



UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE POSTGRADO
PROGRAMA MAGÍSTER EN CIENCIAS SOCIALES CON
MENCIÓN EN SOCIOLOGÍA DE LA MODERNIZACIÓN

IMPACTO DE DECLARATORIA DE ZONAS TÍPICAS Y PINTORESCAS EN EL DESARROLLO DEL CENTRO HISTÓRICO:

Estudio de la gestión del patrimonio, organización ciudadana y urbanismo en tres barrios de la comuna de Santiago-Chile

**Tesis para optar al grado de Magíster en Ciencias Sociales
Mención Sociología de la Modernización**

**ALUMNA: TAMARA JERI SALGADO
PROFESOR GUÍA: DR. CAMILO ARRIAGADA LUCO**

Santiago de Chile, 2015

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	4
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y DISEÑO	6
1.1. Justificación y planteamiento del problema	6
1.2. Relevancia teórica, metodológica y de política pública del estudio	9
1.3. Objetivos e Hipótesis	10
1.4. Diseño metodológico	11
2. ANTECEDENTES TEÓRICOS, HISTÓRICOS Y DE POLÍTICA PÚBLICA	21
2.1. Antecedentes teóricos	21
2.2. Antecedentes históricos: principales tendencias en el área metropolitana y comuna de Santiago	40
2.3. Antecedentes de política pública	55
3. CARACTERIZACIÓN DE LOS BARRIOS EN ESTUDIO Y CONTEXTO DE LA DECLARACIÓN DE ZONAS TÍPICAS.....	67
3.1. Localización	67
3.2. Características sociourbanas del barrio	68
3.3. Aspectos patrimoniales.....	74
3.4. Contexto de la declaratoria de ZTyP	84
4. ORGANIZACIÓN CIUDADANA Y GESTIÓN LOCAL DEL PATRIMONIO	99
4.1. Modelo de autogestión adoptado por las organizaciones ciudadanas para el desarrollo de ZTyP	99
4.2. Oportunidades y amenazas para la autogestión ciudadana en zonas típicas y pintorescas	112
5. DESCRIPCIÓN DE IMPACTOS DE DECLARATORIA DE ZONAS TÍPICAS	116
5.1. Impactos urbanos a partir de la evidencia estadística	116
5.2. Los impactos sociourbanos desde la perspectiva de los actores locales	138
5.3. Impactos institucionales desde la perspectiva de los actores municipales.	181
6. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS	190
6.1. Síntesis de Resultados.....	190
6.2. Recomendaciones de política y líneas futuras de investigación	196
7. BIBLIOGRAFÍA	199
7.1. Documentos y libros	199
7.2. Leyes	206
7.3. Sitios web	206
8. ANEXOS	207
8.1. Antecedentes técnicos de barrios en estudio.....	207
8.2. Ficha técnica de tratamiento de datos secundarios	225
8.3. Ficha técnica y cuestionario de encuesta	228
8.4. Pautas de entrevista y Listado entrevistados/as	232
8.5. Polígonos de Zonas Típicas, ZCH y de Zonas aledañas empleadas en el análisis.....	239

“Incluso si la vieja ciudad ha muerto, ¡larga vida a la ciudad!”

Henry Lefebvre, El derecho a la ciudad (1978)

SIGLAS Y ACRÓNIMOS EMPLEADOS

AMS	Área Metropolitana de Santiago
CMN	Consejo de Monumentos Nacionales
CORE	Consejo Regional
CORDESAN	Corporación de Desarrollo de Santiago
CORFO	Corporación de Fomento de la Producción
DIDECO	Dirección Municipal de Desarrollo Comunitario
DOM	Dirección de Obras Municipales
FNDR	Fondo Nacional de Desarrollo Regional
FONDART	Fondo Nacional de Desarrollo Cultural y las Artes
IMS	Ilustre Municipalidad de Santiago
JVV	Juntas de Vecinos
LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcciones
MINEDUC	Ministerio de Educación
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
MN	Monumento Nacional
ONG	Organismo no Gubernamental
OGUC	Ordenanza General de Urbanismo y Construcción
PRC	Planes reguladores Comunes
PROT	Planes Regionales de Ordenamiento Territorial
SECPLAN	Secretaría Municipal de Planificación
SUBDERE	Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo
SRU	Subsidio de Renovación Urbana
UF	Unidad de Fomento
UNESCO	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la ciencia y la cultura
ZCH	Zonas de Conservación Histórica
ZTyP	Zona Típica y Pintoresca

INTRODUCCIÓN

El presente documento es el resultado de una investigación en profundidad realizada empleando metodologías mixtas bajo el formato de análisis de caso, que intenta describir integralmente los efectos que las declaratorias de barrios como monumentos patrimoniales traen aparejados, tanto para los propios ocupantes de los barrios, como para las dinámicas urbanas del centro de la ciudad. El estudio de terreno se realizó entre los meses de junio y diciembre de 2014 en 3 barrios de la comuna de Santiago, territorio que fue escogido por la significación que el centro histórico reporta como elemento de estudio para la sociología de la modernización, toda vez que es en este territorio, donde es posible analizar las tensiones entre los procesos de globalización y las tendencias más recientes de conservación del patrimonio histórico.

Se trata de un primer esfuerzo investigativo por documentar los cambios que se suscitan en las urbes cuando entran en tensión las variables globalización y patrimonio; modernización y desarrollo sostenible, lo que reviste un esfuerzo metodológico importante, toda vez que la producción de información territorial para la escala barrial es todavía muy incipiente en nuestro país, y no está al alcance de la ciudadanía. De allí que el estudio es también una forma de poner a prueba una batería de investigación mixta para el estudio de fenómenos complejos, generalmente abordados desde las lógicas económicas y en función de macrotendencias.

El informe se organiza en 6 capítulos que conducirán al lector hacia una cabal comprensión del fenómeno en todas las aristas que estuvieron al alcance del investigador. En la primera sección, se fijan las definiciones técnico-metodológicas del estudio. En el segundo capítulo, se contextualiza el fenómeno en su continente teórico (donde se sintetiza una vasta producción académica nacional e internacional sobre los macroprocesos que están a la base). También se desarrolla el devenir histórico del fenómeno en nuestro país, destacando especialmente los profundos y nefastos cambios urbanos que la dictadura generó con la introducción de un paradigma liberal de desarrollo económico y social. En tercer lugar, se aporta el contexto institucional, identificando las fortalezas y limitantes que el marco de política pública ofrece para la solución institucional de los problemas que aquí se analizan. Al cierre, se presentan las definiciones operacionales que sientan las bases para el desarrollo de la investigación.

En el capítulo 3 se entrega una caracterización histórica, social y urbanística de los 3 barrios en estudio, y se entrega en Anexo mayores detalles de la detallada caracterización realizada.

Luego en el capítulo 4 se intenta modelizar las estrategias de gestión del patrimonio que han asumido las organizaciones locales impulsoras de estas medidas proteccionistas. Es sin duda un elemento fundamental para comprender los alcances que este instrumento normativo ha tenido, como un factor de desarrollo local.

El quinto capítulo es el eje central del estudio. En este se despliegan las evidencias encontradas en relación con los impactos que la declaratoria de Zona Típica y Pintoresca trae a los barrios, para cerrar el capítulo con una ineludible mención a los efectos que ha traído para la institucionalidad local, quienes han debido acoger la ingente demanda ciudadana por mayor regulación y acciones positivas para la protección de los barrios.

En el cierre, el capítulo 6 sintetiza los hallazgos en función de las hipótesis de investigación levantadas al inicio y propone un conjunto de medidas y acciones en el plano metodológico y de la investigación, para continuar profundizando en el estudio de este fenómeno, con un sentido aplicado.

Agradezco a todas las personas que generosamente compartieron sus experiencias, sueños y conocimientos respecto a los procesos de patrimonialización de los barrios, especialmente a los y las dirigentes sociales que con pasión juegan un rol vital para un desarrollo más armónico y humano de la ciudad y sus comunidades. También a los funcionarios y funcionarias municipales que generosamente colaboraron para que esta investigación pudiera llegar a puerto.

En agradecimiento, espero que los resultados contribuyan a mejorar la toma de decisiones de los actores que en la actualidad están abordando desde diversas esferas, la construcción de modelos de desarrollo urbano local más democráticos, equitativos y con respeto de la identidad.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y DISEÑO

1.1. JUSTIFICACIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Durante la década de 2000 tres elementos se posicionan dentro de la agenda de temas estratégicos de la política urbana en Chile: el barrio como estructura social, los centros históricos como lugar de tensión entre modernidad e identidad y las medidas de protección patrimonial de sectores de la ciudad. Estos tópicos plantean la contraposición de intereses donde por una parte se encuentran los deseos de profundizar la liberalización económica en el marco de la globalización en el plano económico y cultural; y, por otro, las demandas sociales de mayor regulación del rol que juega el patrimonio como factor de identidad y de desarrollo de las ciudades, contraste que se presenta de forma especialmente aguda en los centros urbanos con valor histórico.

El caso del centro histórico de la ciudad de Santiago es paradigmático en ello. Después de la fuerte arremetida de políticas liberales instauradas con fuerza durante la dictadura militar en el ámbito social y urbano, la ciudad experimentó profundos cambios estructurales, morfológicos, y en su función y posición dentro de los nodos de articulación del capitalismo global. Tal es así que después de una fuerte tendencia expansionista hacia zonas periurbanas y periféricas, con el consiguiente abandono de la función residencial y económica del centro, a comienzo de la década del 90 comienza un lento proceso de retorno al centro. Hacia mediados de los 2000, Santiago se ha consolidado como una de las mejores ciudades de América Latina para invertir a nivel mundial, período que coincide con importantes medidas de mejoramiento del equipamiento urbano, las condiciones sanitarias y de seguridad del centro histórico y con un fuerte incentivo estatal a la inversión de ingentes capitales inmobiliarios para responder a un importante aumento de la población en la capital, que terminaron por transformar parte importante del paisaje urbano del sector central y las zonas pericentrales.

El programa más emblemático en este período fue el Plan de Repoblamiento Urbano de Santiago, el que se complementó con el Subsidio de Renovación Urbana, instrumento que terminó por convertirse en un incentivo a la especulación inmobiliaria y gatilló procesos de destrucción de grandes superficies de patrimonio histórico habitacional y expulsar a las clases más desaventajadas hacia las periferias.

Así, la política que apuntaba a favorecer el acceso de las clases medias a localizaciones más centrales, termina estimulando la formación de un mercado especializado en construcción de un producto para ser vendido con el uso del instrumento subsidiario. Para maximizar la matriz de ganancia dado un valor fijo del subsidio, el mercado reduce sus costos estandarizando las tipologías habitacionales, reduciendo las superficies y densificando al máximo las superficies de suelo (Arriagada, Cartier y Moreno, 2007).

Los costos sociales de este proceso no fueron menores. Mientras los agentes inmobiliarios – intermediarios en la ejecución de esta política- exhibieron grandes ganancias, los residentes en los barrios *renovados*, comienzan a experimentar una serie de efectos que pusieron en riesgo su calidad de vida e incluso amenazaron con hacer desaparecer barrios completos.

Por otro lado, el incremento en la plusvalía de las viviendas como efecto del proceso de renovación urbana, también resultó un contrasentido, generando con esto un alto nivel de desplazamiento de residentes, retornando al problema que estaba al origen del impulso de dicha política.

La consecuencia de todo este proceso y del rol pasivo que mostró el Estado por décadas frente al creciente protagonismo que asumió el mercado inmobiliario en configurar la ciudad, es el surgimiento de un nuevo sujeto social en la década de 2000. Son los grupos organizados de clases medias y media-baja residentes en zonas centrales y pericentrales de la ciudad de Santiago quienes se configuran como sujeto social para mostrar las paradojas del proyecto modernizador en la ciudad.

Ejemplos de estos movimientos sociales se encuentran en la segunda mitad de la década del 2000 por toda la ciudad de Santiago, como el Barrio Yungay y Brasil, los vecinos de Vitacura, los de Ñuñoa, los del Barrio Viel, la población La Victoria así como la José María Caro y el barrio El Llano en la comuna de San Miguel. Asimismo, el tema comienza a cobrar relevancia en la agenda pública, tal como lo atestiguan las manifestaciones ciudadanas de distinta índole y diversos medios de prensa que comenzaron a dar cobertura a estas temáticas a finales de la década de 2000.

FOTO 1: MANIFESTACIONES DE VECINOS DE INDEPENDENCIA, ÑUÑO A Y SANTIAGO EN DEFENSA DE SUS BARRIOS



Fuente: Rojas, 2013 y www.ebarriopatrimonialyungay.cl

El 8 de enero de 2009, la Revista Paula titulaba un reportaje “Movimiento ciudadano: los vecinos contraatacan” en el que señalaba: “Si alguien pensó que después de la derrota de la plaza las Lilas los vecinos que se oponen a las construcciones en altura se rendirían, se equivocó. Ahí están los de Vitacura dando la pelea y en tres rincones de la ciudad –Dalmacia, Avenida Matta y Yungay–, la están

ganando. El poder ciudadano no da tregua. Ahora encontró una nueva arma para blindarse contra la invasión de las torres: que declaren su barrio Zona Típica". El 27 de enero de 2011, el Diario La Tercera cubría la solicitud de Zona Típica para el emblemático Barrio Bellavista: "No se trata sólo de proteger, sino también orientar un desarrollo sustentable y coherente con el barrio", afirma la urbanista Claudia Woywood. 'Hoy lo amenaza la fragmentación, y si continúa la edificación en altura descontrolada por el borde del cerro y río, perderíamos la unidad con el San Cristóbal y el Mapocho, no sólo para Bellavista, sino también para la ciudad', agrega Woywood, quien en julio de 2007, junto a su asociación Territorios Sustentables, presentó al Consejo de Monumentos Nacionales la propuesta". El 16 de marzo de 2013, el Diario El Mercurio anunciaba la presentación de la solicitud del barrio Matta Sur como Zona Típica ante el Consejo de Monumentos Nacionales, acompañados por la Alcaldesa Carolina Tohá. Para los vecinos "Es una añoranza (...) desde hace años y, para hacerlo, formaron el Comité por la Defensa del Barrio Matta Sur (...) Ellos, acompañados de la edil, acudieron a las oficinas del Consejo de Monumentos Nacionales para formalizar la petición a través de una carta. La municipalidad, además, ofreció el trabajo de profesionales especializados en temas patrimoniales para ayudar a los vecinos a hacer los informes que requiere una petición así".

El tema escala a tal punto que logra traspasar la agenda política, siendo uno de los temas más relevantes y diferenciales de las candidaturas municipales del 2012

FOTO 2: PROPAGANDA POLÍTICA VINCULADA A LAS IDEAS DE SUSTENTABILIDAD Y PATRIMONIO EN LA COMUNA DE SANTIAGO EN 2012



Fuente: Idea y fotos tomadas de Rojas, 2013 y www.rosarioporsantiago.cl

En la segunda mitad de la década de 2000, el estado y la ciudadanía asumen en rol mucho más activo y corresponsable en torno a la producción de la ciudad. Desde la arista pública nacional, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo comienza a formular una Nueva Política de Desarrollo Urbano que da centralidad a conceptos como el derecho a la ciudad, el desarrollo sostenible de barrios y la protección del acervo patrimonial de las ciudades y en 2013 comienza a discutirse una nueva institucionalidad y una Ley sobre Patrimonio, con activa participación de los grupos organizados por la defensa de sus barrios; y en la plano local, a contar del 2010, grandes comunas como Santiago y Providencia reorientan sus Planes Reguladores hacia la protección del patrimonio material e inmaterial de los barrios.

Desde la arista ciudadana se produce una eclosión de solicitudes para declarar barrios de la ciudad como monumentos nacionales en la categoría de Zonas Típicas y Pintorescas, como un vehículo para democratizar la ciudad y participar en el ordenamiento territorial y la planificación del modelo de desarrollo que se quiere, aun cuando esta no sea la naturaleza del instrumento.

En este contexto, el presente estudio tendrá por finalidad responder la pregunta **¿Cómo impacta a los barrios de la Comuna de Santiago, la declaratoria de Zona Típica y Pintoresca por solicitud ciudadana?**, entendiendo por impactos los cambios en el ámbito del desarrollo urbano, específicamente en la calidad de las relaciones interpersonales, el equipamiento urbano e infraestructura barrial, condiciones ambientales, valor del suelo y dinámicas inmobiliarias, conservación patrimonial y en la identidad y valoración del barrio por parte de sus residentes, sean éstos positivos o regresivos que se verifiquen en el hábitat físico, ambiental y social del barrio.

Temporalmente, el estudio de terreno remite a los sucesos ocurridos en el período comprendido entre mediados de la década del 2000 hasta el presente.

1.2. RELEVANCIA TEÓRICA, METODOLÓGICA Y DE POLÍTICA PÚBLICA DEL ESTUDIO

Desde el punto de vista **teórico**, el estudio permitirá contribuir a la reflexión sobre la relación entre la conservación del patrimonio y los procesos de modernización y desarrollo urbano, y a la forma en que el patrimonio puede ser un elemento de desarrollo que no implique su mercantilización, sino un factor de identidad. Asimismo, se espera contribuir a la integración de la sociología urbana, cultural y de políticas públicas en relación con el estudio de un fenómeno complejo como la ciudad.

Desde el punto de vista de la **política pública**, el estudio implica un avance en la reflexión en relación con los instrumentos de planificación urbana que en sus directrices apunte a la sostenibilidad del desarrollo territorial, la democracia y se favorezca la integración y cohesión social. Asimismo, se abren espacios para la discusión en torno al rol que cabe esperar de este tipo de medidas para el ordenamiento territorial macro de la comuna y la ciudad.

Desde una perspectiva **ético-social**, se espera iluminar las dudas que actualmente tiene la ciudadanía respecto al destino de sus barrios cuando se los declara Zona Típica y Pintoresca y permita a las comunidades decidir en propiedad el tipo de desarrollo que desean promover en sus territorios. Y más aún, se espera contribuir a la discusión social en torno a si este tipo de medidas produce congelamiento del desarrollo, o favorece modelos alternativos de desarrollo.

Finalmente, desde el punto de vista **metodológico**, esta investigación resulta relevante por cuanto permitirá poner a prueba el uso de métodos mixtos para abordar fenómenos sociales de gran complejidad, como el desarrollo urbano. Al mismo tiempo permitirá identificar limitantes y

oportunidades de la información generada por las agencias públicas y académicas para poder realizar futuras investigaciones que tengan como foco el desarrollo urbano comprendido desde los barrios.

1.3. OBJETIVOS E HIPÓTESIS

El objetivo general de la investigación es estudiar en profundidad el uso del instrumento de Zonas Típicas y Pintorescas (ZTyP) para la conservación, puesta en valor y desarrollo de los barrios de la comuna de Santiago, identificando los impactos en la gestión del patrimonio urbano, la organización y convivencia social y a nivel de los cambios urbanísticos que la medida genera directa o indirectamente; ello con base a estadísticas secundarias y la consulta directa a los actores locales, mediante técnicas cualitativas y cuantitativas.

Específicamente, los objetivos específicos y las hipótesis que se intentará corroborar son las siguientes:

OBJETIVO ESPECÍFICO	HIPOTESIS DE INVESTIGACIÓN RELACIONADA
<p>O1. Documentar los efectos que la medida ha producido en la capacidad de conservación y puesta en valor del patrimonio urbano habitacional y monumental, identificando los factores asociados al comportamiento del mercado y el estado en estos territorios</p>	<p>H1. La menor disponibilidad de suelo e inmuebles para ser intervenidos con proyectos inmobiliarios con alta rentabilidad, desincentiva la construcción de nuevas obras y encarece el valor de los inmuebles.</p> <p>H2. Los barrios pierden capacidad de absorción de recursos públicos y privados, produciéndose bolsones de deterioro de infraestructura, estancamiento de procesos de conservación y revitalización inmobiliaria y de modernización de equipamiento barrial.</p>
<p>O2. Identificar los efectos que la medida ha generado en la convivencia comunitaria, el capital social y en las dinámicas organizacionales de los barrios.</p>	<p>H3. Se produce un fortalecimiento de la identidad y dinamización asociativa del barrio y, en consecuencia, se incrementa el valor inmaterial que le asignan los actores locales a éste.</p>
<p>O3. Evaluar los efectos que la aplicación de la medida conlleva en la mantención de los rasgos urbanísticos del barrio, en su funcionalidad, composición social e identidad.</p>	<p>H4. Se producen procesos de gentrificación, con una expulsión de los antiguos residentes y su reemplazo por sectores más acomodados</p> <p>H5. Se mercantilizan los valores patrimoniales de los barrios, promoviendo el surgimiento de nuevas funcionalidades que desvirtúan su identidad.</p>
<p>O4. Detectar los factores más influyentes en los cambios evidenciados en cada uno de los barrios que fueron declarados ZTyP, evaluando comparativamente el rol que ha desempeñado la institucionalidad pública local, el mercado y las comunidades involucradas y su capacidad para hacer frente a procesos de alcance macro que trascienden la realidad barrial.</p>	<p>H6. Cabe esperar grados de desarrollo barrial diversos, en función del capital social, económico y potencialidades urbanas y patrimoniales preexistentes a la declaratoria como ZTyP.</p> <p>H7. En ausencia de instrumentos públicos que contribuyan a la puesta en valor de los barrios patrimoniales, el elemento dinamizador más importante son las organizaciones que promuevan el desarrollo territorial-patrimonial.</p>

OBJETIVO ESPECÍFICO	HIPOTESIS DE INVESTIGACIÓN RELACIONADA
O5. Proponer medidas de política pública local y sectorial que apunten a mejorar las condiciones de sustentabilidad social y económica del desarrollo de los barrios protegidos como patrimonio.	

1.4. DISEÑO METODOLÓGICO

1.4.1. TIPO DE ESTUDIO

El presente estudio se define temporalmente como longitudinal; desde el punto de vista de su alcance, como descriptivo y en cuanto al método, como mixto.

El principal método para la organización de la información será el **Estudio de caso**, el que se define en la literatura especializada como una “[...] multifacética investigación a fondo de un simple fenómeno social por medio de métodos cualitativos de investigación. El estudio se realiza minuciosamente y a menudo se basa en varias fuentes de análisis. El fenómeno social analizado puede ser una organización, un rol, una ciudad o puede ser un grupo de personas” (Arzaluz, 2005). Pese a que se ha debatido bastante en torno a la validez científica y la capacidad de realizar inferencias al aplicar este método, en la tradición sociológica Max Weber lo empleó en *La ética protestante y el espíritu del capitalismo*, Merton y Wallerstein también lo aplicaron en sus investigaciones; y fue finalmente la Escuela de Chicago la que favoreció el uso del estudio de caso como método de análisis en las ciencias sociales. Específicamente, la tradición de investigación sociológica urbana lo ha utilizado en la mayor parte de sus propuestas (Arzaluz, 2005).

Dada la temática y el carácter contingente del fenómeno en estudio, se ha optado por esta técnica como la más adecuada y factible técnicamente de aplicar dados los alcances de la investigación que se desea realizar.

Temporalmente, el estudio de terreno se realizó entre los meses de junio y diciembre de 2014.

1.4.2. UNIDAD DE ANÁLISIS Y DE OBSERVACIÓN

La unidad de análisis serán sectores urbanos declarados o en estudio como Monumentos Nacionales en la categoría ZTyP con posterioridad a la aplicación de políticas de renovación urbana en Santiago y cuya declaratoria fue solicitada por la ciudadanía. Centraremos el estudio en la comuna de Santiago, por ser ésta la que presentó mayor concentración de construcción inmobiliaria mientras se aplicó el SRU.

Actualmente en la comuna de Santiago existen 18 ZTyP – 17 referentes a conjuntos residenciales y 1 la Quinta Normal- de acuerdo a la información del Consejo de Monumentos Nacionales, las que presentan diferente data y se localizan en diferentes sectores de la comuna. Asimismo, se encuentran en estudio y tramitación 3 posibles zonas típicas, Yungay Norte, Matta Sur y los barrios obreros y ferroviarios San Eugenio y San Vicente en la zona sur poniente de la comuna.

