarización: transformaciones socio-espaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58: 135-159.
- Jeri, Tamara (2015). *Impacto de declaratorias de Zonas Típicas y pintorescas en el desarrollo del centro histórico*. Tesis para optar al grado de Magíster en Ciencias Sociales, mención Sociología de la Modernización. Santiago: Universidad de Chile, Facultad de Ciencias Sociales.
- Lees, Loretta; Slater, Tom y Wyly, Elvin (2008). *Gentrification*. New York/London: Routledge.
- Lefebvre. Henry (1972). *La revolución urbana*. Madrid: Alianza.
- Leitner, Helga, Peck, Jamie y Sheppard, Eric (editores) (2007). *Contesting Neoliberalism. Urban frontiers*. Londres: The Guilford Press
- Llano, José; Solís, José y Valencia, Marco (eds.) (2106). *Estéticas de la Participación*. Santiago: Universidad Central.
- López, Ernesto; Gasic, Ivo y Meza, Daniel (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 76: 75-114.
- Martin Juez, Fernando (2002). *Contribuciones para una antropología del diseño*. Barcelona: Gedisa.
- Márquez, Francisca y Forray, Roxana (2011). *Unidad Vecinal Portales. Arquitectura, identidad y patrimonio*. Santiago: SEREMI RM.
- Meza, Beatriz y Linero Baroni, Mirta. (2013). *Superbloque Cerro Grande. Primera Unidad de Habitación en Caracas*. Actas XII Congreso Latinoamericano de patología de la construcción (pp. 672-678). Bogotá: Asociación Latinoamericana de Control de Calidad, Patología y Recuperación de la Construcción.
- Ostrom, Elinor (1990). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Pacione, Michael (1990). *Urban problems. An applied Urban Analysis*. Londres: Routledge.
- Peck, Jamie (2015). A vueltas con la clase creativa. En Observatorio Metropolitano de Madrid (editor). *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 53-106). Madrid: Traficantes de sueños.
- Portal, María Ana y Safa, Patricia (2005). De la fragmentación urbana al estudio de la diversidad en las grandes ciudades. En García Canclini, Nestor (compilador). *La antropología urbana en México* (pp. 30-59). México: FCE.
- Prats, Llorenç (1997). *Antropología y patrimonio*. Barcelona: Ariel.

- Pujol, Jaime (2017). Hábitat patrimonial y mixidad social en Santiago: desarrollo de un centro histórico chileno. *Planeo*, 31: 1- 4.
- Raposo, Alfonso (2001). *Espacio urbano e ideología. El paradigma de la CORVI en la arquitectura habitacional chilena*. Santiago: Universidad Central.
- Rodríguez, Alfredo y Rodríguez, Paula (compiladores) (2009). *Santiago, una ciudad neoliberal*. Quito: OLACCHI.
- Rodríguez, Alfredo; Rodríguez, Paula y Sugranyes, Ana (editores) (2015). *Con subsidio. Sin derechos*. Santiago: Sur.
- Rojas, Mauricio (2015). *Dialéctica del patrimonio*. México: Del Lirio.
- Rojas, Luis (2014). Hacia el desarrollo sostenible de los barrios patrimoniales de Santiago. La comunidad como generadora de desarrollo en base al patrimonio cultural. Santiago, Chile. *Planeo*, 15: 1-24.
- Rosas, Ana. (2005). Las disputas por el patrimonio. Transformaciones analíticas y contextuales de la problemática patrimonial en México. En García Canclini, Nestor (compilador). *La antropología urbana en México* (pp. 60-95). México: FCE.
- Sabatini, Francisco; Robles, María y Vásquez, Héctor (2008). Gentrificación sin expulsión, fuerzas de transformación de las ciudades latinoamericanas: datos e interpretación para Santiago. En Sabatini, Francisco; Salcedo, Rodrigo; Wormald, Guillermo y Cáceres, Gonzalo (editores). *Tendencias de la segregación en las principales ciudades chilenas* (pp.165-184). Santiago: PUC-INE.
- Sennet, Richard (2012). *Juntos. Rituales, placeres y políticas de cooperación*. Barcelona: Anagrama.
- Silva, Lisandro (2010). Resiliencia, hábitat residencial y reconstrucción. *INVI*, 68: 11-21.
- Slater, Tom (2015). La expulsión de las perspectivas críticas en a investigación sobre gentrificación. En Observatorio Metropolitano de Madrid (editor). *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 107-156). Madrid: Traficantes de sueños.
- Smith, Neil (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños.
- (2015). Nuevo globalismo y nuevo urbanismo. La gentrificación como estrategia urbana global. En Observatorio Metropolitano de Madrid (editor). *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 245-273). Madrid: Traficantes de sueños.

