



Universidad de Chile  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Departamento de Urbanismo  
Escuela de Postgrado  
Programa Magister en Urbanismo

# **GENTRIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DE MOVIMIENTOS PATRIMONIALES. EL CASO DE LA POBLACIÓN LEÓN XIII DE PROVIDENCIA, CHILE.**

**Tesis conducente al grado de Magister en Urbanismo**

**Alumno: Matías Leal Yáñez  
Profesor Guía: Dr. Jorge Inzulza Contardo**

Santiago, Chile 2016

Tesis asociada al proyecto **FONDECYT** de iniciación número 11140181



**Dedicatoria**

*"Just believe in love  
Breathe in life  
You'll seize the world of difference  
You'll cross the line... It's endless  
As if destiny has it's own mind  
It's love covers mine with blindness  
It's hatred cuts through the skin of shallowness  
But I won't run  
I will rule"*

Yoshiki Hayashi – X-Japan – Born To Be Free - 2015

## **Agradecimientos**

Agradezco a todas las personas que participaron en mi formación durante este programa de Magíster. Académicos de la FAU que durante estos 2 años de formación así como a mis compañeros con los cuales se forjaron lazos que han traspasado el ámbito académico y profesional. Camilo Paredes, Leonardo Vera, Fanny Salazar, Alan Salazar, Rodrigo Iribarra, María Constanza Zerega, Marcelo Romero, Felipe Órdenes, Carlos Soto, Francisca Garay, Alejandro Hidalgo y Álvaro Llantén.

Junto con esto a mis padres quienes me apoyaron y confiaron en mí durante esta aventura. A Daniela, con quien hemos recorrido un gran camino que nos lleva hasta este punto. Y por último, a mi futuro hijo que no sabrá de esto hasta mucho tiempo después, todo es por y para ti.

A todos ustedes, gracias.



## **Tabla de contenido**

<b>RESUMEN</b>	<b>9</b>
<b>1.0 - INTRODUCCIÓN</b>	<b>10</b>
1.1 – PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	13
1.2 – OBJETIVOS	13
OBJETIVO GENERAL	13
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	13
1.3 – HIPÓTESIS	14
HIPÓTESIS GENERAL	14
<b>2.0 – MARCO TEÓRICO</b>	<b>15</b>
2.1.1 – SÍNDROME DE PERTENENCIA. EL BARRIO COMO UNIDAD BÁSICA DE ANÁLISIS.	16
2.1.2 – MOVIMIENTOS SOCIALES COMO ACTIVISTAS BARRIALES.	17
2.1.3. -CONSTRUCCIÓN DE PATRIMONIO URBANO Y SUS POLÍTICAS SOCIALES.	20
2.2.1.- DEFINICIONES DE LOS PROCESOS DE GENTRIFICACIÓN.	24
2.2.2 – DERECHO AL PATRIMONIO. VALOR EDIFICADO Y VALOR SOCIAL.	29
2.2.3 – PATRIMONIO COMO PUNTA DE LANZA.	33
2.3.1. – GENTRIFICACIÓN AL INTERIOR. PROCESOS DE CAMBIOS DENTRO DE LA VIVIENDA.	35
2.3.2 – VALOR DE SUELO URBANO Y TEORÍA DE LOCALIZACIÓN.	37
2.4 - CONCLUSIONES MARCO TEÓRICO	38
<b>3.0 – CONTEXTO METODOLÓGICO</b>	<b>41</b>
3.1- TIPO DE APROXIMACIÓN. ESTRATEGIA CUALITATIVA Y CUANTITATIVA	42
3.2- MUESTRA	42
3.3- ANÁLISIS DE VARIABLES	43
3.4- TÉCNICA E INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN	45
3.5 – CONTEXTO HISTÓRICO DE INVESTIGACIÓN	47
<b>4.- ANÁLISIS DE CONTEXTO</b>	<b>48</b>
4.1 – BARRIO BELLAVISTA: ORIGEN Y DESARROLLO	49
4.2– POBLACIÓN LEÓN XIII Y SU DECLARACIÓN DE ZONA TÍPICA	51
4.3 – ZONA TÍPICA Y PINTORESCA Y SUS ALCANCES EN LOS BARRIOS DE SANTIAGO	55
<b>5. – ANÁLISIS DE DESARROLLO</b>	<b>59</b>
<b>5.1 – LA DECLARATORIA DE UNA ZONA TÍPICA. PROCESOS Y CAMBIOS ESTRUCTURALES EN LA POBLACIÓN LEÓN XIII</b>	<b>60</b>
5.1.1 – CAMBIOS NORMATIVOS EN LA COMUNA DE PROVIDENCIA. 1988-1997.	60
5.1.2- HECHOS QUE MARCARON Y LLEVARON LA DECLARACIÓN. LUCHA INMOBILIARIA EN EL BARRIO BELLAVISTA	62
<b>5.2 – MUTACIÓN DE UN BARRIO. DE VIVIENDA A OBRERA A VIVIENDA/TALLER.</b>	<b>64</b>
5.2.1- CAMBIO DEMOGRÁFICO. PROCESO DE MUTACIÓN SOCIAL COMO GESTOR DE NUEVOS USOS.	64

5.2.1- CAMBIO DE USO DE SUELO. LA PROLIFERACIÓN DE ARTISTAS, TALLERES Y OTROS USOS.	66
5.2.3- DEL RESIDENTE AL PROPIETARIO. PERMANENCIA Y CAMBIO DE POBLACIÓN.	69
5.2.4- CAMBIO DE POBLACIÓN. DE VIVIENDA A TALLER.	74
<b>5.3 – NEGACIÓN DE LA CALLE. ASPECTOS DE GENTRIFICACIÓN EN LA POBLACIÓN LEÓN XIII.</b>	<b>77</b>
5.3.1- VALOR DE SUELO URBANO Y ATRACCIÓN DE NUEVOS RESIDENTES.	77
5.3.2 - LA NEGACIÓN DE LA CALLE. LA GENTRIFICACIÓN Y SU MORFOLOGÍA URBANA.	82
5.2.3 – PROCESOS DE CAMBIO Y DISEÑO URBANO. MORFOLOGÍA URBANA EN BARRIOS GENTRIFICADOS.	89
<b>6.0 – CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>92</b>
<b>7.0- BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>97</b>
LIBROS Y ARTÍCULOS ACADÉMICOS	97
WEB	100
LEYES	100
<b>8.0 - ANEXO</b>	<b>101</b>

## **Tabla de Cuadros**

- CUADRO 1 - ESQUEMA DE TRABAJO DE OBJETIVOS..... 44
- CUADRO 2 - CUADRO DE VARIABLES. .... 45

## **Tabla de Ilustraciones**

ILUSTRACIÓN 1 - LÍNEA DE TIEMPO DE ANTECEDENTES DEL BARRIO. ....	47
ILUSTRACIÓN 2 - CONTEXTO LOCAL DE LA ZONA DE ESTUDIO. ....	49
ILUSTRACIÓN 3 - PLANO NORMATIVA MUNICIPAL SEGÚN PRC DE PROVIDENCIA. ....	51
ILUSTRACIÓN 4 - APERTURA CALLE NUEVA DARDIGNAC. ELABORACIÓN PROPIA. ....	53
ILUSTRACIÓN 5 - ZONA DE ESTUDIO Y SUS LÍMITES URBANOS. ELABORACIÓN PROPIA. ....	54
ILUSTRACIÓN 6 - USO DE SUELO SEGÚN PRC PROVIDENCIA.....	56
ILUSTRACIÓN 7 - USO DE SUELO EN ZONAS RESIDENCIALES. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE ORDENANZA LOCAL PROVIDENCIA. ....	57
ILUSTRACIÓN 8 - CUADRO DE INTERVENCIÓN EN ZONAS TÍPICAS E ICH EN LA COMUNA DE PROVIDENCIA. ....	57
ILUSTRACIÓN 9 - MAPA DE USO DE VIVIENDAS A PARTIR DE OBSERVACIÓN EMPÍRICA. ELABORACIÓN PROPIA.....	67
ILUSTRACIÓN 10 - NÚMERO DE BIENES Y SUS RESPECTIVOS USOS. ELABORACIÓN PROPIA. ....	68
ILUSTRACIÓN 11 - MAPA DE RELACIÓN DE PROPIETARIOS/ARRENDATARIOS. ELABORACIÓN PROPIA. ....	70
ILUSTRACIÓN 12 - MAPA RELACIÓN TENENCIA/USO. ELABORACIÓN PROPIA. ....	72

ILUSTRACIÓN 13 - COLLAGE DE FACHADAS DEL BARRIO. ELABORACIÓN PROPIA. ....	73
ILUSTRACIÓN 14 - GRÁFICO DE COMPARACIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN CENSO 1992-2012. ELABORACIÓN PROPIA. ....	75
ILUSTRACIÓN 15 - GRÁFICO PRECIO DE VENTA SEGÚN BOLETÍN DEL PRECIO DE SUELO DE TRIVELLI. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL BOLETÍN DEL MERCADO DE SUELO DE TRIVELLI ENTRE LOS AÑOS 1995-2015. ....	77
ILUSTRACIÓN 16 - GRÁFICO DE SUPERFICIES Y CANTIDAD DE OFERTAS EN LA POBLACIÓN LEÓN XII Y COMUNA DE PROVIDENCIA. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL BOLETÍN DEL MERCADO DE SUELO DE TRIVELLI ENTRE LOS AÑOS 1995-2015. ....	78
ILUSTRACIÓN 17 - GRÁFICO CON DATOS DE VENTA DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTIAGO. ELABORACIÓN PROPIA. ....	78
ILUSTRACIÓN 18 - GRÁFICO DE ÚLTIMAS PROPIEDADES VENDIDA. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL CBRS. ....	81
ILUSTRACIÓN 19 - RELACIÓN VENTAS ANTES Y DESPUÉS DE LA DECLARACIÓN DE ZONA TÍPICA Y PINTORESCA EN LA POBLACIÓN LEÓN XIII. ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DEL BOLETÍN DEL MERCADO DE SUELO DE TRIVELLI ENTRE LOS AÑOS 1995-2015. ....	81
ILUSTRACIÓN 20 - PERFIL CALLE ISABEL RIQUELME. ELABORACIÓN PROPIA. ....	83
ILUSTRACIÓN 21 - DIRECCIÓN DE CALLES EN EL BARRIO. ELABORACIÓN PROPIA. ....	84
ILUSTRACIÓN 22 - PERFIL CALLE ARZOBISPO CASANUEVA. ELABORACIÓN PROPIA. ....	85
ILUSTRACIÓN 23 - IMAGEN DEL AUTOR. ....	86
ILUSTRACIÓN 24 - PERFIL CALLE CAPELLÁN ABARZÚA. ELABORACIÓN PROPIA. ....	87
ILUSTRACIÓN 25 - IMÁGENES DEL AUTOR. ....	88
ILUSTRACIÓN 26 - IMÁGENES DE CAMBIOS EN FACHADA. IMÁGENES DEL AUTOR. ....	91

## **RESUMEN**

Los cambios urbanos en las ciudades son asociados principalmente a temas de desarrollo inmobiliario que afectan e intentan destruir la condición de vida de barrio en algunas zonas. Ante esto, diversos movimientos ciudadanos se han gestado y han tomado como bandera de lucha la defensa de sus barrios resaltando y rescatando principalmente valores patrimoniales asociados directamente a criterios urbanos, arquitectónicos y estéticos que forman parte de estos lugares.

Los movimientos sociales toman la medida de declaración de Zona Típica y Pintoresca como motivo de resguardo de aquellos barrios históricos con la idea de demostrar y hacer valer ciertos criterios y valores propios de estos lugares con la principal intención de fomentar un valor construido que se antepone a los criterios de desarrollo inmobiliario y de edificación en altura. Se busca perdura un tejido social y una tipología de vivienda. Sin embargo, la valorización en baja altura de estos bienes de carácter patrimonial, envuelve un nuevo factor en base a que estos barrios adquieren un valor turístico con lo cual se produce un efecto de desplazamiento de los habitantes que buscaron el resguardo de estas zonas.

El objetivo de la investigación se centra en la Población León XIII en la comuna de Providencia, barrio declarado Zona Típica y Pintoresca en el año 1997 que forma parte del barrio Bellavista el cual, se busca resguardar una relación de tipo residencial y que en el último tiempo el uso de los bienes situados en este lugar, sufrieron modificaciones y hoy poseen usos de tipo comercial o de talleres de artesanos.

La presente investigación ha concluido que se ha producido un desplazamiento y una elitización dentro del barrio lo cual puede estar ligado directamente a los valores patrimoniales y a la condición de Zona Típica y Pintoresca con lo cual, queda de manifiesto que dentro de los parámetros de conservación la ley debe tener ciertos arreglos en su enfoque y que finalmente, el valor patrimonial posee mayores atractivos para producir un cambio de residentes que para mantener un tejido social en un barrio.

**Palabras Claves:** Gentrificación; Movimientos Sociales; Patrimonio Urbano; Providencia.

## **1.0 - Introducción**

Los procesos de renovación urbana, así como el boom inmobiliario que se ha gestado en sectores del centro y pericentro de la ciudad de Santiago, ha promovido un fuerte incremento de cambios sociales y desplazamientos de residentes en estas zonas. A partir de estas amenazas, se ha gestado una lucha en contra de estos cambios que atentan con destruir el núcleo social de barrios históricos consolidados. Actualmente, la única herramienta disponible que se posee para prevenir estos cambios, es la normativa de Zona Típica y Pintoresca, la cual busca resguardar y proteger estos lugares con contenido histórico.

La Ley de 17.288 de Monumentos Nacionales es quien se encarga de la protección del patrimonio y de los monumentos nacionales. Dentro de esta ley, hay diversas categorías para la protección del patrimonio y dentro de ellas se encuentra la definición de Zona Típica y Pintoresca la cual se define como “agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comunidad humana, y que destacan por su unidad estilística, materialidad o técnicas constructivas”. Esto ha servido como un instrumento de defensa y de protección en barrios históricos, lo que ha incentivado una valoración y a la vez un resguardo, para aquellos sectores inscritos en esta categoría. La ciudadanía por lo tal, se ha organizado mediante movimientos sociales en torno al patrimonio para así proteger sus barrios. Y junto con esto, estas zonas se convierten en parches urbanos que se contraponen ante el desarrollo inmobiliario en altura. Con la nueva condición urbana, se empieza a construir un nuevo interés de ser partícipe y a la vez, insertarse en estos espacios. La atracción de nuevos usos así como de residentes, es un hecho consumado que ocurre en barrios patrimoniales ubicados en zonas pericentrales. Esta nueva situación, promueve un cambio no solo en el uso de las edificaciones allí existentes sino que además, una pérdida del tejido social existente y la labor propia del lugar. Inminentemente, se está gestando un proceso de Gentrificación.

De esta manera, estos sectores comienzan a sufrir cambios morfológicos a nivel urbano y arquitectónico. Se observa un cambio en la manera de acercarse al lugar y sobre cómo estos barrios se muestran frente a la ciudad. Las viviendas sufren transformaciones y se comienza a consolidar solo la cáscara de estos lugares y la baja altura de los lugares. El cambio programático en el interior conlleva además, a un cambio social del sector. Una zona con fuerte interés residencial comienza a sufrir variaciones y empieza a convertirse en una zona de transición, de oficinas o de interés turístico. Los valores arquitectónicos que se busca resguardar se contraponen con los valores urbanos y con la vida de Barrio que se intenta rescatar y perdurar en dichas zonas.

La investigación explora las consecuencias generadas a partir de la declaratoria patrimonial de zona típica como método de defensa y protección de barrios pericentrales. Para esto, se entiende que a partir de la declaratoria se origina un proceso de desplazamiento que se manifestaría en una gentrificación asociada y vinculada a zonas de carácter patrimonial. De esta manera, se busca efectuar un proceso crítico a los procesos de movimientos patrimoniales que buscan defender y perdurar el tejido social de sus barrios en desmedro de los efectos colaterales como son esta nueva construcción de patrimonio urbano, que conlleva cambios socio-espaciales sobre la manera de abordar estos nuevos lugares. Facultad de Arquitectura y para esto se utilizará la metodología del caso de estudio. El caso a considerar consiste en la Población León XIII de la comuna de Providencia en la Región Metropolitana. Se estudian los cambios socio-económicos producidos posteriores a la declaratoria de Zona Típica y Pintoresca (1997-2013) y de ésta manera, se comparará con información del sector antes del cambio normativo.

La tesis se enmarca dentro del Proyecto Fondecyt N° 11140181 *“Diseño cívico resiliente en la ciudad intermedia frente a procesos de gentrificación y reconstrucción. Estudio de barrios históricos en Talca, Chile.”* A cargo del Profesor Dr. Jorge Inzulza, en donde el material recopilado en la presente tesis servirá de entrada para proveer otra manera de acercarse desde la resiliencia urbana frente

a problemas de diseño cívico para demostrar que, dentro de los movimientos sociales urbanos, la preservación de barrios mediante declaratorias de zonas típicas, no siempre es una solución para evitar procesos de gentrificación en barrios históricos.

El caso de estudio se enmarca dentro de otra posible dinámica que pueda incidir en la gentrificación en barrios históricos de Chile. En el caso de Talca, esto está influenciado por los efectos de una reconstrucción a partir de un desastre natural. Esto conlleva efectos de desplazamiento del centro histórico provocado por intereses inmobiliarios. En el caso de la Población León XIII, ocurre un efecto distinto, pero que se enmarca bajo la figura de querer responder y resguardar un tejido social. Sin embargo, el efecto de las Zona Típica y Pintoresca, como instrumento normativo para resguardar y proteger los barrios, podría generar un efecto similar al atraer a un nuevo tipo de usuario que encuentra atractiva esta ubicación con lo cual, la esencia y los valores propios del barrio, se desfiguran promoviendo así, una gentrificación de carácter patrimonial en estos lugares.

## **1.1 – Preguntas de Investigación**

1. ¿Cuáles fueron los motivos que detonaron el movimiento social que culminó con la declaratoria de Zona Típica y Pintoresca en la Población León XIII?
2. ¿La nueva condición de Zona Típica y Pintoresca fue una condicionante para que se generara un cambio demográfico y de uso al interior de la Población León XIII en la Comuna de Providencia?
3. ¿Qué tipo de cambios se pueden observar tanto en el interior y exterior de las viviendas así como en la morfología urbana de las calles que componen el sector los cuales podrían estar evidenciando un proceso de Gentrificación dentro del barrio?

## **1.2 – Objetivos**

### **Objetivo General**

El Objetivo es estudiar el uso del instrumento de Zona Típica y Pintoresca como método de defensa utilizado por los movimientos ciudadanos, indicando así, los impactos generados en la conservación del patrimonio en zonas detectadas como amenazas.

### **Objetivos Específicos**

- Analizar los motivos que detonaron la declaración de Zona Típica en la población León XIII.
- Medir los cambios de uso y demográficos que se generan al interior de un barrio declarado como Zona Típica y Pintoresca.
- Analizar los cambios tanto al interior como exterior de las viviendas a partir de manera de identificar los efectos de la gentrificación en la población León XIII.

### **1.3 – Hipótesis**

#### **Hipótesis General**

La declaración de zonas típicas promueve efectos de gentrificación en barrios de baja densidad mediante cambios en la población y en el uso de las viviendas los que, en su mayoría, se produce principalmente hacia el interior y el exterior de las viviendas.

## **2.0 – MARCO TEÓRICO**

### **2.1.1 – Síndrome de Pertenencia. El Barrio como unidad básica de análisis.**

Dentro de las facciones propias del diseño urbano la noción de barrio ha sido sostenido y seguirá siendo como una de las unidades básicas para el entendimiento de la ciudad (Lynch, 2008) sin embargo en el último tiempo la manera de comprender y enfrentar los desafíos que nos propone esta unidad de ciudad, ha derivado no solo a factores políticos, económicos o sociales sino también hace referencia a miradas sustentables dentro de su protección y mantenimiento. (Rojas, 2014).

La perspectiva que se tiene hoy sobre lo que es un barrio dentro de una ciudad está atendida principalmente a aquellos sectores que guardan ciertas cualidades de vida que definen un lugar reconocido por sus habitantes y que forman parte de una noción propia de entendimiento colectivo (2008). Los avances producidos en las ciudades y los progresivos cambios morfológicos provocados por el desarrollo inmobiliario han generado nuevos atractivos por parte de estos barrios al situarse en contextos urbanos que son favorables para generar negocios inmobiliarios (Hidalgo, 2010).

Dentro de esto, como señala Lefebvre (1991), el derecho a la ciudad no se condice actualmente con el fenómeno propuesto principalmente por organizaciones del tipo barrial que han promovido una noción poco particular sobre la protección y empoderamiento atemporal de ciertos barrios que, en su mayoría, decantan en un contenido histórico por sobre otros factores urbanos o de diseño. Dentro de estos factores destacan algunos como son la calidad de vida, el diseño arquitectónico y la centralidad que poseen en referencia a grandes zonas de equipamiento o desarrollo dentro de las ciudades. Dentro de esto la producción espacial a la que alude Lefebvre en su hipótesis... *“Es el espacio y por el espacio donde se produce la reproducción de las relaciones de producción capitalista. El espacio deviene cada vez más un espacio instrumental.”* (1991: 222). Entendido de esta manera, el espacio al cual incurren estos barrios pericentrales en su

mayoría, sirven de soporte para el intercambio de procesos y de nuevas habilidades para el desarrollo y a la vez interacción de sus autores con el mundo, tal cual define Ascher con su teoría de intercambio de Bienes, Información y Personas (Ascher & Díaz, 2004).

Si nos remitimos a una mirada de manera global, nos topamos con que muchos de los enfoques que poseen las políticas públicas tienen como primera orden la noción de Barrio. El *New Deal for Communities* (UK), *Gran Projet de Ville*, la *Llei de Barris* (Cataluña) en Chile, el programa *Quiero Mi Barrio* o el programa *Mi Barrio* (Perú). De acuerdo a lo observado, todas tienen en común reducir la pobreza y desigualdad en barrios señalados como vulnerables. De este modo, tal como indica Atkinson (2009) estas políticas definen al barrio como aquella pieza urbana de la cual se pueden distribuir distintas mejoras como por ejemplo, problemas de cohesión social y de ciudadanía. Incluso el barrio fue definido en sí mismo como el “refugio de la comunidad” según los postulados principales de la Escuela de Chicago (Park, Burgess, & McKenzie, 1984).

### **2.1.2 – Movimientos Sociales como activistas Barriales.**

Los movimientos sociales urbanos han aparecido en la dinámica social y se han esmerado en ejercer un papel importante debido a que se transforman en actores directos sobre cómo se ejercen políticas públicas en la ciudad y la actitud de éstos configura alteraciones a los proyectos de ciudad que se desprenden directamente desde la mirada política. A pesar de que hay diversas formas de movimientos urbanos, poseen ciertas similitudes:

- 1) Se consideran a sí mismos urbanos, relacionados con la ciudad;
- 2) Están basados en la localidad y territorialmente de nidos;
- 3) Tienden a movilizarse en torno a tres objetivos importantes;

Castells (1997) señala que solo cuando se juntan estas características propias de los movimientos se logra activar un cambio social, en cambio de no hacerlo, solo se configuran como actividades establecidas de la sociedad amoldándose a los parámetros definidos en políticas públicas.

Los movimientos sociales tienden además, a constituirse dentro de miradas muy cerradas sobre los procesos que empiezan a articular entre sí. Los cambios sociales que se proponen dentro de estas dinámicas suelen estar situadas a un contexto inmediato en el cual, los procesos y cambios sociales que se persiguen suelen estar enfocados y arraigados en una zona definidos como “movimientos de la identidad” (Salazar, 2007).

Los movimientos ciudadanos se han detonado en el último tiempo, como una respuesta inmediata ante la exigencia de mejoras (Ducci, 2004). En casos patrimonialistas, se han organizado bajo el lema e intención de preservar no solo los objetos arquitectónicos (edificios) sino que una condición comunitaria, un barrio. La conformación de las organizaciones pro-barriales han estado detonadas principalmente por las presiones inmobiliarias. Como en el caso del barrio Yungay, el cual se busca la declaratoria de zona típica, para frenar un eventual desarrollo inmobiliario en el sector (Ducci, 2004).

Es parte de este nuevo rol de consumidores, donde los movimientos patrimonialistas centran su batalla abordando dinámicas en las que la producción del patrimonio está definido por la necesidad de consumir de éste. La declaratoria de Zona Típica, implica cambios en la concepción socio-cultural de un sector. Las expectativas socio-económicas se ven afectadas e influenciadas directamente por lo atractivo que se vuelve para cierto sector de la población. Por otro lado, las expectativas de los habitantes locales en cuanto a sus ideas de negocio, se ven mermadas por la legislación.

Sin embargo, al momento de analizar un sector que cabe dentro de los parámetros de zona típica, deberíamos preguntarnos cómo ésta nueva identidad favorece a un desarrollo globalizado y económico en el sector. Estas iniciativas patrimonialistas, potencian el crecimiento y desarrollo de un capital humano, pero éste capital humano no puede ser considerado ni a la vez valorizado como eterno e inmóvil, sino que tiene que responder a los procesos contemporáneos.