CUADRO 1: ZTYP DECLARADAS Y EN POSTULACIÓN EN LA COMUNA DE SANTIAGO

ZONA TÍPICA Y PINTORESCA	TIPO	AÑO DECLARATORIA	SOLICITANTE
Parque Quinta Normal	Área urbana	1976	Estatal
Calles París Londres	Conjunto	1982	Estatal
Calle Dieciocho	Conjunto	1983	Estatal
Plaza de Armas, Congreso nacional y su entorno	Centro Histórico	1986	Estatal
Sector calle Enrique Concha y Toro	Conjunto	1989	Estatal
Sector calle Nueva York, La Bolsa y Club de la Unión	Conjunto	1989	Estatal
Conjunto Virginia Opazo	Conjunto	1992	Estatal
Sector casonas Av. República	Conjunto	1992	Estatal
Sector pasaje República - General García	Conjunto	1992	Estatal
Barrio Mulato Gil de Castro	Área urbana	1996	Estatal
Parque Forestal	Área urbana	1997	Estatal
Lucrecia Valdés, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez y calles aledañas.	Conjunto	2000	Estatal
Población Madrid	Conjunto	2000	Estatal
Sector Club Hípico y Parque O' Higgins	Área urbana	2002	Estatal
Conjunto Residencial calle Serrano	Conjunto	2003	Estatal
Barrio Cívico - Eje Bulnes - Parque Almagro	Conjunto	2008	Estatal
Sector Viel-Matta-San Ignacio-Rondizzoni	Conjunto	2009	Ciudadana
Barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente	Conjunto	2009	Ciudadana
San Eugenio-San Vicente		Solicitada 2012	Ciudadana
Matta-Sur		Solicitada 2013	Ciudadana
Yungay Norte		Sin fecha	Ciudadana

Fuente: Datos del Consejo de Monumentos Nacionales (www.monumentos.cl)

Dos ZTyP cumplen con los requisitos de haber sido solicitados con posterioridad a los procesos de mayor dinamismo inmobiliario de la década del 90, y haber sido solicitados por la ciudadanía; se trata de los barrios Yungay-Brasil y el sector delimitado por Viel-Matta-San Ignacio-Rondizzoni (barrio Viel). Asimismo, se verifica que a partir de estas experiencias, todas las postulaciones que les siguen son también solicitudes de la ciudadanía. Se elige entonces un tercer barrio con la finalidad de evidenciar desde sus fases tempranas, los efectos que la declaratoria puede generar; escogiendo el barrio con mayor data de solicitud, es decir San Eugenio-San Vicente, cuyos promotores ingresaron una primera solicitud formal de estudio de su expediente al CMN en marzo del año 2012, casi al mismo tiempo en

que gran parte del sector fue protegido por la Ordenanza Municipal, como Zona de Conservación Histórica. En síntesis, los barrios a estudiar son:

CUADRO 2: CASOS DE ESTUDIO

CASO 1: SANTIAGO NOR-PONIENTE BARRIO YUNGAY (CONSOLIDADO)	CASO 2: SANTIAGO SUR VIEL (EN TRANSICIÓN)	CASO 3: SANTIAGO SUR-PONIENTE SAN VICENTE- SAN EUGENIO (INCIPIENTE)
<p>Se trata de un barrio patrimonial icónico en la implementación de medidas proteccionistas, algunas de las cuales son anteriores al inicio del Subsidio de Renovación Urbana; así como de gestión patrimonial por parte de diversos actores públicos y privados que han colaborado en su consolidación como barrio patrimonial.</p> <p>Como estudio de caso, resulta interesante por el nivel de consolidación de la experiencia y por el nivel de decantamiento de las transformaciones económicas, sociales, culturales que allí se han gatillado desde su protección.</p>	<p>La zona sur de la comuna resulta interesante de analizar, por ser la última en modificarse su plano regulador, con un claro énfasis en el proteccionismo patrimonial. Se eligen el caso del barrio Viel, ZTyP desde el 2009 que se encuentra en etapas iniciales de fortalecimiento y vinculación a instrumentos de fomento cultural</p> <p>El caso resulta interesante para verificar impactos en zonas con un evidente rasgo residencial, en zonas deterioradas de la ciudad.</p>	<p>En la frontera de la comuna con Estación Central, se ubican los barrios San Eugenio y San Vicente, zonas patrimoniales de origen ferroviario en torno al cual conviven el respaldo alcaldicio y contraposición de intereses en la comunidad local, por lo que resulta interesante como caso para observar efectos desde el inicio del proceso de declaratoria.</p> <p>A su vez, al ser este barrio ZCH, permite comparar la efectividad de instrumentos como ZTyP, versus ZCH como elemento de protección y desarrollo territorial-patrimonial.</p>

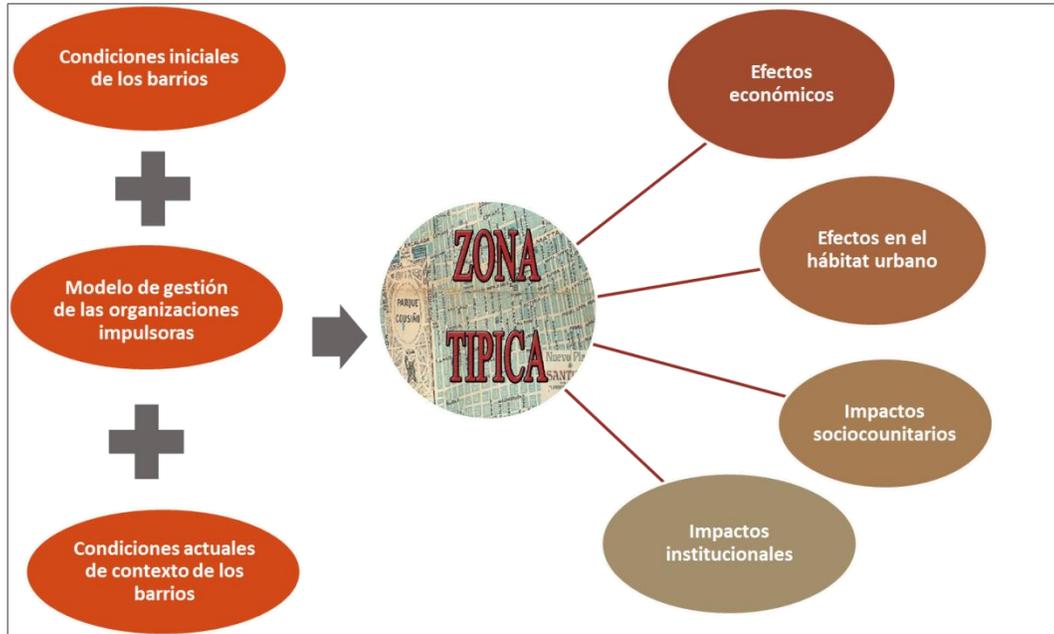
1.4.3. OPERACIONALIZACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO Y DEFINICIÓN DE PRINCIPALES VARIABLES

El análisis de los impactos de la declaratoria de ZTyP se basa en un modelo teórico en el cual existe una **variable dependiente** que podemos sintetizar como “Impacto sociourbano” y cuyas variaciones son funcionales a una **variable independiente principal**, que es la declaratoria de ZTyP. Además de ésta, se identifican otras variables independientes que refieren a aquellos procesos y condiciones del contexto actual, así como del modelo de gestión que asumen los actores en el territorio, todos los cuales inciden en que se produzcan impactos barriales de una determinada forma e intensidad. Adicionalmente, se incluye en el modelo de análisis el punto de partida de los barrios (equivalente a su línea de base), es decir, el contexto inicial en que se gestó la solicitud de declaratoria de ZTyP.

Dado que el presente estudio se basa en un enfoque metodológico cualitativo-cuantitativo, no todas las variables a observar serán paramétricas, de manera que se descarta la posibilidad de aislar los efectos de otras variables concomitantes y en consecuencia, de medir empíricamente el efecto neto de la declaratoria de ZTyP sobre las condiciones sociourbanas de los barrios. Debido a esto, ha sido necesario explicitar la concurrencia de otras variables independientes además de la declaratoria de ZTyP, a efectos de relativizar y contextualizar con mayor profundidad el análisis de los impactos verificados.

El modelo analítico propuesto se puede representar como sigue:

ILUSTRACIÓN 1: ESQUEMA DE VARIABLES INDEPENDIENTE, DEPENDIENTES Y CONTEXTUALES DE LA INVESTIGACIÓN



Operacionalmente, cada una de las variables contextuales, independiente y dependientes, se definen a continuación:

CUADRO 3: DEFINICION OPERACIONAL DE LAS VARIABLES DE INVESTIGACIÓN

Variables	Fuentes
VARIABLE INDEPENDIENTE	
<p>Se entenderá por Declaración de Zona Típica y Pintoresca a todas las etapas del proceso desde la postulación, hasta que se concreta. Esta es la principal variable independiente del modelo. Esta variable se describe considerando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valores protegidos • Objetivo de la protección • Proceso de obtención de declaratoria 	<ul style="list-style-type: none"> • Expedientes de declaración de ZTyP (Consejo de Monumentos Nacionales) • Entrevistas a actores locales
VARIABLES CONTEXTUALES	
<p>Las Condiciones iniciales de los barrios son aquellas que prevalecen en los territorios en el momento histórico en que se decide solicitar la declaratoria de ZT y P. Estas condiciones incluyen las fortalezas, debilidades internas del barrio, así como las amenazas y oportunidades que el entorno ofrece. Esta variable considera las siguientes dimensiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amenazas urbanas • Fortalezas sociopolíticas internas • Oportunidades del contexto para solicitar la declaración • Déficit socioeconómicos internos 	<ul style="list-style-type: none"> • Entrevistas a actores locales • Revisión de prensa
<p>Condiciones actuales de los barrios: Se trata de las condiciones del Contexto Actual que afectan positiva y negativamente el logro de los objetivos detrás del proceso de patrimonialización. Estos factores son independientes de los efectos que ha generado la declaratoria de ZT.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Revisión de prensa • Entrevistas a actores locales

Variables	Fuentes
<p>Entenderemos por modelo de gestión al conjunto de definiciones estratégicas, tácticas y operativas que se han dado los actores locales para lograr los objetivos de desarrollo del barrio que se han fijado tras la declaratoria de ZTyP. Se trata de un constructo analítico elaborado por el investigador, que organiza las definiciones implícitas y explícitas que se dan los actores para organizar su actuar en el territorio en torno a los siguientes ejes estructurantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Gestión organizativa</i>: corresponde al tipo de orgánica adoptada por los actores involucrados en el desarrollo del barrio con foco en la protección patrimonial. La gestión organizativa comprenderá tanto la base organizacional constituida para representar los intereses y canalizar las diversas funciones de los actores locales en relación con el desarrollo barrial; el tipo de liderazgo que ejercen los actores locales para conducir a la comunidad y grupos organizados; las redes asociativas que dan soporte a la acción del colectiva intrabarrial, como la capacidad técnico-política de los actores para alcanzar los fines patrimonialistas propuestos. • <i>Trabajo con la comunidad</i>: este eje estructurante, comprende tanto las áreas del desarrollo territorial que son abordadas por los actores locales, como el despliegue concreto de actividades y líneas de acción en que se involucra la comunidad, como los canales y tipo de comunicación entre los actores que lideran el proceso de desarrollo del barrio y las comunidades en el territorio, y por último, la definición del territorio en que se localiza y tiene alcance la acción de estos actores. • <i>Gestión económica</i>: Se refiere a la modalidad adoptada para financiar el desarrollo de las diversas iniciativas emprendidas para el desarrollo de los barrios, como para dar soporte y continuidad a la conducción y coordinación del amplio espectro de actividades que realizan los actores que abordan el desarrollo del barrio en el contexto de su protección patrimonial. • <i>Relación con el entorno</i>: Dentro de este eje estructurante se contemplan el tipo de vinculaciones que establecen los actores barriales con otros actores del entorno, siendo los más relevantes para efectos del estudio, la institucionalidad pública y los actores del mercado que resultan relevantes para el barrio como sistema. 	<ul style="list-style-type: none"> • Entrevistas a actores locales
VARIABLES DEPENDIENTES	
<p>Los impactos económicos se desglosan operacionalmente, en dos aspectos; cambios en las dinámicas y tendencias del mercado inmobiliario, medido a través de incrementos o decrecimientos en la cantidad, precio y superficies inmobiliarias ofertadas y, en segundo lugar, cambios en la actividad económica local, medido como cambios en los perfiles de empresas que se instalan, así como el tipo de bienes y servicios que se prestan en los mercados locales. Se describirán los siguientes atributos de la variable:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Variación en oferta inmobiliaria y de suelo (precio y cantidad): • Cambio en inversión pública y privada en el barrio • Cambios en actividad económica en el barrio • Integración de mercados y asociatividad 	<ul style="list-style-type: none"> • Estadísticas municipales sobre permisos de edificación • Datos del Boletín del Mercado de Suelo • Encuesta a ocupantes de barrios • Revisión de estudios secundarios • Entrevista a actores locales • Entrevista a actores institucional

Variables	Fuentes
<p>Los Impactos en el hábitat urbano, refieren a los cambios que han sufrido las condiciones físicas del barrio, incluyendo sus inmuebles y espacios públicos; así como las formas de uso de los espacios públicos luego de la protección patrimonial y por causas que sean directa o indirectamente atribuibles a la aplicación de dicha norma. Se recolectará evidencia en relación con los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deterioro y puesta en valor del estándar urbano • Conservación y rehabilitación de inmuebles • Movilidad residencial 	<ul style="list-style-type: none"> • Encuesta a ocupantes de barrios • Estadísticas municipales y del Consejo de Monumentos Nacionales de rehabilitación de inmuebles • Entrevistas a actores locales
<p>Los Impactos sociocomunitarios corresponde a los efectos que la declaratoria de ZTyP como un hecho social, puede generar en la convivencia comunitaria, incluyendo las formas de organización y participación, el conflicto social producto de la norma o en torno al modelo de desarrollo que se quiere para el barrio. Finalmente, el grado de identificación de los ocupantes con su hábitat barrial. Se consideran los siguientes indicadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surgimiento de nuevas organizaciones • Cambios en las relaciones de poder de las organizaciones • Cambios en relaciones sociocomunitarias • Grado de identificación y apreciación del patrimonio barrial 	<ul style="list-style-type: none"> • Encuesta a ocupantes de barrios • Entrevistas a actores locales
<p>Los Impactos institucionales corresponden a la forma en que la institucionalidad local (Municipio) hace frente a las demandas ciudadanas de mayores consideraciones del patrimonio urbano en la planificación urbana y el ordenamiento territorial. Se abordan en su medición:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incorporación de la temática patrimonial en la agenda política del gobierno local • Modificaciones organizacionales en la administración local para abordar la temática patrimonial • Modificaciones en los recursos a disposición de conservación y puesta en valor del patrimonio urbano local 	<ul style="list-style-type: none"> • Entrevista a actores institucional • Revisión de cuentas públicas Municipales

1.4.4. FUENTES DE DATOS EMPLEADAS

Para garantizar la validez y confiabilidad del estudio, se desarrollará un diseño de investigación de carácter mixto, que permita triangular información de fuentes secundarias y primarias, de tipo cuantitativo y cualitativo, así como de puntos de vista de los diferentes actores involucrados (Ver ilustración N°2).



A continuación se detallan las fuentes consultadas y su aplicación en relación con los objetivos de investigación:

(A) FUENTES SECUNDARIAS CONSULTADAS

- **Estadísticas de mercado de suelo:** se analizó la serie temporal entre 2005 y 2014 con datos trimestrales para los distritos donde se insertan o yuxtaponen los barrios patrimoniales en estudio. Específicamente se consideraron los datos de cantidad de ofertas, superficies y valor de las ofertas.
- **Estadísticas Municipales:** se construyeron y analizaron series temporales con los siguientes datos:
 - Permisos de edificación otorgados para construcción de edificios de departamentos de la Corporación de Desarrollo de Santiago;
 - Permisos de obras menores (Dirección de Obras Municipales);
- **Expedientes de ZTyP:** se construyeron bases de datos con la totalidad de intervenciones a inmuebles que fueron tramitadas ante el Consejo de Monumentos Nacionales, registrando algunos atributos de las intervenciones y el resultado de aprobación o rechazo.
- **Estudios en torno al desarrollo de los barrios declarados como Zonas Típicas:** se recabaron antecedentes sobre las características de los barrios en estudio, así como evidencias sobre impactos que el instrumento ZTyP ha tenido sobre estos territorios.

(B) FUENTES PRIMARIAS E INSTRUMENTOS APLICADOS

- **Entrevistas semi-estructuradas a actores locales involucrados en la declaratoria de ZTyP:** estas entrevistas tuvieron por objeto reconstruir los resultados esperados con la declaratoria; conocer la línea de base de los barrios, identificar el modelo de gestión con que cada barrio ha abordado su desarrollo territorial-patrimonial; identificando actores y conflictos de intereses presentes y posibles; identificar los efectos que se evidencian, especialmente en los aspectos asociativos y organizacionales. Las entrevistas fueron grabadas, previo consentimiento de los entrevistados. La pauta de entrevista fue readaptada a medida que se avanzaba en la realización y en la codificación de las entrevistas, profundizando sobre algunos temas. Las entrevistas se desarrollaron en un único encuentro con cada entrevistado, de una duración aproximada entre una hora y una hora y media, sumando un total de 6.
- **Entrevistas a actores locales no involucrados en la declaratoria de ZTyP:** estas entrevistas tienen por finalidad identificar los conflictos de intereses surgidos en torno a la declaratoria; y conocer los efectos más visibles en el barrio, especialmente en los aspectos asociativos y organizacionales. La muestra para este trabajo, quedó conformada por 5 actores sociales locales.

- **Encuesta a residentes en zonas patrimoniales y zonas aledañas:** el instrumento tiene como propósito medir la variación en las condiciones de vida del barrio y de sus residentes, entre la situación antes y después de la declaratoria de ZTyP y conocer la predisposición de los ciudadanos a la protección patrimonial de sus barrios.
- La encuesta se realizó en el mes de octubre de 2014 con un diseño muestral aleatorio por conglomerado en 2 etapas. Los barrios fueron los conglomerados, y dentro de cada uno se escogieron los individuos a entrevistar en 3 etapas (Ver detalles del diseño en Anexo 3 y Polígonos de ZTyP y Zonas aledañas en Anexo 5):
 - Selección de manzanas, por muestreo intencional, buscando representar las diferentes zonas dentro del barrio. Se seleccionaron manzanas dentro y aledañas a zona típica.
 - Selección de predios, por salto sistemático, fijando un máximo de 5 unidades por manzana. La selección se inició en la esquina nor-oriental de la manzana, contando cada 7 viviendas, incluyendo pasajes.
 - Selección de entrevistado: persona mayor de 18 años residente en el inmueble y que cumpliera con pregunta del filtro. En caso de locales comerciales, se entrevistó a la persona de mayor rango presente.

TABLA 1: MUESTRA ENCUESTA A RESIDENTES Y OCUPANTES DE ZONAS TÍPICAS

BARRIO	MANZANAS DENTRO		MANZANAS ALEDAÑAS	
	Manzanas	Encuestas	Manzanas	Encuestas
Yungay-Brasil	6	30	3	15
Viel	4	20	3	15
San Eugenio/Sn Vicente	4	20	3	15
TOTAL	14	70	9	45

- **Entrevista a actores institucionales vinculados al desarrollo local:** se incluyen a funcionarios Municipales, de Organismos Dependientes y del Consejo de Monumentos Nacionales, a quienes se consulta por la relevancia que la figura de ZTyP para el ordenamiento territorial, la promoción del desarrollo económico y social a nivel local. La muestra se conformó por un total de 7 profesionales y expertos.

1.4.5. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

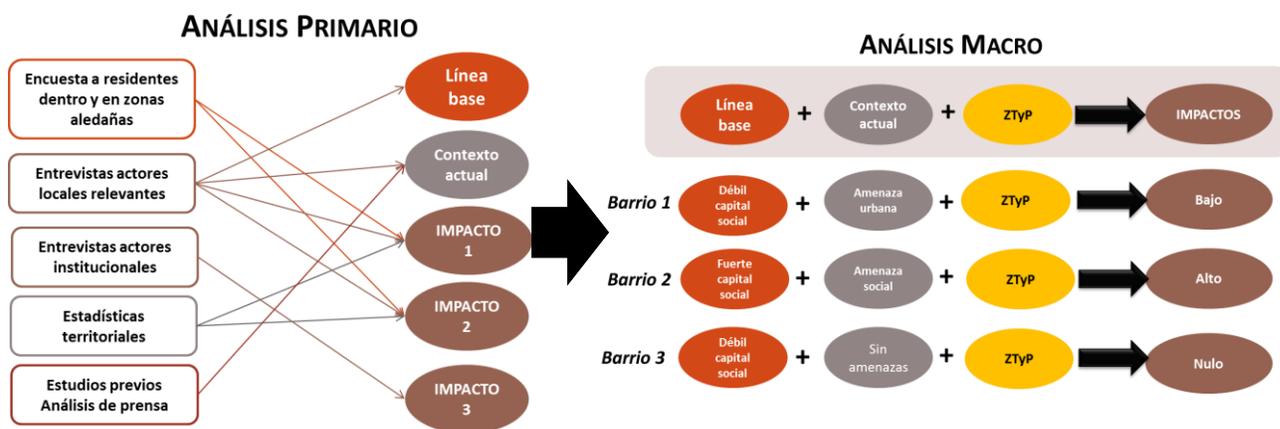
El análisis de los impactos de la declaratoria de ZTyP se basa en un modelo teórico en el cual existe una **variable dependiente** que podemos sintetizar como “Impacto sociourbano” y cuyas variaciones son funcionales a una **variable independiente principal**, que es la declaratoria de ZTyP. Además de ésta, se identifican otras variables independientes que refieren a aquellos procesos y condiciones del

contexto actual, así como del modelo de gestión que asumen los actores en el territorio, el punto de partida del que comienza el proceso de patrimonialización, todos los cuales inciden en que se produzcan impactos barriales de una determinada forma e intensidad.

Este modelo teórico se pone a prueba mediante un estudio de enfoque metodológico cualitativo-cuantitativo (mixto), donde no todas las variables a observar serán paramétricas. De esta manera, se descarta la posibilidad de aislar paraméricamente, los efectos que otras variables independientes concomitantes tienen en la variable dependiente, y en consecuencia, de medir empíricamente el efecto neto de la declaratoria de ZTyP sobre las condiciones sociourbanas de los barrios.

El modelo de análisis en consecuencia, comprende un primer nivel de procesamiento de las diferentes fuentes de información por separado, para describir el comportamiento de las variables que cada fuente informa. Luego, en un segundo nivel de análisis de carácter macro, se procede a la integración de las mismas en función del modelo analítico creado; esto supone contrastar las evidencias levantadas a partir de diversas fuentes (cualitativas y cuantitativas) para la variable dependiente, con las evidencias también de diversas fuentes, sobre las variables independientes. Esta última etapa permitirá arribar a una mirada global con pretensiones explicativas, respecto a los factores que inciden en el nivel de impactos verificados. Lo anterior se resume en la siguiente ilustración:

ILUSTRACIÓN 3: ETAPAS DE ANÁLISIS DE DATOS



En la primera etapa de procesamiento se emplearán las siguientes técnicas de análisis para cada tipo de fuente:

- **Estadísticas territoriales:** el análisis consiste en la construcción de series temporales y estimación de indicadores de contraste entre períodos y entre territorios. En primer término se contrastan indicadores para períodos anteriores y posteriores a la fecha de declaración de ZTyP o de ZCH; en segundo término, se contrastan los mismos indicadores para diferentes territorios para iguales períodos; considerándose al menos 3: el polígono declarado como patrimonial, algunas zonas aledañas definidas ad-hoc (Ver Anexo 2) y los datos para la

comuna de Santiago. De esta forma, se intenta aislar los efectos globales que afectan a un territorio más amplio.

- **Expedientes Consejo de Monumentos Nacionales:** se realiza un análisis descriptivo en base a las taxonomías asignadas a cada tipo de intervención.
- **Estudios previos:** Se extrae la información pertinente para cada una de las variables de análisis, luego se emplean como referencias bibliográficas en el desarrollo descriptivo del estudio.
- **Entrevistas semiestructuradas a actores sociales e institucionales:** La primera etapa de análisis corresponde a la codificación de los textos de las entrevistas desgrabadas, con el objetivo de conocer el comportamiento de las variables en estudio desde la perspectiva de los entrevistados. Se trabajó con un manual de códigos primario construido a partir de los ejes de la guía de entrevista, los que fueron derivados del marco conceptual, identificando categorías y propiedades a partir de los incidentes particulares. Este manual de códigos ampliado con códigos emergentes que surgieron del proceso de lectura de las entrevistas y ajuste de la teoría inicialmente planteada. Para el proceso de codificación y recuperación de las entrevistas codificadas, se empleó el software Atlas-ti 6.0.
- **Encuesta:** El procesamiento de la encuesta se realizó mediante el software SPSS 11.0, aplicando técnicas descriptivas y de análisis bivariado para la contrastación de hipótesis de relación entre variables.

2. ANTECEDENTES TEÓRICOS, HISTÓRICOS Y DE POLÍTICA PÚBLICA

2.1. ANTECEDENTES TEÓRICOS

2.1.1. EFECTOS URBANOS DE LA GLOBALIZACIÓN: MERCANTILIZACIÓN DE LA CIUDAD

Muchos investigadores urbanos coinciden en que las ciudades han experimentado cambios trascendentales en el contexto de la restructuración económica global. Sin embargo, mientras algunos autores describen estos cambios como parte de un proceso continuo de desarrollo industrial (Hall, 1990; Sassen, 1991 y 1994), otros proponen la reconfiguración del espacio urbano dentro de lógicas distintas a la de los procesos anteriores de industrialización.