- Sobarzo, Mario (2009). Gubernamentalidad patrimonial. En Aravena, Pablo y Sobarzo, Mario (editores). *Valparaíso. Patrimonio, mercado y gobierno* (pp. 37-59). Valparaíso: Escaparate.
- Soja, Edward (2003). *Postmodern geographies. The reassertion of space in critical social theory*. Inglaterra: Verso.
- Soja, Edward (2002). *Postmetropolis. Critical studies of cities and regions*. Oxford: Blackwell.
- Valencia, Marco (2015). Reconstrucción de asentamientos humanos en zonas de riesgo. Los límites de la planificación territorial. En Solís, José; Valencia, Marco y Cortés Leonardo (editores). *Vectores de Residencia* (pp. 205-230). Santiago: Universidad Central.
- (2015). El continuum neoliberal en el desarrollo urbano chileno. Ideología, políticas y normativas. 1976-2006. En Solís, José y Valencia Marco (editores). *Neoliberalismo, sustentabilidad y ciudadanía* (pp. 15-49). Santiago: Universidad Central.
- (2016). *Proyecto, obra, comunidad. Arquitectura habitacional moderna en Santiago de Chile*. Santiago: Lom.
- (2017). Tensiones entre procesos de patrimonialización y modernización neoliberal. *Revista de Urbanismo*, 36: 3-16.
- Vergara, Carlos y Casellas, Antonia (2016). Políticas estatales y transformación urbana. ¿Hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile? *EURE*, 126: 123-144.
- Vicuña, Magdalena (2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano en el Gran Santiago. *INVI*, 78: 181-219.
- Topalov, Christian (1979). *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.
- Wacquant, Loïc (2010). *Las dos caras de un gueto. Ensayos sobre marginación y penalización*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- (2007). *Los condenados de la ciudad. Gueto, periferia y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Zibechi, Raúl (2015). *Latiendo resistencia. Mundos nuevos y guerras del despojo*. Santiago: Quimantú.

*Documentos*

- Banco Mundial. Informe sobre Desarrollo, 2019.
- Barrio Matta Sur. Estudio patrimonial para la declaratoria de Zona Típica, 2012.
- Cámara Chilena de la Construcción. Hacia una gestión sustentable del patrimonio arquitectónico en Chile. Revista Fundamenta n° 43, 2017.
- Carta del alcalde Andrés Zarhi a los vecinos de Ñuñoa, 2016.
- Contraloría General de la República. Dictamen 4000, 2016.
- Diario El Ñuñoíno, n°201, 206, 210, 211, 212.
- DIBAM. Revista Patrimonio de Chile n°68, Santiago, 2016.
- Estudio del patrimonio arquitectónico de Santiago poniente, 2008.
- Expediente técnico para la declaratoria de Zona Típica el área urbana denominada Barrio Obrero y Ferroviario, Barrios San Eugenio y San Vicente. Comuna de Santiago, 2015.
- Expediente de declaratoria de Monumento Nacional. Villa Olímpica Zona Típica, 2016.
- Expediente para la declaratoria de Zona Típica del sector 1 de la Villa Frei, 2014.
- MINEDUC. Reglamento de Zonas Típicas o Pintorescas de la Ley n° 17.288, 2017.
- MINVU. Política Nacional de Desarrollo Urbano. Ciudades sustentables y calidad de vida, 2013.
- Olguín, Raúl. (2016) Protección legal en torno al patrimonio habitacional moderno en América Latina. Descripción de seis casos representativos. Documento anexo número 1 Proyecto Fondecyt n°1115218.
- Red Ñuñoewe. Comunicado público "Por una propuesta ciudadana de una política de reparación y gestión comunitaria del patrimonio cultural de Ñuñoa. 2017.
- Revista Nuestro Patrimonio, n° 1, 2013.
- Solicitud de declaración de Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica. Complejo habitacional Salvador y ampliación Ñuñoa, ex EMPART, 2008.
- Trivelli y Cía. Boletín Trimestral de Precios de Suelo, 2017.
- VVAA. Manifiesto Segundo Encuentro de Barrios de Ñuñoa, 2016.



Se terminó de imprimir esta primera edición,  
de trescientos ejemplares, en el mes de abril de 2021  
en Andros Impresores.  
Santiago de Chile.