En muchos casos, el paso final de toda manifestación ciudadana patrimonialista, culmina en la declaración de zona típica del sector protegido. Muchas veces, las iniciativas responden a intereses que son detonados por académicos, quienes dentro de sus trabajos, promueven y colaboran con los pobladores para generar noción colectiva sobre el valor patrimonial intrínseco que se desea preservar (Ducci, 2004) .

A partir de las presiones académicas de generar movimientos sociales para proclamar una zona de protección mediante los instrumentos que ofrece el consejo de monumentos nacionales, la zona típica. Sin embargo, en este aspecto se generan vacíos legales y resquicios en los cuáles, como se ha mencionado anteriormente, se busca preservar el inmueble y no genera réditos económicos para el poblador (Lara, 2002). Sin embargo, se encapsula esta dinámica de ciudad sin generar un desarrollo sostenible que debiese estar priorizado a partir de los residentes y no de una idea externa (Rojas, 2014).

Estos procesos de empoderamiento ciudadano (Ducci, 2004) suelen determinar y configurar un nuevo escenario en cuanto a las temáticas locales que se proponen para ciertos lugares determinados de la ciudad. Dentro de estos procesos de defensa de los intereses de unos pocos o de todos (un tema que se pretende abordar dentro de la investigación, radica en la representatividad de estos procesos) no solo se conlleva a la protección de distintos inmuebles y zonas, que es lo que se maneja dentro de la legislación Chilena sino que además, se congelan situaciones urbanas provocando una valoración intangible en muchos

casos y una devaluación de un patrimonio tangible que constituye la vivienda en otros. (González, Balbontín, Chávez, & Prieto, 2012).

### **2.1.3. -Construcción de Patrimonio Urbano y sus políticas sociales.**

Los movimientos sociales han sido una manera de expresión de las sociedades en el último tiempo. La manera de hacer frente a diferentes amenazas se ha constituido en una lucha constante. Estas batallas que están dando los diferentes actores, tienen connotaciones de carácter social, política, urbana, entre muchas otras. Algo que los caracteriza es que dentro de cada movimiento existe una construcción de capital colectivo que articula los procesos de gestión propios de cada lucha (M. R. d. S. Castells, 1997).

De distintas formas, las organizaciones sociales han establecido diferentes criterios de lucha de acuerdo a sus propios intereses. El patrimonio como tal, se convierte en un objeto de construcción local el cual se aborda desde perspectivas arquitectónicas, culturales y de reconocimiento de un desarrollo común (Rojas, 2014). Los movimientos sociales de carácter patrimonial, se enmarcan en la valorización de aspectos comunes que engloban y sintetizan una región, una comuna, un barrio o un lugar de criterios relevantes según perciben sus habitantes. Estos movimientos construyen un valor cultural que define aspectos patrimoniales a partir de criterios urbanos y arquitectónicos.

El patrimonio urbano como tal, constituye una manera de poner en valor y hacer visible distintas concepciones de ciudad dentro de una comunidad construida (Melé, 2006). La “sociología de la acción” definida por Touraine (1969), determina la manera en que las comunidades generan y construyen un valor mediante orientaciones propias. En este sentido, el valor patrimonial que se le da a diferentes lugares está orientado principalmente a una producción colectiva de valores adoptados e ideados.

Raschke (1985) citado por Riechman (1994), define la acción de éstos de la siguiente manera:

“Los movimientos sociales son producto y productores de la modernidad. (...) Son un producto de la sociedad moderna, cuya creciente movilización y racionalización cuajan también en el nivel de la acción política. Las condiciones sociales transformadas mediante la industrialización, la urbanización, la alfabetización, exigen y posibilitan nuevas formas de acción política.” (p.2)

Como producto contenido de la modernidad, son justamente ante estos efectos o cambios a los que se revelan los movimientos patrimoniales. Mediante definiciones conceptuales sobre lugares idénticos por sobre sectores comunes, configuran situaciones de arraigo y de pertenencia mediante valores propios que sintetizan y confirman visiones compartidas sobre un lugar.

Según Castells (1986), los movimientos sociales se articulan como respuesta a una situación impuesta en una lucha de clases en donde existen sectores dominantes y dominados. Siendo éstos últimos quienes generan resistencia y a la vez proponen respuestas o más bien soluciones para generar nociones propias para hacerles frente.

Por otro lado, existen estos movimientos sociales que construyen un patrimonio a partir de aspectos similares basados en criterios arquitectónicos por sobre cualquier otro medio. Son justamente éstos nuevos tipos de movimientos sociales los que figuran como la clase dominada intentando principalmente, proteger un bien común para un sector específico de la población.

El patrimonio urbano se construye a partir de organizaciones. Se basa en criterios formalistas y se traduce y muestra al exterior mediante leyes que simbolizan y hacen efectivo su valor frente a otros lugares. Sin embargo, sus pobladores empiezan a cambiar y a tomar aspectos relevantes que hacen visibles y colonizan los lugares atendidos en zonas patrimoniales (E. Schlack & Turnbull, 2011).

Se constituye así, un sentido de resiliencia barrial (Barahona Díaz, 2010) para hacer frente a los cambios urbanos que amenazan un estilo de vida propio. Por otra parte, los procesos de consolidación patrimonial efectuados a través de movimientos urbanos, se rigen bajo criterios específicos y estructurados como son las Zonas Típicas y Pintorescas y son justamente estos quienes definen los alcances generados por la normativa vigente.

Dentro de esto, uno de los principales problemas en la concepción de las ZT está principalmente en sus delimitaciones y en la construcción de ello (González et al., 2012). Los procesos de construcción social ideados principalmente por actores urbanos a través de movimientos patrimoniales, no definen claramente los límites sobre los ámbitos que están dispuestos a trabajar y proteger.

Según Rojas (Rojas, 2014) en los últimos 10 años la declaración de zonas típicas ha sufrido un fuerte auge impulsado principalmente por demandas de movimientos patrimoniales. Estos movimientos suelen estar articulados mediante la gestación de comunidades activas y participativas que se sienten participe de un patrimonio en el lugar.

El derecho a la ciudad del cual habla Lefebvre (Lefebvre, 1991) ya no se articula principalmente a la generación y promulgación de zonas articuladas en cuanto a espacios comunes. Estas nuevas concepciones urbanas se forman mediante disputa y reestructuración del tejido urbano propuesto e impulsado principalmente por la población activa y participe de los lugares (E. Schlack & Turnbull, 2011).

La colonización de estos nuevos espacios suele articularse como demandas por ejercer presión por permanecer o reconquistar territorios (E Schlack & Turnbull, 2009) sin embargo, son estos nuevos agentes quienes llegan a las zonas previamente decaídas y se encargan no solo de revalorizarlas sino que también, de potenciar e incentivarlas en cuanto a la nueva puesta en valor barrial.

Los movimientos ciudadanos se han detonado en el último tiempo, como una respuesta inmediata ante la exigencia de mejoras (Ducci, 2004). En casos patrimonialistas, se han organizado bajo el lema e intención de preservar no solo los objetos arquitectónicos (edificios) sino que una condición comunitaria, un barrio. La conformación de las organizaciones pro-barriales ha estado detonadas principalmente por las presiones inmobiliarias. Como en el caso del barrio Yungay, el cual se busca la declaratoria de zona típica, para frenar un eventual desarrollo inmobiliario en el sector (Ducci, 2004).

Como dice el autor Rojas (2014) *“Los componentes del desarrollo sostenible asociados a los barrios patrimoniales de Santiago, se encuentran en mayor o menor medida presentes en la acción de las organizaciones”* (pp. 21) La consolidación de los movimientos sociales, son los principales gestores que ponen en valor los barrios. El rol de los ciudadanos frente a las nuevas formas de construir ciudad, se ha constituido en razón de generar un urbanismo participativo, creando espacios urbanos, configurando un rol de *“posumer”* (Cámara Menoyo, 2012), concepto que supone un rol activo por parte de la ciudadanía en la cual estos son productores y consumidores a la vez.

En el caso local, la actitud de las políticas públicas definidas desde el estado frente a esta nueva construcción de patrimonio urbano, no se condicen con los ideales propuestos por sus habitantes. Inzulza (2009) señala que las Zonas de Renovación Urbana son una desarticulación directa con la proposición de declaración de Zonas Típicas, siendo esta última, uno de los instrumentos directos que se encarga de la conservación de áreas residenciales en la cual, la renovación urbana no puede incidir.

### **2.2.1.- Definiciones de los Procesos de Gentrificación.**

Los desplazamientos urbanos han sido una tendencia común de la conformación urbana y política de las ciudades. Los principales movimientos migratorios estuvieron vinculados al proceso de Revolución Industrial que provocó un éxodo campo-ciudad. Otra causa se le puede atribuir a los procesos derivados de la post-guerra. Sin embargo, los efectos contemporáneos que definen la ciudad actual se definen por los procesos internos, esto quiere decir, ciudad-ciudad.

Uno de los factores más preponderantes que se han hecho visible en barrios históricos o considerados patrimoniales, ha sido la constante presencia de colonización de artistas en dichos sectores (E Schlack & Turnbull, 2009) quienes *“han expresado su inquietud por el aumento de edificios en altura, que invaden y reemplazan el patrimonio tangible e intangible del lugar”* (p. 3). Este desplazamiento que se origina a partir de los movimientos de artistas en barrios históricos y céntricos de la ciudad, se condice directamente con el proceso de Gentrificación descrito por Ruth Glass (1964) que observó que los movimientos generados ocurrieron principalmente por una vuelta a un lugar ya conocido en lugar de una colonización de barrios centrales (E. Schlack & Turnbull, 2011).

La Gentrificación en las ciudades Chilenas se ha originado principalmente como un proceso de elitización de algunos sectores. En este caso, los componentes urbanos, como lo son los antecedentes patrimoniales, áreas verdes o características culturales, han sido factores influyentes en cómo se desarrolla y articula el proceso de desplazamiento en algunos barrios. *“Uno a uno, muchos de los barrios de la clase trabajadora han sido invadidos por la clase media (superior e inferior)... Una vez que este proceso de “gentrificación” comienza en un barrio, avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes de la clase trabajadora, son desplazados, modificando el carácter social del distrito”* (Glass, 1964: 17). Glass (1964) se centró preliminarmente, en el mercado de vivienda residencial y la rehabilitación de viviendas existentes. Sin embargo a partir de

esto, la definición se ha extendido incluyendo sitios eriazos, de antiguo uso industrial, junto con barrios de viviendas nuevas y densificación en. Smith (2002, citado por Atkinson y Bridge, 2005) señala que la gentrificación se ha extendido hasta transformarse en una nueva política urbana neoliberal.

Hamnett (1991) según su propia recopilación establece 3 explicaciones para el proceso de gentrificación:

1. El cambio de localización de la industria manufacturera hacia la ciudad, provocó una reestructuración organizacional de la fuerza trabajadora, de productores a profesionales interesados en habitar en las principales ciudades.
2. El cambio en la composición de la clase media, modificó su orientación cultural, las preferencias y los patrones laborales, incentivando a localizarse en el interior de la ciudad, en vez del traslado a zonas suburbanas (Slater, 2011)
3. (1979: citando a Smith) la creciente diferencia entre el valor potencial al interior de las ciudades y el valor de suelo subyacente, provocan una “brecha de renta”. Finalmente, Smith (2002: citado por Atkinson y Bridge, 2005) argumenta que la gentrificación apunta principalmente a un movimiento de acciones del capital por sobre personas incluyendo que esto último, es una consecuencia de lo primero.

Hamnett argumenta que el proceso tiene un carácter complejo, entendiendo que se transita en varias dimensiones tomando su origen en variables socioeconómicas, ante esto señala que “La Gentrificación implica tanto un cambio en la composición social de la zona y sus habitantes, así como un cambio en la naturaleza de la oferta del parque habitacional” (Hamnett, 1991).

Si bien estos procesos detonaron un enriquecimiento de algunos barrios que, en principio se encontraban decaídos, son algunos grupos económicos y culturales los que se sienten atraídos por estos lugares. El caso de Barrio Italia en la Comuna de Providencia de Santiago, se ha convertido en un sector influenciado

por artistas que se sitúan como colonizadores dando el primer pie para la renovación y el cambio urbanístico asociado al uso de suelo en el lugar. (E. Schlack & Turnbull, 2011). Estos artistas funcionan a su vez como “punta de lanza” (2011) para la posterior colonización y a su vez, la transformación del tejido social interno de las viviendas. Junto con esto se produce un efecto de cambio de uso de suelos de las viviendas las cuales pasan a transformarse de espacios netamente residenciales y convergen con otros usos como suelen ser talleres de artes y oficios, pequeñas microempresas o tiendas de diseño. Con esto cambia el perfil laboral y surge una nueva estructura económica. Es aquí donde aparece un tema cultural que define además el proceso interno de gentrificación asociado a actividades productivas o de ocio (Checa-Artasu, 2011).

La gentrificación corresponde a un proceso de transformación de Barrios o distritos devaluados por el paso del tiempo y la desinversión, mediante la intervención del capital y sustentado en el creciente interés de una nueva clase media que busca elitizarse. Este proceso de “aburguesamiento” implica el desplazamiento de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior. (Clark, 2005) De esta manera, Pattison (Citado por Clay, (1979) identificó 4 etapas asociadas a un proceso de Gentrificación:

- Etapa 1: Un pequeño grupo de individuos progresistas, compran y renuevan las propiedades devaluadas ubicadas en zonas urbanas centrales, para uso personal.
- Etapa 2: Inversionistas renuevan viviendas para reventa o alquiler. Agentes inmobiliarios intervienen el mercado. Los organismos públicos se alertan.
- Etapa 3: los medios de comunicación convierten al barrio en foco de interés, y los agentes intervienen con desarrolladores inmobiliarios iniciando la renovación urbana. Los precios de las viviendas aumentan y se provocan tensiones entre residentes de clase media y habitantes originales, originando desplazamientos.

- Etapa 4: un mayor número de propiedades se “gentrifican” arribando muchos individuos de clase media, más bien empresarial que profesional. Crece la demanda habitacional provocando la necesidad de densificar, lo que contribuye al aumento de los precios de las viviendas y del alquiler. Aumentan los desplazamientos tanto de arrendatarios y de propietarios, para situarse en otros barrios de la ciudad.

Finalmente, al trasladar el proceso de gentrificación al contexto local se establece que:

“la gentrificación incrementa la escala de la segregación, al desposeer la mayor parte de la renta del suelo a quienes tradicionalmente la poseen, expulsando del pericentro a quienes no tienen capacidad de pago extra para permanecer, es decir, los dos quintiles más bajos de la población, con alta probabilidad de ser relocalizados en el espacio regional distante, producto de los incrementos en el precio de suelo periférico metropolitano y de la vivienda allí producida” (López-Morales, 2013, pp. 35).

En el caso de Chile, hay dos lugares que promueven dichos factores y que han ido combinando las componentes culturales con las económicas de buena manera. Uno de ellos es el Barrio Yungay. Un sector que concentra la mayor parte de los atractivos turísticos culturales y patrimoniales dentro de la Comuna de Santiago, se sitúa además como uno de los pocos sectores que ha explotado y capitalizado de buena manera los factores de atracción que define Glaeser (Glaeser, 2011) en su texto el Triunfo de las Ciudades. Los factores y componentes atractivos que contribuyen a la capitalización y composición de los nuevos paradigmas culturales de acuerdo a la economía neoliberal vigente, configuran la manera en que componemos y entendemos el paisaje urbano.

Los desplazamientos urbanos generados en el centro de Santiago, han derivado en un cambio radical en la morfología social de estos barrios. A simple vista, uno podría articular que dichos efectos son propicios para las ciudades, ya que las

recupera y pone en valor frente a situaciones adversas. Esto genera una respuesta a la presión inmobiliaria manteniendo un modelo de ciudad diferente a lo que el mercado impulsa y construye. Sin embargo al interior de estas viviendas se observa una realidad completamente distinta.

Se puede observar que los procesos de gentrificación que se detona en Chile, posee una perspectiva de segregación producidas por los incrementos del valor suelo en el centro y pericentro (López-Morales, 2013) pero además, posee otro tipo de arista que según lo constatado por Inzulza (2012) , un factor que debe ser considerado son los efectos colaterales producidos por los desastres naturales en ciudades intermedias o en barrios históricos de éstas. De esta manera, se podría apreciar que los efectos de desplazamiento en barrios históricos poseen diversas aristas tanto como la atracción producida por dichos sectores que promueven la llegada de nuevos usuarios, actores y usos en estos lugares.

En el caso observado en la Población León XIII, se observa una escala de carácter residencial que, a raíz de los procesos de localización al ser parte del Barrio Bellavista (tomando comuna de Recoleta y Providencia) se generó otro tipo de interés por insertarse allí. Inzulza (2012) señala que dicha diferencia propuesta principalmente en los planes reguladores de cada comuna, incidió directamente en los distintos procesos urbanos y en cómo el mercado de suelo actuó configurando una zona densificada en altura con base en subsidios habitacionales y otro arraigado en viviendas de baja altura. Es justamente en estos sectores ubicados en la comuna de Providencia, donde se observa una tendencia fuerte de cambio de usuarios y desplazamiento interno en dichas zonas.

Finalmente al trasladar el proceso de gentrificación al contexto local se establece que: “la gentrificación incrementa la escala de la segregación, al desposeer la mayor parte de la renta del suelo a quienes tradicionalmente la poseen, expulsando del pericentro a quienes no tienen capacidad de pago extra para permanecer, es decir, los dos quintiles más bajos de la población, con alta

probabilidad de ser relocalizados en el espacio regional distante, producto de los incrementos en el precio de suelo periférico metropolitano y de la vivienda allí producida” (López-Morales, 2013)

En este aspecto, la gentrificación ha constituido un nuevo paradigma en el paisaje urbano contemporáneo. Ha definido una nueva manera de entender y comprender no solo la realidad Chilena sino también a un contexto latinoamericano. De ahí en más que surjan movimientos ciudadanos que hagan frente a estas situaciones a los cambios urbanos y sociales sin embargo, están elitizando y generando aspectos idóneos para posibles movimientos gentrificadores a partir de desarrollos internos en ciertos lugares. La gentrificación como tal configura un paisaje externo a simple vista, pero el factor de fondo, que son los cambios socio-culturales y económicos, son aspectos que se aprecian desde el interior de la vida de barrio. Desde el habitante, el usuario, el poblador.

### **2.2.2 – Derecho al Patrimonio. Valor edificado y valor social.**

El Derecho a la Ciudad definido por Lefebvre (1991) cómo aquella respuesta en contra del impacto negativo que se producía en las ciudades a costas del desarrollo capitalista contraponiendo esta visión, situando a la gente como participes de restablecer este buen vivir en ella, se ha descontextualizado en el sentido que hoy en día, se podría hablar sobre el derecho al Patrimonio mediante las distintas concepciones urbanas y cómo los movimientos patrimoniales son capaces de generar respuestas por un desarrollo sostenible de sus barrios (Rojas, 2014).

El patrimonio como concepto está intrínsecamente arraigado y vinculado a una conservación monumental que responde principalmente, a un proceso de defensa ante el acelerado proceso de modernización de las ciudades. Estos procesos de “revolución urbana” que define Ascher (2004) son los que a la larga, atentan

contra la preservación de la noción de patrimonio. Para esto, conviene definir y entender ciertas nociones que constituyen los paradigmas patrimoniales según distintos puntos y así poder enmarcar cómo éstos se engloban y se vuelven parte de luchas sociales.

Según François Choay (2007), el concepto de patrimonio estuvo asociado a la noción de monumento y posterior a definición de monumento histórico. De esta manera se desprende que el patrimonio en sí se articula y se constituye bajo una mirada principalmente enfocada en objetos o piezas arquitectónicas que construyen un paradigma de ciudad.

Por una parte, la UNESCO establece la categoría de Patrimonio Mundial al *“legado que recibiremos del pasado, que vivimos en el presente y que transmitiremos a las generaciones futuras”*. Junto con esto, establece que dicha protección destaca el papel de las comunidades como principales gestoras y unidades de trabajo frente a la atención de lugares afectados por cambio climático, rápida urbanización, turismo de masas, entre otros puntos.

Por su parte, La Ley 17.288 de 1970 que legisla en Chile sobre Monumentos Nacionales, estipula de manera clara lo siguiente:

“Son monumentos nacionales y quedan bajo la tuición y protección del Estado, los lugares, ruinas, construcciones u objetos de carácter histórico o artístico; los enterratorios o cementerios u otros restos de los aborígenes, las piezas u objetos antro-po-arqueológicos, paleontológicos o de formación natural, que existan bajo o sobre la superficie del territorio nacional o en la plataforma submarina de sus aguas jurisdiccionales y cuya conservación interesa a la historia, al arte o a la ciencia; los santuarios de la naturaleza; los monumentos, estatuas, columnas, pirámides, fuentes, placas, coronas, inscripciones y, en general, los objetos que estén destinados a permanecer en un sitio público, con carácter conmemorativo. Su

tuición y protección se ejercerá por medio del Consejo de Monumentos Nacionales, en la forma que determina la presente ley”. (Monumentos Nacionales, 2016. Recuperado en <http://www.monumentos.cl>)

Cabe destacar dos principales conceptos que define la vigente Ley de Monumentos Nacionales. Uno de ellos es que la ley como tal define la palabra MONUMENTOS con lo cual destaca, al igual que menciona Choay, aquellos inmuebles de carácter Monumental por sobre otro tipo de atributos. Segundo y de no menor manera, establece que aquellos lugares considerados dentro de la ley poseen además un “*carácter conmemorativo*” ante lo cual, se recae en lo estipulado por Baudrillard (1993) sobre la producción de sentido a través de demandas, en este caso, demandas colectivas impulsadas por pobladores que definen y categorizan lugares conmemorativos.

Como tal, el patrimonio se basa principalmente bajo 3 grandes conceptos; investigación, conservación y difusión. Sin embargo el principal factor a nivel urbano, constituye al patrimonio como un bien común atribuido a sectores que poseen prácticas y culturas similares pero por sobre todo, comprenden un gran sentido de arraigo y permanencia a factores que los anclan a lugares (a) típicos. La mirada histórica que se efectúa al patrimonio, conserva y potencia principalmente una visión entendida al monumento y preservación de éste en cuanto a una situación museológica para así justificar su protección. Esta visión se encuentra en la primera Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural, en la cual, como se definió anteriormente, el patrimonio está comprendido principalmente como objetos dentro de la ciudad. El patrimonio no se despega de algo netamente físico o de carácter arquitectónico.

Sin embargo, se hace hincapié además, que el patrimonio engloba dos grandes visiones. Una de ellas entendida desde la mirada tangible que es lo que principalmente se ha concebido como noción patrimonial. La segunda tiene que

ver con una noción intangible que tiene que ver con aquellas situaciones que, a partir de la sociología crítica, se constituye como un proceso de construcción social, lo cual significa un producto acabado y abarcado por complejos procesos de producción de actores vinculados a lugares, culturas, tradiciones que producen un valor de pertenencia a un lugar.

De esta forma, como se puede deducir, el patrimonio es un complejo activo de parámetros previamente definidos que articulan y conceptualizan tanto lugares, situaciones, costumbres y otros ámbitos que terminan diferenciando distintos lugares dentro de la ciudad enfrentando lugares conquistados y zonas por conquistar. El patrimonio entonces sería aquel valor atribuido a una zona de interés que se esfuerza por perdurar y permanecer en un lugar frente a amenazas u otro tipo de factores que inciden en su consolidación. Como un proceso de lucha por permanecer a ésta nueva revolución urbana, el patrimonio busca generar además conceptos de mercantilización a través de procesos productivos que es entonces donde aquellos monumentos o lugares de interés local – o colectivo – comienzan a competir de manera global por establecer criterios de desarrollo económico (Sassen, 1998).

### **2.2.3 – Patrimonio como Punta de Lanza.**

El Consejo de Monumentos Nacionales define Zona Típica y Pintoresca de la siguiente manera:

“Se trata de agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comunidad humana, y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas. En general corresponden al entorno de un Monumento Histórico. Todos estos valores conforman un carácter ambiental propio en ciertas poblaciones o lugares: paisajes, formas de vida, etc., siendo de interés público su mantención en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.” (Monumentos Nacionales, 2016. Recuperado en <http://www.monumentos.cl>)

De esta manera, la concepción de ZTyP comprende una agrupación de bienes que constituyen una unidad. Sin embargo, esta unidad no queda definida en base a los arraigos locales por sobre las características urbanas o arquitectónicas que cada sector, villa o población urbana pueda tener. Es importante ante esto, considerar lo propuesto por Baudrillard en base a la concepción de Patrimonio como ese “disimulo que conlleva a la anulación del sujeto por el objeto”(Baudrillard, 1993). Esta frase nos hace ver que la determinación de generar una zona de protección mediante la Zona Típica no solo conlleva a una acción de Patrimonialización sino además, a una anulación de los aspectos propios de un lugar ya que éste entra en otra dinámica en donde pierde su categoría única, volviéndose a un circuito comunitario. Junto con esto, estos nuevos aspectos urbanos se transforman en un atractivo para la localización de los denominados Yuppies (Young Urban Professional) o estas clases creativas que se localizan en estos nuevos barrios con lo cual, consolidan y revitalizan las dinámicas internas de cada una de estas zonas (Florida, 2005).