En este segundo eje se ubica Manuel Castells quien propone, a partir de la premisa que el espacio urbano está interrelacionado con las relaciones sociales de dominación, Castells (1986:420) que los intereses dominantes del modo de producción capitalista, durante su modelo de desarrollo industrial, llevaron a una reestructuración dramática del territorio y a la asignación de nuevo significado a la ciudad, por vía de cuatro procesos socioespaciales:

- la concentración y centralización de los medios de producción, las unidades dirigentes, la fuerza de trabajo, el mercado y los medios de consumo en las áreas metropolitanas;
- la especialización de la localización espacial con arreglo a los intereses del capital y a la eficiencia de la producción industrial, el transporte y la distribución;
- la mercantilización de la propia ciudad, tanto a través del mercado inmobiliario (incluida la especulación del suelo), como en sus áreas residenciales; y por último,
- este modelo precisaba la movilidad de los recursos y de la población, desplazándolos adonde hiciera falta maximizar los beneficios; ello trajo como consecuencia *“la destrucción de las comunidades y las culturas regionales, el crecimiento regional desequilibrado, y una espiral autogenerativa de crecimiento urbano que excedía los límites de la eficacia colectiva y mermaba los requisitos espacio-temporales mínimos para el mantenimiento de las pautas de comunicación humana”* (Castells, 1986:420)

Tras este proceso, el modelo urbano que se ha instaurado en el sistema capitalista mundial es una combinación de los modelos de desarrollo industrial e informacional, donde lo urbano es un *“espacio de geometría variable, una red continuamente cambiante de flujos”*, al que se le ha omitido todo significado basado en la experiencia. En la ciudad globalizada, el espacio se disuelve en flujos y el poder se apoya en el control de la red de información (Castells, 1986: 423).

A tal punto ha sido la transformación que, por su contenido y alcance, ha sido calificada como una nueva “*revolución urbana*” (Ascher, 2004). Dentro de ésta, uno de los cambios que ha tenido mayor incidencia en la actual revolución urbana es el generado por el aumento de las inversiones inmobiliarias privadas. Este incremento es lo que le permite a De Mattos (2007: p.83) afirmar que las ciudades están viviendo una **aguda intensificación de la mercantilización del desarrollo urbano**.

Parte importante de la explicación de este fenómeno estaría, de acuerdo a Hidalgo (2010) en los cuantiosos capitales financieros que invirtieron en los negocios inmobiliarios, luego de la crisis asiática y de la caída en la bolsa de las empresas *punto com* a finales de la última década del siglo XX. Dadas las posibilidades de renta que ofrece el negocio inmobiliario, medido en monto y velocidad, una parte importante de las inversiones de los grupos económicos transnacionales están concentradas en dicho sector (Harvey, 2004; De Mattos, 2008). En este sentido, el capitalismo global dejó de tener como principal eje de crecimiento y especulación al sector fabril, trasladándose ahora el énfasis hacia los negocios inmobiliarios, que constituyen una dinámica fundamental del crecimiento, de la reestructuración y/o de la reproducción de los espacios y las sociedades del mundo contemporáneo (Hidalgo, 2010).

En este contexto De Mattos (2007) se refiere a los procesos de mercantilización del desarrollo urbano y observa que ellos son más patentes en las grandes ciudades y se asocian directamente con las tendencias de cambio generados por la globalización neoliberal. Ante la explicación del momento actual y de la magnitud y velocidad de cambio que ello ha significado en las ciudades, De Mattos postula tres grandes hipótesis que explican el desencadenamiento de un proceso de acentuación de la mercantilización del desarrollo urbano (De Mattos, 2007:83-91)

En primer lugar, la incontenible *financierización* de la economía mundial que, con el estímulo de las políticas de desregulación, privatización y liberalización, generó un sustantivo aumento de la oferta de capital, una parte importante de la cual se orientó hacia la inversión inmobiliaria. Dentro del contexto Latinoamericano, cita ejemplos de diversas ciudades que han sido consideradas como destinos particularmente atractivos: Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, Chile, México, Panamá y Perú. Al mismo tiempo, se ha observado un aumento de la demanda de una amplia variedad de productos inmobiliarios por parte de familias y empresas. Esta nueva realidad, especialmente relevante en las grandes ciudades que exhiben tasas de crecimiento elevadas o estables, genera una transformación de sus respectivos paisajes urbanos.

En general, el crecimiento de las inversiones en diferentes aglomeraciones metropolitanas inmersas en el proceso de globalización ha generado un **crecimiento desmesurado de la oferta inmobiliaria**, donde destacan productos como los denominados «grandes proyectos urbanos» que dejan una especial impronta en las ciudades y generan un impacto relevante en su organización y funcionamiento; junto a esto, se verifica un **sostenido aumento de los precios de la tierra y de los**

bienes raíces, lo que en muchos casos ha producido importantes distorsiones en los mercados respectivos.

En segundo lugar, De Mattos plantea que el abandono de los esfuerzos por promover una planificación urbana racionalista, normativa y centralizada, y su reemplazo por un **enfoque en que priman los criterios de neutralidad y subsidiariedad del Estado**, contribuyó a consolidar una situación en la que las decisiones y las acciones privadas pueden desplegarse con mucha más autonomía y libertad que en el pasado. Por consiguiente la aplicación de políticas concebidas según este enfoque alternativo fortaleció aún más la vigencia de una lógica de urbanización intrínsecamente capitalista en los procesos de transformación urbana y metropolitana.

Finalmente, la generalización, en el marco de este nuevo enfoque de gestión urbana, de **estrategias de competitividad urbana y city marketing**, mediante las cuales las autoridades de un número creciente de ciudades buscan, explícita y deliberadamente, atraer capitales externos. Esto ha contribuido a aumentar la inversión inmobiliaria privada y potenciar su rol en la transformación urbana y metropolitana.

En este contexto internacional, las ciudades pasan a actuar como “nodos” de la red económica global, funcionando como centros de control de los flujos financieros, materiales y culturales que, a su vez, sostienen y perpetúan la globalización (Sosa, 2010).

Asimismo, para las ciudades latinoamericanas la globalización neo-liberal significó una serie de grandes cambios tales como: el fin del modelo de industrialización por sustitución de importaciones en favor de la liberalización económica y financiera, la privatización de las empresas tradicionalmente públicas, la difusión de “zonas francas” donde empresas transnacionales localizan su producción para re-importar a países centrales, la creciente importancia del turismo de masa en la organización espacial y en la economía política de la producción del consumo, etc. (Sosa, 2010).

Como correlato urbano, las renovadas estrategias del capital financiero a nivel global, ha modificado de modo notable la morfología de las metrópolis latinoamericanas (Hidalgo, 2010). Las principales transformaciones refieren a una creciente segregación socioespacial en las ciudades, asociada a la masificación de los barrios cerrados; el desarrollo de grandes obras de infraestructura que favorecen la automovilidad y asociado a ello, la consolidación de nuevas centralidades que no solo otorgan los bienes y servicios del centro tradicional, creando áreas de concentración de lo que se ha llamado el terciario avanzado (Hidalgo, 2010).

Estas transformaciones no solo se explican por la acción del mercado, sino también con un determinado actuar del Estado caracterizado por una retirada en la economía, con una modalidad de elaboración de políticas públicas urbanas que reducen el énfasis en los planes reguladores, a favor de proyectos puntuales por áreas de interés (Sosa, 2010). Al decir de Sosa, *“en vez de una planificación integral para la ciudad, la acción del gobierno local adopta la ‘lógica de los fragmentos’ y se distribuye*

en diferentes planes y proyectos puntuales que, como con el patrimonio, recortan áreas específicas de intervención abandonando el interés por el conjunto”.

2.1.2. GLOBALIZACIÓN Y PATRIMONIO URBANO

No cabe duda de que estamos ante un período de eclosión del patrimonio cultural, lo cual resulta curioso en un contexto en que se enaltece la modernización tecnológica y el pensamiento social se vuelca a explicar la era postindustrial. Sin embargo, como tanta otras veces, la realidad ha terminado por imponerse, enfrentándonos con la evidencia de que estamos ante un doble e interesante cambio, una dinámica que afecta por igual al mismo campo del patrimonio como a nuestra perspectiva sobre su estudio (Aguilar, 2005:51).

En la actualidad, el estudio del patrimonio ha dejado de ser una cuestión de nostálgicos y se ha convertido en un referente común para los científicos sociales, quienes lo han especificado según patrimonio cultural, histórico, natural, arquitectónico, etc. El vocablo, a su vez, se ha convertido en referencia asidua en el lenguaje de los políticos, en los discursos oficiales y a nivel popular.

Conviene en este punto, delimitar las fronteras del **concepto de patrimonio**, para abordar luego las razones de su preponderancia en los estudios culturales y urbanos.

Inicialmente el concepto de patrimonio de acuerdo a François Choay (2007) estaba asociado a la figura del *monumento* (artefactos construidos por las sociedades para mantener viva una memoria), luego se amplía a la noción de *monumento histórico* (invención europea que refiere a una obra de arte que forma parte del presente y que es objeto de conservación). Bajo estas denominaciones, los componentes del patrimonio eran una suma de objetos individuales. Cuando la ciudad antigua se convirtió en objeto de saber histórico en la revolución industrial, se reconoce a la ciudad como parte del patrimonio, surge entonces el concepto de *patrimonio urbano*, lo que lleva a la autora a afirmar que *“la noción de patrimonio urbano histórico se construye a contracorriente del proceso de urbanización dominante”* (Choay, 2007: 164).

La mirada *“historial”* es la que se ha impuesto en las más tardías conceptualizaciones acerca del patrimonio urbano, otorgándole el valor de uso que las miradas más museológicas tendían a negarle, justificando así la conservación del patrimonio, sin necesidad de congelarlo (Choay, 2007). Esta es la visión que se encuentra en la base de la primera Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural, que delimita el patrimonio cultural urbano comprendiendo los monumentos, conjuntos y lugares dentro de las ciudades (UNESCO, 1972: art.1). En esta primera definición, lo patrimonial aparece con un contenido marcadamente físico, una cosa material, en la que están ausentes las dimensiones sociales que abarcan el patrimonio intangible, y las relaciones sociales que le dan forma.

La primera de estas dimensiones será incluida en la Convención de 2003, considerando como parte del patrimonio cultural mundial que requiere protección, aquellas tradiciones heredadas del pasado, y también usos urbanos contemporáneos característicos de diversos grupos culturales (UNESCO, s.f: 4).

La segunda nace desde la sociología crítica, para la cual el patrimonio es concebido como una *construcción social*, es decir, el producto de un trabajo de selección y puesta en valor a través del cual el pasado es (re)interpretado y (re)escrito en pos de ofrecer una versión compartida y unívoca de la historia, proceso que remite al desarrollo de un sentido común de pertenencia a la “comunidad imaginada” (Hobsbawm, 1990; Hobsbawm, Ranger, 1983).

Como un proceso social, el patrimonio cultural expresaría la solidaridad que une a quienes comparten un conjunto de bienes y prácticas que los identifica, pero suele ser también un lugar de complicidad y legitimación social (García Canclini, 1999:17; Sosa, 2010), y de confrontación y negociación (Sosa, 2010). Esto quiere decir que los diversos grupos sociales participan de manera diversa en la formación del patrimonio y por consiguiente, se apropian en forma diferente y desigual de la herencia cultural, lo que daría lugar a una jerarquía en los capitales culturales, en la que los capitales simbólicos de los grupos subalternos tienen un lugar subordinado y secundario.

De esta forma, si bien el patrimonio sirve para unificar una nación, las desigualdades en su formación y apropiación, lo hacen funcional a la reproducción de las diferencias entre grupos sociales y la hegemonía de quienes logran un acceso preferente a la producción y distribución de estos bienes (García Canclini, 1999:18), y en consecuencia es siempre un terreno de confrontación entre diferentes actores sociales con representaciones diferentes y muchas veces opuestas. El patrimonio sería pues, el resultado de una negociación, no siempre pacífica, entre diferentes actores en un determinado contexto histórico y social (Sosa, 2010).

De acuerdo a esta naturaleza social del patrimonio, el auge de la dimensión intangible se explicaría por la ampliación democrática y la inclusión de las minorías en el juego político, que habría permitido superar la visión monumental/nacional en favor de la multiplicación de las historias e identidades locales y de los lugares de memoria (Sosa, 2010).

Sentadas las bases de la conceptualización del patrimonio, cabe expresar en qué se ampara la importancia que ha cobrado su estudio. Y la respuesta que entrega el pensamiento social es que la nueva dinámica del patrimonio cultural tiene como explicación general, la propia globalización. Por una parte, se relaciona con aspectos culturales y políticos asociados a la emergencia de los valores locales, la fuerza de lo singular, la importancia de lo diferente como respuesta a la lógica global que conduce hacia culturas más homogéneas (Aguilar, 2005; Sosa, 2010). Pero fundamentalmente, se explica por factores económicos que la propia globalización conlleva.

En la perspectiva económica, diversos autores plantean que estamos ante la emergencia de un nuevo modelo de sociedad de consumo (Bauman, 2007) que se consolida en la década de los 90 y que, superadas ya todas las expectativas de la producción de masas, aboga por productos de calidad, donde se sustituye **una economía de volumen por una economía de valor** (Aguilar, 2005:53). En este escenario, la recreación, la evocación de la historia y la tradición conforman el conjunto de significados y símbolos que dotan a estos productos de un valor añadido, a partir de los cuales encuentran su nicho en el mercado global y consiguen ser colocados en circuitos exclusivos de consumo.

Esta mercantilización del patrimonio tiene su explicación en lo que David Harvey (2005) explica como la *“renta del monopolio”*. Sumariamente puede decirse que la renta de monopolio se genera cuando los actores sociales pueden obtener una corriente de ingresos mayor durante un período de tiempo extenso gracias a que controlan en exclusiva un artículo directa o indirectamente comercializable que en algunos aspectos es único e irreproducible (Harvey, 2005:418) y ¿qué mejor terreno para realizar reivindicaciones de singularidad, autenticidad, particularidad y especialidad que el campo de los objetos y las prácticas históricamente constituidos y de las características medioambientales especiales, incluidos los entornos construidos, sociales y culturales (2005:428). La búsqueda de renta del monopolio, conduce al capital mundial a valorar el patrimonio local específico (y cuánto más específico, mejor), también conduce a la valoración de la singularidad y la originalidad. Sin embargo, los lugares patrimoniales como las ciudades están atravesados por una contradicción: o se vuelven muy atractivos, lo que hace que los lugares pierdan las marcas distintivas que subyacen a las rentas de monopolio, o bien mantienen su singularidad a tal punto que sus cualidades tan específicas los situarán en gran medida fuera de la globalización (2005:432). Así visto el patrimonio, más allá de su carga simbólica, de su capacidad intrínseca de ser reflejo de una cultura concreta, adquiere ahora *un valor añadido*, el de su rentabilidad económica. Esto propicia nuevas y recientes intervenciones sobre el mismo, tanto desde la administración pública como desde entidades privadas, que *“promueven un discurso de recuperación y revitalización de los elementos culturales de determinadas zonas y su reutilización como nuevos espacios de recreación y ocio para una demanda cada vez más grande y especializada de la actividad turística”* (Aguilar, 2005:54).

La dualidad que caracteriza el patrimonio -como recurso cultural y económico- pone en evidencia su disonancia intrínseca y la imposibilidad de un acuerdo definitivo respecto de su definición y sus significados. También, el patrimonio, como base identitaria o como mercancía, define un terreno de confrontación entre las representaciones y valoración de los diferentes actores sociales, políticos y económicos (Sosa, 2010).

García Canclini (1999) describe cómo las diferentes representaciones de los actores sociales acerca del patrimonio, configuran nuevas actuaciones concretas y diferentes hacia él. Por una parte, la **acción privada** respecto del patrimonio está regida por las necesidades de acumulación económica y

reproducción de la fuerza de trabajo. A menudo esta tendencia lleva a la explotación indiscriminada del ambiente natural y urbano, la expansión voraz de la especulación inmobiliaria y el transporte privado, en detrimento de bienes históricos y del interés mayoritario. Estas contradicciones entre los intereses mercantiles son más destructivas cuando no existen programas públicos que definan el sentido del patrimonio para toda la sociedad, regulen energéticamente el desarrollo económico y establezcan un marco general – basado en intereses generales- para el desarrollo de cada sector del capital. Sin embargo, la acción privada no puede ser reducida a una simple agresión al patrimonio, puesto que algunos grupos aprecian el valor simbólico que incrementa el valor económico.

En esta perspectiva, el patrimonio debe ser protegido porque genera rentabilidad tanto por su *valor de uso*, como un *valor de no uso*; así lo han planteado organismos internacionales como el banco Interamericano de Desarrollo quienes han destinado ingentes fondos de inversión para la protección del patrimonio a nivel mundial (Rojas, 2002). Los valores de uso se refieren a la valoración que hacen de los activos patrimoniales quienes consumen los servicios que producen; pueden ser de uso directo, como ocurre con el caso de un edificio patrimonial que se destina a usos residenciales, generando rentas mayores que otros edificios por su carácter patrimonial. También existen los *valores de uso directo de no consumo*, como por ejemplo el caso de uso distante que se produce cuando los usuarios de propiedades no patrimoniales se benefician de la vista sobre activos patrimoniales. El *valor educacional* de un bien patrimonial es otra forma de uso de no consumo. Otra dimensión del valor de uso del patrimonio es el *uso indirecto* (similar a una externalidad) que emerge, por ejemplo, cuando el valor de una propiedad aumenta por su cercanía a un bien patrimonial.

De acuerdo a Rojas (2002), entre los valores de no uso se encuentra el *valor de existencia*, que comprende los beneficios derivados de la sola existencia de un bien patrimonial, incluso cuando no tienen la intención de consumir directamente los servicios que genera. El valor de existencia incluye el denominado valor de opción que captura interés de ciertas personas por mantener abierta la posibilidad que ellos u otros puedan consumir servicios provistos por el activo patrimonial en el futuro. Otros valores de no uso son el valor de herencia, el valor del legado a generaciones futuras y el valor filantrópico asociado a la buena imagen que se obtiene quienes invierten en el patrimonio, aún sin usarlo.

Por otra parte, el **Estado** tiene una relación ambivalente con el patrimonio. Por un lado, lo valora y lo promueve como elemento integrador de la nacionalidad, como reflejo de una cultura concreta y sin embargo, al promoverlo ha tendido a convertir esas realidades locales en abstracciones político-culturales, en símbolos de la identidad nacional en que se diluyen las particularidades y los conflictos. A veces el Estado se interesa por el patrimonio para frenar el saqueo especulativo; en otros casos, porque el alto prestigio de los monumentos es un recurso para legitimarse y obtener consenso, y en otros, por simple “autocomplacencia escenográfica”.

2.1.3. RELEVANCIA DE LOS CENTROS HISTÓRICOS Y DE SU PROTECCIÓN Y REVITALIZACIÓN

Como se dijo, la globalización trajo efectos en la morfología urbana, expresados en un proceso de fragmentación (Castells, 1999), que terminan por diluir la unidad urbana en una multiplicidad de nodos articulados bajo la forma de una red. En América Latina y EEUU, como correlato, este fenómeno estuvo fuertemente aparejado de un crecimiento centrífugo de las metrópolis, la consolidación de áreas suburbanas (Hall, 1996), el surgimiento de múltiples centros o nodos en las ciudades, todo lo cual se asocia a una primera etapa de deterioro y vaciamiento de los centros históricos de sus funciones tradicionales.

Sin embargo, a pesar de esa situación de aparente abandono, las áreas centrales siguen constituyendo un atractivo de las inversiones inmobiliarias, debido a que ellas configuran un foco de mercancía inigualable respecto del resto de la ciudad. Es por ello que funciones comerciales que podrían descentralizarse siguen ubicadas en su interior. Los flujos de personas, bienes y servicios constituyen un atractivo esencial para ello (Hidalgo, 2010). Como lo señala Harvey (2005) estos espacios generan una renta monopolista y los inversionistas que se localicen allí están dispuestos a cancelar un diferencial por el terreno a causa de su accesibilidad.

En este mismo sentido, la importancia que mantiene el centro para los intereses económicos se relaciona con 3 aspectos que son vitales para la clase dominante en el contexto de la globalización (Castells, 1986):

- *En el centro de la ciudad existe un enorme capital como activo fijo creadas por la clase dominante en épocas precedentes*
- *Se requiere preservar y mejorar instituciones culturales, tradiciones históricas y redes interpersonales en los escalones superiores de las elites gobernantes.*
- *El modo de desarrollo informacional requiere centros donde se produzca el conocimiento y se almacene la información, ay así, universidades, laboratorios, centros de gestión, etc. deben seguir concentrados en el espacio*

El proceso espacial que la clase dominante ha diseñado para garantizar que estas condiciones se mantengan, es un dispositivo bien conocido: “La renovación urbana”. Esta consiste en palabras de Castells en “*la rehabilitación, revitalización, mejoramiento y protección de un espacio limitado y exclusivo de residencia, trabajo y ocio, aislado del entorno inmediato*” (Castells, 1986:421).

Junto con redefinir el espacio urbano bajo un nuevo paradigma económico, caracterizado por la descentralización productiva y por la desindustrialización de las metrópolis, el desarrollo de los centros históricos estaría íntimamente ligado a un segundo aspecto de índole cultural: la necesidad de consolidar las identidades locales frente a una nueva cultura globalizada (Sosa, 2010).

Estos intereses contrapuestos, si bien han confluído en la asunción de una notoria importancia de los centros históricos, han dado forma a una disputa entre los intereses del capital inmobiliario y las corrientes conservacionistas, que pretenden mantener a resguardo el capital simbólico y cultural anclado en los centros históricos de la ciudad, condiciones que los negocios inmobiliarios de rápida renta intentan omitir (Carrión, 2001).

En efecto, la denominación del centro urbano como “histórico” encierra en sí mismo para algunos autores, un síntoma de malestar de la centralidad urbana y de las funciones que tradicionalmente se le asignaban. Escribe Fernando Carrión al respecto, que *“el nacimiento de la centralidad histórica se produce en el momento en que entra en decadencia. Esto es, que ve la luz con el estigma de la crisis y que, por tanto, una de las características esenciales de los centros históricos es que nacen con su muerte a cuestas. Tal crisis nace por la disfuncionalidad urbana, por el deterioro de la centralidad, por la reducción de los tiempos, por la concentración de la pobreza, por los problemas ambientales, entre otros. Es importante remarcar este hecho, porque desde su nacimiento –por tanto, desde su crisis– lleva el signo de la oportunidad, pero no sólo para esta parte importante de la ciudad, sino para la ciudad toda. Por eso la renovación encara más un sentido de futuro que de reconstrucción de las condiciones iniciales”* (Carrión, 2001: 64).

Por último, este creciente interés por rehabilitar el tejido histórico “...no solo surge en ciudades centros históricos de especial notoriedad, sino también en otros casos en que los barrios centrales deteriorados o subutilizados no aportan todo su potencial a la economía y el desarrollo de la ciudad” (Bárcena y Simioni, 2003:35).

En América Latina estos procesos se verifican con ciertas particularidades y continuidades. Antes que ser *históricos*, los centros urbanos latinoamericanos eran el nudo neurálgico de las principales actividades económicas y una densa área residencial. Si en la época de las colonias el centro representaba el lugar asociado al poder y a las jerarquías monárquicas, con las reformas de finales de Siglo XIX perdió su valor simbólico y económico y empezó a entrar en decadencia. Con la industrialización y la explosión demográfica de las regiones metropolitanas durante el siglo XX, los centros urbanos se configuraron como espacios comerciales y residenciales caracterizados por viviendas precarias, mercado informal, contaminación ambiental y pobreza (Sosa, 2010).

Como consecuencia, se puede observar un proceso de despoblamiento de la centralidad, tal como lo ilustran los casos de Bogotá, Quito, Santiago, Ciudad de México y Lima, entre otros. (Carrión, 2005: 96). Al mismo tiempo, a pesar de esta situación de aparente abandono, concurren en el centro histórico de las ciudades latinoamericanas, usos asociados a la centralidad, densidad de usos y patrimonio histórico, trinomio ideal para la localización de usos vinculados al turismo, último aspecto que se vincula con algunas iniciativas de recuperación de los centros históricos de algunas ciudades de América Latina (Hidalgo, 2010).

Esto último se ha hecho con la intervención de los grandes consorcios financieros, como el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), que en la década de 1970 apoya proyectos de desarrollo turístico de Cuzco y luego en Salvador de Bahía, Ciudad de Panamá o en el barrio de la Boca en Buenos Aires (Luque y Smith, 2007). Con distintos resultados estas intervenciones han generado plusvalías y han desembocado en algunos casos en la expulsión de los habitantes pobres de las áreas centrales. En otros casos los planes maestros no se han hecho con toda la rigurosidad que involucra la intervención sobre un patrimonio arquitectónico que es desconocido u omitido y a veces intervenido sobre todo para mejorar la accesibilidad y movilidad al interior del casco histórico (Hidalgo, 2010).

En otra perspectiva, en la revitalización de los centros históricos de las ciudades latinoamericanas (Buenos Aires, Bogotá, Ciudad de México y Santiago de Chile), se observa una tendencia creciente a la localización de clases medias profesionales y técnicas que ponen en valor los atributos de la centralidad, ya sea material, simbólica o socioespacial (Contreras, 2011).

Para Carrión (2001), tres serían las causas de la mayor importancia que cobra el centro urbano antiguo de las ciudades en América Latina: cambios demográficos, globalización cultural, económica y social y revolución tecnológica. No obstante, el elemento que explican con mayor claridad la recuperación del centro es sin duda la puesta en marcha de Planes de Repoblamiento orientado a la captura de demandas residenciales heterogéneas. Esta densificación de los espacios centrales acaecida desde la década de los 90, es lo que ha sustentado la tesis del *retorno a la ciudad construida* (Carrión, 2001) o a la *ciudad consolidada* (Poduje, 2010). De ahí que exista una intensa valoración de los espacios centrales como objetos del capital comercial y como opciones residenciales significativas (Contreras, 2011).

Asimismo, en la última década, muchas ciudades latinoamericanas han buscado la declaratoria de sus centros históricos como Patrimonio Mundial de la UNESCO, como una estrategia de “*city marketing*” de manera de atraer inversión extranjera hacia una de las principales actividades económicas globalizantes que se amparan en el patrimonio: el turismo (Salinas, 2013).

2.1.4. MOVIMIENTOS CIUDADANOS Y DERECHO A LA CIUDAD

Hasta aquí hemos visto cómo el patrimonio cultural y urbano ha sido objeto de intervención e interés por parte de los actores del mercado y de las instituciones públicas de alcance global, nacional y local.

Hace muy poco que la defensa y el uso del patrimonio se convirtió en interés de los **movimientos sociales**. Esta tardía preocupación la explica en parte García Canclini (1999:21) porque “*por décadas, la izquierda cometió el grave error de juzgar la lucha por preservar los monumentos coloniales como tarea del guardarropa evocativo de la derecha, quizá algo plausible, pero de ningún modo prioritaria.*”

En su preocupación por adueñarse del sentido del porvenir, la izquierda, le regaló el pasado a la derecha, reservándose solo la cláusula de la interpretación correcta y científica”.

Más allá de esta causa política, desde la sociología crítica se ha asociado al surgimiento de esta preocupación social como un efecto reactivo de las profundas transformaciones que la globalización ha traído para la configuración de las ciudades y en las formas de vida. En efecto, a fines de los 70 el francés Henry Lefebvre (1978) formula una propuesta política que hace frente a los efectos causados por el neoliberalismo, como la privatización de los espacios urbanos, el uso mercantil de la ciudad, la predominancia de industrias y espacios mercantiles, proponiendo una nueva perspectiva política denominada **derecho a la ciudad**. La ciudad fue tomada por los intereses del capital y así dejó de pertenecer a la gente, por lo tanto Lefebvre aboga a través del derecho a la ciudad por *“rescatar el hombre como elemento principal, protagonista de la ciudad que él mismo ha construido”*. *El derecho a la ciudad es entonces restaurar el sentido de ciudad, instaurar la posibilidad del “buen vivir” para todos, y hacer de la ciudad “el escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva”* (1978:138)

El planteamiento del *derecho a la ciudad* fue leído como mucho más que un derecho de acceso individual o colectivo a los recursos que ésta almacena o protege; también como un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con los deseos de las comunidades. Es, además, un derecho más colectivo que individual, ya que la reinención de la ciudad depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo sobre el proceso de urbanización (Harvey, 2012:20).

A partir de estos enfoques, surgen un conjunto de movimientos sociales urbanos que describe lúcidamente Manuel Castells en “La ciudad y las masas” (1986). De acuerdo a éste, la expansión demográfica, la urbanización incontrolada y la depredación ecológica han suscitado a partir de la década de los 70 movimientos sociales preocupados por rescatar o impedir que desaparezcan barrios y edificios, o por mantener habitable el espacio urbano (Castells, 1986:21). Los movimientos urbanos plantean un significado urbano alternativo a la ciudad que surge de los intereses y valores de la clase dominante. La ciudad alternativa, es por tanto, una red de comunidades culturales definidas por el tiempo y el espacio, autogestionadas políticamente y con miras a la maximización del valor de uso para sus residentes (Castells, 1986:432).

Estos movimientos sociales urbanos desde los populares hasta los ecologistas, empiezan a cambiar lentamente la agenda pública y amplían el debate sobre el patrimonio. Cuatro rasgos caracterizan la postura de estos movimientos en relación con el patrimonio (Castells, 1986:21-22):

- i) el patrimonio ambiental – natural y urbano- no se ve como responsabilidad exclusiva del gobierno;*
- ii) se comprende que si no hay movilización social por el patrimonio, es difícil que el gobierno lo vincule con las necesidades actuales y cotidianas de la población;*

iii) *el efectivo rescate del patrimonio, incluye su apropiación colectiva y democrática; es decir, implica crear condiciones materiales y simbólicas para que todas las clases puedan compartirlo y valorarlo como significativo. Sin embargo, esta preocupación aún radica principalmente en las clases educadas y con mayores ingresos. Dirá Castells al respecto, que es comprensible que las clases populares, atrapadas en la penuria de la vivienda y en la urgencia por sobrevivir, se sientan poco involucrados en la conservación de valores simbólicos, sobre todo si no son suyos. Incluso, aún respecto de su propio capital cultural, los sectores subalternos manifiestan a veces su posición vacilante, como si interiorizaran la actitud desvalorizadora de los grupos dominantes hacia la cultura popular*

Ejemplos notables de movimientos urbanos surgidos en defensa del ejercicio del derecho a la ciudad se encuentran en nuestra región. En Brasil durante los años noventa, la extraña confluencia entre neoliberalización y democratización de la coyuntura nacional dio lugar a cláusulas en la Constitución brasileña de 2001 que garantizan el derecho a la ciudad. Esta proeza debe atribuirse al poder e importancia de los movimientos sociales urbanos, en particular con respecto al derecho a la vivienda en la promoción de la democratización. Asimismo, en el mismo país, han cobrado mucha relevancia los *presupuestos participativos*, en los que los residentes en la ciudad participan directamente asignando parte de los presupuestos municipales mediante un proceso democrático de toma de decisiones, y casualmente estas iniciativas se desarrollaron en Porto Alegre, sede del Foro Social Mundial. A juicio de David Harvey (2012:20) *“estos procesos tienen mucho que ver con que mucha gente busque algún tipo de respuesta a un capitalismo internacional brutalmente neoliberalizador que ha venido intensificando su asalto a las cualidades de la vida cotidiana desde principios de la década de los noventa”*.

2.1.5. EFECTOS DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO EN EL DESARROLLO

Concluiremos este marco conceptual con la identificación de las principales tendencias en la protección del patrimonio urbano, y los efectos que la literatura atestigua en las ciudades, en los planos culturales, económicos y sociales. Estos fueron considerandos para la definición de la matriz de investigación.

En primer lugar, es posible identificar ciertos paradigmas desde los cuales se defiende la idea de la preservación del patrimonio urbano, en épocas de globalización. García Canclini (1999:23-24) identifica cuatro:

- *Tradicionalismo sustancialista*: se juzgan los bienes históricos únicamente por el alto valor que tienen en sí mismo, independiente de las experiencias sociales y las condiciones de vida de quienes lo produjeron. Su conservación es independiente del uso actual.

- *Conservacionista y monumentalista*: en esta perspectiva se asigna un rol protagónico al Estado, cuya función consiste en rescatar y preservar y custodiar especialmente los bienes históricos capaces de exaltar la nacionalidad.
- *Mercantilista*: el patrimonio es una oportunidad de valorizar económicamente el espacio social o bien como un obstáculo al progreso económico.
- *Participacionista*: concibe el patrimonio y su preservación en relación con las necesidades globales de la sociedad. La selección de lo que se preserva y cómo hacerlo deben decidirse por un proceso democrático. En esta perspectiva, el patrimonio considera tanto los edificios monumentales, como la arquitectura habitacional, los grandes espacios ceremoniales o públicos del pasado, del mismo modo que los parques y plazas de hoy, los bienes visibles junto a las costumbres y creencias.

En general la aplicación de políticas urbanas de recuperación y puesta en valor de sectores históricos de la ciudad, combinan en alguna medida diversos enfoques; asimismo se suman a los objetivos patrimoniales otros objetivos de desarrollo urbano.; aunque la mayoría de los trabajos de investigación al respecto, tratan en particular el manejo del patrimonio histórico destacando una tendencia a la gestión “*Empresarialista*” que asume el Estado (Harvey, 2001) en el que las distintas formas de participación pública establecen las condiciones necesarias para la atracción de capital privado (Salinas, 2013).

Al respecto, en América Latina se destacan tres tendencias principales respecto a la recuperación del patrimonio urbano en los centros de las ciudades (Salinas, 2013):

- Se han desarrollado distintos **planes de “recuperación urbana”**, los que tienen como principales objetivos: reforzar la seguridad pública, mejorar el alumbrado público, mantenimiento de los espacios públicos como parques y plazas y desplazar a la población dedicada al comercio informal (vendedores ambulantes) y en algunos casos, no sólo a vendedores ambulantes sino además a indigentes y niños de la calle, con el fin de reactivar económicamente la ciudad y atraer capital global, los gobiernos latinoamericanos invierten grandes sumas de dinero en la expulsión de distintos sectores de población de escasos ingresos con el objetivo de “embellecer” la imagen del centro de la ciudad, tal como se demuestra en los casos de Quito y Guayaquil, Ecuador y en la Ciudad de México (Salinas, 2013).
- En muchas de las ciudades latinoamericanas, cuya riqueza del patrimonio histórico ha hecho que algunos centros históricos estén inscritos en la lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, los gobiernos nacionales han promovido su mantenimiento a partir de proyectos de “recuperación” o “rescate” del patrimonio histórico se han manejado como un producto de **marketing urbano** en el cual se busca generar espacios atractivos para el turismo y la inversión extranjera, tal como en los casos de Cuenca y Quito en Ecuador y Cusco en Perú,

Buenos Aires en Argentina, Cartagena y Santa Marta en Colombia, Porto Alegre y Salvador en Brasil.

- La preocupación por los distintos niveles de gobierno por mantener un control social (comercio informal, seguridad y diversas intervenciones en espacios públicos) en los centros históricos y zonas aledañas y “recuperar” o “rescatar” el patrimonio histórico, junto a intervenciones directas del gobierno, estimulan la inversión privada en las áreas centrales de las ciudades latinoamericanas. Algunas de las intervenciones directas se concretan en exenciones tributarias, asignación de derechos de construcción, reducción de pagos de avisos y permisos de obra (Buenos Aires), estímulos a la oferta y demanda (como sucedió con el Programa de Repoblamiento Habitacional en Santiago de Chile), cambios de uso de suelo, hasta nuevas modalidades de ocupación del suelo, como acontece con el “Proyecto Puerto Maravilla” en Río de Janeiro o con las obras de la ribera, realizadas en el sur de la ciudad de Buenos Aires.

Como tendencia, en las estrategias adoptadas para la rehabilitación de centros históricos o barrios históricos de las ciudades latinoamericanas, el patrimonio es interpretado como un recurso económico a través del cual es posible la rehabilitación y la transformación del barrio, pero estas mejoras no suelen estar destinadas a fortalecer el tejido social local sino a maquillar la *imagen del barrio* para explotarla en el mercado turístico, impulsando la actividad comercial en detrimento de la residencial (Sosa, 2010). Como consecuencia de estos enfoques empleados la literatura sobre estudios de casos en diversas ciudades, señala al menos las siguientes:

a) Mercantilización del patrimonio a través del turismo

Como se ha dicho, uno de los principales mecanismos por los cuales se extrae valor económico de las medidas proteccionistas y conservacionistas del patrimonio urbano, es el desarrollo del turismo. Esta actividad ofrece oportunidades nuevas a los barrios históricos, no sólo por la recuperación y puesta en valor del patrimonio local, sino también porque potencialmente aporta recursos para mejorar el paisaje urbano, las infraestructuras y la calidad de vida (Cortés Puya, 2005). Sin embargo, los aportes del turismo urbano no siempre son unidireccionales y puede ir aparejado de dinámicas desfavorables. Entre los impactos negativos del turismo de intereses espaciales, vinculados al patrimonio urbano pueden distinguirse dos dimensiones: i) los impactos sobre el entorno urbano derivados del uso del patrimonio; ii) los impactos sobre la dinámica económica de la ciudad (González, 2009).

Francesc González (2009: 70-75), realiza un recorrido por la literatura especializada e identifica 3 grandes consecuencias problemáticas vinculadas al uso turístico de la ciudad: la aparición de lógicas de museificación y banalización; la especialización-segregación del espacio urbano y los efectos derivados de la congestión y concentración de las visitas turísticas.

En el caso de la **museificación** de las ciudades el problema estriba en forzar a que los espacios urbanos históricos tiendan a parecer decorados con una función museística, evitando algunas

funciones y promoviendo otras favorables al turismo. La lógica de la museificación, puede convertir los centros urbanos en espacios con mucha vigilancia y presencia policial deslocalizados con el único objetivo de agrandar al turista, a esto se le ha llamado “pacificación del capuccino”, porque se le asocia con el florecimiento de cafés y restaurantes orientados a determinados segmentos de las clases medias y altas, provoca la marginalización cultural y humana y una estética uniformizada (Hannigan, 1998)

También puede generar efectos de **banalización** producto de la imitación por repetición en serie de los equipamientos y atractivos turísticos que han tenido éxito en otras ciudades, lo que resulta paradójico puesto que si bien el turismo intenta aprovechar la identidad local como fórmula para singularizarse y ejercer atracción, sin quererlo, la imitación de procesos y fenómenos de éxito en acaba por hacer que los lugares se parezcan cada vez más (Richard y Wilson,2007; citados por González, 2009)

Por otro lado, los fenómenos **de especialización** pueden alterar las funciones económicas tradicionales en la ciudad y derivar hacia el monocultivo turístico, es decir solo funciones y equipamientos estrictamente turísticos. Se emplea el concepto *burbuja turística*, cuando un sector de la ciudad queda aislado del resto, como *reservas turísticas* que generan un entorno de entretenimiento y ocio en un ambiente limpio y atractivo, ajeno a los problemas que pueda haber en el resto de la ciudad. Esto es visible particularmente, en las ciudades latinoamericanas donde los argumentos históricos tienden a concentrarse en algunas zonas centrales. Los problemas que se derivan de estos enclaves urbanos; son por un lado que los resultados económicos no siempre son los previstos; por otro lado, se crean islas de riqueza y de segregación.

Por otro lado, cuando la presión turística por consumir los bienes patrimoniales es masiva, pueden generarse problemas de sobrecarga que se traducen en efectos indeseados (contaminación visual, sonora, química, gasto del tiempo, etc.).

Los efectos identificados por González (2009) de la mercantilización del patrimonio urbano a través del turismo sobre la **dinámica económica y social de las ciudades** son heterogéneos. Desde el punto de vista estrictamente económico, los efectos negativos de corto y mediano plazo refieren a la presión sobre los precios y sobre los servicios y bienes turísticos urbanos. Además si el desarrollo turístico es en la forma de enclaves, se dan pocas opciones para que se distribuyan los beneficios económicos sobre el resto de las zonas de la ciudad. Se puede perjudicar la estructura del pequeño comercio tradicionalmente preexistente, por la instalación de grandes centros comerciales. Finalmente, las inercias inflacionistas sobre los precios del suelo y rentas urbanas pueden desplazar a los emprendedores locales hacia otras zonas (González, 2009:p.75). Esto se sintetiza en el cuadro siguiente, extraído del texto de Hayllar, Griffin y Edwards (2008), en que se identifican los beneficios

de la explotación patrimonial a través del turismo, y los costos que estas medidas pueden traer aparejadas.

CUADRO 4: SÍNTESIS DE COSTOS Y BENEFICIOS DE LA MERCANTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO A TRAVÉS DEL TURISMO

BENEFICIOS POTENCIALES	COSTOS POTENCIALES
Creación de ingresos para la economía y la comunidad local	Excesiva dependencia sobre una sola actividad y distribución desigual de los beneficios
Creación de puestos de trabajo en el centro urbano y áreas cercanas	Inflación por la demanda de nuevos consumidores dirigida al sector inmobiliario y desplazamiento de residentes por fenómenos de gentrificación
Incremento de la actividad económica mediante el desarrollo de nuevas zonas económicas urbanas	Dependencia creciente hacia los productos y servicios importados si la economía local no es autosuficiente o existen fugas económicas elevadas
Posibilitar la actividad económica informal, especialmente entre grupos étnicos	Estacionalidad de la producción y el consumo que conduce hacia resultados de inversión menores de los esperados
Revitalización demográfica de los cascos antiguos y crecimiento de la actividad económica general	Aparición de costos indirectos para la administración local, incluidos los vinculados a la vigilancia y seguridad

Fuente: Hayllar, Griffin y Edwards, 2008; Citado por González, 2009:p.74)

b) Desigualdad social

Otro de los efectos urbanos que se pueden visualizar se relaciona con la estructura de la inversión pública o mixta realizada para desarrollar áreas patrimoniales de interés turístico o de intereses especiales en el interior de la ciudad. Esta forma de intervenir sobre la ciudad, recortándola en áreas y gestionándolas separadamente, provoca desequilibrios sociales y económicos.

Por un lado, provoca desigualdades dentro de cada barrio, dado que el capital cultural es utilizado como mercancía en mano de pequeñas elites y no como fuente de desarrollo local. Por el otro, esta forma de recortar la ciudad en compartimentos estancos provoca también el aumento de la desigualdad entre barrios o áreas urbanas. En el caso específico del patrimonio, las áreas protegidas o prioritarias reciben fondos destinados a la protección de los inmuebles, y las nuevas obras arquitectónicas o urbanísticas son por lo general evaluadas por una agencia pública especializada, mientras que en las demás áreas de la ciudad este estudio de impacto no es realizado. Así, puede suceder que en un mismo barrio tenga solo unas de sus manzanas protegidas y otras pertenecientes al mismo barrio, no lo estén. Es el caso de San Telmo en Buenos Aires, que tiene solamente una parte de sus manzanas pertenecientes a las Áreas de Protección Histórica y en ese caso es remarcable la diferencia entre el espacio preservado y el resto del barrio, no solo por la diferente conservación de las fachadas, sino también por la cantidad de comercios y el perfil socio-económico de sus habitantes (Sosa, 2010). Esta *iluminación funcional* de una parte del barrio y, en consecuencia, la invisibilización

de todo el resto, va dibujando sobre el territorio metropolitano una nueva geografía de las desigualdades, que ve enfrentados en el mismo espacio viejos vecinos y nuevos intereses.

c) Elitización y gentrificación

Otro de los efectos urbanos que pueden identificarse en la literatura como consecuencia de la protección y puesta en valor de ciertos sectores patrimoniales de la ciudad, y especialmente cuando se los destina al turismo, es la propensión a experimentar gentrificación (Bromley y Mackie, 2009, citado por Salinas, 2013). Asimismo, la creciente inversión que se destina a establecimientos comerciales, hoteles, museos, tiendas de ropa, conforman lo que para Bromley y Mackie (citado por González, 2009) es una *elitización* del espacio público así como de la actividad comercial, lo que también constituyen dimensiones del proceso de gentrificación que caracteriza a diversas ciudades Latinoamericanas.

Para describir un proceso como gentrificación es necesario considerar la esencia del concepto como un problema social (Salinas, 2013). De acuerdo a la revisión realizada por Luis Salinas (2013) en su análisis para América Latina actualmente se entiende como gentrificación clásica al *“proceso a través del cual un barrio habitado por población de bajos ingresos es modificado y ocupado por población de clase media y alta, quienes a su vez –ya sea por cuenta propia o por inversión privada (agentes inmobiliarios) – renuevan las viviendas”*. De esta manera, son dos las condiciones para hablar de un proceso de gentrificación clásica: desplazamiento de población y reinversión económica en las viviendas del barrio.

Una de las tendencias que se presentan en el proceso de gentrificación en América Latina es el rol que desempeñan los gobiernos locales, quienes implementan esquemas de exención de impuestos, programas de "recuperación" de áreas centrales y centros históricos, además de inversión en el mantenimiento y promoción del patrimonio histórico y cultural, todo ello con el objetivo de hacer atractivo el espacio urbano para la inversión de capital privado (Salinas, 2013). Estas acciones de mejoramiento de los lugares y no del territorio (Harvey, 2001) suelen impactar de manera negativa a los residentes locales, pues en la medida en que se reproducen las intervenciones públicas y la inversión privada tiende a revalorizar los lugares intervenidos, cambiando uso de suelo, densificando zonas habitacionales, desplazando población, entre otros.

d) Cambio en el valor de los inmuebles

Solo en forma limitada y en algunas circunstancias, los valores de uso de consumo del patrimonio se construyen en el mercado inmobiliario y se manifiestan a través de los precios más altos que ciertos consumidores están dispuestos a pagar por usar inmuebles de centros históricos. En Sudamérica se dan algunos casos, como en del barrios histórico de Urca en Rio de Janeiro, que está siendo preservado por inversiones privadas y el de la ciudad amurallada de Cartagena de Indias en Colombia (Rojas, 2002). Sin embargo, para que esto ocurra, debe concurrir el mecanismo más empleado para

extraer la renta de ganancia del capital patrimonial: el desarrollo del turismo, o la transformación de la ciudad histórica en una mercancía (Harvey, 2005).

e) Generación de valor social y cultural

La mayor parte de los valores del patrimonio no se construyen en el mercado, sino que en otras esferas de las relaciones sociales como los ámbitos culturales o políticos (por ejemplo son los conservacionistas de arte e historia los que primero asignan valor a un bien). Se trata de beneficios no económicos del patrimonio, aquellos que satisfacen necesidades sociales o espirituales de los individuos. Se incluyen valores difíciles de conceptualizar y medir: valores estéticos, valores espirituales, valores sociales que surgen cuando los componentes del patrimonio potencian relaciones entre los individuos que son valoradas por la comunidad (ej. lugares de reunión, debate o interacción social), valores históricos cuando el patrimonio está asociado a hechos de la historia local, nacional o universal, y valores simbólicos, cuando el patrimonio evoca valores comunitarios (Rojas, 2002: 4).

Para que estos valores se materialicen en acciones de preservación y desarrollo del patrimonio tienen que incorporarse en los procesos sociales a través de los cuales se asignan los recursos públicos y privados a usos múltiples y competitivos (Rojas, 2002:5)

Como se ha visto hasta aquí, en América Latina el mercado ha sido el principal mecanismo para asignar recursos al interior de las economías (Rojas, 2002) y del mismo modo en los aspectos urbano-patrimoniales. Asimismo, ha existido una fuerte interdependencia entre las políticas públicas de puesta en valor y conservación del patrimonio y el sistema económico neo-liberal (Sosa, 2010).

Sin embargo el mecanismo de mercado no funciona bien en el caso de la preservación de bienes patrimoniales urbanos. Los economistas coinciden en que en la conservación urbana del patrimonio urbano se produce una falla de mercado por cuanto usualmente la libre operatoria de mercados inmobiliarios conduce a una situación no óptima desde el punto de vista de la comunidad, esto es, a un nivel de preservación del patrimonio menor que el deseado por estas comunidades, lo que se debería a que en gran medida el patrimonio urbano presenta muchas características de bien público y genera muchas externalidades (Rojas, 2002:5). En el caso de las ciudades latinoamericanas, esta lógica terminó favoreciendo el sector privado en detrimento de los sectores tradicionalmente marginados del centro urbano (Sosa, 2010).

Desde una perspectiva crítica, mientras los modos y las condiciones de acceso a la ciudad estén determinados por la lógica del capital, es imposible pensar en una efectiva apertura democrática de sus políticas y en la construcción de un espacio verdaderamente polifónico e igualitario (Sosa, 2010). Sin embargo proteger el patrimonio urbano frente a la amenaza constante de destrucción de conjuntos antiguos es muy complejo, incluso ante la existencia de legislaciones de protección y "...se

produce en todo el mundo bajo el pretexto de su modernización y restauración o bajo el peso de presiones políticas a menudo imparables" (Choay, 2007: 194).

De ahí que la complejidad vinculada a la intervención de estos sectores urbanos, haga necesario considerar formas novedosas de gestión, en la búsqueda de una solución a las problemáticas que les aquejan, haciendo posible entender al centro histórico como un campo de innovación (Rodríguez, 2008) para lograr un desarrollo integral y sustentable, donde se reduzcan al máximo los perjuicios que el uso mercantil del patrimonio genera.

Algunas de las respuestas para estas formas de desarrollo urbano, tal como lo plantea Sosa (2010) indican la necesidad de que las políticas de conservación de las áreas históricas estén acompañadas y complementadas en primera instancia por políticas efectivas de vivienda y desarrollo turístico sustentable. Al mismo tiempo, se considera necesario un cambio cualitativo en la relación entre patrimonio tangible e intangible, a través de trabajos interdisciplinarios e intersectoriales.