La particularidad que poseen aquellos barrios considerados patrimoniales es que surgen a partir de una lucha y búsqueda por querer recuperar o validar un aspecto

constructivo que se ve deteriorado o amenazado con la vaga idea de reconstruir y proteger una vida de barrio dentro de una zona urbana. Jacobs (1973) era enfática en problematizar las nuevas soluciones de regeneración de ciudades que apuntaban con la renovación de sectores segregados y que estaban olvidados en el tiempo con la idea de reestructurarlos para así poder dar vida a una nueva estructura urbana. Glaeser (2011) por su parte aporta miradas económicas en cuanto a los aspectos competitivos que deben poseer las zonas urbanas para generar mejores ofertas dentro del sistema económico actual.

Es aquí en donde el valor a la obsolescencia de estos lugares otorgado principalmente por Artistas buscando una vida de barrio (E. Schlack & Turnbull, 2011) sitúa a los lugares de carácter patrimonial como una posibilidad de reconstrucción en cuanto a los valores urbanos y de posicionamiento dentro de las ciudades. Con esto, se consolida una visión de valor agregado que se transmite directamente por la nueva cara y estructura que posee esta zona a partir de la valoración y atributos propios que posee cada uno de estos nuevos residentes y la percepción hacia el exterior que se tiene de ellos. Comienza una nueva articulación y perspectiva sobre las regulaciones y oportunidades que comienzan a experimentar estas zonas con lo cual la atracción hacia otro tipo de usos y comercios es inminente. La llegada de nuevos usuarios y consumidores de barrio se materializa a partir del patrimonio.

Como define Lara (2002) “El patrimonio urbano y El Turismo cultural o urbano se ve como una fuente de ingresos enormemente importante para las ciudades” (pp.4) A partir de esta frase se puede deducir que, tal como señala Florida (2005) la consolidación de estos nuevos polos culturales resultan ser un atractivo económico dentro de las grandes urbes con lo cual la concentración de determinados tipos de oficios y ventas de insumos muy específicos formen parte y a la vez constituyan esta nueva generación de patrimonio urbano de la mano de procesos de elitización dentro de estos barrios. Los aspectos y atributos de localización así como aquellos elementos categóricos que sintetizan los valores

patrimoniales de una zona que no necesariamente posee un carácter turístico, se embarca en una condición nueva y atractiva para los nuevos paisajes contemporáneos basados en estas clases creativas que se apropian de zonas “pintorescas” para producir y reproducir un nuevo contenido urbano y social hacia el exterior.

### **2.3.1. – Gentrificación al interior. Procesos de cambios dentro de la vivienda.**

Los procesos de segregación residencial asociada a los aspectos urbanos que consolidan barrios como ha ocurrido en América Latina (Rodríguez & Arriagada, 2004) son puntos iniciales en cómo los procesos de gentrificación se hacen cargo de estos cambios urbanos adheridos a los procesos de marginación social en sectores de escasos recursos y que comienzan a decaer a causa de estos fenómenos de pobreza asociados a la depresión de algunos barrios y su ubicación privilegiada que suelen adquirir a través del mercado inmobiliario. Como define Inzulza (Inzulza & Galleguillos, 2014) los procesos de zonificación y confinamiento son se transforman en un caso idóneo para la generación de estos procesos de cambios y de recuperación de aquellos sectores deprimidos con lo cual, la mirada sobre estos barrios comienza a ser parte de los procesos de Gentrificación en zonas pericentrales.

Las zonas históricas o patrimoniales, se convierten en una estructura urbana que comienzan a estructurar una trama diferente sobre cómo se accede y se vincula con los sectores dentro de la ciudad. Así como definía Jacobs (1973) sobre la estructura y diferencia de aquellas calles que eran más seguras que otras, establecían parámetros sobre cómo la valorización de estos aspectos por aquellos residentes o usuarios de algunas zonas, comenzaban a tomar un valor que sobrepasaba aspectos que se vinculaban a barrios históricos y se extendían a otras zonas urbanas. Como define Rojas (2014) son estos nuevos factores urbanos de valorización en zonas Patrimoniales, los que articulan y valorizan los

diferentes aspectos y atributos que configuran esta condición de sostenibilidad del Patrimonio Urbano.

Es de esta manera que, a partir de los nuevos procesos de valorización interna de estas zonas históricas, se produce un cambio de percepción sobre cómo se articulan estos barrios y las características de éstos. Como define Schlack y Turnbull (2011) son estos nuevos modelos de emprendimientos los que comienzan a reconfigurar la estructura urbana, pero por sobre todo, al interior de las viviendas buscando modelos de regeneración de sus estructuras y sus morfologías sobre cómo estas se presentan hacia la calle. Y así como Smith (1996) también articulaba la presencia de estos nuevos artistas como configuradores de nuevas dinámicas neoliberales en la gestión de Ciudad, Romero, sitúa una situación similar ocurrida en Valencia donde una zona marcada por la presencia de Artistas y Artesanos que, al caer en un proceso de degradación y baja inversión por los gobiernos locales, hoy se constituye en un nuevo aspecto multicultural con la valorización y el rescate de atributos arquitectónicos mediante la reformulación de éstas viviendas. (Romero Renau & Lara Martín, 2015).

Los procesos de renovación urbana entendidos desde una mirada a zonas deterioradas, promueven una dinámica interna en zonas que luchan por mantener estos criterios morfológicos. La reestructuración de las viviendas viene además articulado con la llegada de nuevos residentes y usuarios que promueven no solo un cambio estético a una mirada global respecto a la zona de uso o emplazamiento sino que además, reestructuran los patrones propios sobre cómo se desenvuelve la vida de barrio de la cual quisieron ser parte.

### **2.3.2 – Valor de suelo urbano y teoría de localización.**

La teoría de localización propuesta por Christaller (1966) profundiza la relevancia que posee en las ciudades la ubicación y las distancias que poseen las zonas urbanas en cuanto a temas de transporte, y la cercanía tanto a equipamientos como otros aspectos propios de las ciudades. Este definía que la ubicación de la población se basaba en espacios centrales donde se observaba una fuerte presencia de bienes que creaban un área de influencia en donde se establecían relaciones entre unos y otros. Por otro lado Smith (1987) establece una relación directa entre los procesos de gentrificación y la teoría del Rent Gap (Brecha de Renta) lo cual entrecruza con la mirada de Christaller sobre aquellos lugares centrales ya que desde ese punto de vista, la oportunidad de localización la va a tener aquel que pueda pagar y costear un suelo más caro pero este a su vez, genera una brecha entre el desplazado y el desplazante. En este aspecto, el valor de suelo urbano acumula una plusvalía que se otorga y está directamente relacionada con el interés propio que puede generar una zona en particular por querer ser parte y a la vez estar situada dentro de un contexto propio tanto de localización como de observación de procesos productivos al interior de una determinada ciudad.

Estos aspectos fueron evidenciados principalmente en zonas pericentrales urbanas donde mediante procesos de deterioro propio, la relación y teoría de cómo estos aspectos fueron tomando valor no solo desde un punto de vista monetario sino que además, entregándole también una fuerte responsabilidad al ámbito empresarial. López-Morales (2008) propone una mirada crítica en las atribuciones que posee el estado y en sobre cómo este se hacer cargo de ellas con el fin de establecer criterios apropiados para la intervención de privados y no solo una visión reguladora en su actuar.

Schumpeter (1942) señala que el capitalismo articula un proceso de “destrucción creativa” en donde los bienes construyen un proceso de desinversión para retomar posteriormente una nueva oportunidad de inversión para de esta manera, potenciar y economizar el valor de suelo existente en aquellas zonas decaídas en aspectos urbanos. López señala que “los espacios destinados a la reinversión urbana son presentados homogéneamente como lugares de miseria y deterioro, aun cuando no necesariamente lo sean” (2008; 755) estableciendo directamente como una crítica al rol del estado en el proceso de renovación urbana que existe en los barrios pericentrales. Es incluso en este aspecto en donde el rol estatal funciona como garante de estos nuevos procesos de renovación urbana y de cambios morfológicos en las estructuras sociales mediante políticas de subsidios a la oferta por sobre la demanda.

#### **2.4 - Conclusiones Marco Teórico**

El marco teórico revisado abarca principalmente 3 enfoques conceptuales. En primera parte, aquellos que definen los matices propios que se desprenden desde la perspectiva de la lucha de clases y los movimientos sociales junto con su formación. En primer lugar se observa que, los movimientos sociales suelen buscar un valor identitario dentro cada una de sus acciones y que, con respuesta a ello, se afirman en procesos y modelos legales que se establecen en cada legislación con la intención propia de hacer valer no solo su derecho de permanencia sino que además, configurar un valor edificado y urbano en todo su entorno construido.

Junto con esto, la conformación y apronte de estos movimientos sociales tienden a responder necesariamente a una medida de conflicto en donde como respuesta a un cambio en la estructura de vida de éstos, surge la organización colectiva y se desprende de esta manera una medida de presión ante los cambios que se quieran ejecutar en dichos lugares. Se verá en el caso de estudio que la declaración de Zona Típica y Pintoresca, surge como medida de protección ante

ciertas amenazas que fueron decantando y que finalmente, produjeron en un momento cambios en la estructura urbana propia del barrio.

El segundo enfoque abordado abarca los temas ligados al Patrimonio que, como respuesta de los movimientos sociales, busca ser un elemento articulador y principal que decanta como bandera de lucha de cada uno estos nuevos parámetros que se busca defender. El valor edificado en este caso se vuelve de suma importancia ya que sobre este descansan los principales argumentos con los que la comunidad de diferentes localidades, buscan construir un valor urbano propio para, de esta manera, generar una nueva medida de acción y de protección de estas zonas. Por tanto en el capítulo de desarrollo se hará una aproximación sobre cómo estos valores patrimoniales que fueron identificados dentro del barrio no poseen una asociación directa entre lo que establece la Ley de Monumentos Nacionales y los mismos residentes en cuanto a los resultados que ellos esperaban de estas.

El último enfoque tiene relación con el proceso de Gentrificación que se detona en algunos sectores y que, como se plantea dentro de la presente tesis, se busca asociar esto con lo ocurrido en zonas de carácter patrimonial. Los cambios y desplazamientos urbanos en estas zonas no se articulan con lo que en un principio se busca que es la mantención y perduración de un barrio en cuanto a su estructura sin embargo, el tejido social presente en estos sectores no se condice con un cambio en la estructura socio-económica y de uso que ocurre en estas zonas. El valor arquitectónico y patrimonial suelen convertirse en un atractivo que promueve una latente transformación en barrios históricos los cuales mutan en cuanto a su condición de uso de suelo y la valoración de éstos. En el capítulo de desarrollo se abordarán principalmente los factores económicos, uso de suelo y cambios estructurales que dan pie a evidenciar un latente proceso de gentrificación en el caso de estudio que está vinculado directamente hacia una mutación “puertas hacia adentro”.

En otras palabras, el enfoque teórico que se busca abordar tiene relación directa con la hipótesis que plantea que a partir de los movimientos sociales y la

valorización patrimonial se puede gestar un proceso de gentrificación que está oculto mediante los valores propios de estos barrios históricos. En este caso, los movimientos sociales, atendidos directamente hacia los parámetros que establece la actual Ley de Monumentos Nacionales, ven mermados sus propósitos ante lo cual, solo se busca resguardar un valor edificado en cuanto a una cascara por sobre la condición interna de las viviendas. De esta manera, el marco teórico busca generar una noción contextual sobre cómo estos procesos de patrimonialización arraigados en demandas ciudadanas podrían estar ligados directamente con los cambios sociales y de estructura urbana de las viviendas que se insertan en estos lugares. De esta manera, la demanda ciudadana no suele estar comprendida y se desarticula con el cambio socio-económico producido.

### **3.0 – CONTEXTO METODOLÓGICO**

### **3.1- Tipo de Aproximación. Estrategia Cualitativa y Cuantitativa**

La investigación se desarrolla en un margen temporal que corresponde a 20 años para evidenciar tanto los cambios ocurridos desde la declaración de Zona Típica y Pintoresca en la Población León XIII, entre los años 1995-2015. Junto con esto, se establece un método mixto constituyendo información cualitativa y cuantitativa.

El método de investigación se centra en el Estudio de Caso, abordando de esta manera la Población León XIII en la comuna de Providencia. Para dichos efectos, se considera, como se mencionó anteriormente, un lapsus de tiempo de 20 años para abordar, identificar y catastrar los cambios sociales y morfológicos ocurridos en ese tiempo en la zona de estudio. Junto con esto se abordara de manera más sintética los cambios producidos a nivel sectorial identificando el lugar de estudio dentro de la macro zona denominada como Barrio Bellavista.

La unidad de análisis de la presente investigación se centrará en el proceso de declaratoria de Zona Típica y Pintoresca vivida en la zona de estudio la cual fue solicitada por la ciudadanía y residentes del sector como medida paliativa a las políticas públicas generadas en el Municipio de Providencia en la década de los 90. De esta manera, se hará una revisión a la política actual de uso de suelo y restricciones que puedan existir en la zona con la denominada zona típica y cómo esto ha modificado y a la vez reestructurado las dinámicas socio-espaciales y económicas del lugar.

### **3.2- Muestra**

En la Población León XIII se estableció una muestra principalmente enfocada en la recolección de datos a partir de actores claves y usuarios/residentes del barrio. El número de viviendas comprende un total de 144 unidades – según expediente de declaración de Zona Típica y Pintoresca – dentro de esto, se realizó un total de 50 entrevistas a residentes y un catastro urbano del total de la población para establecer dos aspectos formales uno de ellos de tenencia para construir una relación de propietario-arrendatario y otro para establecer el uso actual que posee cada unidad dentro del barrio. A los residentes del barrio se realizaron entrevistas semi-estructuradas.

Junto con ello, se realizaron dos entrevistas a actores claves. El primero de ellos corresponde a la gestora del movimiento social que estuvo a cargo del proceso de declaración de Zona Típica y Pintoresca y, como contraparte de ésta, se consideró como actor clave a un integrante del Consejo de Monumentos Nacionales en donde se abordaron temas sobre los procesos de declaración, efectos y consecuencias que provoca tanto a nivel urbano como además en los aspectos sociales y de inversión sobre barrios considerados patrimoniales.

### **3.3- Análisis de Variables**

La presente investigación se aborda a partir de 3 conceptos asociados principalmente a los objetivos específicos y el marco teórico abordados en capítulos anteriores. Temas como Movimientos Patrimoniales, Declaración de Zona Típica o Congelamiento de Barrios y Gentrificación, son los 3 ámbitos en los cuales la investigación se desarrolla y abarca dimensiones temporales, urbanas y físicas. A partir de estas dimensiones se definieron y delimitaron indicadores que permiten observar los procesos de gentrificación observados en la Población León XIII en la comuna de Providencia a partir de su declaración de Zona Típica y Pintoresca.

A continuación se presenta un cuadro en el que se abordan conceptos, dimensiones, variables con sus respectivos indicadores y las fuentes de información que revelaran los datos de la presente investigación.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS DE INVESTIGACIÓN RELACIONADA	FUENTES DE INFORMACIÓN
<p>Analizar los motivos que detonaron la declaración de Zona Típica.</p>	<p>1.- Procesos de amenazas de carácter urbano inciden en la generación de movimientos ciudadanos.            2.- Los movimientos, usan el instrumento de Zona Típica como método para proteger sus barrios ante posibles cambios de nivel urbano.            3.- Los cambios producidos a nivel urbano en la zona de construcción de la Clínica Santa María, incidieron en la declaración de Zona Típica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas Semi-Estructuradas a Residentes.</li> <li>• Expediente Declaración Zona Típica CMN.</li> <li>• Datos Comunales</li> </ul>
<p>Medir los efectos que se generan en el contexto inmediato con la declaración de una Zona Típica en barrios pericentrales (Santiago, Providencia).</p>	<p>1.- A partir de la declaración de Zona Típica se frenaron procesos de desarrollo inmobiliario en altura.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas Semi-Estructuradas.</li> <li>• Observación Empíricas.</li> <li>• CBRS.</li> </ul>
<p>Analizar los posibles cambios tanto al interior como exterior de las viviendas a partir de una posible gentrificación en la población León XIII.</p>	<p>1.- Existe un cambio en el uso residencial de la población.            2.- Hay un proceso de gentrificación que se detona en el interior de las edificaciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevistas Abiertas.</li> <li>• Observación Empírica.</li> <li>• Datos Comunales.</li> <li>• Datos Censales.</li> </ul>

*Cuadro 1 - Esquema de Trabajo de Objetivos.*

### **3.4- Técnica e instrumento de investigación**

El cuadro informado, aborda el desglose de información que se deriva de los 3 objetivos específicos con sus resultados esperados y la respectiva fuente de información para cada tema.

De esta manera, la investigación se aborda en 3 fases que comprenden 3 aristas dentro de la línea en que se desarrolla la Tesis. Cada una de estas fases están relacionadas en primero que todo establecer un contexto en la situación llevada a cabo en la zona de estudio y posterior a ello, las otras dos comprenden las mutaciones y variaciones observadas a partir no solo de la declaración de Zona Típica y Pintoresca sino además, los efectos producidos por ésta.

- **Fase 1:** Contextualización histórica de la declaración de Zona Típica y Pintoresca. En esta etapa de la investigación se buscará construir un marco contextual para entender cuáles fueron los pasos y las dinámicas internas generadas en la Población León XIII que detonaron y llevaron a cabo esta normativa. A partir de esto, se construye mediante entrevista con actores claves, las detonantes del momento en que se gestó la construcción del movimiento social que desembocó en esta acción.

Concepto	Dimensiones	Variable	Indicador	Fuente
Movimientos Patrimoniales (Resiliencia barrial - derecho a la ciudad - deseo de permanencia)	• Temporales.	• Organizaciones ciudadanas • Territorial • Morfológica	• Tipo de Amenazas • Tipo de Movimientos • Modelos de Participación	• Entrevistas Semi-Estructuradas • Revisión Expedientes ZT.
Declaración de Zona Típica (Congelamiento - Estancamiento inmobiliario - Desarrollo interior)	• Dimensión Urbana. • Dimensión Morfológica.	• Económicas • Sociales • Arquitectónica	• Ciudadanos Residentes • Usuarios de la Zona • Aspectos Patrimoniales valorados en la zona • Valor de Suelo	• Datos Censales • Planos Comunales • Catastro Municipal
Gentrificación (Desplazamiento - Cambio de usos - Alteración de la vivienda - Pérdida del tejido social)	• Dimensión Población. • Dimensión Económica.	• Sociales • Físicas (Inmuebles) • Económicas • Urbanas	• Tipo de Uso de Suelo • Porcentaje de Viviendas en arriendo • Porcentaje de residentes • Tipo de habitantes del sector	• Estadísticas comunales. • Datos mercado de suelo. • Entrevistas • Observación Empírica.

*Cuadro 2 - Cuadro de Variables.*

Para la construcción de esta fase, se realizó un trabajo historiográfico sobre los cambios normativos en la comuna así como los procesos que detonaron finalmente en la Zona Típica y Pintoresca de la Población León XIII en la comuna de Providencia.

- **Fase 2:** Dimensión edificada de la Población León XIII. Se buscará evidenciar los cambios a nivel morfológico y constructivo que provocó la declaración de Zona Típica y Pintoresca dentro del barrio. Con esto además, se construirá un nuevo patrón social bajo los parámetros constructivos que modificaron la estructura residencial del barrio. Junto con esto, identificar un proceso de Gentrificación en la zona que ha estado al alero de este barrio histórico.

La observación empírica realizada en terreno junto con la contrastación de antecedentes municipales así como permisos de edificación, patentes comerciales, análisis del Plan Regulador Comunal y una contraposición con lo observado en el barrio, se construye la actual dimensión urbana. Además de esto, se utilizan datos comparativos entre Censo 1992 al Precenso 2012, con la información levantada al día de hoy para generar una línea de progresión de los datos observados y evidenciar así los procesos de desplazamiento urbano ocurridos en la zona.

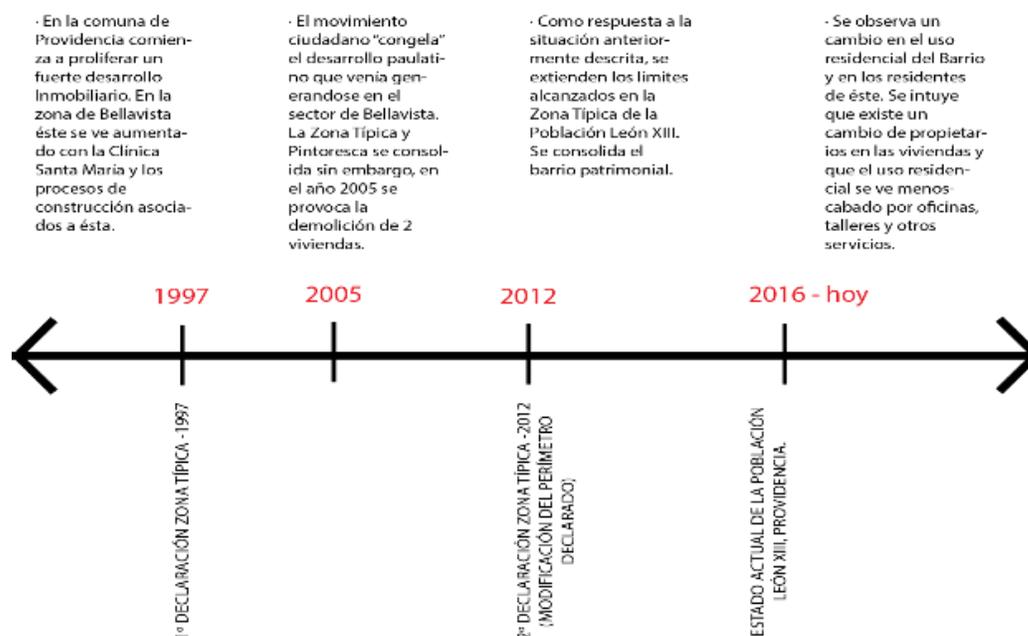
- **Fase 3:** Dimensión urbana. En la tercera etapa de la investigación el enfoque estará directamente vinculado, al igual que en la fase 2, de medir los cambios morfológicos a nivel urbano y barrial que se desembocan en esta nueva construcción de Zona Típica y Pintoresca. Con esto, identificar factores urbanos de tipo económico, constructivo o social que evidencian un proceso de Gentrificación dentro del barrio.

Desde el punto de vista económico, se trabajará en base a dos aspectos y fuentes de información. La primera de éstas aborda un análisis de la información proporcionada en el Boletín del Mercado de Suelo de la Consultora de Trivelli. Esta se aborda desde el año 1995-2015 inclusive,

para así corroborar el valor de suelo existente en la comuna y contrastándola con la información existente en la zona de estudio. Además de esto, se utilizaran antecedentes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago para construir un valor de renta real de las propiedades transadas en los últimos años en la Población León XIII.

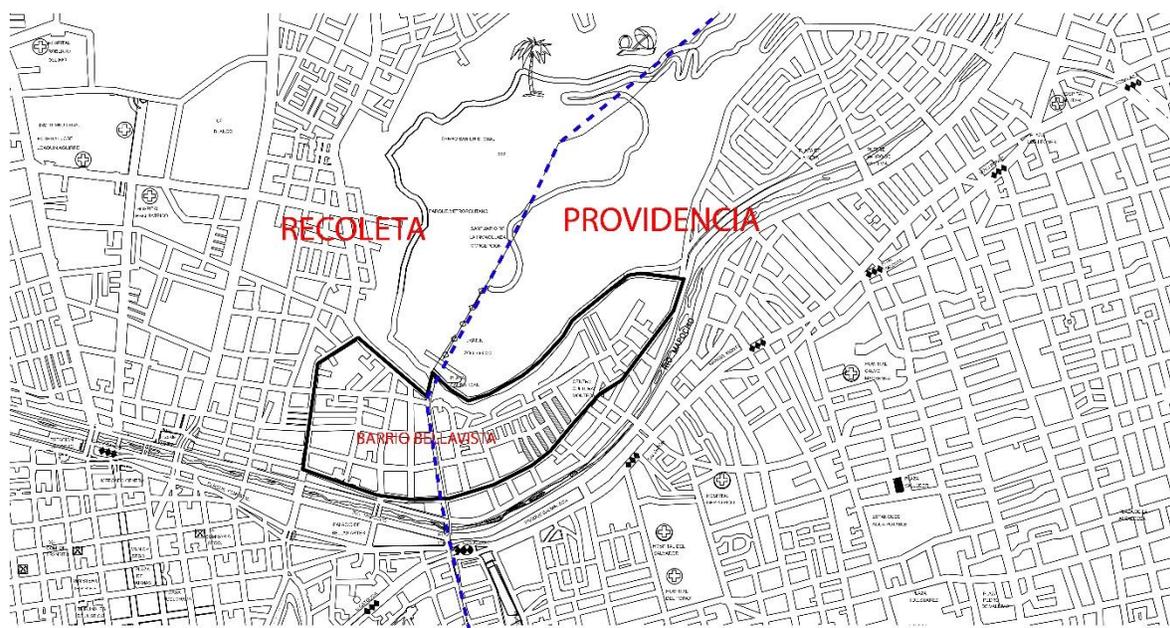
### **3.5 – Contexto Histórico de Investigación**

La investigación se marca en un tiempo histórico determinado que abarca un periodo de 20 años. Este se toma desde 3 años antes de la declaración de Zona Típica y Pintoresca en la Población León XIII (1995) hasta el año 2015. A partir de esto, se evidencian antecedentes morfológicos y urbanos que fueron modificando no solo la estructura del barrio sino que además, dieron pie a ciertos eventos tanto de cambio y desplazamiento de habitantes como también de los usos de los bienes insertos dentro de la zona de estudio.