En esta línea se ha empezado a acuñar el concepto proveniente del campo medioambiental, como marco de pensamiento en el ámbito urbano patrimonial (Barkin, 2004). Aunque esta corriente es relativamente nueva, adquiere sentido al entender los bienes culturales como bienes no renovables, a la vez que como medio ambiente, al medio creado por una sociedad en su devenir histórico. Desde ahí, es posible construir el concepto de desarrollo patrimonial sostenible, entendiendo desarrollo sostenible según el Informe Brundtland; "asegurar que satisfaga las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las propias" (Brundtland, 1987, citado por Rojas, 2013).

Con lo anterior, es posible verificar tres formas de entender la sostenibilidad asociada a la herencia cultural. Por un lado, se encuentra la visión de uso y perdurabilidad de los bienes históricos, la capacidad de autofinanciamiento de las acciones que se emprenden y por último, la incorporación de factores sociales (Rojas, 2013). Asimismo, este marco conceptual comúnmente se asocia con el desarrollo local, otro aspecto relevante vinculado a la acción sobre el legado cultural que se encarna en determinados barrios de la ciudad.

Este enfoque resulta del todo atinente para generar estrategias de planificación y desarrollo de los entornos urbanos patrimoniales, tanto porque considera modelos de intervención inducidos de abajo hacia arriba para la generación de desarrollo territorial; por otra parte, la definición de lo local remite tanto a territorios como los distritos, comunas o municipios, pero también se puede entender también a una escala menor como la del barrio, fundamentado en sus características como generador de comunidad e identidad.

Desde esta perspectiva entonces, un desarrollo sostenible e integral para los barrios patrimoniales, vendría dado por "una visión territorial, numerosos proyectos de menor tamaño como objetivo, utilización de los recursos locales como mecanismo para el desarrollo y coordinación estratégica

entre actores, asociación entre actores locales y la administración a través de organizaciones intermedias" (Vásquez, 2005:44)

Son precisamente estas visiones, las que se plasman en las solicitudes de declaratoria de Zonas Típicas en la ciudad de Santiago de parte de la ciudadanía, y sin duda permitirán comprender las expectativas y desarrollos efectivamente alcanzados a la luz de la presente investigación.

2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS: PRINCIPALES TENDENCIAS EN EL ÁREA METROPOLITANA Y COMUNA DE SANTIAGO

2.2.1. NEOLIBERALIZACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO: CARACTERÍSTICAS Y CONSECUENCIAS

En líneas generales, Santiago comparte la misma suerte de las demás ciudades latinoamericanas, para las cuales la globalización neo-liberal significó una serie de cambios como: el fin del modelo de industrialización por sustitución de importaciones en favor de la liberalización económica y financiera, la privatización de las empresas tradicionalmente públicas, la difusión de "zonas francas" donde empresas transnacionales localizan su producción para re importar a países centrales, y una creciente importancia del turismo de masa en la organización espacial y en la economía política de la producción del consumo, etc. (Sosa, 2010)

Este proceso de modernización y desarrollo capitalista se inicia en nuestro país a mediados de la década de los 70, cuando se impulsa una estrategia macroeconómica de liberalización económica que tenía como criterios básicos una economía de libre mercado, Estado neutral y subsidiario, amplia apertura externa, tal como lo describe en detalle Carlos De Mattos (1999).

La profunda reestructuración culminó en una etapa de sostenido crecimiento económico, reindustrialización y tercerización del aparato productivo. Al mismo tiempo se produjo una recuperación de la tendencia a la concentración en el Área Metropolitana de Santiago (AMS), en la que se localizaron tanto la jerarquía del nuevo poder económico, como las principales actividades industriales y terciarias, dando impulso a una intensificación de la sub-urbanización tanto de las actividades productivas como de la población

Esta tendencia de localización en el área metropolitana respondió a la existencia de un conjunto de factores que otorgaron al AMS un atractivo superior a la que poseían los restantes centros urbanos. En lo fundamental, a juicio de De Mattos (1999) ese mayor atractivo se puede atribuir básicamente a la presencia en este lugar de:

- Mejores y más expeditos sistemas de comunicaciones, capaces de permitir contactos cotidianos fluidos con empresas relacionadas en distintos lugares del entorno global (red

integrada de comunicaciones con el exterior, aeropuerto internacional de primer nivel, amplia disponibilidad de vuelos hacia otros nodos de la red global, etc.);

- Actores de equivalente rango jerárquico, dado que para las cúpulas de las grandes empresas que se consolidan en esta fase, es un importante *handicap* tener una localización distante del lugar donde se concentra la mayoría de las otras del mismo nivel;
- Condiciones para una más fluida comunicación directa cotidiana ("face to face") formal e informal, entre las personas que desarrollan las tareas más modernas e innovadoras, lo que permite potenciar los "beneficios creativos de la proximidad" (Reich, 1991);
- Oferta diversificada y eficiente de servicios especializados de punta, imprescindibles para el desarrollo de las actividades de otras empresas industriales y de servicios que pugnan por asegurar una presencia competitiva en los mercados globales, hecho éste que caracteriza un fenómeno de carácter mundial;
- Tejido productivo amplio y diversificado, en el que las nuevas actividades —en especial, las industriales— puedan contar con la existencia y proximidad de otros tipos de productores requeridos para concretar los eslabonamientos considerados por sus respectivos procesos productivos y para materializar las respectivas subcontrataciones.

Si bien la primera versión extremadamente apegada al libre juego de las fuerzas del mercado en la construcción de ciudad, tuvo un corto período de aplicación —pues ya en 1985 el mismo Gobierno Militar le introdujo importantes modificaciones por las que se intentó una conciliación entre los enfoques normativo y adaptativo de la planificación— y lo mismo ocurrió en los años posteriores al retorno a la democracia en 1990; algunos de sus planteamientos básicos permanecieron vigentes hasta finales de la primera década de 2000.

En la medida que las intervenciones e inversiones públicas directas tendieron a reducirse drásticamente, la maximización de la plusvalía urbana se consolidó como el criterio urbanístico predominante, asumiendo una fuerza capaz de desbordar muchas de las regulaciones aún vigentes.

Como resultado de ello, se impuso un proceso fragmentario de construcción de ciudad, donde las principales intervenciones urbanas surgen de iniciativas privadas aisladas, decididas en función de la máxima rentabilidad que pueda extraer para cada uno de los emprendimientos respectivos, dentro de lo que las regulaciones vigentes permiten (De Mattos, 1999).

Una de las consecuencias de este modelo de construcción de la ciudad, tanto por el sector público como por el privado, fue el crecimiento de la ciudad a hacia la periferia, con total indiferencia por el costo social o económico que ello implica, y el resultado de despoblamiento, abandono y deterioro del núcleo central de la ciudad que trae consigo (Contrucci, 2000:193). De esta forma, progresivamente el centro histórico de Santiago sufrió un proceso de despoblamiento, generando un deterioro sistemático y progresivo de sus construcciones, llegando a su máxima expresión en la

década del ochenta, período en que la comuna alcanzó su más bajo índice de población residente (ibíd.). En efecto, Luis Contrucci (2000) registra que la población residencial de la comuna de Santiago se redujo de 430.000 habitantes en 1940 a 232.000 en 1992 (46%)

De acuerdo al mismo autor, esta situación derivó en un cambio de destino de amplias zonas céntricas, pasando de una función residencial para clase social acomodada, a ser ocupada por sectores sociales de bajos ingresos que no han podido implementar una adecuada mantención a los inmuebles o bien por talleres o instalaciones industriales o de bodegaje, lo que se ha traducido en gran cantidad de sitios eriazos. Y por otro lado, se redujo drásticamente la producción habitacional principalmente orientados a sectores sociales acomodados, resultando un vacío de oferta para los sectores medios y bajos de la población no propietaria (Contrucci, 2000:194).

En este escenario se inició la década del noventa, en la que comienza la administración alcaldía de Jaime Ravinet de la Fuente, quien lideró el más importante proceso de revitalización urbana. Coincide en esta década la recuperación de la democracia en el país y en las administraciones municipales.

2.2.2. PROCESO DE RENOVACIÓN URBANA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO: OBJETIVOS Y RESULTADOS

A principios de la década de los 90, la Municipalidad de Santiago se planteó la necesidad de elaborar un plan que le permitiera recuperar las funciones estratégicas del centro de la ciudad. Para realizar el diagnóstico contrató a la Facultad de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile, para elaborar un estudio que se denominó Estudio para el Plan de Desarrollo Urbano y Económico de la Comunidad de Santiago. Las primeras conclusiones dieron cuenta de la falta absoluta de interpretación local de la política nacional de asentamientos humanos así como de la política habitacional y urbana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Por otra parte, el estudio concluyó que los costos sociales y económicos de incorporar un nuevo residente en el centro eran 16 veces más rentable que localizarlo en la periferia (Ureta, Musalem, Domeyki, Hofer, & Sostén, 1987). Estos antecedentes se convirtieron en la piedra angular para este sector y generar nuevas regulaciones de uso del suelo, crear incentivos a la inversión inmobiliaria en la posterior creación de una línea de subsidio habitacional dirigida a la construcción de viviendas en la zonas definidas de renovación urbana y cuyo monto alcanzaría las 200 unidades de fomento.

Uno de los pasos determinantes en la recuperación residencial de la comuna fue la creación de la Corporación de Desarrollo de Santiago (Cordesán), bajo la administración de Carlos Bombal (1981-1987), institución privada sin fines de lucro –dependiente del Gobierno Local– cuyas líneas de acción se orientaron a generar mecanismos de confianza para incentivar la inversión y la residencialidad en el centro.

En el nivel sectorial, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo puso en funcionamiento en 1991 un Subsidio de Renovación Urbana (SRU, como incentivo a la construcción de nuevos inmuebles en las zonas metropolitanas deterioradas. El Subsidio consistió de una ayuda económica directa no reembolsable que el Estado chileno otorga a postulantes individuales y colectivos para financiar la compra o construcción de una vivienda económica (de un valor igual o inferior a 2.000 UF y cuya superficie edificada no sea superior a 140 m²) nueva o aquella que resulte de la reparación o alteración de edificios ya construidos que se acojan al DFL2, según norma especial (Arriagada, Cartier y Moreno, 2007:11).

A su vez, en el gobierno comunal se tomaron medidas para impulsar el repoblamiento, cuya meta principal era convertir a la comuna en una opción residencial heterogénea. Uno de los motores de este proceso fue la modificación del Plan Regulador comunal –vigente desde la era de Karl Brunner (1939)-, cuyos objetivos apuntaban a desregular los agrupamientos y alturas establecidos por el plan Brunner. Era necesario generar incentivos a la inversión inmobiliaria a objeto de hacer rentable la localización de residencias y oficinas en un contexto de escasa actividad inmobiliaria habitacional (Contreras, 2011). Esta modificación marcaría un hito en la posterior renovación residencial y densificación que experimenta el área central desde inicios de los años noventa. Pondrá en tensión las formas de reconstrucción y densificación, especialmente en barrios residenciales históricos y patrimoniales, donde sus antiguos residentes exigen la permanencia y se oponen a cambios que no incluyan su participación (Contreras, 2011).

El primer gobierno municipal después del retorno a la democracia (Jaime Ravinet 1990-2000), gestó en acuerdo con los actores sociales y grupos de interés, un Plan de Repoblamiento en 1992 con el propósito de captar y organizar la demanda de vivienda nueva y vincularla con proyectos inmobiliarios de la zona de renovación urbana definida por el municipio. Este plan se implementaría mediante la asociación de tres entidades (Municipio, CORDESAN y Cooperativa Abierta de Vivienda Habitacoop). Sus mecanismos de acción se basaron en tres estrategias: i) La captación de inmobiliarias interesadas en invertir en el área central; ii) La creación de una bolsa de demanda para todos aquellos que estuvieran interesados en residir en ella; y, iii) La creación de un banco de terrenos para la compra de terrenos deteriorados, sitios eriazos, entre otros, susceptibles de desarrollar proyectos inmobiliarios. El Plan resultó de la acción combinada entre una oferta de terrenos como mecanismo de gestión orientado a la compra de sitios obsoletos y abandonados, y una demanda residencial (bolsa de demanda), a objeto de capturar a todos los interesados en comprar viviendas en las zonas de densificación (Contreras, 2011).

De manera complementaria, se aplicó el Subsidio de Renovación Urbana en la comuna. Con el antecedente de la existencia de la demanda real registrada y organizada por la Cordesan, se consolidó el subsidio de renovación urbana. Originalmente, incentivó a la demanda residencial, pero con el tiempo fue la oferta inmobiliaria quien capturó sus beneficios y quien ajustó sus productos y precios a

partir del techo propuesto por el subsidio y en función de las demandas de sus nuevos habitantes (Contreras, 2011)

En el proceso de repoblamiento del centro de Santiago se reconocen dos etapas distintivas. La primera, va desde la creación del programa a comienzos de los noventa hasta 1995, y comprende años de dura puesta en marcha del nicho conformado en las Zonas de Renovación Urbana, que exigió intervención directa municipal en crear una cooperativa para el desarrollo de proyectos dirigidos a sectores medio y medio-bajo y la conformación de grupos de demanda que influyeran las decisiones de inversión. Esta primera fase logró despegar gracias a bajos precios de suelo. La segunda etapa se extiende desde 1995 en adelante, cuando el negocio y los actores inmobiliarios se consolidan y autonomizan, conformándose una dinámica propia que no requiere dirigismo municipal. Dentro de este período se identifican a su vez, dos ciclos de concentración relativa de SRU en la comuna de Santiago en relación con otras comunas de la ciudad, uno entre 1999 y 2000, mientras que el segundo se observa en 2004-2005 (Arriagada, Cartier y Moreno, 2007)

El análisis de la localización de proyectos inmobiliarios en la comuna de Santiago en tres periodos sucesivos de tiempo (1991-1995; 1996-2000; y, 2001-2005) denota una selectividad por cierta infraestructura y equipamiento, conectividad y percepción de seguridad, y –también – por la búsqueda de nuevos puntos atractivos para un segmento de población, potencialmente consumidor de centralidades. En el periodo 1991-1995, los inversionistas prefirieron barrios residenciales tradicionales alrededor de las plazas Brasil y Yungay, es decir islotes de vocación residencial vigentes dentro del centro, en virtud de la calidad de sus servicios educacionales, recreativos y de esparcimiento. La segunda etapa estudiada, del año 1996 al 2000, muestra tres polos distintos: el desarrollo de una segunda fase del barrio Brasil; la explosión del barrio Universitario de Av. República, y del sector centro-oriente. También se concentra una importante cantidad de proyectos en las adyacencias de la intersección de las avenidas Santa Rosa y Marín. El emplazamiento de estos polos es más disperso y se aventura hacia barrios menos desarrollados, pero siempre resguardando la cercanía a servicios, lugares de estudio y trabajo, calidad de infraestructura vial y la mejorada conectividad provista por la expansión de la red de Metro. En el ciclo más reciente (2001-2005), el Barrio Brasil pierde presencia, en tanto que el Barrio Universitario y el sector de Santa Isabel siguen un proceso de consolidación, sumándose ahora nuevos sectores, como el Parque Forestal y las cercanías del Metro Santa Ana y Autopista Central. En el Centro-Sur se desarrolla el eje de la Avenida Santa Isabel, calle Lira y el Parque Almagro –cercano a establecimientos universitarios. A modo de “satélites”, se posicionan nuevos barrios creados en las inmediaciones del Parque O’Higgins y Club Hípico, y son colonizados sectores antes despreciados, localizados en torno a ejes como la Avenida San Pablo –en el Norponiente – y Avenida Matta –en el Sur. (Arriagada, Cartier y Moreno, 2007:99)

La localización de estos nuevos proyectos habitacionales al interior de la comuna, cambiaron definitivamente el paisaje urbano local siendo los ejemplos más radicales de ello, los barrios Lira y

Almagro, verificándose además, una lógica de asentamiento que concentró el interés inmobiliario en función del alto nivel de accesibilidad que goza el entorno inmediato al centro metropolitano, la existencia de áreas verdes consolidadas y la aptitud residencial del suelo (Valenzuela, 2004).

Como consecuencia de este proceso la comuna de Santiago centro durante el lapso intercensal 1992-2002, logró crecer en viviendas pero perdió población, situación que cambia en la década siguiente cuando la comuna se posiciona como aquella con mayor crecimiento en términos de viviendas. Junto con esto, se produce una masiva expulsión de población de ingresos bajos y medios, y se reemplaza por otra menos numerosa de ingresos medios y altos. Asimismo, se producen una serie de efectos positivos y regresivos para la comuna en el ámbito económico, físico, social que relatan lúcidamente, López, Arriagada, Meza y Gasic (2013):

- **Incremento en los valores de mercado de las viviendas.** Los residentes en los barrios donde se aplicaron medidas de Renovación Urbana— tanto en Santiago como en otras comunas de la ciudad de Santiago— tienen la percepción de que el valor de sus viviendas ha aumentado a raíz de la instalación de proyectos de renovación urbana en el barrio, a través de las mejoras a nivel de infraestructura pública, una mayor disponibilidad de comercio y servicios y la presencia de edificios en altura. Asimismo, se verifica un mayor atractivo de estos barrios para el mercado inmobiliario, verificándose un mayor dinamismo de visitas de agentes inmobiliarios y ofertas.
- **Asimetrías en el ejercicio del derecho a la ciudad:** La primera Encuesta Metropolitana realizada para medir los efectos socio-espaciales de la Renovación Urbana y el Mercado Inmobiliario (López, Arriagada, Meza y Gasic, 2013) señala que “por ejemplo en la comuna de Santiago-Centro, para el lapso entre 2000 y 2010, se manifiesta un incremento de sólo 7% en precio de suelo pagado a propietarios, versus 488% de crecimiento de utilidades post-venta obtenidas por inmobiliarias (descontados costos de suelo, construcción, marketing y ventas). Esta enorme disparidad es debida a dos causas. La primera son los incrementos de renta de suelo potencial, que a su vez son generados por modificaciones normativas de la constructibilidad del suelo definida por los planes reguladores comunales. La segunda, es la condición relativamente oligopólica de un mercado desarrollado por un grupo acotado de empresas inmobiliarias, las cuales tienen una alta capacidad de definir el precio de compra de suelo. Por otra parte, este estudio revela que el potencial de densificación de estos proyectos es efectivamente enorme, lo cual es ciertamente positivo, pero asimismo no se advierte un aporte proporcional mínimo en desarrollo de equipamientos y mobiliarios de uso colectivo, y el crecimiento de servicios privados asociado a la renovación es bastante moderado. Esto, sin mencionar las áreas de renovación que han visto exceder la densidad habitacional a niveles insustentables.
- **Vulnerabilidad potencial del desplazamiento de los residentes.** El mismo estudio revela que el potencial de densificación de la renovación urbana de Santiago se acompaña de una gran vulnerabilidad potencial al desplazamiento de los residentes actuales, toda vez que se estima

por cifras indirectas o consulta directa, que cerca de un 40 a 50% de los residentes-propietarios venderá su suelo y quedará imposibilitado de acceder a vivienda con similares condiciones habitacionales y locacionales, lo cual constituye una pérdida de accesibilidad a bienes públicos fundamentales, tales como educación y salud públicas, consumo y trabajo, todo ello concentrado en zonas central y pericentrales.

- **Efectos adversos de la construcción en altura:** Entre las consecuencias percibidas por los vecinos/as de la llegada de edificios en altura, la gran mayoría de los encuestados/as manifiesta algún efecto directo negativo asociado a la presencia de estas construcciones, lo que habla de vecinos contentos con sus barrios por localización y calidad de atributos, pero descontentos con el impacto o efecto directo de los edificios en cuestiones micro ambientales del área de influencia directa. La percepción de los residentes muestra un menor nivel de mejoras del equipamiento colectivo y bienes públicos. Solo se destaca la iluminación de calles o pasajes, que es destacado por un 37% de los encuestados/as. Un 31%, en tanto, señala haber apreciado impactos a nivel de pavimentación de calles y veredas y otro 29% registra la presencia de señalética nueva. Elementos y accesorios para la circulación vehicular tales como semáforos o lomos de toro, en tanto, recogen la menor frecuencia de menciones (19% y 21%).

Desde el punto de vista del patrimonio urbano se debe indicar que las estrategias de reciclaje y de rehabilitación no fueron parte de un proyecto urbano local y tampoco estuvieron insertas en el Plan de Repoblamiento. Estas respondieron a iniciativas de particulares, quienes valoraban la vida urbana y quienes, además, querían construir una utopía de vuelta a la vida barrial. Inmobiliarias como Espacios 2000 Ltda. -que intentaron rentabilizar la recuperación de antiguas casonas en barrio Yungay a principios de la década de 2000-, quedaron sumidas en el baúl del olvido, carentes de incentivos locales y afectados, además, por un proceso de recambio de habitantes cuyas modalidades masivas son el alquiler. Aún más, el mercado inmobiliario que dominó el área central vio en el mejoramiento físico, en especial, la rehabilitación y el reciclaje como *frenos a la inversión*. Era más rentable construir sobre nada y rentabilizar el terreno adquirido Esa era la lógica capitalista que dominó al Plan de Repoblamiento (Contreras, 2011).

En consecuencia, el proceso de renovación urbana generó por una parte, cambios socio económicos que favorecieron la ventas de viviendas y plusvalías inmobiliarias basados en atributos de localización y conectividad propios del emplazamiento de barrios en la ciudad, y que atrajeron mejoras de servicios de bienes privados como restaurantes y comercios, la mejora de equipamientos colectivos, pero sin embargo la evaluación para las comunidades, el saldo fue significativamente negativo, porque no se contempló la dimensión social y cultural en la planificación de la estrategia de repoblamiento.

2.2.3. MOVIMIENTOS CIUDADANOS POR LA DEFENSA DE LA CIUDAD

Tal como se ha visto en la literatura internacional, el modelo de desarrollo urbano desplegado en Chile y cristalizado en la ciudad de Santiago entre la década de los 70 y 90, generó todas las condiciones para que surgieran proyectos alternativos desde la ciudadanía que propusieran significados a la ciudad contrapuestos a los de las clases que detentan el poder.

A esto hay que sumar un factor institucional muy importante. Para Bresciani (2006) las causas del conflicto urbano se vinculan a la falta de participación consultiva asociada a la generación de los proyectos. Según el autor, lo que se espera es que la participación asociada tenga objetivos claros, sea oportuna, amplia y accesible. La participación de tipo consultiva lograría así, elaborar propuestas de mayor calidad y fortaleza, evitando conflictos y logrando aceptación de los procesos a largo plazo. Sin embargo estas condiciones institucionales están bastante rezagadas en nuestro país.

Pese al avance en los procesos de democratización política, las leyes chilenas que regulan el desarrollo urbano se basan en un sistema representativo que permite interpretar la voluntad de los ciudadanos-electores sin necesidad de recoger directamente su opinión. Por ello, y pese a los intentos por crear un *Gobierno Ciudadano*, las instancias legales de participación son escasas y en ningún caso vinculantes, como se puede ver en los dos cuerpos legales que más inciden en el desarrollo urbano: la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y la Ley de Bases del Medio Ambiente (Poduje, 2008).

En este contexto, una cantidad no menor de conflictos sociales originados a partir de la implementación de proyectos en la ciudad, ocupan actualmente importantes páginas de la prensa nacional. La ciudad neoliberal se transforma así, en un espacio de batalla (Ducci, 2004), donde contrario a la idea de la muerte de lo colectivo, estos conflictos, logran reunir a los ciudadanos en torno a ellos, generando instancias contrarias al individualismo. Estos conflictos se desarrollan en todas las comunas de la Santiago sin distinción socioeconómica, generando organización en torno a términos como “salvemos a” o “en defensa de” (Rojas, 2013).

Los primeros movimientos ciudadanos en defensa de la ciudad, datan de la década de la segunda mitad de los 90, cuando el Ministerio de Obras Públicas anunció un plan de infraestructura basado en el modelo de concesión que contemplaba la construcción de tres sistemas de autopistas urbanas: un anillo de circunvalación en Américo Vespucio, la Avenida Kennedy y la Costanera Norte que cruzaría Santiago de oriente a poniente por la ribera norte del río Mapocho (Poduje, 2008). Frente a este último, se produce un conflicto con los vecinos de barrio Bellavista y de Pedro de Valdivia Norte, de tal magnitud que terminó en una modificación del trazado que incrementó en US\$70 millones de dólares el costo del proyecto. Por el éxito de este movimiento, constituye un hito en los procesos de participación ciudadana post dictadura. De hecho, este caso puntual da origen a ‘Ciudad Viva’ una de las principales organizaciones ciudadanas de Santiago (Poduje, 2008:4).