*Ilustración 1 - Línea de tiempo de antecedentes del barrio.*

## **4.- ANÁLISIS DE CONTEXTO**



*Ilustración 2 - Contexto local de la zona de estudio.*

#### **4.1 – Barrio Bellavista: Origen y desarrollo**

A partir de la división comunal ejecutada en el año 1988, la zona correspondiente al Barrio Bellavista quedó seccionada en dos comunas, una parte al sector Poniente pasó a formar parte de Recoleta y el sector Oriente, dividido en calle Pio Nono, de Providencia. Junto con esto, aquel sector edificado y ubicado del otro lado del río (La Chimba) quedó dividido en dos partes sin embargo, sus habitantes siguen entendiendo la zona como un todo.

La zona siempre fue entendida como un lugar de bohemia en donde concurrían diversos actores de la ciudad y se entrecruzaban diferentes realidades entre artistas, pobladores y clases emergentes dentro de la ciudad. Junto con esto, nació una nueva manera de comprender esta zona dentro de la ciudad, con una autonomía propia y distinta apropiación de su entorno. Este tipo de factores conllevó a que el lugar se articulara de manera independiente y que a la vez, fuera

atrayendo nuevos residentes que vieron en estas casonas de 100 años o más, una nueva oferta para quedarse en el sector.

El Barrio Bellavista como tal ha sufrido diversos cambios en su morfología. Paso de ser un sector bohemio dentro de lo que se denominaba como la chimba, a un sector residencial en algunos casos. De manera muy marcada en el sector que comprende la comuna de Recoleta, se mezcló la realidad cercana del barrio Patronato, polo comercial, con una nueva cara que propuso el municipio en los años 90 sobre potenciar el lugar con bares y zonas de diversión como discotecas, entre otras cosas. Muy por el contrario la zona entendida en la comuna de Providencia se evidenció principalmente por generar un fuerte rechazo a esta cara que quiso mostrar el lado Poniente.

A partir de esto, se produce una diferencia en el uso de suelo entre ambas zonas contenidas en las dos comunas en juego. La edificación en altura dentro del mismo barrio se gestó en la comuna de Recoleta a diferencia de lo que ocurrió en Providencia donde el borde de calle Bellavista y en su interior hacia el sector norte, se privilegió la baja altura de no más de 3 pisos con lo cual, el negocio inmobiliario en estos lados del barrio no fue factible de la misma manera que en el sector Poniente. Sin embargo, esta medida generó además una elitización y diferenciación entre las dos partes del Barrio.

Una de las principales diferencias que se observan son la presencia de locales comerciales ya que, intentando prevalecer los criterios originarios de la zona, en el sector Bellavista-Providencia se evidencia un comercio con características más artesanales en donde proliferan la presencia de Locales de Lapslázuli por sobre la condición de zona nocturna y de bares que se observan en Bellavista-Recoleta. Sin embargo en el sector de Providencia también se observa una vida nocturna pero que posee otra especificación en cuanto al tipo de actividad propia y de consumo (valores de venta y edificación de los locales) que lo ocurrido en la zona de Recoleta.

#### 4.2– Población León XIII y su declaración de Zona Típica

Dentro de la zona correspondiente al Barrio Bellavista, existe micro barrios que se entienden como unidades independientes pero que a la larga, configuran la totalidad de la zona. Una de ellas es la Población León XIII, situada en el sector Oriente en la comuna de Providencia. Dicho sector comprende, como ya se ha explicado anteriormente, una zona caracterizada desde un principio por su fuerte presencia residencial y una dinámica de viviendas de carácter obrero de principios del siglo XX.

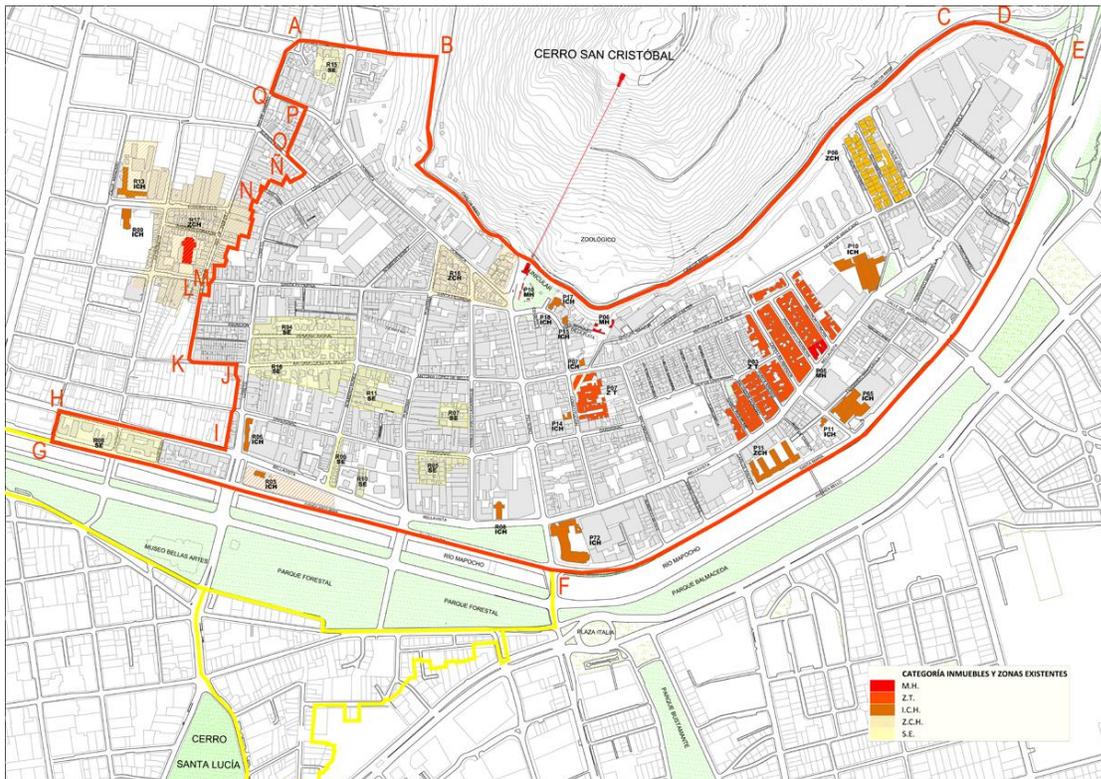
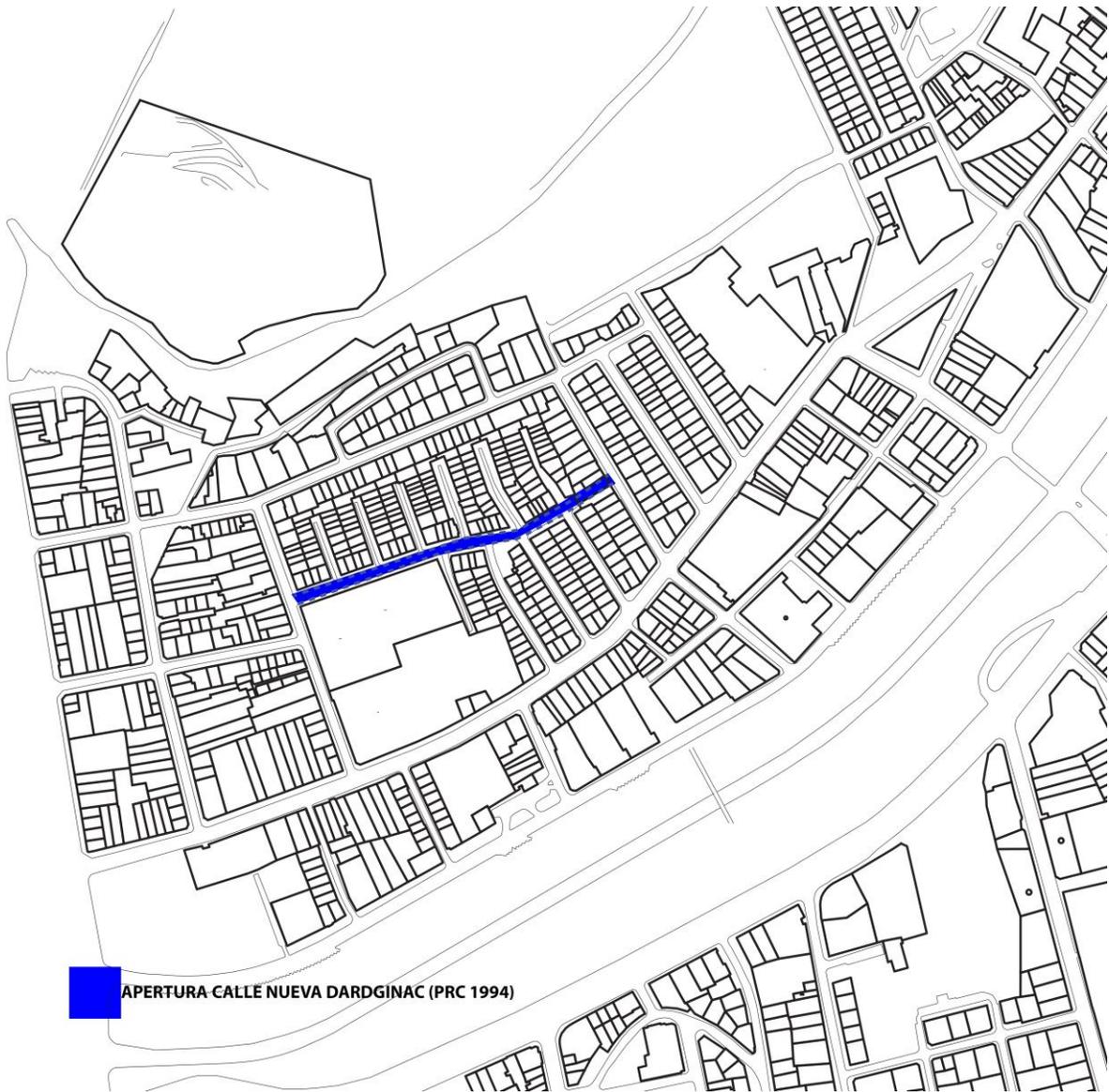


Ilustración 3 - Plano Normativa Municipal según PRC de Providencia.

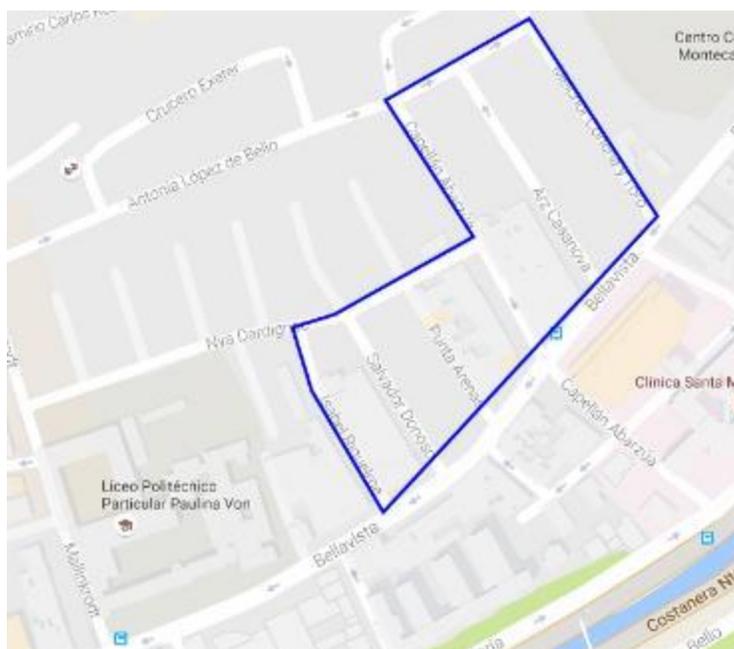
La declaración de Zona Típica en la Población León XIII ocurrió como iniciativa por parte de los residentes de las viviendas que allí se encontraban y nace como una respuesta a una modificación del plan regulador de la comuna de Providencia como al incipiente crecimiento y desarrollo inmobiliario que se estaba gestando al rededor del sector influenciado por la presencia de la clínica Santa María ubicada en Avenida Bellavista, frente a la población. Esta situación de borde del lugar y además de salida y conexión de uno de los polos económicos del sector como son los recintos privados situados en la ladera del Cerro San Cristóbal, hizo eco en la población residente y los motivó a generar una declaratoria patrimonial en el lugar.

La modificación en rigor que proponía el PRC de la comuna de Providencia, estableció una zona de expropiación que habilitó nuevas vías de acceso y salida por la Población León XIII. Esta nueva configuración y trama urbana propuesta en el lugar, vino a re articular un nuevo orden y además, alterar la morfología de algunas de las viviendas que allí se encuentran. Una de las iniciativas más preponderantes y que cambio la trama del lugar y además alteró algunos terrenos de las propiedades, fue la construcción de la calle Nueva Dardignac, paralela a calle Antonia López de Bello y Monitor Araucano. Esta nueva vía configuró una salida expedita en la zona desde Oriente a Poniente. Esta nueva situación que no solo proponía esta edificación sino además estableció un límite de altura en las construcciones de las viviendas en la zona, articuló y configuró una nueva trama y cambio en la zona y en los habitantes y usuarios de esta. Como se observa en la ilustración 4, la apertura de esta nueva vía vino a destruir y a provocar una expropiación entre las calles en donde la construcción de ésta, produjo una mutación en la morfología de las viviendas que quedan en la esquina de calle Capellán Abarzúa.



*Ilustración 4 - Apertura calle Nueva Dardignac. Elaboración Propia.*

En la Población León XIII, junto con la declaratoria de Zona Típica y Pintoresca, posteriormente se hizo un alcance a la ley vigente en la cual, se acoge la situación actual del barrio al artículo N° 55 de la Ley de Monumentos Nacionales la cual permite solo el uso residencial en la instalación de esta, con lo cual, genera una contradicción según lo estipulado en el Plan Regulador Comunal que permite usos mixtos como comercio y otros alcances. Sin embargo, bajo este artículo, se promueve un uso íntegramente residencial en la zona con lo cual se potenció principalmente la vida de los habitantes del barrio para mantener y perdurar el tejido social al interior de éste. Con este último alcance dentro de la normativa existe claramente una diferencia entre los criterios mencionados por la Municipalidad de Providencia, los residentes del barrio y la normativa propia de la Ley de Monumentos Nacionales.



*Ilustración 5 - Zona de estudio y sus límites urbanos. Elaboración propia.*

En la actualidad, dentro de la zona se conjuga una vida que transita entre el aspecto residencial, talleres de uso artesanal y algunas oficinas esporádicas

emplazadas al interior de algunas de las calles que configuran la Población León XIII. Actualmente la zona se define entre una cantidad de arrendatarios y propietarios que configuran la actual población que habita la zona en el último tiempo.

#### **4.3 – Zona Típica y Píntoresca y sus alcances en los barrios de Santiago**

El instrumento de Zona Típica y Píntoresca, es una normativa que se gesta bajo la Ley 17.288 del Consejo de Monumentos Nacionales. Dicha ley establece una protección sobre bienes inmuebles urbanos o rurales bajo criterios arquitectónicos, urbanos y principalmente por su relación con la historia o tradición de un pueblo o una localidad que esté directamente vinculada a edificios de o construcciones de carácter históricas. Este instrumento permite prevalecer y a la vez perdurar ciertos sectores que poseen deterioro a nivel constructivo, urbano u otros factores. De esta manera, en los últimos 10 años, se ha transformado en una herramienta de protección y a la vez de empoderamiento para algunas comunidades que, en base al lema del patrimonio y la protección de barrios, han visto en dicha normativa territorial, una vía de protección para aquellas zonas que en su mayoría, se han visto perjudicadas por la presencia del sector inmobiliario (Rojas, 2013)

La declaración de Zona Típica y Píntoresca en la Región Metropolitana, ha provocado ciertos parches en algunas comunas. En los últimos años, la declaración de éstas ha sido influenciada y motivada principalmente por organizaciones comunitarias de carácter pro-patrimonio, que buscan detener el reciente crecimiento inmobiliario que afecta con demoler algunos barrios y sectores que, a juicio de las propios residentes, o en su caso actores externos, poseen un valor arquitectónico bajo ciertos parámetros históricos o constructivos principalmente. Dentro de la Ley de Monumentos Nacionales, para llevar a cabo una declaración en alguna localidad, no son necesarios otro tipo de criterios que no sean los de carácter arquitectónico en su mayoría. De hecho según establece la misma ley:

“Existen distintas tipologías de ZT: pueblo tradicional, centro histórico, entorno de MH, área y conjunto. Estos bienes son declarados por decreto supremo del Ministerio de Educación, generalmente en respuesta a una solicitud de personas, comunidades u organizaciones, previo acuerdo del CMN. Dentro del CMN la unidad encargada de tramitar solicitudes de declaratorias y de intervención de bienes en categoría de ZT y de MH (inmueble), es la Comisión de Patrimonio Arquitectónico y Urbano” (Concejo de Monumentos Nacionales. Recuperado de: <http://www.monumentos.cl/consejo/606/w3-propertyvalue-36971.html>).



*Ilustración 6 - Uso de suelo según PRC Providencia.*

USO		ACTIVIDADES ESPECIFICAS			
TIPO	CLASE	CONJUNTO 1	CONJUNTO 2	CONJUNTO 3	CONJUNTO 4
RESIDENCIAL		Edificaciones y locales destinados al hospedaje, remunerado o gratuito (1), con comedores y salones sólo para huéspedes (5), sin bares, restaurantes ni discotecas (1) (6);	Edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado (1) con salones sólo para huéspedes, pero bares y restaurantes para público externo, sin salones de eventos, ni discotecas (5) (6); anexo de hoteles, hoteles y hosterías	Edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado (1) con bares y salones de eventos, pero sin discotecas; hoteles de turismo (5)	Edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado (1) incluidos salones de eventos y discotecas; moteles (6), resort y balnearios (5)
		hogares de acogida tales como hogares de menores, de estudiantes y de ancianos; pensiones, residenciales y apart-hoteles; Viviendas (1) en propiedad individual o copropiedad (5);			

Ilustración 7 - Uso de suelo en zonas residenciales. Elaboración Propia a partir de Ordenanza Local Providencia.

**CAPITULO 5.5.  
GRADOS Y PARAMETROS DE INTERVENCION EN LAS ZCH E ICH.**

**ART. 5.5.01. Grados de intervención en las ZCH e ICH.**

Se han definido tres Grados de Intervención para las ZCH e ICH, ordenados de menor a mayor de acuerdo al siguiente detalle:

- a) ZCH e ICH con Grado de Intervención G1: Restauración.  
Este grado de intervención sólo podrá contemplar trabajos de conservación, consolidación, restauración, recuperación o reconstrucción, sin alterar o modificar la estructura resistente original, ni el espacio exterior del o los predios. Los espacios públicos podrán ser intervenidos pero manteniendo los valores urbanos y ambientales existentes. Requerirá de la presentación de un proyecto "restauración" a la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación.
- b) ZCH e ICH con Grado de Intervención G2: Remodelación.  
Este grado de intervención podrá contemplar remodelaciones interiores, en las que se modifica parcialmente la distribución de recintos y la morfología de los inmuebles, siempre que los cambios propuestos no alteren la estructura resistente original de los inmuebles a intervenir, identificados en la ficha de evaluación respectiva. Los espacios públicos podrán ser intervenidos pero manteniendo o resaltando los valores urbanos y ambientales existentes. Requerirá de la presentación de un proyecto de "remodelación" a la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación.
- c) ZCH e ICH con Grado de Intervención G3: Renovación.  
Este grado de intervención podrá contemplar modificaciones, ampliaciones y/o demoliciones parciales, a condición de que los cambios y usos propuestos no alteren substancialmente la volumetría general que se encuentre originalmente visible desde el espacio público, ni la estructura resistente exterior de los inmuebles, identificados en la ficha de evaluación respectiva. Los espacios públicos podrán ser intervenidos manteniendo, resaltando o aún generando nuevos valores urbanos y ambientales. Requerirá de la presentación de un proyecto de "renovación" a la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación.

**ART. 5.5.02. Parámetros de intervención en las ZCH e ICH.**

En todos los casos, las intervenciones, independiente de su grado, deberán considerar los parámetros de intervención que se detallan en el Reglamento Municipal de Intervención para Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica.

Ilustración 8 - Cuadro de Intervención en Zonas Típicas e ICH en la Comuna de Providencia.

La Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, hace directa referencia a la mantención de los bienes inmuebles por sobre otro tipo de criterios como son los de carácter social. En este caso, la mantención de la población o los cambios socio-económicos que puedan devenir desde la declaratoria en algunos barrios, puede a veces incidir directamente en la forma de vida de algunos pobladores

atendiendo que, esta nueva situación legal que conlleva el barrio, permite usos específicos y ciertos alcances normativos que terminan por generar y construir un paisaje patrimonial por sobre una mirada social desde sus pobladores. Desde este punto de vista, los criterios generados desde la misma Ley no prevalecen por sobre intereses colectivos de carácter urbano o social sino que buscan resguardar un carácter de diseño arquitectónico que no siempre se asemeja a un modelo óptimo del cual se hace cargo alguna entidad pública. Muy por el contrario, estos modelos de barrios patrimoniales que son declarados Zona Típica y Pintoresca suelen ser potencialmente vendibles como sectores turísticos en donde dentro de este parámetro, existe una oportunidad de negocio – la cual es completamente aceptada – por parte de los actuales residentes de aquellos barrios. Con esto, por parte de una mirada gubernamental se busca intentar darle una vida colectiva al sector y ponerlo en órbita con esta nueva realidad asignándole un valor patrimonial.

A partir de esto, los valores sociales no perduran por sobre el valor arquitectónico asociado a esta nueva condición urbana que se aplica a ciertas zonas. El atractivo finalmente de estos nuevos paisajes urbanos se vuelve moneda de cambio con lo cual el uso interno de las viviendas (de carácter residencial, unifamiliar en su mayoría) comienza a sufrir alteraciones porque existe una dualidad propia entre dos ámbitos legales como son la misma Ley de Zona Típica y Pintoresca y lo establecido en el Plan Regulador Comunal de cada comuna. En el caso de Providencia, según lo observado en la Población León XIII la diferencia de opinión y visión de ciudad y de barrio entendida desde los habitantes para con las autoridades Municipales, difieren en los criterios que se buscan prevalecer y junto con ello, se incentiva la posibilidad de negocio dentro del sector. Se comienza a comercializar el valor patrimonial por sobre el valor social.

## **5. – ANÁLISIS DE DESARROLLO**

## **5.1 – La declaratoria de una Zona Típica. Procesos y cambios estructurales en la Población León XIII**

### **5.1.1 – Cambios Normativos en la Comuna de Providencia. 1988-1997.**

A partir de los cambios normativos originados principalmente, en la comuna de Providencia, los cuales se vieron evidenciados a partir de modificaciones al Plan Regulador Comunal en el año 1994, los que afectaban directamente la zona donde se ubica la Población León XIII, surge por parte de los habitantes que allí residen, un movimiento social que, precedido por la lucha y mantención de lo que significa el Barrio Bellavista (situado entre las comunas de Recoleta y Providencia) motivo la declaración de Zona Típica de 144 viviendas que constituyen el conjunto habitacional.

En el año 1994, se promulga lo que es la Modificación al Plan Regulador Comunal de Providencia, específicamente lo que consiste en el Seccional Bellavista, el cual, dentro de todos sus alcances, propuso algunos cambios sustanciales que vieron afectadas la estructura vial que se constituía alrededor de lo que hoy en día es La León XIII. Una de las principales modificaciones fue la apertura de una nueva vía estructurante que funcionara como salida de lo que es la zona Nor-Oriente del sector de Bellavista en donde se congregan los Canales de Televisión.

*“la apertura de estas nuevas vías, principalmente lo que fue la Nueva Dardignac, afecto algunos terrenos, entre ellos el mío ya que sufrimos algunas expropiaciones de unas viviendas por lo que significó la creación de esta calle...esto fue principalmente para buscar una salida expedita de los canales de Televisión. Los intereses estaban puestos en mejorar un servicio que había en la comuna (canales de televisión) en lugar de preservar la vida de barrio” (María Inés Arribas, Arquitecto)*

Esta modificación realizada además, tuvo ciertos beneficios en lo que se considera al barrio ya que además de la apertura de esta nueva vía, restringe la altura de edificación en el sector limitándola a un máximo de 3 pisos o 9 metros según las nuevas modificaciones. Junto con esto, estableció un uso habitacional-mixto considerando la primera franja de edificación que da hacia calle Bellavista con uso comercial. Sin embargo, con lo que fue la reestructuración comunal del año 1988, existieron algunas viviendas que, desde el año 1980 eran usadas para otros fines ya sean, oficinas o comercio, que mediante patentes ya otorgadas, fueron perpetuando esta diferencia de usos al interior del barrio.

Junto con esto, además se promueven nuevas estructuras en cuanto al funcionamiento de las calles previstas en la zona. Tanto las calles Capellán Abarzúa, Arzobispo Casanova y Melchor Concha y Toro, son vías calificadas como “Expresas” en el Plan Regulador de Vialidad en la comuna. Por otra parte, calles Punta Arenas, Salvador Donoso e Isabel Riquelme, poseen la categoría de Calles Colectoras. Junto con esto además, se establecen algunos parámetros que inciden en las primeras tres calles que son Expresas las cuales poseen un distanciamiento entre líneas oficiales de 16 metros, lo cual también, modificó el perfil de las respectivas arterias.

### **5.1.2- Hechos que marcaron y llevaron la declaración. Lucha inmobiliaria en el Barrio Bellavista**

Como se señaló anteriormente, la Población León XIII tiende a configurarse como uno de los últimos bastiones que quedan intactos en lo que se configura como el Barrio Bellavista – que comprende zonas dentro de la comuna de Recoleta y Providencia – el cual debido a su ubicación estratégica dentro de la zona urbana, configura una posición específica en cuanto a distintos usos y aproximaciones sobre todo de intereses inmobiliarios que se detonan en el lugar.

Hoy en día se logra observar una dualidad en la totalidad del Barrio que mezcla dos aspectos importantes. Uno de ellos es un ámbito que está ligado a zonas de bares y ambiente gastronómico – Patio Bellavista – y por otro lado en el último tiempo, se ha configurado un barrio universitario con la presencia de muchos institutos técnicos, universidades y centros de formación profesional que se esparcen por sobre el Barrio reutilizando o, en algunos casos, borrando toda evidencia anterior para generar nuevos aspectos morfológicos y constructivos sobre la estructura urbana que configura la zona.

Ante esto, el incipiente fenómeno inmobiliario que se fue originando sobre todo, desde la zona de Recoleta hacia el oriente, fue desconfigurando el perfil típico que poseía la calle Bellavista. A partir de lo que es la comuna de Providencia, esta arteria desde los años 90', se fue configurando como una faja de uso comercial con presencia de pequeños inmuebles de uso residencial y, lo más importante y con mayor preponderancia, fue la llegada de la Clínica Indisa que se ubicó en la esquina Sur-Oriente de Bellavista con Capellán Abarzúa, enfrentando directamente la zona que utiliza la León XIII. Dentro de lo que se pueda observar, hoy en día la instalación que posee este recinto clínico. Se disgrega por varias otras propiedades ya que dentro del edificio institucional no son capaces de albergar todo tipo de servicios que prestan con lo cual, algunas viviendas aledañas comenzaron a formar parte de este recinto.

Junto con la llegada de este nuevo vecino que comienza a cambiar la morfología del Barrio, sobre todo considerando la altura que posee en relación a la existente en el lugar, lo cual se añade además al nuevo seccional Bellavista que genera nuevas aperturas de calles, comienza el proceso de declaración de Zona Típica. La modificación efectuada por la Municipalidad de Providencia a su Plan Regulador, principalmente en cuanto a la restricción de altura en la zona, estableciendo un máximo de 3 pisos o 9 metros, se transforma por parte de la autoridad como un freno más a las expectativas de negocio inmobiliario que se podrían haber gestado en los terrenos que utiliza la León XIII sin embargo, aún no era suficiente ya que de todas maneras, la Zona Típica en un principio, resguardaba los criterios arquitectónicos reflejadas principalmente en su tipología de vivienda como en detalles constructivos propios de éstas por sobre un resguardo al uso residencial allí existentes. Es así como en palabras de María Inés Arribas, ella comenta que una de las decisiones fue *“acogernos a un artículo de la Ley de Monumentos Nacionales en el cual solo se permite el uso residencial dentro de una Zona Típica”*. De esta manera, la validez de la declaratoria de Zona Típica en la León XIII buscaba además de cuidar y preservar valores arquitectónicos, mantener y hacer valer un criterio de carácter urbano con lo cual se intentaba resguardar el uso de suelo allí existente para no permitir la llegada de nuevos negocios inmobiliarios como ocurría y ocurre actualmente en la acera Sur de calle Bellavista con la proliferación de oficinas, comercio y automotoras principalmente.

De esta manera, la Zona Típica y Pintoresca de la León XIII buscó la forma de mantener un valor urbano a nivel residencial pese a su nueva condición de parche urbano dentro del Barrio Bellavista y de la comuna de Providencia. Estos hechos fueron articulando lo que hoy en día es la estructura urbana presente en la León XIII.

## **5.2 – MUTACIÓN DE UN BARRIO. DE VIVIENDA A OBRERA A VIVIENDA/TALLER.**

### **5.2.1- Cambio demográfico. Proceso de mutación social como gestor de nuevos usos.**

Desde la conformación del barrio obrero situado en la Población León XIII, la densidad demográfica estuvo pensada en relación a la ocupación que allí se ejercía por ser un barrio de estratos bajos pero con un estándar habitacional muy alto en comparación a la oferta que existía en ese tiempo. Junto con esto, los valores urbanísticos del sector destacaban principalmente en cuanto a sus calles arboladas, fachadas continuas, construcciones sencillas de uno y dos pisos y estructuradas mediante pequeños jardines en su interior. Se disponían además, algunas tipologías de viviendas en las cuales se observaban pequeños antejardines que daban hacia las principales calles que articulaban la zona.

Situando la Población León XIII dentro de lo que es el Barrio Bellavista, se debe entender que esta zona no siempre perteneció a la comuna de Providencia sino que en un principio, correspondía a la Comuna de Santiago y no fue hasta el año 1991, en que mediante un seccional realizado en la comuna de Providencia que dicho sector quedó anexado. Es justamente por esto, que muchos de los habitantes y residentes del sector, sientan esta atracción a lo que conlleva ser parte de “La Chimba” como era conocido anteriormente la zona que se situaba al norte de la ribera del Río Mapocho y que delimitaba el borde de la comuna.

Con un fuerte sentido obrero, la población se originó pensada principalmente para obreros y fue hecha mediante la encíclica *Rerum Novarum* promulgada por el Papa León XIII el 15 de mayo de 1891, esto como motivo de mejorar principalmente la vida de los obreros. La construcción de las 164 viviendas que fueron allí edificadas se extendió hasta el año 1910. Junto con esto, en el año 1916 fue edificada la Iglesia de la Epifanía del Señor. Todo esto con motivo de configurar una estructura de vida que atendiera directamente la relación de un tipo

de gente de escasos recursos a los cuales se les entregó una vivienda de mejores condiciones con un diseño arquitectónico llamativo.

*“ la construcción de las viviendas dentro de la población León XIII consistió de muchos modelos de casas dentro de las cuales estaban las de fachada continua, con antejardín y aquellos viviendas que eran simétricas y que formaron parte de concursos de arquitectura en la época”*

**(María Inés Arribas, Arquitecto)**

Sin embargo, muchas de las viviendas que allí fueron edificadas fueron mutando con el paso de los años tanto en su funcionalidad como a la vez en sus residentes. Ya cerca del año 1980, algunos de los residentes que se situaban en la zona del Barrio Bellavista, pero principalmente dentro de la comuna de Recoleta, buscaron en estos lugares, ya sea tanto en la Población León XIII como en el Barrio Los Gráficos emplazado en el sector Oriente de la León XIII. Justamente fue esta una de las primeras migraciones o desplazamientos que se originaron en la zona lo cual determinó un cambio sustancial en cuanto fueron los habitantes originarios y se transformó principalmente el tejido social que allí existía ya que con la llegada de otro tipo de usuarios, los cuales en su minuto fueron principalmente Artistas que se movían desde el sector Poniente en Recoleta hasta la comuna de Providencia.

Este cambio poblacional que se originó fue principalmente pensado con la idea de querer permanecer en el barrio, ya que como señalan algunos de sus habitantes *“hay una concepción propia de vida de Barrio que se entiende por sobre la unidad de lo que es la León XIII”*. Es entonces a partir de esto que los cambios dentro de la zona propiciaron principalmente un cambio de habitantes entre los que mutó principalmente la condición obrera que existía en un principio por algunos residentes que estaban más enfocados en querer perdurar la condición de Barrio Bohemio que solía encerrar el sector de Bellavista.

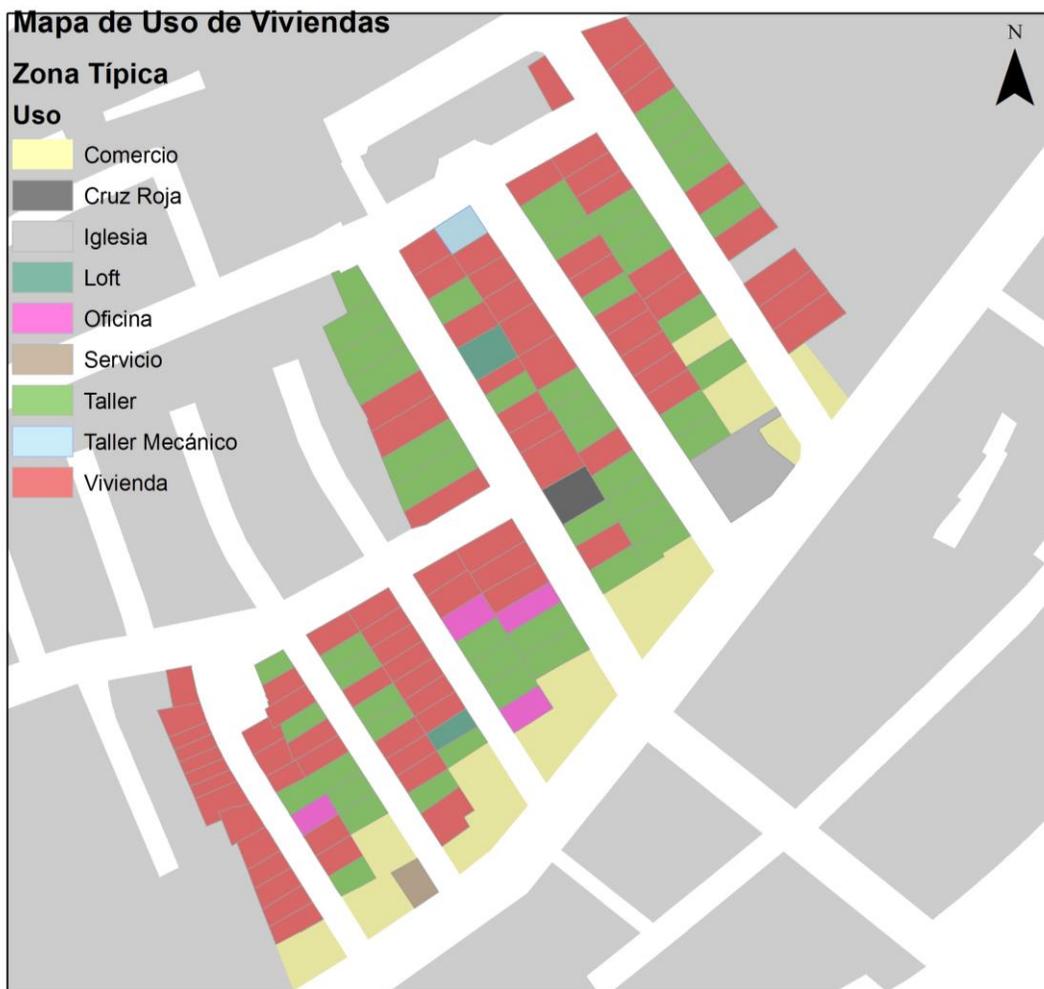
### **5.2.1- Cambio de uso de Suelo. La proliferación de artistas, talleres y otros usos.**

Entendiendo que desde sus orígenes, al formar parte de una dimensión mayor como lo es el Barrio Bellavista, la zona de la Población León XIII siempre contuvo en su interior una dimensión de otro tipo de residentes y usos como lo son algunos artistas que se situaron allí. Sin embargo, con lo que determinó la declaración de Zona Típica y Pintoresca declarada en el año 1997, esta señaló que en la zona se prohibía otro tipo de uso que no fuera de tipo residencial sin embargo, esto tuvo que contrarrestarse principalmente con lo ya estipulado en el Plan Regulador Comunal de Providencia el cual señala que la primera línea de edificación por calle Bellavista permite el uso comercial como aquellos unidades habitacionales que poseían patentes de giro comercial u oficinas situadas al interior de la zona las cuales fueron obtenidas por parte del Municipio de Santiago antes de la reestructuración comunal.

Junto con la declaración de ZTYP se condiciona una nueva tipología de barrio en la León XIII que establece que los usos de suelo y condiciones de edificación, cambian rotundamente con lo cual, la cualidad y calidad arquitectónica que allí se observa se debe preservar con lo que, la condición de uso residencial, no puede variar. Es justo allí, que la proliferación de otro tipo de usos al interior de las viviendas queda sujeto principalmente a actividades propias que puedan realizar sus residentes. Una de las actividades que mayormente fueron calificadas en la zona fue la de “Microempresa Familiar”.

Esta figura legal que se constituye en la León XIII viene a cambiar principalmente no solo el tipo de residentes, una vez más, sino que también los usos de las viviendas como además, la condición de propietarios o arrendatarios que existía dentro de la zona. Una de las condiciones para no considerar un cambio de uso de suelo y que, cualquier actividad pueda aún encajar dentro del uso de suelo

exclusivamente de tipo residencial, fue que para este nuevo uso que se le quiera dar, el máximo de uso de la residencia es de un 30%. Situación que en el tiempo fue desestimada y finalmente, constituye un nuevo uso al interior de las viviendas donde muchas de ellas cambiaron completamente en cuanto a su funcionamiento y comenzaron a aparecer algunos recintos como oficinas, locales comerciales, talleres de artesanos, entre otros.



*Ilustración 9 - Mapa de uso de viviendas a partir de observación empírica. Elaboración propia.*

Hay algunas estructuras que se mantienen en cuanto al funcionamiento de la comuna según el respectivo Plan Regulador. Dentro de esto, la franja que da hacia calle Bellavista, pese a estar afecta a expropiación según el plan de Vialidad, presenta uso comercial. Esta línea de edificación también forma parte de lo que hoy en día es la Zona Típica y Pintoresca de la Población León XIII. El porcentaje de viviendas que hoy en día son comercio son de 15,9% que equivale a un total de 23 unidades. Uno de los usos que más fuerza ha adquirido en el último tiempo corresponde al de uso de talleres de artesanos y artistas los cuales congregan un 34,7%, correspondiente a 50 viviendas, del total de las unidades que conforman la zona típica. El resto de los usos que allí se observan se distribuyen entre oficinas, hostales y una edificación perteneciente a la Cruz Roja Chilena.

Ante esto, los cambios de uso presenciados en la Zona Típica de la León XIII han ido además, variando en el tiempo y perpetuándose en cuanto a lo que es hoy en día. Por una parte, la declaratoria de Zona Típica logró evitar la llegada de otro tipo de usos sin embargo, terminó configurando un aspecto disímil en cuanto a las diferentes viviendas que allí se observan. Junto con los usos mencionados anteriormente, la León XIII además, posee un 55,5%, equivalentes a un total de 80 viviendas ubicadas al interior de la zona las cuales efectivamente, siguen funcionando acorde a las dinámicas propias de una propiedad de tipo residencial.

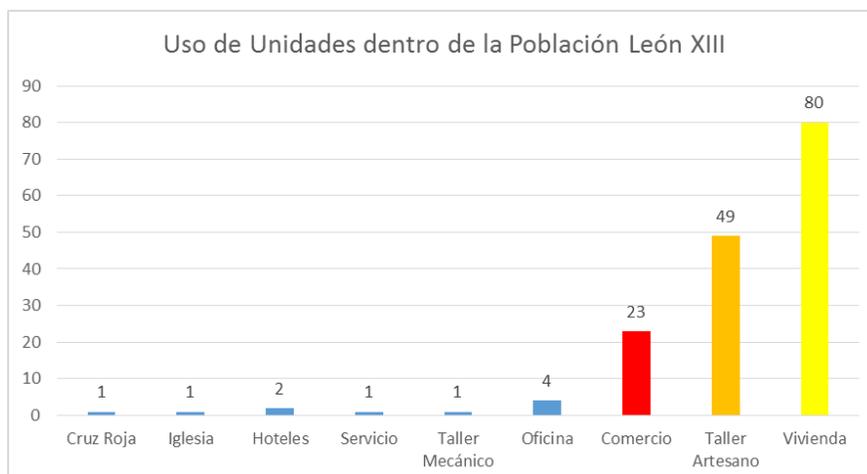


Ilustración 10 - Número de bienes y sus respectivos usos. Elaboración propia.

### **5.2.3- Del residente al Propietario. Permanencia y cambio de población.**

A simple vista, la manera en que hoy se desenvuelve el usuario o residente de la León XIII establece ciertos criterios en los cuales se observa que esta condición de barrio de tipo residencial se ha ido perdiendo y que, con la llegada de nuevos “vecinos” que se configuran principalmente a partir de talleres de artistas, las condiciones de tenencia dentro del barrio han ido cambiando. Existe presencia de viviendas que se muestran resiliente en cuanto a la venta de sus propiedades por otra parte, existe la presencia de algunos propietarios que prefieren la idea de hacer negocio justamente con estas propiedades con lo que a partir de esto, se comienza a reformular la manera en que la gente interactúa dentro de la zona.

A partir de un catastro realizado en la zona de estudio se pudo determinar la relación de propiedad de cada una de las unidades allí existentes. Esto quiere decir que se separaron entre viviendas cuyos residentes eran propietarios y aquellas en que las personas que las usaban, ya sea para uso habitacional u otros, eran arrendatarios. A partir de esto se pudo determinar que, hoy en día existe una fuerte cantidad de población flotante que fue cambiando la realidad del barrio ya que, según lo observado, existe una presencia de residentes que ha ido bajando con lo cual, se comienza a percibir por parte de algunos usuarios, una sensación de inseguridad ya que lo que provocan estos “lugares de horario” es que a partir de cierta hora, que suele ser principalmente en horarios nocturnos, se transforman en viviendas vacías con lo cual se va perdiendo en parte, el tejido social-urbano que fue parte esencial de lo que era la vida de barrio de la León XIII.

Como se puede observar en la figura, la distribución dentro del barrio es de manera heterogénea eso quiere decir, que en cada una de las calles se puede observar tanto presencia de arrendatarios como propietarios de viviendas. Hay zonas más marcadas como son Calle Isabel Riquelme y Capellán Abarzúa que presentan mayor presencia de arrendatarios por sobre propietarios sin embargo, la proporción dentro del espectro total de unidades allí existentes, sigue siendo mayor para aquellos que son propietarios de viviendas. Dentro de esto, la relación de antigüedad de los propietarios es variable ya que existen residentes que poseen toda una vida dentro del barrio como aquellos que han llegado en los últimos 10 años.

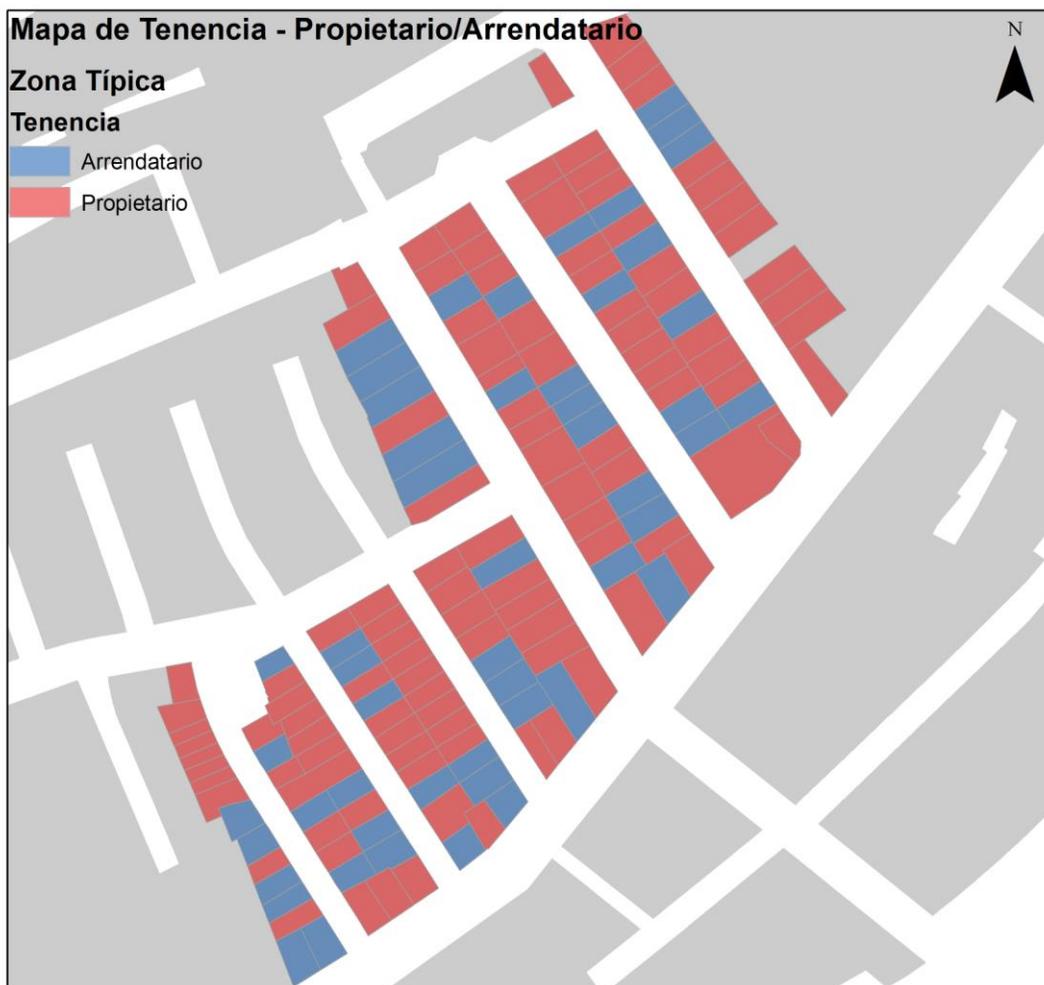
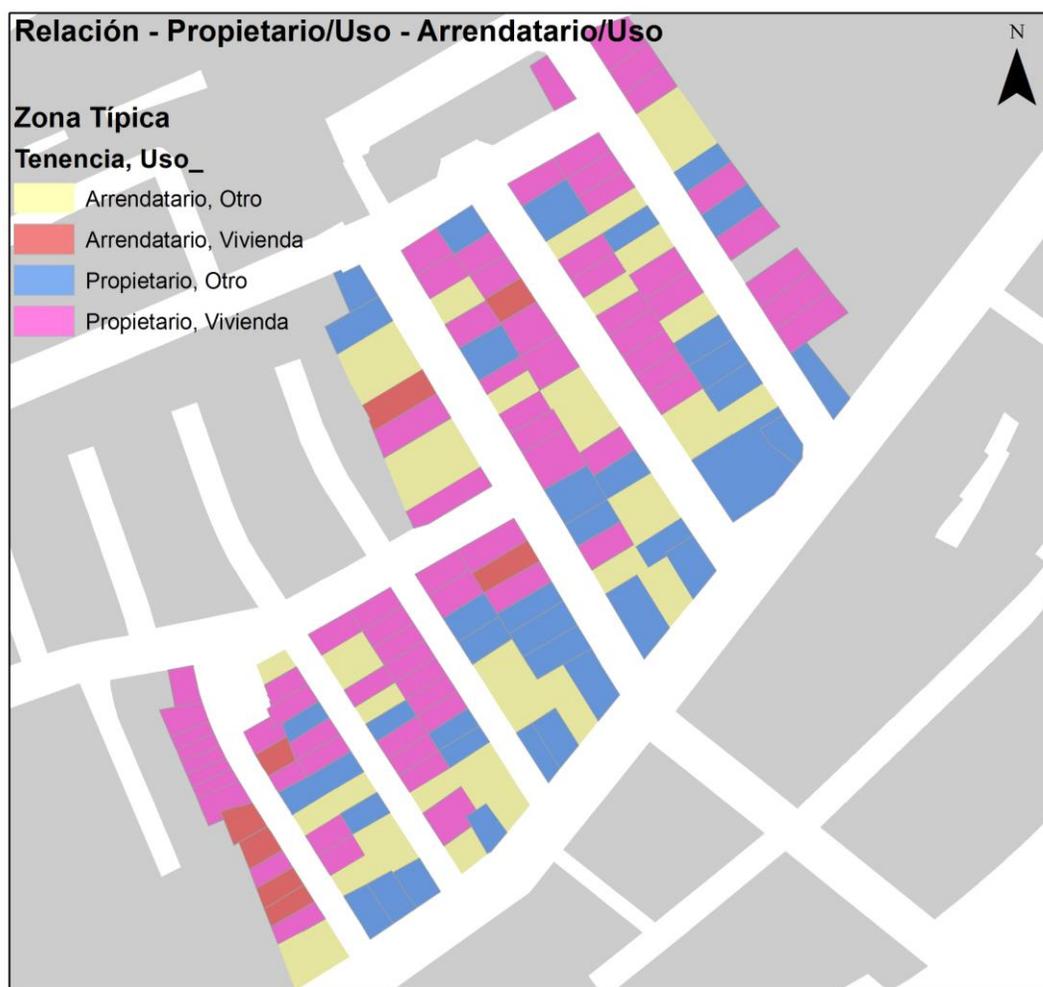


Ilustración 11 - Mapa de relación de Propietarios/Arrendatarios. Elaboración Propia.