Un segundo hito se produjo en 1999 con motivo de la construcción de estacionamientos subterráneos bajo la Plaza Perú, en el exclusivo barrio El Golf. En este caso los vecinos se organizaron para rechazar el proyecto debido a sus efectos negativos sobre la vegetación de la plaza. Pese a que los vecinos no lograron parar el proyecto, este conflicto posicionó en la agenda a otro movimiento emblemático: la Fundación Defendamos la Ciudad (Poduje, 2008:5).

Luego de Ciudad Viva y Defendamos la Ciudad, se han creado más de 30 movimientos ciudadanos que rechazan iniciativas públicas o privadas que afectan la calidad de sus barrios, entre los que destaca el movimiento “Vecinos por la defensa del barrio Yungay” con un alto grado de consolidación. En cuanto a sus temáticas, un 31% articulan el conflicto urbano en torno a los proyectos de infraestructura de transportes, un 50% en relación con los planes reguladores comunales. Quizás la tendencia más reciente, sea el rechazo de proyectos inmobiliarios privados que se construyen dentro de la normativa vigente, pero que aprovechan figuras especiales de la LGUC para aumentar la constructibilidad como la fusión predial o el conjunto armónico (Poduje, 2008:5).

A su vez, los vecinos que protestan, habitualmente -pero no exclusivamente- provienen de estratos socioeconómicos medios y altos. De hecho, solo el 19% de los movimientos ciudadanos se localizan en comunas de bajos ingresos (Poduje, 2008). Esto como lo explica Castells (1986:22) es *“comprensible porque las clases populares, atrapadas en la penuria de la vivienda y en la urgencia por sobrevivir, se sienten poco involucrados en la conservación de valores simbólicos, sobre todo si no son suyos. Aun respecto de su propio capital cultural, los sectores subalternos manifiestan a veces su posición vacilante, como si interiorizaran la actitud desvalorizadora de los grupos dominantes hacia la cultura popular”*.

Si se revisa la coincidencia entre conflictos urbanos asociados a la vulneración del derecho a habitar en un entorno acorde a lo que sus residentes valoran, se observa que es la **Población para Suboficiales de la Escuela de Aplicación de Caballería** en Ñuñoa, la primera experiencia de aplicación de la normativa de Monumentos Nacionales para preservar un espacio que sus habitantes reconocen como valioso, no solo por el valor patrimonial de sus inmuebles – del Célebre Arquitecto Luciano Kulcewsky-, sino por los valores inmateriales que desean preservar. En este caso, se trataba de un sector urbano de gran plusvalía y apetencia para las empresas inmobiliarias que buscan generar emprendimientos en sectores de densidad media a través de la construcción de edificios en altura. Lo extraordinario aquí es *“que los vecinos renuncian a la posibilidad de establecer un “negocio” como propietarios, en búsqueda de que su barrio conserve su escala, fisonomía y “calidad de barrio”, algo que ya se ha perdido en gran parte de Santiago”* (Atria, 2008).

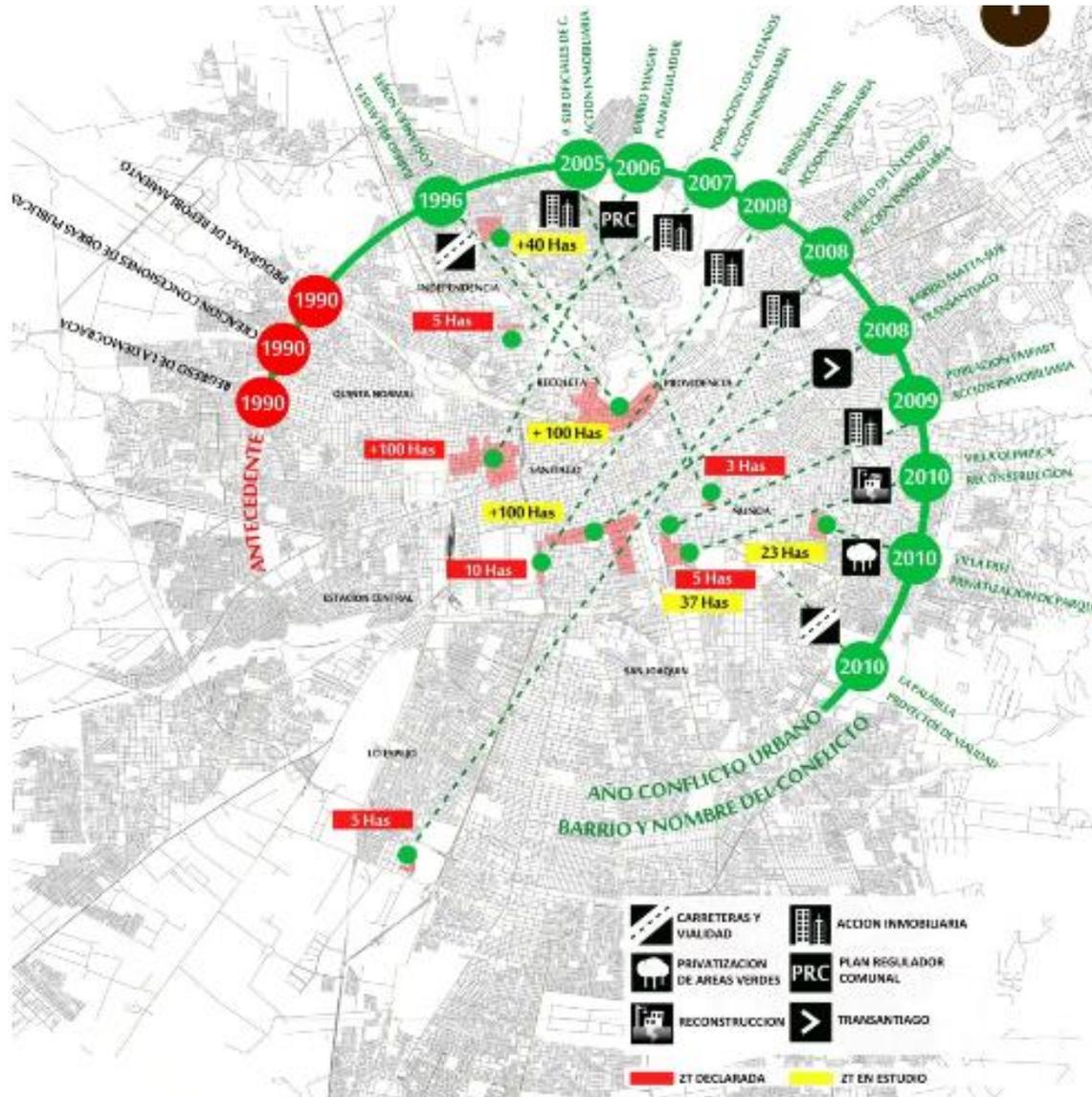
Podemos señalar que este es el primer hito en que un barrio opta por exigir al Estado la protección de sus barrios, mediante la aplicación de una de las categorías de Monumento Nacional: Zona Típica y Píntoresca (ZTyP), a un sector amplio de la ciudad (6 há.s.), cuestión que teóricamente, debiera ser

parte de otros instrumentos de planificación urbana. A partir de entonces, diversos movimientos sociales comenzaron a emplear la figura de la ZTyP, para proteger barrios o sectores de la ciudad, en virtud de su patrimonio monumental, habitacional y por sobre todo, por el valor intangible que representa para ellos.

Respecto al rol de la vecindad en la promoción de las ZTyP, diversos estudios sindicaron algunos rasgos característicos. En primer lugar, gran parte de las organizaciones ciudadanas promotoras de ZTyP surgen con el propósito de impulsar acciones de diversa índole para la protección del patrimonio de los barrios y asumen el liderazgo de la solicitud de declaratoria como ZTyP. Estos movimientos ciudadanos buscan formalizar el reconocimiento como legado cultural de estos lugares de la ciudad, en un afán de protegerlos de las fuerzas de transformación que pesan sobre ellos (Rojas, 2013).

Por otra parte, gran parte de las declaratorias de ZTyP en conjuntos y áreas urbanas del Gran Santiago desde la segunda mitad de la década del 90 promovidas desde la ciudadanía, han surgido como una vía jurídica como respuesta a conflictos urbanos. La mayoría de los conflictos detonantes se vinculan a la acción inmobiliaria que amenaza tanto los atributos tangibles como arquitectura con valor histórico, armonía morfológica y tipología de las construcciones; como en lo intangible, es decir los modos de vida de cada barrio (Rojas, 2013). La Ilustración 4, muestra panorámicamente el peso que los conflictos urbanos han tenido sobre la motivación para promover la declaratoria de ZTyP en el Gran Santiago.

ILUSTRACIÓN 4: CONFLICTOS URBANOS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SANTIAGO Y SU VINCULACIÓN A PROCESOS DE PATRIMONIALIZACIÓN MEDIANTE DECLARATORIA DE ZONA TÍPICA ENTRE 1990 Y 2010



Fuente: Rojas, Luis (2013), en base a información entregada por las organizaciones y levantamiento planimétrico GEOCEN (2003)

Destaca la comuna de Santiago porque en ella se localizan la mayor cantidad de ZTyP aplicadas a barrios por petición ciudadana, los que en gran medida responden a conflictos urbanos. En este contexto es que en la comuna de Santiago puede leerse el auge del uso ciudadano del instrumento de Zona Típica a mediados de la década de 2000, como una medida de freno y como una búsqueda por mayor regulación en el uso del suelo, de manera de preservar las condiciones tradicionales de vida en los barrios. En opinión de la Alcaldesa de la comuna, Carolina Tohá, *“las comunidades ciudadanas no sólo buscan opinar, sino que producir propuestas, a veces oponerse, y casi siempre actuar. Sin*

embargo, no creo que el instrumento “zona típica” haya sido pensado ni concebido con estos fines, aunque, sin duda, se ha transformado en un vehículo poderoso para democratizar la ciudad” (2013).

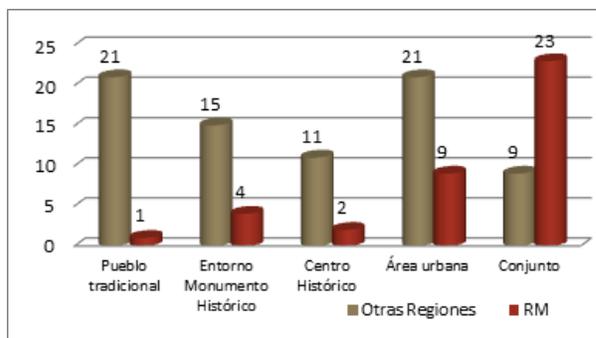
2.2.4. APLICACIÓN DE CATEGORÍA DE MONUMENTOS NACIONALES ZONA TÍPICA Y PINTORESCA PARA PROTEGER PATRIMONIO URBANO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO

En la actualidad existen a nivel nacional 116 Zonas Típicas y Pintorescas (ZTyP), un tercio de las cuales se localizan en la Región Metropolitana (ver gráfico adjunto). La tipología bajo la cual se han declarado como Monumentos Nacionales en la categoría de Zona Típica, corresponde a los *Conjuntos* en primer lugar y *Área urbana* en segundo, ambos eminentemente urbanos.

La Región Metropolitana concentra la mayor cantidad de Zonas Típicas de las tipologías urbanas, alcanzando 32 (9 áreas urbanas y 23 conjuntos). Estos se localizan solo en 7 comunas de la Región; a saber, Recoleta, Estación central, Lo Espejo con 1 ZT cada una, Independencia con 2, Ñuñoa con 3, Providencia con 6 y la comuna de Santiago, concentra la mayor parte, alcanzando en la actualidad un total de 17 ZTyP, 13 conjuntos y 4 áreas urbanas (ver Gráfico 2).

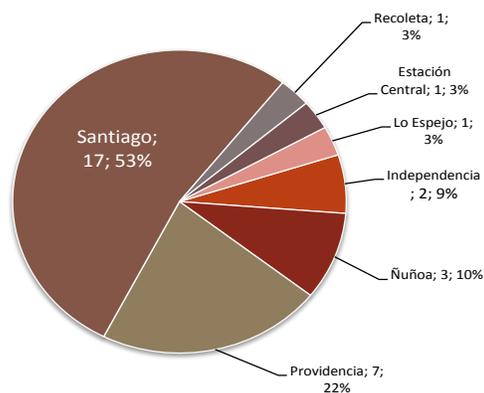
Dejando de lado las áreas urbanas, la concentración de Monumentos Nacionales en la categoría de ZTyP en la comuna de Santiago resulta digna de indagar, toda vez que se trata de una de las comunas con mayores tensiones por una constante modificación morfológica y donde los estilos de vida están en permanente transformación. Luego, es un territorio donde cabría esperar que la declaración de barrios como Monumentos, generara algún tipo de impacto adverso para el desarrollo local.

GRÁFICO 1: ZONAS TÍPICAS Y PINTORESCAS VIGENTES A NIVEL NACIONAL 2014



Fuente: elaboración propia en base a información publicada en www.monumentos.cl

GRÁFICO 2: ZONAS TÍPICAS TIPOLOGÍA "CONJUNTO" Y "ÁREA URBANA" EN GRAN SANTIAGO 2014



Fuente Elaboración propia en base a información publicada en www.monumentos.cl

El primer caso de protección de barrios en la Región Metropolitana mediante la declaración de ZTyP en la categoría conjunto, fue llevado a cabo en 1982 (Calles Londres-París y Dieciocho) y fue promovido por un organismo público. Con el correr del tiempo, las declaratorias han ido en aumento, así como también lo ha hecho el protagonismo de la propia ciudadanía como promotores de dichas declaraciones (Gráfico 3). Si hasta 1989, la totalidad de las ZTyP fueron promovidas por organismos estatales, en la década de los 90, surgen las primeras manifestaciones de interés proteccionista desde



las comunidades de vecinos (Poblaciones León XIII y Ex Población William Noon en Providencia y Población Los Castaños en Independencia) promovidas todas por organizaciones territoriales y funcionales del sector. Ya para la década siguiente, la relación se invierte, con una mayor cantidad de barrios declarados Zonas Típicas por acción ciudadana y en la década del 2010, se omite por completo la acción pública proteccionista a nivel de barrios.

A tal punto se ha elevado su uso, que en la actualidad, de acuerdo a los registros del Consejo de Monumentos Nacionales, en el Área Metropolitana de Santiago se registra una superficie total de 480 hectáreas declaradas Zona Típica por la Ley 17.288 y existe aún una superficie de 630 nuevas hectáreas en estudio para ser declaradas bajo esta categoría de Monumento nacional (Rojas, 2013).

2.2.5. ALGUNOS EFECTOS MEDIDOS DE LAS DECLARATORIAS DE ZT

Con el “auge” del uso de la categoría de ZTyP como mecanismo de protección de barrios ante determinadas amenazas urbanas, han surgido ideas contrapuestas, respecto de lo que esta medida genera en los barrios.

Por una parte existen ideas asociadas a que la protección de un barrio generaría impactos en el valor del suelo y los inmuebles. Es el caso de los vecinos promotores de la Zona Típica barrio Matta-Viel, quienes declaran públicamente (Martínez, 2012), que la construcción de edificios en altura haría bajar el valor de las viviendas existentes, argumentos que junto a supuestas declaraciones del Consejo de Monumentos Nacionales que aseguraba que las propiedades en una Zona Típica aumentaban su valor en 15%, se transformaban en el principal discurso en torno a la promoción de la declaratoria en el sector (Rojas, 2013).

Respecto a los cambios en el valor del suelo producto de patrimonialización, el informe más completo al respecto del que se tiene registro en Chile, es el informe *The sustainability of urban heritage preservation: interventions to support economic and residential investments in urban heritage areas of latin america and the caribbean, case study Valparaiso* de Pablo Trivelli (2010), el cual se aplica a la zona patrimonial de Valparaíso, en la cual se detectó el aumento de valor de los inmuebles del área histórica fundacional, alcanzando niveles especulativos a la vez que distintos comportamientos y dinámicas detectables y diferenciables en las tres zonas patrimoniales de la ciudad.

Esto se explicaría en parte por los mayores costos que conllevan las inversiones inmobiliarias, como lo señala un funcionario de la Municipalidad de Santiago: *“todas las normas restrictivas hacen que ese negocio inmobiliario hoy día sea altamente valorado y sea mucho más caro, porque efectivamente esa misma restricción de altura constructiva que tiene el barrio lleva a que finalmente haya una demanda enorme por instalarse a vivir ahí, por vivir en ese barrio, no en torres, sino en edificios que están en Lastarria...”* (Gustavo Carrasco Urbanista Municipalidad de Santiago, entrevistado por Matus, 2010:190)

Paralelamente a esta corriente de ideas, existen quienes declaran que estas normas estancan y congelan las áreas urbanas impidiendo su crecimiento. Esto se funda en la forma en que cierto tipo de promotores inmobiliarios, consideran a acciones como el reciclaje y la rehabilitación de preexistencias patrimoniales, entendiéndolas como frenos a la inversión (Contreras, 2010: 2011). Si bien, es de público conocimiento que rehabilitación y reciclaje son acciones que involucran esfuerzos y conocimientos técnicos de mayor complejidad, a la vez que exigen la inversión de recursos mayores, las condiciones que vinculan a las acciones de rehabilitación y reciclaje al concepto de la paralización se relacionan no solo a las dificultades técnicas propias de dichas intervenciones sino también a la burocracia que las declaratorias patrimoniales de Zona Típica comprometían en ellas (Rojas, 2013).

Si bien, no se han realizado estudios ad-hoc para verificar este aspecto, el hecho que los barrios de la comuna de Santiago más atractivos para negocios inmobiliarios en altura -Lira, Almagro, centro histórico norte, República y Ejército (Contreras, 2010)- hoy no poseen ningún tipo o poseen un nivel menor en relación a su tamaño, de protección patrimonial; podría ser indicativo que la patrimonialización cambia las tendencias de densificación (Contreras, 2010).

Por otra parte, una desventaja que se asocia con las declaratorias patrimoniales radica principalmente en los insuficientes incentivos y mecanismos de compensación tributaria a los dueños de monumentos y las restricciones que la declaratoria impone a la libre intervención por parte de los propietarios de los inmuebles. En este sentido, los residentes de los barrios Arauco, Nueva San Eugenio I y II, Pedro Montt y Yarur en la comuna de Santiago, son los primeros en presentar una explícita oposición vecinal a la declaración de un barrio como ZTyP. En una carta enviada al secretario ejecutivo del CMN en agosto de 2013, solicitan que no se aplique la categoría de ZTyP a un barrio que

ya posee la categoría de "Zona de Conservación Histórica" desde marzo de 2012, argumentando que más que proteger los barrios "esto se trata de un gravamen": *"Al convertirlo en Zona Típica se le pone una carga excesiva a los dueños de los inmuebles. No puedes hacer ningún cambio a las fachadas, no tienes la libertad de llegar y pintar su casa. ¡Y olvídate de cambiar puertas o ventanas! Tendríamos muchas restricciones. Se protege el patrimonio, pero no hay subsidios para mantenerlo. Aquí vive pura clase media. Se lo hemos dicho a la alcaldesa en reuniones y a través de cartas. ¿Para qué ponernos más problemas?"*, declara la presidenta de la junta de vecinos del sector (La segunda online, 27 de agosto, 2013).

Si bien la protección patrimonial de ZTyP y Zonas de Conservación Histórica imponen restricciones a los propietarios, existen técnicos que proponen que este conjunto de restricciones, en manos de una comunidad organizada *"puede transformarse en un valor agregado para el barrio si los vecinos saben aprovecharlas. Porque una declaratoria patrimonial puede incluso generar cierta imagen de marca y hacer que tanto los vecinos como personas de otros lugares de la ciudad revaloricen el barrio"* (El Mercurio 24, 08, 2008).

Por último, como se ha visto, existen visiones que privilegian la figura de la Zona de Conservación Histórica (ZCH), declarada por los municipios en el marco de la LGUC, por sobre la declaratoria de ZTyP si el objetivo es proteger *las formas de vida* de los barrios.

Al respecto, cabe señalar que su aplicación nace luego de la implementación del Plan de repoblamiento y no existen mayores análisis sobre el efecto de ellas en el valor de los suelos, no obstante se ha afirmado su efectividad como reductoras del potencial constructivo (Larraín, 2008) y se indica que pueden generar daño económico *"debido a que no se puede compensar el alto valor de suelo con una mayor densidad habitacional"* (2008:57). Por estos motivos, se han registrado reacciones adversas de parte de empresas inmobiliarias ante las restricciones de densidad y altura en zonas de conservación históricas. Es el caso de declaraciones del Gerente General de la empresa inmobiliaria SOCOVESA en el diario La Segunda en el año 2012 frente a los cambios al Plan regulador de la comuna de Santiago: *"El gerente general de la inmobiliaria Mauricio Varela, explicó que las restricciones de los planos reguladores de algunas municipalidades han afectado a las nuevas edificaciones, incrementando el precio respecto de aquellas que si logran los permisos de construcción. (...) En todas las comunas se ha venido restringiendo la capacidad constructiva, no es que no haya suelo. Y si se restringe la capacidad constructiva dentro de un escenario donde la demanda sigue favorable, el ajuste se hace vía precios, explicó"* (El Mercurio, domingo 17 de junio de 2012, página B13)

Hasta ahora no se dispone de estudios en profundidad que aborden los efectos de estas medidas proteccionistas tanto para los territorios protegidos, como los efectos que provocan a escala de la ciudad por la interrelación con otros barrios, por lo que muchas de las afirmaciones que se hacen son

aún una suerte de mitología urbana. Este estudio, intentará dar un paso en la dirección de iluminar algunas de las dudas que subsisten en torno a los beneficios y perjuicios de las ZTyP, empleadas como instrumentos de regulación urbanística.

2.3. ANTECEDENTES DE POLÍTICA PÚBLICA

2.3.1. MARCO NORMATIVO PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO

Actualmente, rigen en el país dos ámbitos de protección para el patrimonio urbano, uno a nivel comunal y otro a nivel nacional.

En el primer ámbito se trata de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que en su artículo N° 60 identifica dos categorías de protección: Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH). La definición de estas zonas e inmuebles se hace efectiva a través del Plan Regulador Comunal (PRC) de cada circunscripción Municipal, con la aprobación y supervigilancia de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.

De acuerdo a esta la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones, las ZCH son “áreas o sectores identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural, cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar” (OGUC, 2009: Art. 1.1.2). Pueden ser de tres tipos: “i) sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación; ii) sectores urbanísticamente relevantes en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto; iii) sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica (...)” (2009: Art.2.1.43, num. 1).

Para brindar protección a las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, los instrumentos de planificación territorial deberán establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como a las nuevas edificaciones que se ejecuten en los inmuebles o zonas protegidas (OGUC, 2009: Art. 2.1.18, 4° y 5°). En términos generales, las normas urbanísticas más relevantes para el patrimonio que se determinan en los instrumentos de planificación territorial son (MINVU, 2012):

- Regulación de **usos de suelo** prohibidos que pueden ser deteriorantes
- **Sistema de agrupamiento**: Volumetría para preservar condiciones que se han protegido y evitar pérdida de tipología, cambio de perfil y configuración del espacio público (sistemas de agrupamiento).

- **Alturas máximas de edificación:** para preservar la homogeneidad espacial urbana
- Antejardines y superficie predial mínima para evitar la pérdida de tipología
- **Ochavos** para conservar las características de algunos sectores
- **Coefficientes de ocupación de suelo o en los pisos superiores:** para evitar eventual pérdida de tipología en lo que refiere a presencia de zaguanes, patios interiores, etc.
- **Áreas de riesgo o protección,** en las cuales se identifican los ICH, ZCH y los Monumentos Nacionales.

Asimismo, las Municipalidades podrán fijar normas más precisas mediante los Planos Seccionales (LGUC, 2005: art. 46)¹, a través de los cuales podrán establecer “características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales o cuando se trate de ICH o ZCH, de manera que las nuevas construcciones, o las modificaciones a las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante” (LGUC, 2005: art. 2.7.8)

Por su parte, a nivel nacional rige la Ley de Monumentos Nacionales (N° 17.288 de 1970), la cual establece 5 categorías de monumentos, todas ellas equivalentes en su rango; a saber, Monumento Histórico (MH), Monumento Público (MP), Monumento Arqueológico (MA), Santuario de la Naturaleza (SN) y **Zonas Típicas y Pintorescas (ZTyP)**. La aplicación de esta ley compete al Consejo de Monumentos Nacionales y la declaración, al Ministerio de Educación, previa recomendación del Consejo. Tanto los Monumentos Históricos, como las Zonas Típicas están reconocidos en los Planes Reguladores Comunales.

En ausencia de una definición legal acotada, las ZTyP pueden definirse como un conjunto de edificaciones “que constituyen un fenómeno de valores no excepcionales en su individualidad, pero residiendo en su característica central en la agrupación de construcciones que representan un período o estilo de la época o una corriente determinada y que además poseen un ordenamiento urbano particular...” (Besáes y Daroch, 2009). De acuerdo al Consejo de Monumentos Nacionales, las Zonas Típicas y Pintorescas pueden ser de 4 tipos:

¹ La confección de Planos Seccionales tendrá carácter obligatorio en las comunas de más de 50.000 habitantes que cuenten con Asesor Urbanista, para los efectos de fijar las líneas oficiales de edificación, y lo será también en aquellas que califique especialmente la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, por sus condiciones topográficas, o por urgencia en materializar determinadas obras públicas o expropiaciones

CUADRO 5: CATEGORÍAS DE ZONAS TÍPICAS Y PINTORESCAS

TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
Pueblos tradicionales	Conjuntos de construcciones cuya conformación y estructura urbana constituyen una unidad reconocible, ya sea por su disposición o forma de emplazamiento, mismo período de crecimiento, y por existir una homogeneidad en la materialidad, expresión y estilo arquitectónico de sus construcciones
Entornos de Monumento histórico	Zonas típicas que sirven como entorno de protección o polígonos de amortiguamiento para un Monumento Arqueológico o Monumento Histórico, sea éste de arquitectura civil, educacional, hospitalaria, mercantil, religiosa, o de construcciones industriales, ferroviarias, funerarias, marítimas, militares u otras.
Centros históricos	Sectores correspondientes al primer crecimiento de una ciudad o pueblo. En varios casos constituyen el damero fundacional que crece en torno a una plaza, donde se concentran generalmente los principales edificios: intendencia, gobernación, municipalidad, iglesia y otros servicios.
Áreas	Extensiones de superficie que contienen en su interior una gran variedad de distintos tipos de construcciones. Entre los valores a destacar en esta tipología, las características naturales, paisajísticas, topográficas y geográficas, juegan un rol importante.
Conjuntos	Corresponden a grupos de construcciones que tienen características arquitectónicas homogéneas entre sí, generalmente un prototipo de edificación que se combina y repite, conjunto que fue gestado con un modelo de diseño original

Fuente: Manejo y Normativa de Monumentos Nacionales, Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales, Segunda serie N° 107, Consejo de Monumentos Nacionales, 2006

La principal implicancia de que un determinado sector sea declarado ZTyP es que el Estado a través del Consejo de Monumentos Nacionales, vela por su protección y ejerce una tuición sobre él. En concreto, la Ley establece en forma genérica las siguientes serán (N° 17.288, 1970: art.30):

- “Para Hacer construcciones nuevas en una zona declarada típica o pintoresca, o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requerirá la autorización previa del Consejo de Consejo de Monumentos Nacionales, la que solo se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados.
- En las zonas declaradas típicas o pintorescas se sujetarán al reglamento de esta Ley los anuncios, avisos o carteles, los estacionamientos de automóviles y expendio de gasolina y lubricantes, los hilos telegráficos o telefónicos y, en general, las instalaciones eléctricas, los quioscos, postes, locales o cualesquiera otras construcciones, ya sean permanentes o provisionales”

La Ley de Monumentos Nacionales es bastante genérica en lo que refiere a ZTyP. En efecto, no se establecen en ella criterios precisos para declarar un determinado barrio o sector como ZTyP, así como también existen vacíos en relación con su manejo; indicándose solamente, que será

prerrogativa del Consejo “pronunciarse sobre la conveniencia de declarar monumentos nacionales los lugares, ruinas, construcciones u objetos que estime del caso y solicitar a la autoridad competente la dictación del decreto supremo correspondiente” (N° 17.288, 1970: art.6). Es por ello que el CMN elaboró un conjunto de Normas sobre ZTyP que pretendía reglamentar el actuar de este órgano en relación con las definiciones, declaraciones, intervenciones y autorizaciones de intervención (CMN, 2006), las cuales no tenían un carácter vinculante, sino que operarían como lineamientos orientadores al aplicar el mandato legal que recae en el Consejo.

En este articulado se señalaba que la solicitud de declaratoria de una población o lugar como Zona Típica puede provenir por escrito de cualquier autoridad o persona, debidamente acompañado por un informe técnico con los antecedentes gráficos, históricos, arquitectónicos, arqueológicos y paisajísticos del área propuesta, indicando los límites que la individualizan (CMN, 2006:19). Se indica además en dicho instrumento, que para reglamentar el manejo de las intervenciones en las ZTyP posteriores a su declaración como Monumento Nacional, deberán aprobarse “Instructivos de Intervención”, elaborados por un consultor público o privado, sea este el municipio, sus propios vecinos, o el propio Consejo de Monumentos Nacionales, los que serán aprobados por el propio Consejo.

Los Instructivos se concibieron como documentos técnicos que fijarían en cada caso, los requisitos especiales que debían cumplirse en todas las intervenciones que implicaran obras de construcción, reconstrucción o mera conservación, fueran permanentes o provisorios, en lo que respecta específicamente a, i) edificación, volumetría y expresión exterior, ii) instalación de publicidad y propaganda; iii) instrucciones para el mobiliario urbano y tratamiento del espacio público, incluido el uso de estacionamientos,; iv) instrucciones de seguridad para la prevención de siniestros y planes de emergencia; tratamiento de espacios naturales y otras, según las características físicas y ambientales (CMN, 2006: 19-21). Cuando las comunas ya tuvieran un Plan Regulador, el Consejo promovería ante las Direcciones de Obras Municipales, su incorporación en dichos Planes de modo de complementar, compatibilizar y optimizar la gestión y manejo de cada Zona Típica en concordancia con la legislación vigente.

El año 2009, se pone sobre el tapete la falta de claridad y especificidad de las atribuciones de la Ley de Monumentos en el ámbito urbano. Ello da inicio a una serie de pronunciamientos de parte de la Contraloría General de la República y comunicaciones emitidas por el MINVU. En primer lugar, en agosto de 2009, la entonces Ministra de Vivienda y Urbanismo le informa a la Ministra de Educación que “los instructivos de las zonas típicas o pintorescas, de modo alguno pueden establecer normas que sean contrarias a lo que establecen los Planes Reguladores, instrumentos estos últimos, que como se indicó, tienen facultades propias y especiales delegadas por el ordenamiento jurídico vigente” (MINVU, 2009)

Luego, en marzo de 2010, a raíz de un problema suscitado en la Zona Típica Club Hípico y Parque O'Higgins de la comuna de Santiago, la Contraloría General de la República se pronunció indicando que los Instructivos de Intervención aprobados por el Consejo de Monumentos, excedían las facultades de este órgano (Contraloría General de la República, 2010), por lo que solo debían utilizarse como lineamientos orientadores en el ejercicio de sus facultades de aprobación o rechazo de intervenciones en Zonas Típicas, quedando toda regulación dentro de las facultades de los instrumentos de planificación territorial establecidos exclusivamente en la LGUC².

Por último, en noviembre de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano declara que: “la Ley de monumentos es una legislación específica dirigida a generar protección oficial de estos inmuebles por lo que no corresponde que estos se definan a su vez como inmuebles de conservación histórica, en virtud del inciso segundo del artículo 60 de la LGUC. Puesto que ello llevaría a duplicar innecesariamente una protección que ya se encuentra sancionada oficialmente” (MINVU, 2010).

En síntesis, la normativa que regula las ZTyP se reduce a la LGUC (MINVU), en lo que refiere a los instrumentos de planificación territorial que conforman el Plan Regulador que define y supervigilan las municipalidades; y la Ley de Monumentos Nacionales (MINEDUC), otorgando facultades de supervigilancia al Consejo de Monumentos Nacionales. Sin embargo, ambas normativas se superponen en muchos territorios, y al mismo tiempo, dejan vacíos que debieran ser subsanados para dar una adecuada protección a los barrios patrimoniales.

Por una parte, los PRC son instrumentos que han sido criticados por la débil participación de la comunidad en torno a sus decisiones. Las instancias de participación ciudadana consideradas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones son hoy, en extremo precarias (Rojas, 2013). Asimismo, las áreas protegidas puede verse vulneradas ante componentes normativos como los conjuntos armónicos, estrategia que se ha transformado en una fórmula para lograr mayor constructibilidad sin lograr ser un aporte relevante para la ciudad (Rojas, 2013).

Asimismo, en el artículo 4.1.7 de la OGUC, se deja patente la posibilidad que los propietarios desafecten inmuebles de conservación histórica previa fundamentación estructural o constructiva a la vez que deben contar con la aprobación del director de obras. La demolición de este tipo de inmuebles mediante esta operatoria es finalmente autorizada por la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda. Así, la ZCH es solo una calificación local, lo que la distingue de una Zona Típica, la cual declara como monumento nacional a un área urbana de la ciudad, abriendo camino a una variada

² Al respecto, la I. M de Independencia, dictó la “Ordenanza Municipal Zona Típica Barrio Los Castaños y su entorno” en 2007, estableciendo normas de intervención y manejo sobre dicha zona, al igual que pretendían los Instructivos de Intervención. Frente a esto la Contraloría General de la República se pronunció sobre la juridicidad de dicha Ordenanza, señalando que no se ajusta a derecho.

gama de beneficios tales como el reconocimiento nacional de la importancia histórica de ese sector, el acceso a reconocimientos internacionales (UNESCO) y el acceso a la postulación a fondos específicos (Rojas, 2013).

Por su parte, la protección de carácter nacional que constituye la ZTyP, es de carácter permanente y no está amenazada por los cambios en los criterios proteccionistas de los gobiernos locales. Junto a esto, dado que la aprobación de las intervenciones se define a criterio de técnicos y expertos del Consejo de Monumentos Nacionales, ofrece la posibilidad de adecuarse a la diversidad de barrios, sus tipologías arquitectónicas y la diversa realidad social de sus habitantes, pero al mismo tiempo, permite la aprobación de proyectos que en ocasiones afectan la morfología del barrio, o vulneran aquello que los propios residentes consideran de valor. Es el caso de los proyectos aprobados por el Consejo y que fueron fuertemente cuestionados desde la ciudadanía, por su efecto deteriorante, como la construcción del Edificio Oficina Nacional de Emergencia en la Zona Típica, Beauchef-Rondizzoni, la demolición de la Ex Clínica Londres en el Barrio Yungay, y la posible presencia de torres en altura en la Zona Típica Barrio Cívico eje Bulnes.

Por último, la superposición de ambas normativas en un territorio, puede ser visto como una medida de reforzamiento de la protección del legado cultural, otorgando por una parte una protección de alto valor simbólico y reconocimiento cultural a nivel nacional y por otro, una suficiente protección frente al avance de procesos de renovación urbana, especialmente en ciudades centrales. Asimismo, desde el punto de vista funcional, al yuxtaponerse ambas normativas, generen complejidad al momento de tener que cumplir con todos los trámites administrativos que se requieren para ejecutar una obra, arriesgando situaciones de congelamiento tácito y de mantenimiento de zonas con importante deterioro. Dificultades que se agravan cuando los criterios empleados por una y otra entidad a cargo del cumplimiento de la norma, no comparten los criterios para aprobar o rechazar determinada intervención. De modo sinóptico, las fortalezas y debilidades de dichos instrumentos se presentan en el siguiente cuadro comparativo:

CUADRO 6: COMPARACIÓN LGUC Y LEY 17.288 SOBRE REGULACIÓN DE ZONAS URBANAS PATRIMONIALES

CRITERIO	LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES	LEY DE MONUMENTOS NACIONALES
Alcance	Local	Nacional
Aspectos de barrios que protege	Solo patrimonio material: Inmuebles (ICH), conjuntos (ZCH) e hitos dentro de un barrio (Monumentos Históricos y Monumentos Públicos).	Patrimonio material e inmaterial. La categoría de ZTyP es una modalidad que asume un monumento cuya singularidad se desea preservar inalterable.
Grado de regulación de las intervenciones	Establece normas urbanísticas a través de los Planes Reguladores Comunes y puede definir normas arquitectónicas a través de Planes Seccionales.	No establece criterios explícitos, sino que es prerrogativa del Consejo de Monumentos Nacionales aprobar las intervenciones
Participación de la comunidad afectada	La propuesta recae en la Municipalidad, la participación ciudadana queda subsumida en la discusión de los Planes reguladores, en determinado	En cualquier momento, la comunidad o una persona o autoridad puede solicitar la declaratoria de una Zona Típica. Esta es una

CRITERIO	LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES	LEY DE MONUMENTOS NACIONALES
	período de tiempo.	de las pocas leyes en el ordenamiento jurídico nacional con esta facultad.
Facultades sancionatorias	La Dirección de Obras tiene facultades sancionatorias sobre el incumplimiento de las Ordenanzas que fijan el Plan regulador y las normas urbanísticas de zonas especiales	Se contemplan multas y paralización de obras ante la infracción al mandato de solicitud de autorización para realizar intervenciones.
Transparencia y claridad de la norma	En la Ordenanza Municipal, se establecen las normas urbanísticas que deben cumplirse en ZCH. La protección se circunscribe a dicha norma, de no existir planes seccionales que pueden lograr mayor detalle.	Las aprobaciones se realizan a criterio de equipos técnicos del Consejo, de modo que no son equivalentes para todos los sectores protegidos.
Sostenibilidad	Los Planes reguladores son instrumentos que cambian en el tiempo, de acuerdo a los lineamientos de planificación territorial del gobierno local. Así, los inmuebles protegidos por PRC pueden ser desafectados mediante la emisión de informes elaborados por profesionales competentes al ámbito de la arquitectura y la construcción.	Se mantiene en el tiempo y no se puede desafectar los sectores declarados.

Fuente: Elaboración propia en base Ley de Monumentos Nacionales 17.288 y Ley General de Urbanismo y Construcciones

2.3.2. CONSIDERACIONES PATRIMONIALES EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La protección y puesta en valor del patrimonio urbano, no es cuestión solo de una dotación de recursos destinados a la rehabilitación de inmuebles o zonas específicas, requiere por cierto de una visión estratégica del territorio e instrumentos de planificación para una aplicación armónica con el resto del territorio. Hormazábal declara en 2003, que incorporar en los bienes históricos protegidos, la consideración de desarrollo implica un rol de gestión pública, marcando la importancia de los planificadores para evitar procesos de obsolescencia asociada al patrimonio cultural. El concepto de planificador y la necesidad de gestión pública remarcan la necesidad de planificación por parte del Estado como pieza fundamental para lograr el desarrollo sostenible. Por otro lado, declara que la conciencia colectiva del valor patrimonial, debe introducirse en las instancias encargadas de la planificación y gestión de las ciudades, tanto en los niveles técnicos como políticos. Esta visión abre la posibilidad de que es necesario que no solo es importante una gestión exclusiva para el legado cultural sino también, a modo de suplente o complemento, el ingreso de la variante patrimonial en las demás planificaciones existentes.

Si bien en la ciudad de Santiago aún no es posible encontrar actualmente planes de desarrollo urbano operando que pongan al patrimonio cultural como centro, han existido en la última década algunas experiencias destacadas que apuntan a la rehabilitación del patrimonio urbano e incipientemente, a

incluirlo como variable para el desarrollo territorial. Este cambio de visión respecto de la planificación urbana y el ordenamiento territorial, tiene como uno de sus hitos la formulación de una nueva Política Urbana que establece como uno de sus focos la promoción de la identidad y patrimonio.

Revisemos como primer punto cómo los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial acogen los temas patrimoniales a escala urbana, especialmente aquellos que son atingentes para la protección del patrimonio a escala barrial, que es el nivel en que se aplican las ZTyP en esta función.

En Chile, la planificación territorial considera las escalas regionales y en lo micro, la menor escala es el nivel comunal, sin considerar formalmente los barrios. En el nivel regional existen los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial (PROT) que tiene por finalidad espacializar de los objetivos económicos, sociales, culturales y ecológicos de la sociedad en la región (SUBDERE, 2011); en el nivel comunal existen los Planes Reguladores Intercomunales (PRI) o Metropolitano (PRM) y los Planes Reguladores Comunales (PRC); y el instrumento de planificación de menor escala se encuentra representado en los Planes Seccionales de tuición municipal, los cuales si bien fijan normas urbanísticas no poseen un enfoque holístico que permita encaminar o dirigir un desarrollo integral del territorio asociado a esta herencia cultural (Rojas, 2013).

Los instrumentos de planificación local, presentan serios déficit desde el punto de vista de la coordinación estratégica, puesto que “no ordenan ni vinculan decisiones ni gastos públicos ni privados. Asimismo, hoy contamos a nivel local con planes reguladores comunales, patentes e impuestos territoriales; es decir, tres instrumentos desarticulados, totalmente superados por la dinámica de escala metropolitana” (Tohá, 2013). De esta forma, a juicio de la Alcaldesa Carolina Tohá, la planificación cae en un vacío y no se logra regulación (2013).

Pese a este déficit institucional, existe registro de experiencias concretas de implementación de planes estratégicos que tenían como foco la rehabilitación y puesta en valor de sectores de la ciudad, especialmente en el centro histórico. Aquí destaca la acción de la Corporación del Desarrollo de Santiago (CORDESAN) en el contexto del *Plan de Repoblamiento*, entidad que ha sido, en conjunto con la aplicación de subsidios de vital importancia en el alto desarrollo inmobiliario de la comuna en los últimos veinte años centrando esfuerzos en la renovación urbana, económica, social y cultural, en el marco de una planificación y gestión estratégica de la ciudad. La CORDESAN, si bien no tenía foco en la protección del patrimonio hasta 2013, ha impulsado la revitalización del casco urbano antiguo a través del programa Recuperación de Viviendas, Cités y Edificios actuando a través de innovadoras iniciativas, como Rehabilitación Habitacional (REHA), que promovió la reparación de viviendas,

mejoras y/o hermoseamiento de propiedades por parte de los propietarios³. La CORDESAN puso a disposición de los vecinos de la comuna asesoría profesional y técnica para sus proyectos, créditos del Banco Estado y supervisión de las obras (www.cordes.cl), oferta que estuvo enfocada en familias de escasos recursos, quienes podían aportar al financiamiento de mejoramiento de sus viviendas con materiales e incluso mano de obra (CORDESAN, 2004).

Existen también experiencias de planes maestros en proceso de desarrollo que esperan ser aplicados a barrios. En el plano de la planificación indicativa, el Plan Maestro de Regeneración del Barrio Mapocho-La Chimba, elaborado por el Observatorio de ciudades UC (OCUC) desarrollado en 2012, tuvo como objetivo preservar la riqueza y personalidad histórica, patrimonial y cultural de este sector de 238 hectáreas ubicado en el área central de la ciudad de Santiago. El plan es financiado mediante un convenio entre el Gobierno Regional e Ile de France, y están involucradas las Municipalidades de Santiago, Independencia, Recoleta, y el Gobierno Regional Metropolitano convergiendo en el estudio la Intendencia Metropolitana, el Gobierno Regional RM, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y los Municipios (Rojas, 2013)

Esta es la única experiencia en la Región Metropolitana, sin embargo otras experiencias similares se encuentran en otras latitudes del país. Es el caso del Plan Serena, desarrollado entre 1947 y 1952, el cual aglutinó diferentes escalas de actuación como la provincial, la intercomunal, urbana y arquitectónica, poniendo como centro el desarrollo de actividad turística mediante el realce de las características arquitectónicas y estilísticas distintivas de la ciudad y la generación de vivienda. Para completar este plan estratégico, en 1981 se declara ZTyP al área central de la ciudad, lo que para algunos expertos representó un contrasentido, ya que el casco histórico era una copia del estilo colonial, y no el original. En la actualidad, se espera poner en marcha el Plan de Coordinación Intersectorial en la misma ciudad (Rojas, 2013).

En el transcurso del año 2002 y en el contexto de la Reforma Urbana, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo pone en funcionamiento el Programa de Actualización de Instrumentos de Planificación Territorial. Con una inversión cercana a los 14,7 millones de dólares, el programa busca apoyar la modificación de Planes Reguladores Comunes, orientadas a la incorporación de Patrimonio como ICH/ZCH y a la modificación de los instrumentos con el fin de adecuar sus normas urbanísticas para hacerlas compatibles con dicha protección. Junto con ello se ha apoyado el estudio de Planos Seccionales, para profundizar en la protección del patrimonio a través de la definición de

³ Entre el año 2000 y 2002, la corporación logró la rehabilitación de seis conjuntos, que equivalen a noventa y dos viviendas en total. Se suma a esto el programa de recuperación de la población centenario en barrio Yungay norte, en una acción conjunta entre la Junta de Andalucía, la Ilustre Municipalidad de Santiago y la CORDESAN. Esta acción benefició a 1.700 habitantes en un total de 422 viviendas.

características arquitectónicas que regulen la intervención en los inmuebles protegidos (www.minvu.cl).

Finalmente, en octubre de 2013 se promulgó una nueva Política de Desarrollo Urbano (PNDU), llenando un vacío existente desde el año 2000, en que se había derogado el último documento maestro datado de 1985. Esta PNDU propone un modelo de crecimiento sustentable, para lo cual plantea reformas profundas en la legislación e institucionalidad que afecta a las ciudades (www.plataformurbana.cl).

Desde el punto de vista de la inclusión de la variable patrimonial como componente del desarrollo urbano el documento rector parte de un diagnóstico en que se asevera que el actual marco legal para el patrimonio protegido, no contempla posibilidades de gestión y financiamiento para la protección efectiva de los inmuebles. Asimismo, existe consenso en torno a que la institucionalidad y normativa patrimonial no recoge aspectos asociados al patrimonio natural, la identidad, la diversidad geográfica y la riqueza cultural (CNDU, 2014).

En este sentido, también se destacan aspectos vinculados a la planificación territorial que afectarían la adecuada protección patrimonial, así como su articulación con estrategias de desarrollo urbano integrales. Esto es especialmente importante, ya que la institucionalidad pública que actualmente rige en las áreas metropolitanas no está dando respuesta a la importancia de estas urbes, ni de las colisiones de intereses que se producen entre intereses entre ciudadanos, agentes inmobiliarios y proyecto de territorio en las metrópolis, por sus altos flujos de demandas (Tohá, 2013)

Frente a esto, se propone reorganización de potestades públicas en cuatro escalas territoriales: las existentes escalas comunal, regional y nacional, y una nueva escala metropolitana. Esta última, estará a cargo de la planificación metropolitana y gobernará en sus aspectos colectivos o sistémicos los territorios que estén dentro de su área metropolitana. Con esta medida se podría superar la actual fragmentación con que se toman las decisiones sobre la ciudad, desde el punto de vista de la asignación de inversiones en el territorio, comunal e intercomunamente, también en cuanto a las implicancias territoriales de la toma de decisiones sectorial y por último, resolvería el vacío de autoridad para resolver problemas que exceden la potestad municipal sin tener que interpelar al gobierno central (Tohá, 2013).

Asimismo, se destaca la creación a nivel nacional de un Ministerio de Ciudades, Vivienda y Desarrollo Territorial, quien tendrá la potestad de fijar reglas y formular de políticas nacionales sobre planificación y gestión urbana y territorial, sobre instalaciones de infraestructura, además de proyectos u obras de carácter estratégico o de importancia nacional establecidos por ley. Además tendrá labores de supervisión de las reglas de planificación urbana y de la generación de estrategias y planes para enfrentar problemas urbanos de importancia nacional, como la integración social.

En lo específicamente patrimonial, la PNUD incluye como uno de sus 5 ámbitos temáticos, el de “identidad y patrimonio”, entendiendo el patrimonio como un bien social, conformado tanto por las obras y manifestaciones de las personas y comunidades como por el entorno natural en que viven, que debe ser reservado y potenciado en nuestras ciudades y centros poblados (CNDU, 2014).

En lo operacional, si bien en sus definiciones estratégicas se plantea que es primordial contemplar el ámbito económico en la planificación de las ciudades, considera el desarrollo equilibrado con el medioambiente, plantea apoyo a los privados que posean un bien patrimonial y efectuar un reordenamiento institucional, tanto de la administración central como de los gobiernos locales (CNDU, 2014: 9).

Con estas modificaciones, la PNDU acerca a nuestro país hacia las tendencias de países con mayores niveles de desarrollo relativo, en cuando a la planificación urbana e inclusión de del componente patrimonial como eje del desarrollo y modernización.

2.3.3. INCENTIVOS PARA LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO URBANO

En el nivel operativo de las políticas públicas, se encuentran los instrumentos de financiamiento y programáticos que viabilizan las definiciones estratégicas. En el ámbito del desarrollo urbano, existen en nuestro país, escasos instrumentos que permitan la rehabilitación y/o puesta en valor de zonas urbanas de valor, inmuebles patrimoniales y otras formas de patrimonio urbano intangible.