Otro de los cambios importantes detectados, es la relación de tenencia con uso de cada una de las unidades que conforman la zona de estudio. Lo interesante de observar es que existe gente que siendo propietarios de estas viviendas, no tuvieron problemas en cambiar su uso de suelo y priorizar darle valor a un uso de carácter comercial ya que, en palabras de algunos de ellos “el barrio es tranquilo para realizar estas actividades” (**Entrevista, Residente**). Es por esto que, como se fue dando en un principio, muchos residentes comenzaron a usar sus viviendas como talleres de artesanía o talleres artísticos lo cual tuvo directa relación con el tipo de usuario que se fue configurando en el barrio los cuales eran antiguos habitantes del Barrio Bellavista que decidieron buscar cobijo en esta zona.

En relación al catastro realizado en la zona se desprenden principalmente dos grandes grupos, uno de ellos corresponde al tema de uso Residencial, principalmente apuntado a vivienda, y el segundo fue denominado como “otro” que corresponde tanto a uso comercial, talleres y oficinas principalmente. Dentro de esto, la relación de tenencia/uso se diferencia en 4 grandes grupos entre los cuales, existe un 44.4% que equivale a 72 propiedades en las cuales se da la relación de Propietarios/Vivienda. Un 4.9% corresponde a la relación de Arrendatarios/Vivienda que equivale a un total de 8 unidades dentro de la zona. Un 23.4% corresponde a la relación de Propietarios/Otro, sin hacer diferencia entre si son comercio, talleres y oficinas que equivalen a un total de 38 unidades y por último, existe un 27.1% que corresponde a la relación de Arrendatario/Otro que suman un total de 44 unidades dentro del trabajo. De esto se desprende que la cantidad de propietarios en el sector está a menos de la mitad en relación al total de las unidades que existen dentro de la Zona Típica. Se puede apreciar también que el número de unidades que corresponden a otros usos, suman en total 82 lo que equivale a un 50.16% del total de las propiedades dentro de la León XIII.



*Ilustración 12 - Mapa relación Tenencia/Usos. Elaboración Propia.*

A partir de lo descrito anteriormente se puede deducir que, a pesar del cambio y las restricciones propias que se le podrían atribuir a la declaración de ZTYP dentro de la Población León XIII, hoy en día existe una mayoría que responde principalmente a la presencia de otros usos los cuales varían tanto en la correspondencia de talleres artesanales, locales comerciales, oficinas y uno que otro recinto que no encaja en usos comerciales como es la unidad de la Cruz Roja que se ubica en calle Arzobispo Casanova. La distribución justamente de cada uno de estos parámetros no considera una ubicación homogénea dentro de cada una de las calles. Se observa eso sí, que en las 3 primeras calles – Isabel Riquelme, Salvador Donoso, Punta Arenas – presentan una mixtura más fuerte

que además, puede radicar también por la cercanía y exposición que tienen hacia otros sectores del Barrio Bellavista los cuales presentan mayor exposición sobre todo a los usos de artesanía que se da, principalmente en cuanto es la venta de Lapislázuli. Esta características propia de un uso específico (taller artesanal) comienza a generar un cambio interno en la dinámica de cómo se estructuran las viviendas proponiendo zonas de usos para otros fines que no corresponden al residencial con lo cual, no solo cambia la condición interna de cada una de éstas unidades sino además, la manera de cómo se presenta hacia la calle y hacia el exterior principalmente, comienza a sufrir alteraciones las cuales, se observan principalmente en sus fachadas mediante la colocación de logotipos, cambios del diseño de número de casa, identificación propia de la unidad como “taller” lo cual enfatiza aún más la disposición de cambio observada en el interior.



*Ilustración 13 - Collage de fachadas del barrio. Elaboración Propia.*

Dentro de lo observado en terreno, hay pequeñas alteraciones que van modificando la estructura del barrio y que se representa principalmente en aspectos de fachadas de las viviendas. Uno de ellos es la aparición de señaléticas y elementos constructivos que denotan que las propiedades han mutado y ya no son de uso residencial. La aparición de letreros o citófonos especificando el uso de cada unidad (taller 1, 2, 3...) denotan una mixtura programática que se relaciona con valores distintos a lo que se quiso mantener y perdurar en un principio.

“se ha notado un cambio de gente y ha aparecido mayor presencia de talleres de todo tipo dentro del barrio”

**(Entrevista, Residente)**

#### **5.2.4- Cambio de población. De vivienda a taller.**

Con la declaración de Zona Típica en el año 1997, se produjo claramente una variación en cuanto al tipo de gente que vivía en la Población León XIII como además un cambio en el uso de las viviendas que allí se encontraban. En parte esta variación se pudo haber generado como una medida de protección por parte de aquellos nuevos residentes que vieron en este pequeño lugar un nuevo sitio para alejarse de los cambios morfológicos de gran escala que estaban ocurriendo dentro del Barrio Bellavista.

A partir de una comparación realizada mediante un análisis espacial tanto de los Censos de 1992, 2002, el precenso 2012 y una constatación empírica a través de observación y catastro actual, se pudo observar que, desde la declaración de Zona de Típica y en el proceso de 10 años ocurrido entre el censo 1992-2002, se produjo un notable cambio en cuanto al uso de las viviendas que estaban en la León XIII. Esta disminución no arroja datos si hubo un cambio de pobladores dentro del barrio sino que al contrario, hubo una variación directa en el uso de aquellos inmuebles que, por consecuencia de la declaratoria de ZTYP, solo podían ser usados como bienes residenciales. Sin embargo, la variación entre los 10 años en los cuales está inserta la declaración de Zona Típica, con una variación de 5 años desde su promulgación hasta el nuevo censo, genera un aumento del doble de bienes que fueron mutando de uso residencial a unidades como talleres, comercio, oficinas y otros fines.

A partir de lo observado en la comparación del Censo 2002 y el Censo 2012, se nota nuevamente un aumento del cambio de uso donde nuevamente, la cantidad de bienes de uso residencial vuelve a disminuir con lo que aumenta el número de bienes de uso comercial, talleres u oficinas dentro de la León XIII. A simple vista

se deduce que el cambio generado en la declaratoria de Zona Típica dentro de la zona de estudio produjo un cambio más fuerte en lo que fue el cambio de vivienda a otro tipo de uso.

*“Existe una fuerte atracción, principalmente en el último tiempo, hacia zonas que tengan un interés y valor arquitectónico, la gente está muy interesada en vivir en estas zonas por lo que significa el valor patrimonial de cada una”*

**(Enrique Vial, Ex - Representante del Colegio de Arquitectos para el Concejo de Monumentos Nacionales)**

Es por esto que, los cambios tanto de usuario principalmente son de esperarse dentro de las zonas patrimoniales en los barrios históricos. Sin embargo cabe destacar además que, la ubicación privilegiada que tiene la Población León XIII dentro de lo que es también el Barrio Bellavista, genera un interés distinto para los nuevos residentes. Esto pensado directamente en que es una ubicación estratégica dentro de la comuna de Providencia que se ubica en un borde urbano configurado tanto por el Cerro San Cristóbal y el Río Mapocho lo cual además, incide en que se promueva este atractivo para la llegada de estos nuevos residentes. Sin embargo, esto no tiene una directa relación con el cambio de uso de tipo residencial a una zona mixta que es lo que hoy en día podemos apreciar dentro del barrio.



*Ilustración 14 - Gráfico de comparación de viviendas según Censo 1992-2012. Elaboración Propia.*

Justamente se podría aludir a lo mismo el cambio provocado en el uso de suelo. Pese a que el Plan Regulador Comunal como la misma declaratoria de ZTYP, promueven principalmente una zona de uso residencial es la ubicación que posee y que le han entregado que finalmente termina provocando que ocurra un desplazamiento no solo de residentes sino que además el cambio de estos a usuarios y consumidores de lo que se entrega hoy en día dentro del barrio. Con la denominación que tiene cada una de las calles y el sentido de tránsito que poseen, generan que finalmente el barrio se termine por transformar en un lugar de paso que existe hoy entre otros destinos. Como se mencionó anteriormente, la Población León XIII termina siendo un sector de traspaso o salida para un tipo de personas que suelen transitar por el sector.

Por otro lado, la gente que hoy en día habita tanto aquellas unidades que son diferenciadas como viviendas, talleres, oficinas o comercio, señalan ciertos valores que, pese a todo esta transformación urbana, se mantienen algunos criterios y valores de diseño urbano que corresponden aún a una vida de Barrio. Aspectos como la seguridad del barrio o la tranquilidad que se puede observar dentro de este, son aspectos que finalmente terminan por atraer a nuevos pobladores y provocar un desplazamiento normal dentro de la zona. Junto con esto los valores arquitectónicos y el mismo sentido artístico y cultural que se detona a partir de los aspectos socio-económicos y de usos propios que han adquirido las unidades habitacionales, demuestran también un atractivo para los nuevos residentes que ven dentro de la zona, una vida de barrio y una cercanía y centralidad que también define la situación allí existente.

## **5.3 – NEGACIÓN DE LA CALLE. ASPECTOS DE GENTRIFICACIÓN EN LA POBLACIÓN LEÓN XIII.**

### **5.3.1- Valor de suelo urbano y atracción de nuevos residentes.**

El valor de suelo en la comuna de Providencia ha experimentado un alza en los últimos 20 años. Según datos observados de acuerdo al Boletín de Trivelli, en la comuna la oferta de bienes inmuebles y predios ha llegado a un valor de 100 UF/m<sup>2</sup> sin embargo, dentro de la Población León XIII los valores en el último trimestre, logran apenas las 5 UF/m<sup>2</sup> lo cual, no se condice directamente con los valores que se observan a nivel comunal.

La comuna de Providencia ha experimentado un alza en el valor de las propiedades según lo observado en Trivelli. Las cualidades que posee la comuna dentro de su ubicación geográfica y la cercanía tanto a bienes de equipamiento y servicio, la accesibilidad que posee tanto por sus vías expeditas como además la comunicación mediante el Metro de Santiago que cruza principalmente de Poniente a Oriente, ha definido un valor de aumento de suelo y una oferta latente de bienes inmuebles que han sufrido tanto cambios de uso como además de venta para la llegada de edificios en altura. En el último tiempo, con la llegada de la nueva Línea 6 de Metro de Santiago, los valores dentro de la comuna se volvieron a elevar alcanzando valores máximos dentro del periodo de análisis (1995-2015).



*Ilustración 15 - Gráfico Precio de Venta según Boletín del Precio de Suelo de Trivelli. Elaboración Propia a partir de datos del Boletín del Mercado de Suelo de Trivelli entre los años 1995-2015.*

Por otra parte, dentro de la Población León XIII, se observó una constante en cuanto a la oferta de bienes los cuales, en el Trimestre 1995 se observa un alza en el valor de los precios y en la cantidad de M2 de superficie ofrecidos tanto de viviendas como de Bienes Inmuebles. Posterior a eso, este valor se mantiene vigente por cerca de 4 Trimestres en el tiempo y vuelve a caer hacia el Trimestre 2015.

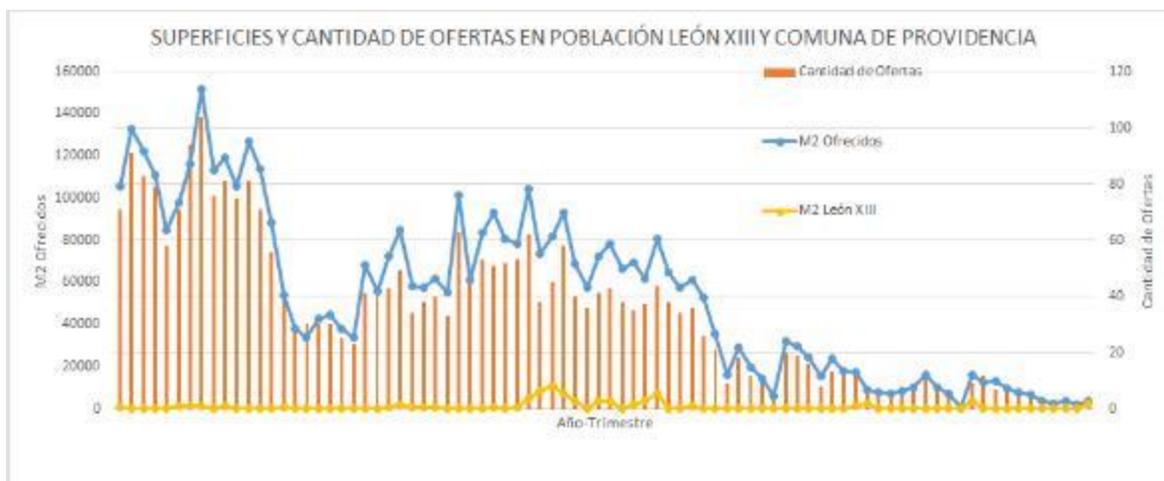


Ilustración 16 - Gráfico de Superficies y Cantidad de Ofertas en la Población León XII y Comuna de Providencia. Elaboración Propia a partir de datos del Boletín del Mercado de Suelo de Trivelli entre los años 1995-2015.

PRIMERA ADQUISICIÓN	AÑO VENTA	DESTINO VIVIENDA	VALOR VENTA UF	UF/m2
1979	2008	Comercial	2757	14,28
1903	2008	Habitacional	2775	19,01
1913	2008	Habitacional	1137	6,61
1900	2009	Habitacional	3100	19,50
1981	2010	Habitacional	4965	37,61
1913	2010	Habitacional	4133	24,03
1913	2010	Habitacional	3820	22,33
1910	2010	Habitacional	3006	23,48
1903	2011	Comercial	1979	11,37
1948	2011	Comercial	6770	39,68
1892	2011	Comercial	4248	29,70
1970	2011	Comercial	2920	7,78
1923	2011	Comercial	1752	6,84

Ilustración 17 - Gráfico con datos de Venta del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Elaboración Propia.

A partir de datos obtenidos mediante consulta en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, se observaron algunos antecedentes que vislumbra otro tipo de resultados en cuanto a los bienes que fueron transados dentro de la Población León XIII lo cual, vuelve a centrar el valor de venta en el año 2011 en torno a las 7 UF/m<sup>2</sup> dentro de las ventas en la zona las cuales, son de fuerte carácter Comercial por sobre otro tipo de ofertas. De esto también se observa que, los valores de venta de las propiedades van desde las 1.752 UF a las 6.770 UF registrados en el año 2011, que corresponden principalmente a bienes comerciales por sobre habitacionales. En cuanto a las viviendas transadas dentro del área de estudio, los valores de venta van desde 1.137 UF a 4.965 UF que se registran en el año 2008 y 2010 respectivamente.

Los valores de venta de bienes comerciales corresponden principalmente a propiedades ubicadas en la primera línea de edificación que da hacia Av. Bellavista, lo cual explica su atractivo dentro de lo que es la zona y como se transan los bienes sin embargo, la presencia de bienes comerciales y de otro tipo de usos dentro del barrio ha sido una constante en el último tiempo que se aprecia además, hacia el interior de algunas calles y que están siendo tapadas por la morfología que posee el barrio. La presencia de bienes comerciales situados en la zona propiamente residencial, ha establecido un cambio de presencia del tipo de habitantes y de población flotante dentro de esto.

“la zona posee una amplia presencia comercial por Av. Bellavista pero existen algunos comercios típicos del lugar” **(Entrevista, Residente)**

“existe una fuerte presencia comercial en calle Isabel Riquelme que no entiendo el porqué del cambio de ésta” **(Entrevista, María Inés Arribas)**

“la existencia de locales comerciales caracterizan cualidades de barrio y para nosotros, es un muy buen indicador” **(Entrevista, Residente)**

La presencia de bienes comerciales en la zona de estudio se ha constituido principalmente en dos ambientes. Un comercio de escala barrial con la existencia de locales de tipo verdulería, bazar y botillerías como además, locales de comida al paso, venta de insumos de decoración, talleres de artesanos y talleres para otro tipo de actividades. Estos últimos usos comerciales son finalmente los que están destinados para un público que no es exactamente de un carácter residencial dentro de la zona sino al contrario, está pensado para un usuario que viene de otras comunas que normalmente no reside en el lugar sino que utiliza estos espacios como zonas de trabajo en donde poseen un funcionamiento en horarios específicos y que configura el tramado de desplazamiento dentro de cada uno de estos lugares. Como definen algunos residentes, los comercios de escala barrial no configuran una amenaza dentro del sector sino que por el contrario, configuran una unidad básica dentro de las condiciones propias que posee la vida de barrio en zonas históricas.

La condición Patrimonial que posee el barrio además resulta ser un atractivo para la nueva localización de residentes. De acuerdo a los valores de venta observados y el desglose de propiedades transadas, los valores enmarcados dentro de la Población León XIII aún están muy por debajo del valor comunal que posee Providencia sin embargo, este puede ser un claro indicador que estaría dando puntapié a un cambio estratégico de uso residencial a comercio en una zona que no posee mucha exposición comercial con lo cual aún es factible la compra de bienes de una gran superficie, dentro de la comuna los que pueden ser usados para todo tipo. El actual valor del metro cuadrado en Providencia alcanza un valor de 62,99 UF muy por debajo de los 5 UF que se observan en la zona de estudio.

Los aspectos de localización además son un atractivo que incluso no está siendo valorizado dentro de la transacción de ofertas dentro de la Población León XIII. Estos atractivos tienden a ser un valor agregado que incide en los procesos de gentrificación sin embargo, al momento de evaluar los valores de venta de estas propiedades no se logra vislumbrar una oferta que se compare con otras zonas

con lo cual, como se deducía anteriormente, la situación de ser un barrio de carácter Patrimonial, incide en una baja de los precios dentro de estas viviendas pero que no se condice con la situación de los residentes ni en el uso de estos bienes. El proceso de cambio que han sufrido los bienes residenciales que han sido traspasados a otro tipo de usos como comercio o talleres, construye una dinámica sobre cómo el valor de transacción inicial puede ser más bajo que el valor de venta que posee hoy en día la zona.



Ilustración 18 - Gráfico de últimas propiedades vendida. Elaboración Propia a partir de datos del CBRS.

	VALOR UF/M2	
	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 12 trimestres posteriores
Población León XIII	20,8	9,38
Ofertas Comuna de Providencia	21,3	16

Ilustración 19 - Relación Ventas antes y después de la declaración de Zona Típica y Pintoresca en la Población León XIII. Elaboración Propia a partir de datos del Boletín del Mercado de Suelo de Trivelli entre los años 1995-2015.

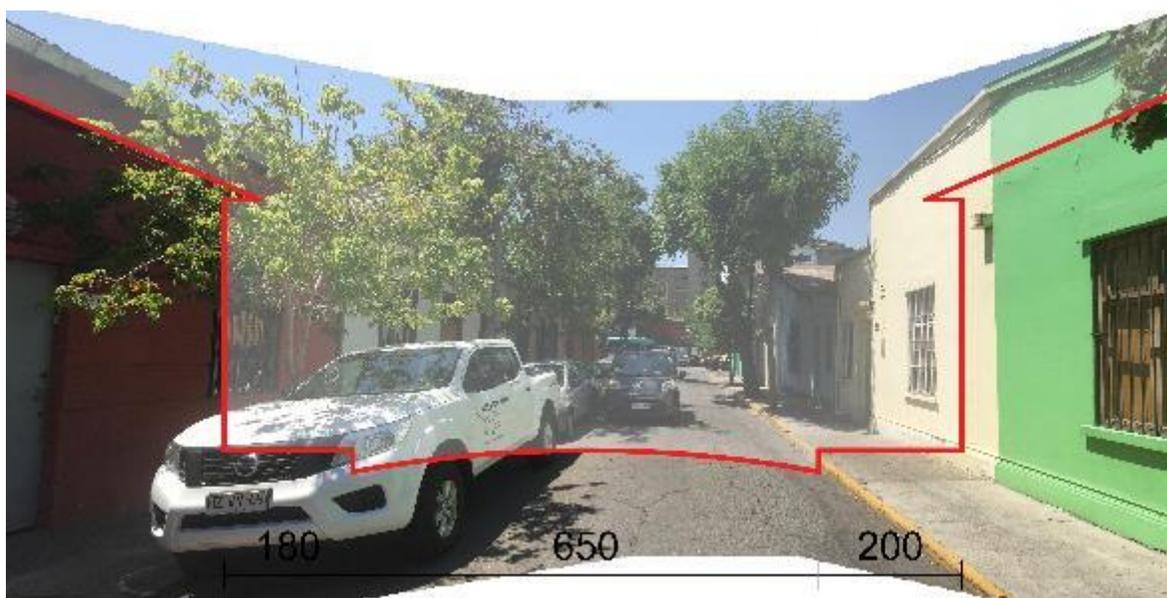
Mediante los datos observados en el Boletín del Mercado de Suelo de Trivelli, el cual se da de carácter trimestral mediante la oferta de bienes publicados en periódicos nacionales, específicamente las ofertas observadas el día domingo en El Mercurio, se constatan las ofertas observadas en la zona correspondiente a la Población León XIII dentro del plano de catastro que hace la consultora con lo cual, en la Ilustración N° 19 se puede evidenciar la diferencia en el valor de suelo ofertado en la zona de estudio frente a la comuna con lo cual se observa que en la comuna de Providencia hubo un incremento en el valor de la UF/M2 en los tres años siguientes a la declaración de ZTYP – 1998 al 2000- sin embargo en la oferta evidenciada dentro de la zona se puede apreciar que también existe una variación en la cantidad de bienes ofertados dentro de la zona con lo cual el valor del precio de suelo dentro de la zona se incrementó con la declaración patrimonial con lo cual se evidencia además, los datos presentados anteriormente que corresponden a la venta de propiedades dentro de la zona.

### **5.3.2 - La negación de la calle. La Gentrificación y su morfología urbana.**

La condición de viviendas de fachada continua con distanciamientos entre líneas oficiales de apenas 10 metros, configuraban una trama urbana que fue moldeando una manera de generar una apropiación del espacio público allí presente. Junto a esto, la calidad arbórea presente en cada una de estas calles fueron construyendo una vida de barrio en la cual, cada una de las viviendas poseía directa relación no solo con su entorno inmediato sino también, con la construcción de un paisaje amable y agradable para cada uno de estos puntos. La relación que se establece directamente con la presencia tanto del Cerro San Cristóbal hacia el sector Norte como del Río Mapocho hacia el sector Sur, fueron dos puntos que no se negaron al momento de estructurar y configurar cada una de estas calles. Considerando además que, debido a la antigüedad de cada una de estas viviendas, el diseño de ellas en conjunto con los perfiles de calle, no estaban

pensadas para el uso del automóvil. Esa era la realidad de la vida de barrio que se estableció.

Hoy por el contrario, existe una dicotomía fuerte en cuanto a la relación de cada una de estas viviendas con la manera en cómo son parte de un núcleo mayor y su relación no solo con la calle sino con el paisaje existente. La presencia del automóvil en la zona, consolidó una nueva estructura que, manteniendo la misma dimensión en cuanto al distanciamiento entre viviendas, comenzaron a aparecer detalles tanto en la calzada como en las veredas pertinentes de cada vivienda. Junto con esto, la señalización comenzó a formar parte del barrio.



*Ilustración 20 - Perfil calle Isabel Riquelme. Elaboración Propia.*

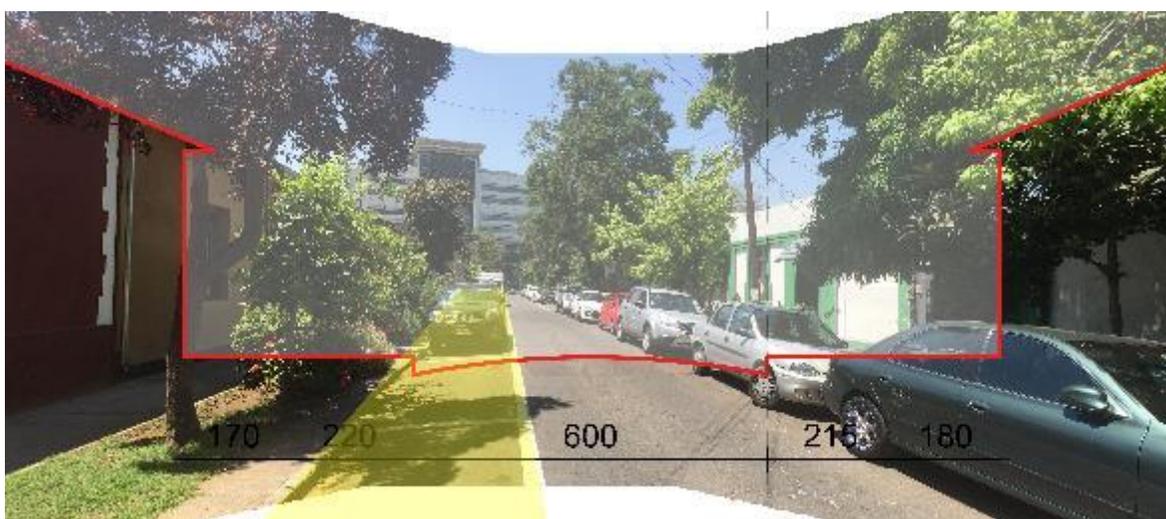
Un claro ejemplo es lo que ocurre en la calle Isabel Riquelme (Ilustración N° 20) que, de Poniente a Oriente es la primera de las calles que conforman la estructura vial que compone la Población León XIII. Dicha calle se ha visto aún más mermada sobre todo, por su condición de vía colectora y que hoy en día, forma parte de las vías 30 estipuladas a nivel gubernamental para establecer aquellas vías que son de paso y en las cuales aún se estructura una vida de barrio o de comunidad alrededor de ella. La dimensión de las aceras es mínima en relación al espacio que ocupa la calzada. La circulación de esta vía es de Sur a Norte y

decanta en la calle Nueva Dardignac que forma parte de una de las nuevas vías de la modificación al Plan Regulador Comunal de Providencia en el año 1994.



Ilustración 21 - Dirección de calles en el barrio. Elaboración Propia.

La configuración de los nuevos perfiles y de los cambios morfológicos que se originaron tanto en la calle como en las mismas unidades habitacionales que fueron mutando a otros usos, constituyeron una nueva manera de aproximarse a cada una de estas vías. Dentro de esto, como se señaló anteriormente, tanto las calles Capellán Abarzúa, Arzobispo Casanova y Melchor Concha y Toro, fueron establecidas como vías expresas en las cuales, la primera consideró una orientación de Norte a Sur con una señalización de semáforo en la esquina con calle Bellavista muy por el contrario de las otras dos, que posee una orientación de Sur a Norte en las cuales se configura principalmente entre las tres tanto la salida como el acceso a la zona de Canales de Televisión establecida en la zona Oriente del Barrio Bellavista.



*Ilustración 22 - Perfil Calle Arzobispo Casanova. Elaboración Propia.*

La aparición en la calzada de automóviles ya sean de paso o estacionados en la misma, ha provocado un cambio sustancial en la manera en que se camina o recorre cada una de las calles que configuran la Población León XIII. Cada perfil se articula mediante un distanciamiento mínimo de 15-16 metros entre ellas, con lo cual la acera que posee un ancho de 6-7 metros cuenta con algunas calles con estacionamiento en ambos costados de la calzada sin embargo, se pudo constatar en terreno y mediante autorización municipal que, solo poseen autorización para situarse en un solo costado de la calzada aquellos residentes que cuenten con autorización para esto. Junto con ello, se ha dibujado en la calzada la franja

permitida para que puedan situarse los vehículos de residentes dentro de la zona. Junto con esto, se pudo observar que además de los residentes ha proliferado una fuerte presencia de usuarios dentro del barrio los cuales visitan con frecuencia aquellos sectores que, claramente han dejado de ser espacios residenciales y se convierten en espacios productivos tanto para venta o carga y descarga como se puede observar en la ilustración N° 23.



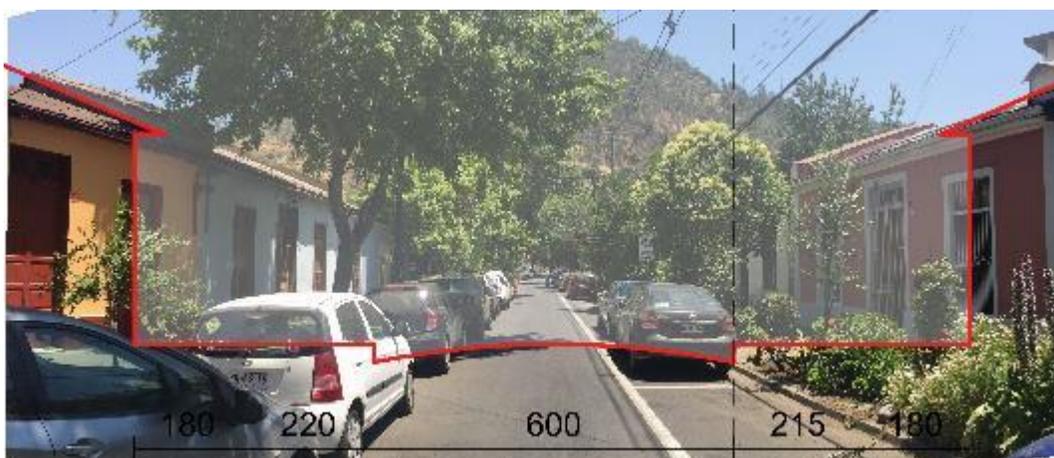
*Ilustración 23 - Imagen del autor.*

Existen algunos ejemplos dentro del barrio donde se puede observar que, con el lógico cambio producido por la aparición del automóvil, hubo un cambio morfológico dentro de cada una de las unidades donde por ejemplo, aquellas viviendas que poseían fachada continua o que contaban con zonas de antejardín que daban hacia la calle de manera inmediata, fueron modificadas por portones de madera en los cuales claramente se observa que han situado zonas de estacionamiento en donde incluso, la demarcación en la calzada como también el rebaje de solera, configuran nuevas maneras de mutación en la acera y en cómo se desenvuelve hoy en día la vida dentro de la León XIII. Cabe destacar además, que la presencia de estas señalizaciones en la acera hacen directa relación a que existe una amplia presencia de vehículos que se sitúan en la calzada y que bloquean los accesos al interior de cada una de estas viviendas.

“se ha observado una mayor presencia de asignación de estacionamientos a propietarios y junto con ello, se nota mayor presencia de vehículos en la misma calle”

**(Entrevista, Residente)**

Otra diferencia que se observa junto con el rebaje de solera es la tipología de los portones de acceso de cada una de las unidades dentro de la Población León XIII. Esto, decanta en una clara diferencia en cuanto a los usos que posee cada una en relación a otras. Los aspectos formales en cuanto a la materialidad inciden directamente en el uso de cada una de las unidades con lo cual, el hecho de que existe una zona de estacionamiento claramente habla de un cambio en la



*Ilustración 24 - Perfil calle Capellán Abarzúa. Elaboración Propia.*

estructura urbana pero además, el tipo de material que posee cada uno de los acceso y además de las fachadas, construyen una manera de aproximarse y de reconocer que no solo ha mutado la manera en qué se construye este nuevo barrio con sus mixturas programáticas sino además en cómo se desenvuelve en relación a su entorno directo.



*Ilustración 25 - Imágenes del autor.*

### **5.2.3 – Procesos de Cambio y diseño urbano. Morfología urbana en barrios Gentrificados.**

La presencia de mayor población en estas zonas, se observa principalmente mediante la presencia de vehículos y la nueva disposición que se dan de las calles. Justamente por esto además, se modifican ciertos atributos propios del diseño urbano como son los rebajes de solera, la existencia de platabandas, que permiten el uso de estas para zonas de cafetería mediante la disposición de mesas y exposición de algunos trabajos realizados y por último, uno de los factores más preponderantes y mejor constatados es la disposición de una calle – instaurada en una zona con condición de barrio – con la presencia de vehículos ubicados por ambos costados.

El cambio originado en la Población León XIII fue de manera paulatina y quizás un tanto obvio por la ubicación geográfica que esta tiene dentro de la comuna de Providencia. La cercanía y disposición que posee dentro del Barrio Bellavista hacía presagiar que este sector se terminaría convirtiendo en un bastión dentro de las zonas que fueron arrebatadas principalmente por la presencia de zonas de Ventas de Autos, Locales Comerciales y Lugares de Esparcimiento (Bares, Restaurantes, Comercio Turístico).

Los principales cambios que se observan y que dan a entender ciertos parámetros que fueron situándose en la León XIII, se construyen a partir de pequeños elementos urbanos que fueron modificando la morfología existente en las viviendas. Estos son:

- Rebajes de Solera.
- Estacionamientos al interior de las viviendas.
- Ventanas Tapeadas.
- Cambios de Puertas.
- Aparición de Logotipos (talleres, comercio, oficina).

- Presencia de Vehículos en la calle (frente a las viviendas, se autoriza 1 vehículo por propiedad y se observa en promedio, 2 vehículos por vivienda).

El primer hito que modificó la estructura del barrio, como se mencionó anteriormente, fue la modificación de las vías y la nuestra estructuración de estas sin embargo, el primer aspecto que modificó el barrio fue la presencia de algunos hitos comerciales y de otros usos que fueron dando pie principalmente a comienzo de los años 90 después de la reestructuración comunal que es donde aparecen los primeros bienes que no corresponden a uso residencial. Posterior a este, la definición del PRC de Providencia estableció que la franja de calle Bellavista – afecta a expropiación – posee un uso de carácter comercial. Esta franja queda inserta dentro de la ZTYP con lo cual, por parte de la Municipalidad de Providencia se evidencia un claro gesto en la modificación del perfil tipológico y de usos dentro de la comuna. El uso residencial dentro del barrio fue viéndose mermado por parte de regulaciones comunales que no solo fueron intencionados por esta municipalidad sino que vienen desde incluso años anteriores con patentes de uso comercial otorgados por la Municipalidad de Santiago y Recoleta.

“la primera patente de uso de oficinas se arrastra desde la comuna de Santiago antes de la reestructuración comunal...esta vecina hizo lo que quiso con ella y vendió la propiedad con la patente y ante eso no se puede quitar ese uso que ya fue concebido antes de la declaración de ZTYP”

**(María Inés Arribas, Arquitecta)**



*Ilustración 26 - Imágenes de cambios en fachada.  
Imágenes del autor.*



Como se puede observar en la Ilustración N° 26, algunas situaciones originadas dentro del barrio propiciaron dichas modificaciones en la zona ante lo cual, la declaración de ZTYP no pudo hacer cambios ni deshacer permisos que venían desde antes de la conformación del lugar como parte de la comuna de Providencia. Se puede observar que dentro de la Ley de Monumentos Nacionales no existen la potestad de reestructurar una situación sobre aspectos formales y urbanos de una zona que haya sido afecta a una declaración de carácter patrimonial sino que al contrario, la ley 17.288 debe ser capaz de hacer convivir tanto los efectos de cambios originados al interior tanto en el momento previo de la declaración como la mutación existente que puede suceder posterior a este

## **6.0 – CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Los movimientos sociales que surgen a partir de iniciativas de carácter patrimonial con la intención de resguardar una condición de barrio, no se ven favorecidos principalmente, por las condiciones actuales que promueve la legislación y la regulación de las ciudades Chilenas en cuanto a términos urbanos. La insistente lucha por querer mantener en un barrio una condición propia de una vida en comunidad arraigada a valores que suelen ser asociados principalmente a valores arquitectónicos termina resultando en desmedro de las intenciones propias de los residentes de estas zonas.

Se ha observado que en el caso de estudio, no solo estuvo directamente vinculada la situación de barrio ni de movimiento social que culminó en un proceso de declaración patrimonial sino que además, el caso de estudio, formaba parte de un sistema mayor que fue entendido por algunos de los residentes y usuarios que hoy en día habitan y son finalmente éstos los que terminan otorgándole un valor turístico y patrimonial al sector. La condición propia del sector, inserto en una comuna de estratos altos, con buena conectividad y cercanía a otros equipamientos determinó además un modelo de cambio que se originó de manera paulatina pero que sin lugar a dudas, consideró un desplazamiento de antiguos residentes y la llegada de otros que fueron modificando no solo la estructura de barrio sino también los parámetros morfológicos y de carácter urbano observados principalmente en aspectos de fachada de las viviendas como en los valores a nivel peatonal como son señaléticas y la aparición en masa de la presencia del automóvil.

En este caso, la declaración de Zona Típica y Pintoresca no necesariamente está resguardando conservar un tejido social dentro de la zona en que se declara esta nueva normativa urbana. Muy por el contrario, esta nueva manera de afrontar cada una de estas unidades, ya sea barrial o comunal, configuran un sinfín de posibilidades en cómo estos parches urbanos pasan a formar parte de la

estructura urbana. Junto con ello, la iniciativa comunal o de organización social que busca generar esta nueva realidad dentro de la zona, no siempre configura una manera de preservar algo más valioso que el valor arquitectónico.

Dentro de todo esto cabe mencionar que, la declaración de Zona Típica y Pintoresca así como los aspectos de valoración histórico-patrimonial que promueve la ley N° 17.288, no siempre buscan generar una noción de resguardo a los valores intrínsecos que hay detrás de cada valor arquitectónico o monumental que defina la presente ley. Es por esto que, ante cualquier tipo de presión inmobiliaria, sea esta en base a una reconstrucción dada por una catástrofe como terremoto o incendio, la figura legal de Zona Típica o inmueble de conservación histórica no asegura una cualidad propia en la cual se vayan a preservar ciertos valores urbanos en los cuales se privilegie la vida de barrio o el tejido social propio de cada una de estas tramas urbanas.

Justamente con la aparición de estos parches urbanos en las zonas peri-centrales de las ciudades, no solo de Santiago sino además en cualquier ciudad intermedia, generan un interés de un tipo de población que son capaces de articular nuevos patrones sobre cómo configurar una nueva realidad urbana a partir de estas Zonas Típicas y Pintorescas que finalmente, decantan en procesos de gentrificación que terminan siendo encubiertos por estas nuevas realidades a partir de la Ley de Monumentos Nacionales. La nueva figura que termina construyéndose en cada uno de estos barrios, decanta en una forma de entender la ciudad a partir de diferentes actividades que, finalmente logran preservar una noción de barrio a partir de, exclusivamente, valores arquitectónicos y de diseño como resultan ser la tipología de las viviendas o valores estéticos que comienzan a tomar forma en las fachadas de cada una de estas viviendas. Justo por esto, es que cada una de estas zonas típicas empieza a comprobar ciertos valores a partir de cada uno de los nuevos residentes que comienzan a aparecer y hacerse cargo de esta cualidad urbana.

La declaración de Zona Típica y Pintoresca no necesariamente está resguardando conservar un tejido social dentro de la zona en que se declara esta nueva normativa urbana. Muy por el contrario, esta nueva manera de afrontar cada una de estas unidades, ya sea barrial o comunal, configuran un sinfín de maneras en cómo estos parches urbanos pasan a formar parte de la estructura urbana. Junto con ello, la iniciativa comunal o de organización social que busca generar esta nueva realidad dentro de la zona, no siempre configura una manera de preservar algo más valioso que el valor arquitectónico.

Los criterios de resguardos y sobre todo la coacción producida entre los dos organismos vinculantes que aquí se observan que son por una parte, la Municipalidad de Providencia y el Consejo de Monumentos Nacionales, no son suficientes para controlar un modelo de desarrollo urbano en una zona altamente transitada y que además, posee un valor comercial de exposición muy alto sobre todo por su directa relación no solo con la comuna sino además como polo conector y de salida de diversos equipamientos. Los aspectos legales que propone tanto la Ordenanza Local Comunal como las variantes que aborda la Ley N° 17.288, difieren entre sí con lo cual la regulación tanto del Plan Regulador y su política de uso de suelo en zonas de carácter patrimonial no necesariamente están enfocadas a un uso de tipo residencial sino que busca principalmente resguardar un valor construido de carácter tangible que es la mantención de ciertas cualidades como perfiles urbanos y su disposición dentro de la misma comuna.

La atracción propia que se genera ante estos nuevos sitios turístico-comercial son parte importante de los procesos de elitización que se han generado en la ciudad. La Gentrificación en las zonas de carácter patrimonial tiende a ser una manera de encubrir un modelo de desarrollo y de gestión urbana que se escapa al modelo tradicional – tercera ola de gentrificación – que se asocia a la renovación con edificios y viviendas en altura. En este caso el valor y la condición de vida de barrio en una baja densidad son factores que terminan por ser atractivos para los nuevos residentes y usuarios que ven en estos lugares nuevos polos de desarrollo

sostenible en el tiempo a través de una reformulación de los criterios urbanos-arquitectónicos que se gestan en estas zonas. La aparición de talleres artesanales asociados a aspectos específicos dentro del barrio, la proliferación de oficinas, comercio y la llegada de residentes jóvenes, son nuevos modelos de cómo se está habitando finalmente estos parches urbanos de carácter patrimonial que, muy por el contrario con la idea principal propuesta, terminan por generar una desviación propia de los valores de vida de barrio de sus residentes.

Con la aparición de estos nuevos usos y destinos dentro de estos barrios, se promueve una valorización distinta no solo de la unidad total sino además independientes que, en el caso de la Población León XIII además toma como valor agregado el hecho de poseer una tipología de vivienda muy superior al promedio con lo cual los valores de transacción de éstas posee directa relación con los aspectos de diseño y posibilidades de, no solo permanecer bajo un uso residencial sino también ser parte de esa mixtura propia que se establece.

De esta forma, la declaración de Zona Típica y Pintoresca en un barrio histórico como medida de protección ante una amenaza inmobiliaria no está asegurada y, en ningún caso, mantiene un tejido social dentro de la zona. Hoy en día los alcances que mantiene la Ley N° 17.288 no se hacen cargo del destino de las viviendas ni tampoco son parte de ésta. La contradicción que se gesta entre la mirada comunal, lo propuesto por el Consejo de Monumentos Nacionales y por último, una organización de residentes que busca perdurar en una zona, se vuelve una tríada que intenta competir por modelos de desarrollo dentro de la misma unidad en la cual los tres actores quieren actuar pero bajo miradas y aspectos distintos. La nueva valorización de estos atributos que terminan por ser atractivos dentro de la ciudad, terminan por detonar en un modelo de desplazamiento lógico que se da con el tiempo y que promueve no solo un cambio de usuarios sino de destino y uso de estas zonas.

El patrimonio como unidad es vendible. El patrimonio como volumen se busca defender. Sin embargo, la defensa propia del patrimonio no basta cuando además se pretende establecer un modelo de desarrollo económico en la ciudad donde los valores urbanos son transados y a la vez puestos en valor para buscar una manera de que se mantengan en el tiempo. No una población sino un valor construido y tangible, que sea visible, una fachada o una cascara que sea capaz de considerar un periodo de tiempo dentro de la ciudad. El desarrollo inmobiliario en zonas patrimoniales ocurre en otra escala que se detona principalmente hacia el interior de las viviendas.

## **7.0- BIBLIOGRAFÍA**

### **Libros y Artículos Académicos**

Ascher, F., & Díaz, M. H. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo: el fin de las ciudades no está a la orden del día*: Alianza editorial.

Barahona Díaz, G. A. (2010). Hábitat popular, vulnerabilidad y resiliencia.

Baudrillard, J. (1993). *Cultura y simulacro*: Editorial Kairós.

Cámara Menoyo, C. (2012). Las iniciativas de participación ciudadana en el urbanismo. El urbanismo participativo, una nueva forma de entender la ciudad y la ciudadanía en la configuración de espacios públicos. *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 19-32.

Castells, M. (1986). La ciudad y las masas: sociología de los movimientos urbanos. *Alianza editorial. Madrid*.

Castells, M. R. d. S. (1997). *Movimientos sociales urbanos*.

Checa-Artasu, M. M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Biblio 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 16(914).

Choay, F. (2007). Alegoría del patrimonio, editorial Gustavo Gilli.

Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. *Gentrification in a global context: The new urban colonialism*, 261-269.

Clay, P. L. (1979). Neighborhood renewal. *Lexington, MA: Lexington Books*.

Ducci, M. (2004). Las batallas urbanas de principios del tercer milenio. In E. S. E. L. Santiago (Ed.), *SANTIAGO en la globalización: ¿Una nueva ciudad?* (pp. 137-166).

Florida, R. (2005). *Cities and the creative class*: Routledge.

Glaeser, E. (2011). *Triumph of the city: How our greatest invention makes US richer, smarter, greener, healthier and happier*. Pan Macmillan.

Glass, R. L. (1964). *London: aspects of change* (Vol. 3): MacGibbon & Kee.

González, B., Balbontín, D., Chávez, C., & Prieto, R. (2012). Zonas típicas y pintorescas en Chile: propuesta de una herramienta para su delimitación espacial. *Revista Conserva*, 25-42.

- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 173-189.
- Hidalgo, R. (2010). Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*(14), 85.
- Inzulza, J., & Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*(58), 135-159.
- Inzulza-Contardo, J. (2012). 'Latino gentrification'?: focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities. *Urban Studies*, 49(10), 2085-2107.
- Jacobs, J., & Abad, Á. (1973). *Muerte y vida de las grandes ciudades*: Península.
- Lara, J. J. (2002). El Patrimonio Urbano del Siglo XXI: Políticas y Estrategias Sobre el Patrimonio Integral Urbano *Turismo y Transformaciones Urbanas del Siglo XXI* (pp. 399-433). España.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space* (Vol. 142): Oxford Blackwell.
- Lefebvre, E. (1991). *The Production of Space*: Oxford, Blackwell.
- López-Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*(56), 31-52.
- López-Morales, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*(12), 96.
- Lynch, K. (2008). *La Imagen de la Ciudad* (E. G. Gili Ed. 1ª Edición, 8º Tirada ed.). España.
- Melé, P. (2006). *La producción del patrimonio urbano*: Ciesas.
- Park, R. E., Burgess, E. W., & McKenzie, R. D. (1984). *The city*: University of Chicago Press.
- Riechman, J., & Fernández Buey, F. (1994). Redes que dan libertad. *Introducción a los*.

- Rodríguez, J., & Arriagada, C. (2004). Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. *Eure (Santiago)*, 30(89), 05-24.
- Rojas, L. (2014). Hacia el desarrollo sostenible de los barrios Patrimoniales de Santiago. *Revista Planeo*, 2-24.
- Romero Renau, L. d., & Lara Martín, L. (2015). De barrio-problema a barrio de moda: Gentrificación comercial en Russafa, el ¿ Soho¿ valenciano. *Anales de geografía de la Universidad Complutense*, 2015, vol. 35, num. 1, p. 187-212.
- Salazar, R. D. (2007). Los marcos de acción colectiva y sus implicaciones culturales en la construcción de ciudadanía. *Universitas humanística*(64), 41-66.
- Sassen, S. (1998). Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos. *Eure (Santiago)*, 24(71), 5-25.
- Schlack, E., & Turnbull, N. (2009). La colonización de barrios céntricos por artistas. *Revista 180*, 2-5.
- Schlack, E., & Turnbull, N. (2011). Capitalizando lugares auténticos. Artistas y emprendimientos en la regeneración urbana. *Revista ARQ*, 28-42.
- Schumpeter, J. (1942). *Capitalism, Socialism, and Democracy*. Estados Unidos: Start Publishing LLC.
- Slater, T. (2011). Gentrification of the city. *The New Blackwell companion to the city*, 571-585.
- Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American geographers*, 77(3), 462-465.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Psychology Press.
- Touraine, A. T. (1969). Sociología de la acción.

## **Web**

[www.monumentos.cl](http://www.monumentos.cl)

[www.leychile.cl](http://www.leychile.cl)

[www.observatoriourbano.cl](http://www.observatoriourbano.cl)

[www.ine.cl](http://www.ine.cl)

## **Leyes**

Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288 del Ministerio de Educación, 1970  
(Consultada versión actualizada al 12 feb. 2010)

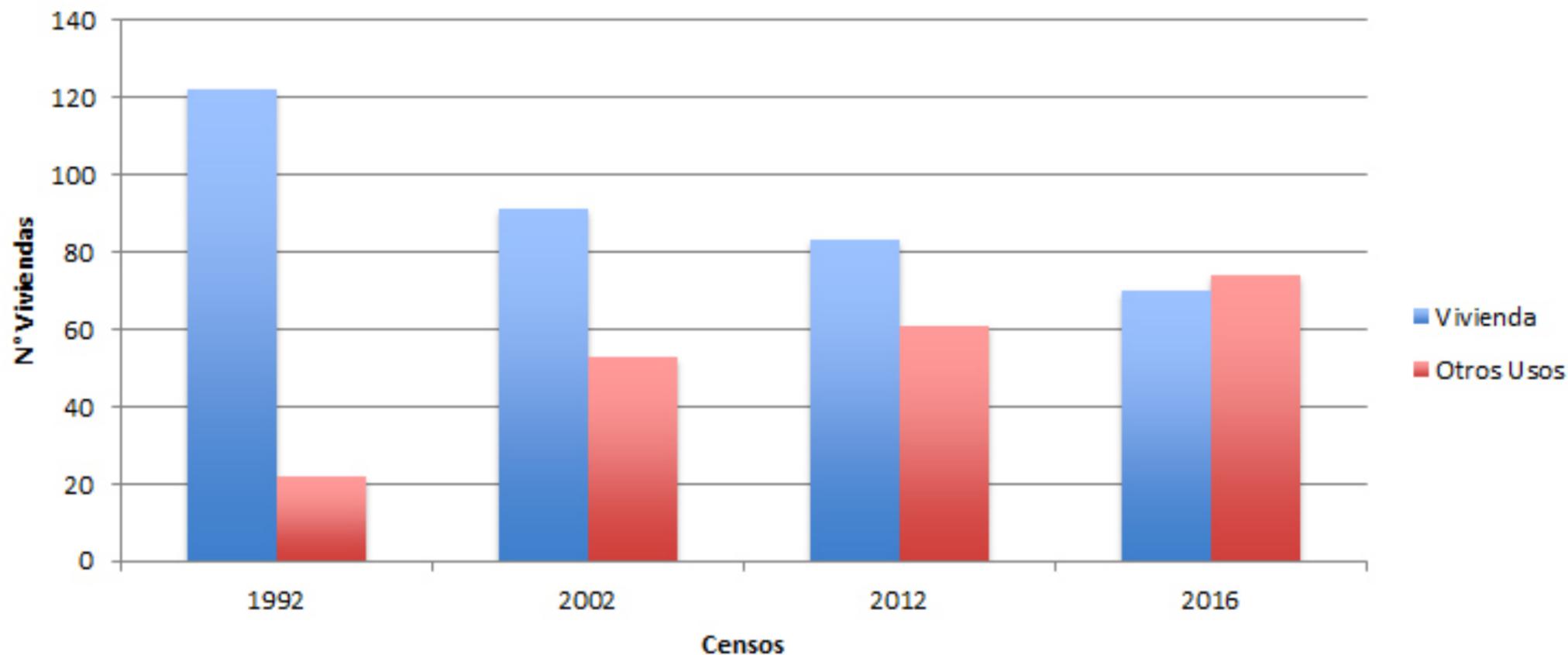
Ordenanza Local de Providencia, de fecha 4 de Noviembre de 2007.

## **8.0 - ANEXO**

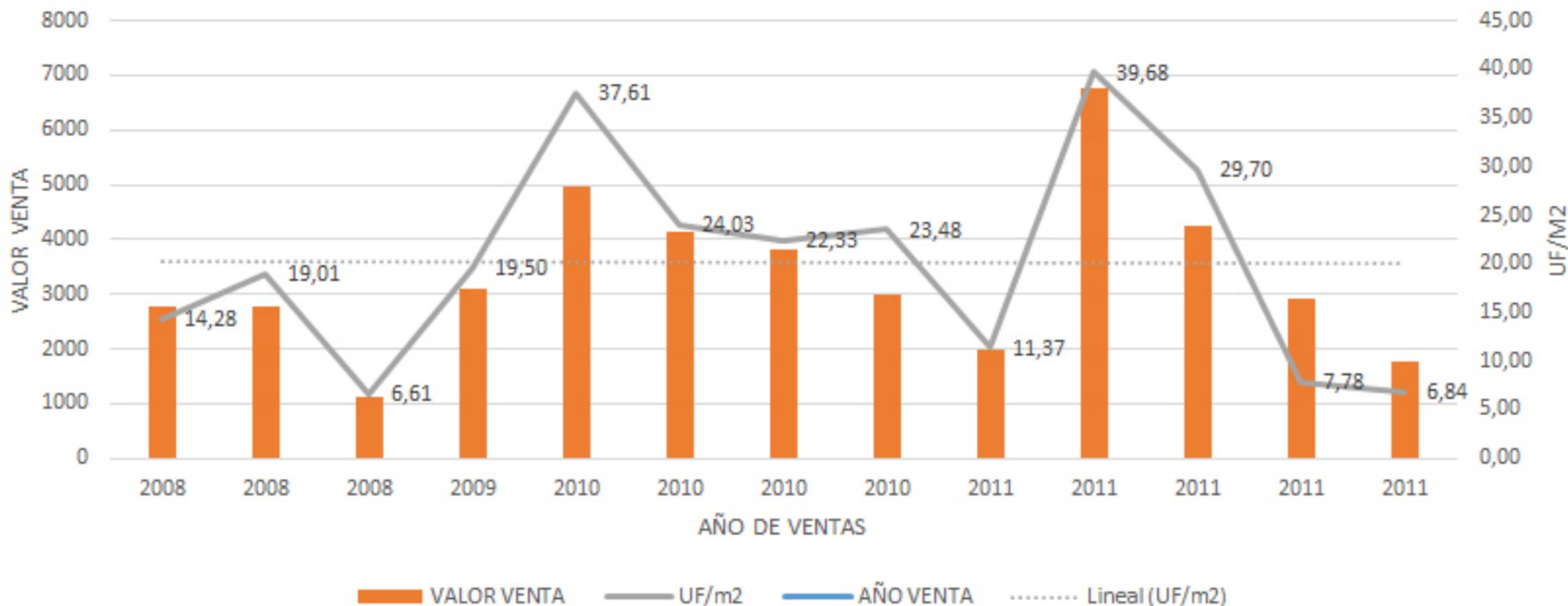




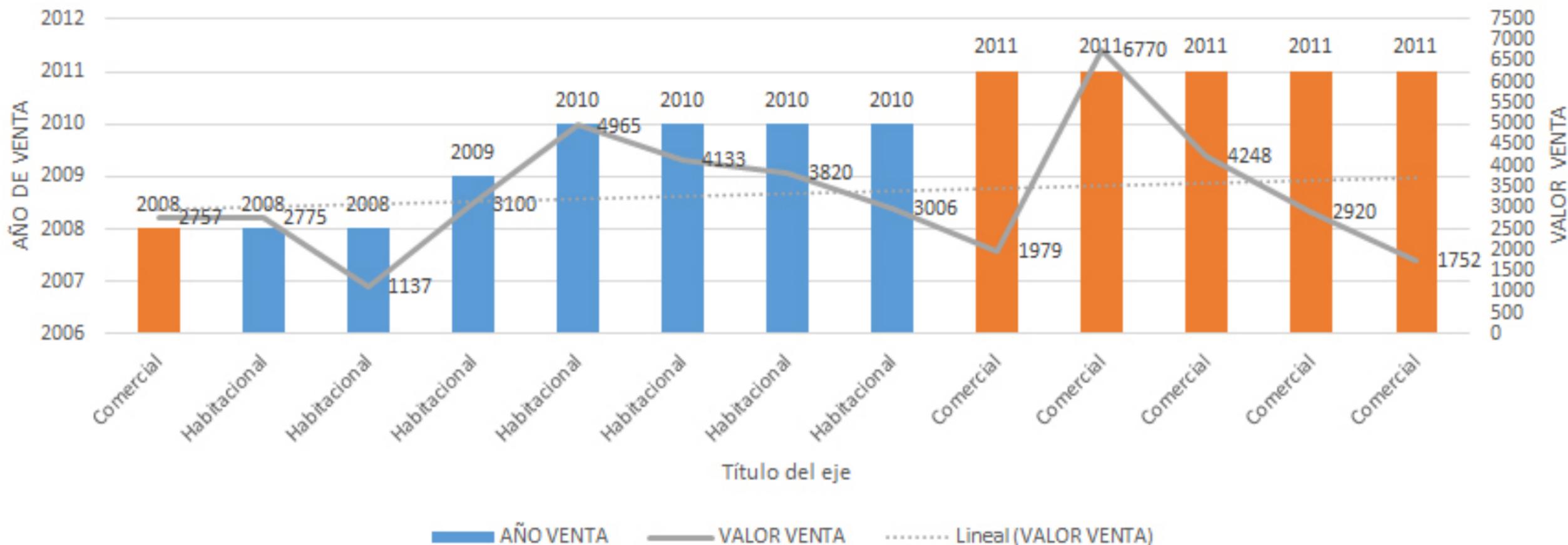
## Comparación Usos Según Censo 1992-2012



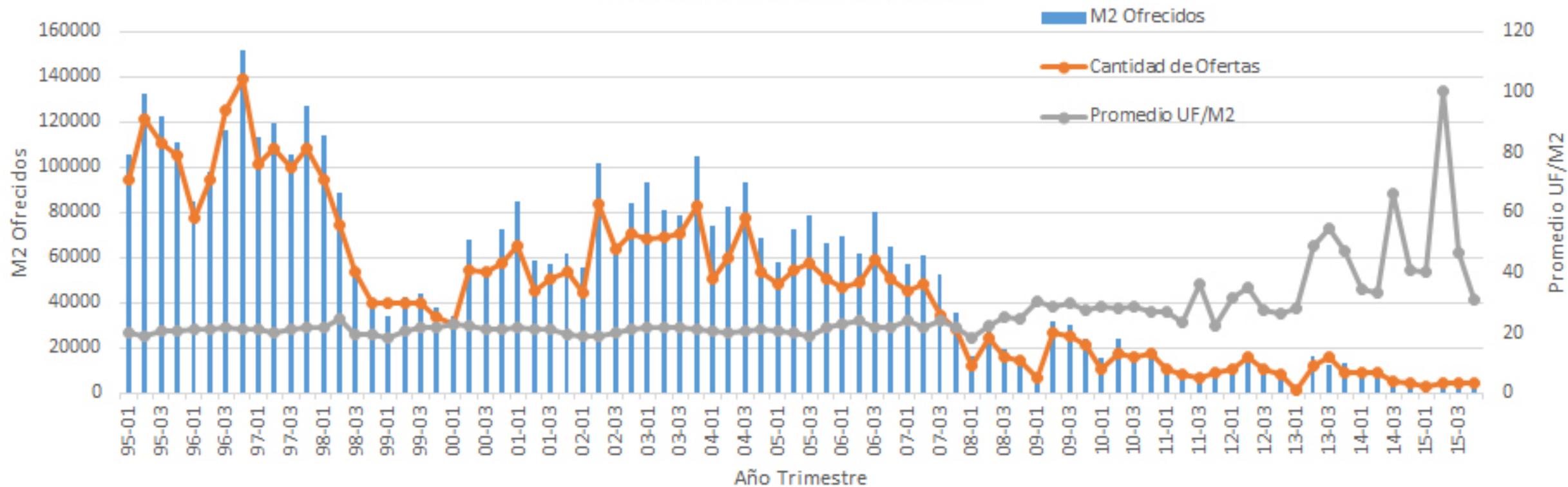
## PROPIEDADES VENDIDAS EN LA POBLACIÓN LEÓN XIII



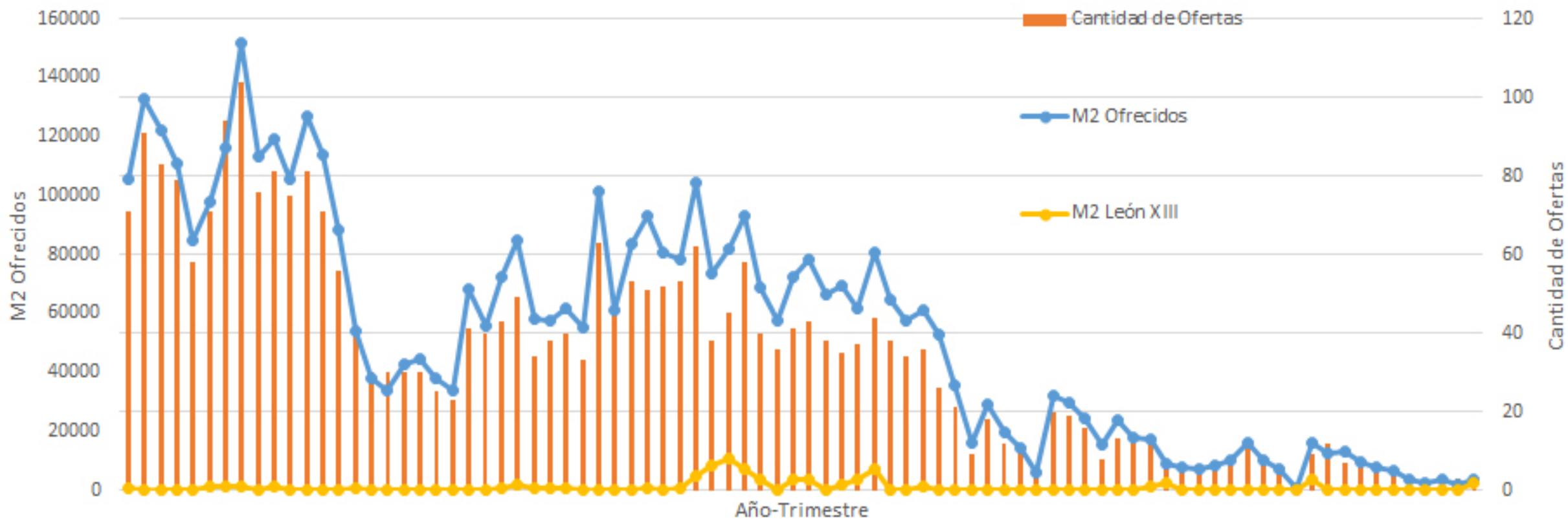
# VALOR VENTA SEGÚN DESTINO



## Precio de Venta / Superficies/ Cantidad de Terrenos Ofrecidos en la Comuna de Providencia



# SUPERFICIES Y CANTIDAD DE OFERTAS EN POBLACIÓN LEÓN XIII Y COMUNA DE PROVIDENCIA



Normas Uso de Suelo  
**CUADRO**  
**Nº 27**

# CONJUNTOS DE ACTIVIDADES ESPECIFICAS

según Tipo y Clase de Uso

USO		ACTIVIDADES ESPECIFICAS			
TIPO	CLASE	CONJUNTO 1	CONJUNTO 2	CONJUNTO 3	CONJUNTO 4
RESIDENCIAL		<p>Edificaciones y locales destinados al hospedaje, remunerado o gratuito (1), con comedores y salones sólo para huéspedes (5), sin bares, restaurantes ni discotecas (1) (6):</p> <p><b>hogares de acogida</b> tales como hogares de menores, de estudiantes y de ancianos;</p> <p>pensiones, residenciales y apart-hoteles;</p> <p><b>Viviendas</b> (1)</p> <p>en propiedad individual o copropiedad (5);</p>	<p>Edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado (1) con salones solo para huéspedes, pero bares y restoranes para público externo,</p> <p>sin salones de eventos, ni discotecas (5) (6):</p> <p>anexo de hoteles, hoteles y hosterías</p>	<p>Edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado (1) con bares y salones de eventos, pero sin discotecas:</p> <p>hoteles de turismo (5)</p>	<p>Edificaciones y locales destinados al hospedaje remunerado (1) incluidos salones de eventos y discotecas: moteles (6), resort y balnearios (5)</p>

## **CAPITULO 5.5.**

### **GRADOS Y PARAMETROS DE INTERVENCION EN LAS ZCH E ICH.**

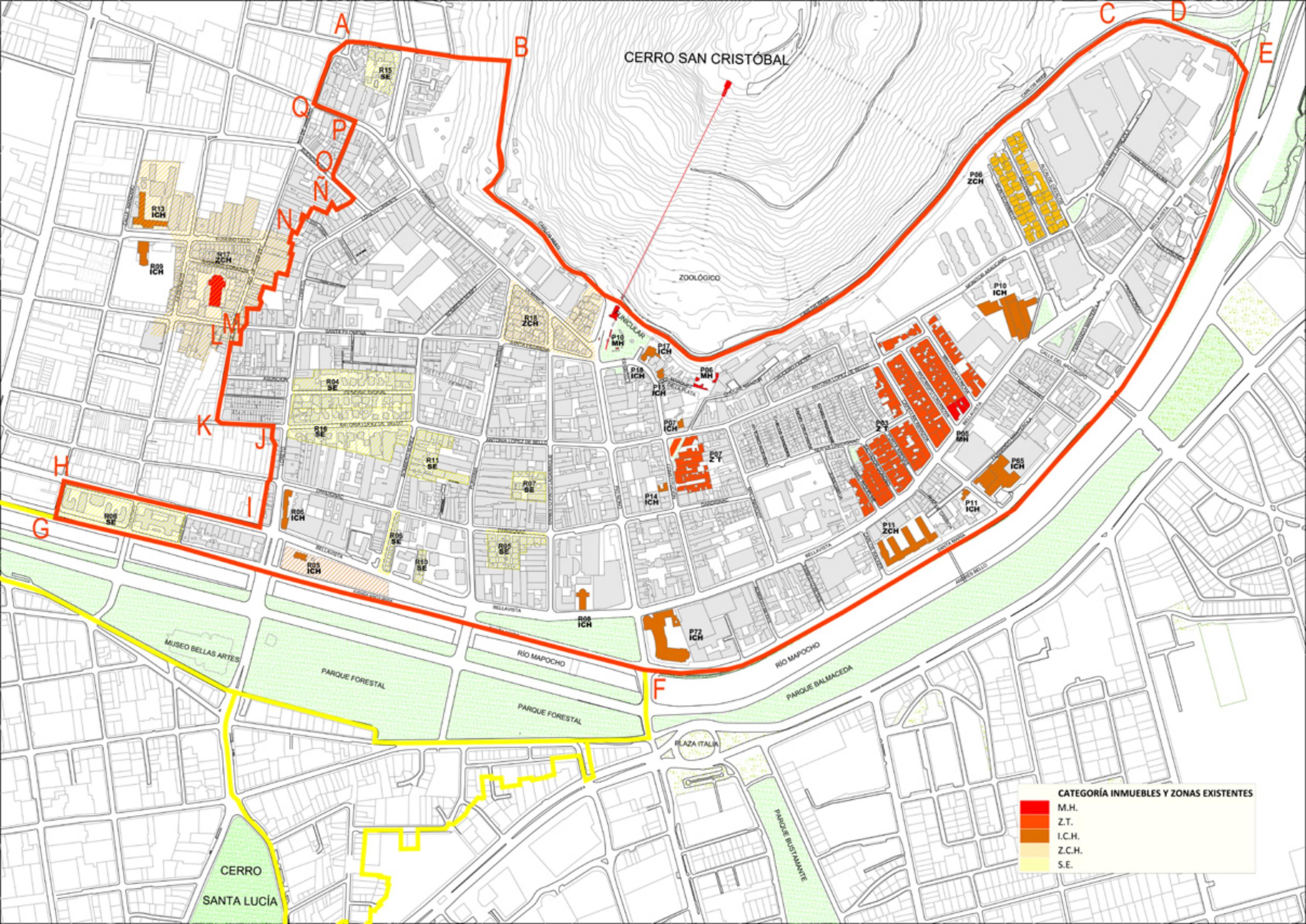
#### **ART. 5.5.01. Grados de Intervención en las ZCH e ICH.**

Se han definido tres Grados de Intervención para las ZCH e ICH, ordenados de menor a mayor de acuerdo al siguiente detalle:

- a) ZCH e ICH con Grado de Intervención GI 1: Restauración.  
Este grado de intervención sólo podrá contemplar trabajos de conservación, consolidación, restauración, recuperación o reconstrucción, sin alterar o modificar la estructura resistente original, ni el espacio exterior del o los predios. Los espacios públicos podrán ser intervenidos pero manteniendo los valores urbanos y ambientales existentes. Requerirá de la presentación de un proyecto "restauración" a la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación.
- b) ZCH e ICH con Grado de Intervención GI 2. Remodelación.  
Este grado de intervención podrá contemplar remodelaciones interiores, en las que se modifica parcialmente la distribución de recintos y la morfología de los inmuebles, siempre que los cambios propuestos no alteren la estructura resistente original de los inmuebles a intervenir, identificados en la ficha de evaluación respectiva. Los espacios públicos podrán ser intervenidos pero manteniendo o resaltando los valores urbanos y ambientales existentes. Requerirá de la presentación de un proyecto de "remodelación" a la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación.
- c) ZCH e ICH con Grado de Intervención GI 3. Renovación.  
Este grado de intervención podrá contemplar modificaciones, ampliaciones y/o demoliciones parciales, a condición de que los cambios y usos propuestos no alteren substancialmente la volumetría general que se encuentre originalmente visible desde el espacio público, ni la estructura resistente exterior de los inmuebles, identificados en la ficha de evaluación respectiva. Los espacios públicos podrán ser intervenidos manteniendo, resaltando o aún generando nuevos valores urbanos y ambientales. Requerirá de la presentación de un proyecto de "renovación" a la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación.

#### **ART. 5.5.02. Parámetros de intervención en las ZCH e ICH.**

En todos los casos, las intervenciones, independiente de su grado, deberán considerar los parámetros de intervención que se detallan en el Reglamento Municipal de Intervención para Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica.



CERRO SAN CRISTÓBAL

ZOOLOGICO

UNICULAR

P10 MH

P17 ICH

P18 ICH

P15 ICH

P06 MH

P07 ICH

P07 ZT

P14 ICH

P05 MH

P06 ZCH

P10 ICH

P05 MH

P11 ICH

P05 ICH

P11 ZCH

P22 ICH

MUSEO BELLAS ARTES

PARQUE FORESTAL

RÍO MAPOCHO

PARQUE FORESTAL

RÍO MAPOCHO

PARQUE BALMACEDA

PLAZA ITALIA

PARQUE BUSTAMANTE

CERRO SANTA LUCÍA

**CATEGORÍA INMUEBLES Y ZONAS EXISTENTES**

- M.H.
- Z.T.
- I.C.H.
- Z.C.H.
- S.E.

## **PAUTA ENTREVISTA RESIDENTES**

La presente entrevista es parte del proyecto Fondecyt de Iniciación N° 11140181 "Diseño cívico resiliente en la ciudad intermedia frente a procesos de gentrificación y reconstrucción. Estudio de barrios históricos en Talca, Chile", cuyo investigador responsable es Dr. Jorge Inzula-Contardo y forma parte de la tesis de Magíster en Urbanismo de Matías Leal Yáñez.

Entrevista Residentes Población León XIII

Pregunta 1.

Es usted Propietario o Arrendatario.

Pregunta 2.

Cuál es su nivel educacional?

Pregunta 3.

Cuánto tiempo lleva en el barrio?

Pregunta 4.

Qué le gustó del barrio?

Pregunta 5.

Qué cambios ha visto en el lugar?

Pregunta 6.

Observa mayor presencia de personas externas al barrio?

Pregunta 7.

Por qué ha decidido quedarse en el lugar?

Pregunta 8.

Cómo le afecta a usted los nuevos residentes?

Pregunta 9.

Hay alguna molestia con la llegada de nuevos locales comerciales?

Pregunta 10.

De qué manera cree usted que ha servido la declaración de Zona Típica y Pintoresca?

### **Pauta Entrevista María Inés Arribas (Actor Clave Residente en la Población)**

- Nombre y Profesión
- Dirección
- Años que lleva vivienda en el barrio
- Pertenece a alguna ONG (Movimiento Barrial/Social/Político)

### **Respecto al Barrio**

- Cómo parte el proceso de defensa de la Población León XIII?
- En algún minuto la León XIII generó un interés inmobiliario? De ser así hay antecedentes que respalden esto
- Por qué cree usted que la León XIII cautivó a sus habitantes quienes apoyaron la declaratoria de zona típica?
- Cuánto tiempo costó concientizar a la población de lo que significaba la León XIII dentro del Barrio Bellavista?
- Cómo fue la organización barrial que se gestó en ese minuto?
- Existe hoy en día una asociación barrial que siga defendiendo los intereses propios del lugar?
- Cómo fue la respuesta por parte del municipio ante la declaratoria de zona típica?
- Existió algún proyecto inmobiliario que se vio mermado por la declaración de Zona Típica?
- Crees tú que fue una buena decisión el declarar zona típica la Población León XIII?
- En qué minuto se gesta la idea de defender el barrio frente a una incipiente atracción inmobiliaria al sector?
- Existió un rechazo por parte de los pobladores sobre la declaración de Zona Típica?
- Cómo hoy en día trabajan para perdurar y mejorar el barrio frente a los nuevos escenarios inmobiliarios que hay a nivel país?
- Ha existido mucho cambio en las viviendas desde la declaración de Zona Típica?
- Existen actores inmobiliarios que estén trabajando en otra escala? (Entiéndase compra de inmuebles para arriendo)

### **Respecto a los nuevos habitantes**

- Consideras que al ser declarado Zona Típica esto promueve la llegada de nuevos actores al barrio?
- Cuáles han sido los puntos críticos en relación a nuevos habitantes en el sector?
- Tu como residente antigua del barrio, cómo has sentido la llegada de nuevos vecinos?
- Cómo crees tú que los nuevos vecinos han reaccionado frente al barrio?
- Ha cambiado el tejido social de la León XIII en los últimos años?
- Según tu propio punto de vista, Quiénes son los más interesados en este barrio? (gente mayor – artistas – comerciantes – clase media)
- Hoy en día podríamos seguir denominado como barrio lo que actualmente es la Población León XIII?

### **Respecto a las Zonas Típicas como método de Defensa**

- Crees tú que las Zonas Típicas son el mejor método de defensa de las organizaciones barriales?
- Cómo te imaginas que debiese funcionar esta ley en Chile?
- Se debería ayudar económicamente a aquellos residentes de viviendas en zonas de protección?
- Las Zonas Típicas ayudan a mantener y perdurar el tejido social de barrios pericentrales?
- Crees tú que el caso de la Población León XIII fue un punto de partida para otros movimientos?