Si bien la actual Ley de Monumentos Nacionales carece de incentivos directos para la mantención de inmuebles históricos protegidos y los monumentos nacionales que corresponden a conjunto o zonas de la ciudad, existen una serie de fondos, subsidios y otros mecanismos dispersos en distintos ministerios y organismos públicos, los cuales pueden ser utilizados en barrios con o sin declaraciones patrimoniales por parte de las comunidades interesadas en su mejoramiento y rehabilitación. Sintéticamente, éstos son:

CUADRO 7: INSTRUMENTOS PROGRAMÁTICOS PARA LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO URBANO

INSTRUMENTO	CÓMO PROTEGE EL PATRIMONIO
Subsidios habitacionales	
Subsidio de rehabilitación patrimonial Título II (DS.51, MINVU)	Favorece el reciclaje o rehabilitación de un inmueble ya construido, ubicado en una Zona de Conservación Histórica o haya sido declarado de conservación histórica, para su uso habitacional.
Subsidio de reconstrucción y reparación patrimonial (aplicado después de terremoto 2010) (MINVU)	Permite reparar o reconstruir un mínimo de 50 m ² de viviendas, manteniendo la morfología y armonía de conjuntos de valor patrimonial ante situaciones de catástrofe que impliquen un daño a estos inmueble (aporte de hasta 200 UF)

INSTRUMENTO	CÓMO PROTEGE EL PATRIMONIO
Programas	
Programa Recuperación de Barrios (MINVU)	Desde el año 2013, el programa de recuperación de barrios ha creado una línea especial de Barrios Patrimoniales, para intervenir en barrios que se encuentren protegidos como Zonas de Conservación Histórica o Zonas Típicas
Programa de espacios públicos (MINVU)	Permite construir obras nuevas o rehabilitar obras existentes en zonas patrimoniales (localizados en Zonas de Conservación Histórica y en Zonas Típicas),
Programa de apoyo a la reconstrucción patrimonial (CNCA)	Es un programa enfocado al patrimonio especialmente Inmuebles patrimoniales con vocación de uso público (cuyas fachadas están permanentemente a la vista del público) Financia hasta el 50% del total de cada proyecto seleccionado, con un máximo de \$180 millones y se puede complementar mediante donaciones.
Programa puesta en valor del patrimonio (SUBDERE)	Contribuir a proteger y recuperar edificaciones, conjuntos urbanos o sitios declarados Monumentos Nacionales, que generen beneficios socio-económicos que contribuyan al desarrollo de los territorios
Fondos públicos relacionados	
2% del FNDR (Gobiernos Regionales)	Proyectos de corto alcance en la línea "Cultura tradicional y patrimonio cultural"
FONDART (CNCA)	Financia total o parcialmente proyectos de preservación, conservación, restauración, registro, catalogación, investigación, difusión y puesta en valor de bienes patrimoniales muebles e inmuebles protegidos por la Ley Monumentos Nacionales.

Fuente: Elaboración propia en base a sitios web institucionales: www.minvu.cl, www.patrimoniourbano.cl; www.cultura.gob.cl; www.fondosdecultura.gob.cl; www.subdere.gov.cl.

3. CARACTERIZACIÓN DE LOS BARRIOS EN ESTUDIO Y CONTEXTO DE LA DECLARACIÓN DE ZONAS TÍPICAS

En lo que viene, se describirán los tres barrios analizados como estudios de caso, las que tienen elementos comunes así como rasgos muy distintivos que pueden compararse bajo el esquema común de caracterización propuesto. La descripción se realizará en torno a un conjunto de atributos, para cada uno de los cuales se irá comparando las características de cada barrio. Mayores detalles técnicos de cada barrio, se encuentran en Anexo 1.

3.1. LOCALIZACIÓN

El territorio contenido en los márgenes de la Zona Típica "Barrios Yungay - Brasil" corresponde a una fracción del sector conocido como Santiago Poniente de la comuna de Santiago, que suma una superficie de 113,56 hás⁴. Esta es la ZTyP de mayor extensión a nivel nacional, lugar que sería ocupado por Barrio San Eugenio-San Vicente, de ser aprobada toda la superficie solicitada.

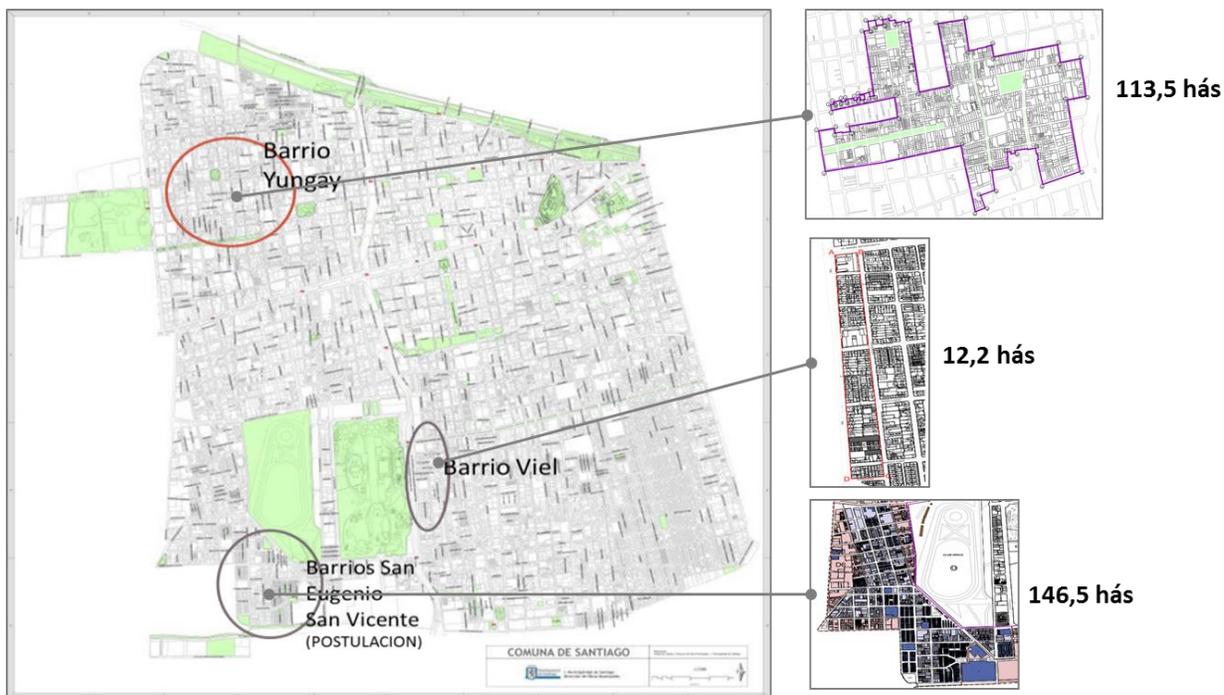
El barrio Viel se emplaza en el sector 5 del plano regulador comunal, delimitada por las calles Avenida Matta, San Ignacio, Rondizzoni y Viel, al oriente del parque O'Higgins. Su superficie total es de 12,2 hás.

Por último, la zona propuesta para declarar como ZTyP en los barrios San Eugenio y San Vicente abarca una superficie de 146,5 hás, y se localiza en el extremo sur poniente de la comuna de Santiago, específicamente dentro del Sector 6 del Plano Regulador Comunal.

En conjunto, suman una superficie de 272,2 hás, que equivale a un 12,15% de la superficie total de la comuna.

⁴ De acuerdo a lo señalado en el Plano de Declaratoria de ZT del Consejo de Monumentos Nacionales, del 29.01.2009

ILUSTRACIÓN 5: LOCALIZACIÓN DE BARRIOS EN ESTUDIO EN LA COMUNA DE SANTIAGO



3.2. CARACTERÍSTICAS SOCIOURBANAS DEL BARRIO

Dentro de las características sociourbanas a describir, se encuentran aspectos sociodemográficos y urbanísticos de los barrios. A continuación del cuadro sinóptico, se detallan los rasgos en cada caso.

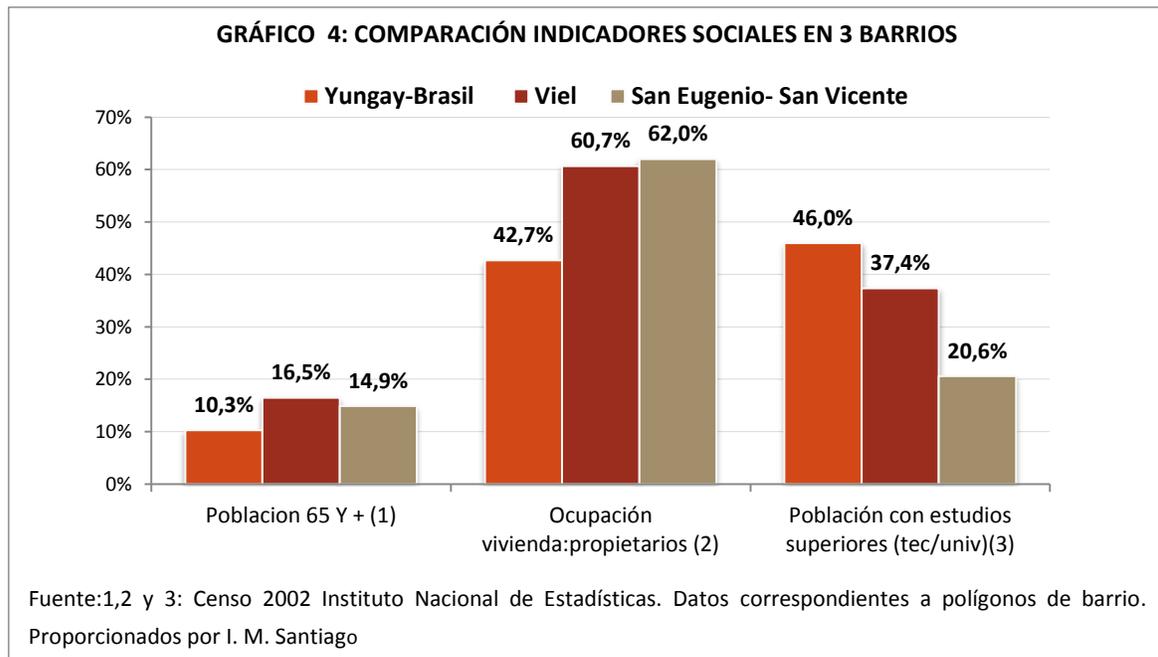
CUADRO 8: COMPARATIVO CARACTERÍSTICAS SOCIOURBANAS

ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRAERO Y FERROVIARIO SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Población residente¹	2002¹ :15.936 (7,9% de la comuna) 2012² : 12.685	2002¹ : 1487 (0,7% de la comuna) 2012² : 1184	2002¹ :11.580 (5,8% de la comuna) 2012² : 9.218
Viviendas³	70 manzanas 6.412 viviendas particulares	10 manzanas 506 viviendas particulares	106 manzanas 3291 viviendas particulares
Estructura etaria¹	0-17 : 18,2 18-44 : 52,6% 45-64 : 18,9% 65 y + : 10,3%	0-17 : 23% 18-44 : 39,7% 45-64 : 20,8% 65 y + : 16,5%	0-17 : 23,2% 18-44 : 40,5% 45-64 : 21,3% 65 y + : 14,9%
Educación¹	Sin estudios: 0,8% Básicos: 6,3% Medios: 34,1 Sup. técnicos/univ: 46%	Sin estudios: 0,5% Básicos: 21,4% Secundarios: 40,5% Sup. técnicos/univ:37,4%	Sin estudios: 1,2% Básicos: 31,4% Secundarios: 46,8% Sup. técnicos/univ:20,6%
Estructura ocupacional¹	PEA : 62,8% Quehaceres hogar:9,6% Jubilados:7,7%	PEA : 49% Quehaceres hogar:16,3% Jubilados: 12,6%	PEA : 53,4% Quehaceres hogar:17,9% Jubilados: 12,5%

ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIO SAN EUGENIO- SAN VICENTE
	Otro:19,9%	Otro:22,1%	Otro:16,2 %
Tenencia de vivienda ¹	Propia: 42,7% Arrendada: 52,9% Gratuita/cedida: 4,3%	Propia: 60,7% Arrendada: 33,9% Gratuita/cedida: 5,4%	Propia: 62% Arrendada:30,3% Gratuita/cedida:7,7 %
NSE	Pluriclasista	Medio	Medio-bajo
Estado de conservación	Deteriorado	Bueno	Bueno
Uso de suelo	Residencial (predominante) Turismo Servicios Comercio minoritario	Residencial Servicios (minoritario)	Residencial (predominante) Industrial Comercio minoritario
Potencialidad económica	Turismo de intereses especiales Esparcimiento Industria cultural	Cultura	Turismo de intereses especiales

Fuentes proporcionados por I. M. Santiago:

1. Censo 2002 Instituto Nacional de Estadísticas. Datos correspondientes a polígonos de barrio
2. Usando proyección de variación poblacional comuna de Santiago, según proyección población Censo 2002, INE
3. Aproximación sobre el 85%. Corresponde a un polígono simplificado para obtención de estadísticas.



3.2.1. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS

(A) ZTYP YUNGAY- BRASIL

Aun cuando en los años 90 se aplicaron incentivos para el repoblamiento del centro de Santiago, el censo de 2002, demostró que no se logró tal objetivo, sino que se verificó una pérdida de más de 30 mil habitantes después de casi una década de los planes de Renovación Urbana (1992-2002), alcanzando en 2002 una población total de 15.936 equivalente a casi un 8% de la población comunal. Este éxodo, generó un deterioro progresivo del barrio Yungay-Brasil, lo que favoreció la llegada de familias de ingresos bajos que ocupaban las viviendas como subarrendatarios por piezas en viviendas subdivididas para estos efectos, por los propietarios o arrendatarios formales (Bulnes, 2012). Estos procesos migratorios han configurado un sector con una población heterogénea y mixtura social.

El barrio en 2002 mostraba una población predominantemente adulta-joven (52,6% tiene entre 18-44 años) y poca población sobre 65 años (10,3%) cifra levemente inferior a la prevalencia comunal (12,2% personas 56 y más). Desde el punto de vista del arraigo en el barrio, aproximadamente un 30% corresponde a familias que nacieron o vivieron por muchos años en el barrio, estos corresponderían principalmente a adultos mayores que aún conservan sus viviendas originarias sin muchas modificaciones, cerca de 60% corresponde a personas provenientes de otras comunas y atraídas por las ofertas de viviendas de bajo precio y habitaciones en arriendo; por último, un 10% corresponde a población extranjera de bajos recursos que se asientan en el barrio por la centralidad y posibilidades de acceso a residencias de menor costo relativo (Bulnes, 2012). Esta situación se modifica en la actualidad, con una alta predominancia de inmigrantes provenientes de Perú, los que se instalan en cits y casas antiguas subdivididas en muchas habitaciones, lo que genera condiciones de gran hacinamiento Gaete, Guerra y Mura (2009).

Desde el punto de vista socioeconómico, en el año 2002, los datos indican una población predominantemente de clase media, con una alta participación en el mercado laboral (62,8% económicamente activos), un 46% de personas con estudios superiores universitarios y técnicos y un 42,7% de tenencia propia de la vivienda.

(B) ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

Según el Censo de 2002, en el Barrio Viel existía una totalidad de 1.487 residentes equivalente al 0,7% de la población comunal. Se trata más bien de una población adulta que conforman familias con hijos (23% es menor de 18 años) con una importante proporción de adultos mayores (16,5%) por encima de la proporción comunal de 12,2%.

Desde el punto de vista de las características socioeconómicas, los residentes podrían ser caracterizados como de clase media-baja con bastante homogeneidad y así se identifican los residentes de acuerdo a un estudio cualitativo sobre identidad de barrio realizado en 2009 (Romero y Veloso). Esta homogeneidad se verifica en que al 2002 el 62,4% sólo completó los estudios secundarios y en que un 41% no es económicamente activo, con una importante predominancia de dueñas de casa (16,3%) y jubilados(12,6%); y que una parte importante de los residentes son propietarios (60,7%) lo que constituye sin duda un factor de arraigo importante.

Las distinciones según estrato económico y social se realizan a partir de la distinción entre sectores físicos y espaciales, por ejemplo entre las casas de Viel y las casas de San Ignacio, donde las primeras fueron realizadas para funcionarios públicos y del Ejército y las segundas como viviendas obreras, más no por condiciones objetivas como la educación o el poder adquisitivo.

Por otra parte, el Barrio Viel se caracteriza por una escasa **mobilidad residencial**, lo que se verifica en una alta presencia de adultos mayores, mayormente residentes desde décadas o desde la construcción de los inmuebles, o bien descendientes de dichas familias ‘colonas’ de este territorio. Esto constituye a la vez que un elemento de cohesión e identidad barrial, configura también una de las razones por las cuales la comunidad visualiza la llegada de nuevos moradores, como una amenaza a un estilo de vida caracterizado por la tranquilidad barrial.

(C) BARRIOS SAN EUGENIO-SAN VICENTE

El sector sur de la comuna de Santiago está compuesto por habitantes con menor índice relativo de escolaridad y perfil socioeconómico de menores ingresos y mayor cesantía en comparación a los niveles comunales (ONG Puesta por la puesta en valor San Eugenio, 2012). Además, el barrio se encuentra emplazado en el vértice entre dos comunas que poseen grandes bolsones de pobreza y marginalidad, Estación Central y Pedro Aguirre Cerda, comunas en las que la marginalidad se manifestaría especialmente en los bordes cercanos a la línea férrea, según sus PLADECO (ibíd.).

Algunos indicadores como la tenencia de la propiedad, el valor de los predios o la variable ocupación, permiten complementar este panorama. Existe el predominio de la vivienda propia (San Vicente con un 51,2%), lo que se relaciona más con la ancestralidad de ocupación del sector y las condiciones favorables en que les fueron cedidas a las familias trabajadoras. Asimismo, el barrio San Vicente presenta un alto porcentaje (24,5) de población en el estrato bajo⁵ mientras que en sector de San

⁵ Éste se obtuvo a través de la variable ocupación, la cual fue agrupada según el método de los estratos (CEPAL). Esta variable permite obtener una aproximación al nivel de ingresos y por ende al nivel socioeconómico. Contempla 5 categorías (alto, medio-alto, medio, medio-bajo, bajo). Citado en Ilustre Municipalidad de Santiago (2012). Memoria explicativa estudio modificación al PRC sector 6 Club Hípico- Parque O’higgins

Eugenio, tiene una mejor condición socioeconómica en términos relativos un 17% de familias de estrato bajo (ibíd.)⁶ Asimismo, de acuerdo al avalúo de SII, más de un 70 % de los predios de los barrios Pedro Montt y San Vicente presentaban un valor de M² inferior a 7.57 UF en el año 2012.

Por último, existe una importante proporción de habitantes adultos mayores, que trabajaron en las obsoletas fábricas del sector (aproximadamente 17.000 hbts). En efecto, cerca de un 70% de la población del Barrio San Vicente ya residía en esta comuna en el Censo de 1992, lo que se debe a la gran presencia de poblaciones asociadas a la actividad fabril localizada en el sector desde principios del siglo XX.

3.2.2. RASGOS MORFOLÓGICOS Y URBANÍSTICOS

Se comparan a continuación, los atributos del diseño, morfología, usos de suelo y otros elementos urbanísticos de los barrios en estudio. Los detalles de cada uno, se encuentran en Anexo 1.

CUADRO 9: SÍNTESIS COMPARATIVA RASGOS MORFOLÓGICOS Y URBANOS DE LOS BARRIOS EN ESTUDIO

ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Trama urbana	Trazado ortogonal, donde se distinguen 4 tipos de manzanas. Se distingue 3 tipos de predios en relación con superficies, asociados a estratos socioeconómicos Trazado vial en torno a 2 vías estructurantes, principales y secundarias.	Se compone de 10 manzanas articuladas en torno a 2 vías estructurantes de norte a sur con estructura de damero original.	Predominancia manzana de damero original. Se distinguen 2 sectores con morfología y características homogéneas: San Vicente y San Eugenio.
Morfología y alturas habitacionales	Predominio de fachada continua, esquinas ochavadas y ángulo recto. Destaca su homogeneidad de alturas con predominio 1 y 2 pisos	Sistema de agrupamiento continuo y altura de edificación máxima predominante de 2 pisos Esquinas de ángulo recto.	Predomina sistema de agrupamiento de fachada continua y altura de 1 piso.
Estado de conservación viviendas	Buen estado	Buen estado	Buen estado y presencia de edificaciones industriales recicladas
Espacio público	Presencia de áreas verdes: 2 plazas importantes que articulan la identidad local	No se contemplan espacios públicos de esparcimiento. Sí áreas verdes internas.	Plazas interiores en barrios y áreas verdes en veredas unifica el entorno.
Usos de suelo	Sector con preponderancia de uso	Preponderantemente	San Vicente es de carácter

⁶ Las cifras refieren al sector denominado Pedro Montt, que aúna Sn, Eugenio hasta el sector de la Penitenciería de Santiago.,

ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
	residencial con incremento de usos para servicio y educación.	residencial	mixto, compartiendo residencia y actividad productiva y comercio. San Eugenio, al sur, predomina función residencial.
Servicios	Importante presencia de servicios	Escasa presencia de servicios dentro del sector, aunque sí en inmediaciones.	Escasa presencia de servicios dentro del sector.

Fuente: Elaboración propia en base a expedientes técnicos de Zonas Típicas y Memoria Explicativa de modificación de PRC.

A modo de ejemplo, se muestran a continuación, algunos de los rasgos morfológicos más distintivos de los 3 barrios:





3.3. ASPECTOS PATRIMONIALES

3.3.1. BREVE HISTORIA DEL BARRIO

(A) ZTYP YUNGAY- BRASIL

Este sector es uno de los más antiguos de la ciudad de Santiago cuyo origen data de 1839, cuando el Presidente Joaquín Prieto con ocasión del triunfo de la guerra contra la confederación Perú - Boliviana, firma un decreto que dio al barrio el nombre de la batalla de la victoria: Yungay. Hasta entonces era conocido como "el llanito de Portales" de propiedad de José Santiago Portales Larraín, padre del ministro Diego Portales. En 1840, tras la muerte del Patriarca, las 350 hectáreas fueron repartidas entre sus hijos, quienes a su vez las vendieron a distintas empresas loteadoras. La hijuela del ministro Portales fue una de las primeras en subdividirse, dejándose espacio en ella para la futura Plaza Yungay y la parroquia San Saturnino. El Estado compró la parte más occidental del "llanito" para crear la Quinta Normal de Agricultura. Paralelamente, el tráfico existente por el viejo camino real hacia Valparaíso, hoy calle San Pablo, impulsó la atracción de habitantes al área de Mapocho, lo que consolidó al sector como la primera expansión hacia la periferia que tuvo Santiago (www.memoriachilena.cl) en el marco de un proceso de urbanización a consecuencia del crecimiento económico del país, producto del desarrollo minero y la expansión de la administración estatal.

A partir de allí, se realizan diversos loteos que incorporan al mercado un conjunto de terrenos; de ellos, los más importantes fueron los que pertenecían al agrimensor dueño de la primera librería de Santiago y regidor de la Ciudad, Jacinto Cueto y el ingeniero Juan de la Cruz Sotomayor, quienes además diseñaron la trama urbana del nuevo barrio.

El resultado de todo este proceso fue el trazado de una gran población dividida en manzanas y en calles bien alineadas. Las casas eran de un piso y estilo sencillo y sobrio, espaciosas y con patios interiores con frondosos follajes, separadas por murallas bajas y construidas casi todas en adobe y de tejas (IMS, 2007:9).

Los grupos sociales que migraron hacia estas zonas eran las clases emergentes ligadas al comercio, la banca, la minería y la industria. Así se conformó desde sus orígenes, una mixtura entre clases medias y estratos más altos de la sociedad (2007:10). Asimismo, en la década del 1840, Domingo Faustino Sarmiento, el geólogo francés Amado Pissis y el científico polaco Ignacio Domeyko, llegaron a vivir al barrio, otorgando a Yungay una fisonomía ligada a la residencia de incipientes grupos medios y vinculados al trabajo en el aparato público.

Hacia 1870 la función residencial del barrio estaba consolidada, con un crecimiento demográfico motivado probablemente por el “éxito especulativo de la lógica del loteamiento de terrenos y las variadas formas jurídicas de acceso a la propiedad” (Aymerich, 2002:5). En este período diversos equipamientos se instalaron; religiosos, sociales, hospitalarios, educacionales, y sobre todo la creación de la Quinta Normal, la cual fue originalmente pensada como un campo de práctica y de experimentación científica de la agricultura. Por último, un elemento que contribuyó a estructurar morfológicamente al barrio en este período fue el tendido ferroviario de Santiago, desde que se inauguró oficialmente el servicio de trenes entre Valparaíso y la capital (14 de septiembre de 1863), debido a que el terminal principal (Estación Central) enfrentaba la esquina sur poniente del barrio Yungay y a que la primera parte del trazado recorría entera la avenida Matucana (por su superficie y, luego de algunos años, de manera subterránea). Más tarde se construirá un paradero que derivará a la categoría de estación ferroviaria en el sector norte del barrio Yungay (calle Balmaceda), que servirá de punto intermedio entre las estaciones Central y Mapocho que vinculará a la capital con Valparaíso y con el norte de Chile (CMN y IMS, 2011).

Uno de los hechos más relevantes para la identidad del barrio ocurrió en 1888 cuando se inauguró el principal símbolo urbano de Yungay: el monumento al roto chileno del escultor Virginio Arias, que selló al barrio como el sector del "roto" y de la chilenidad dentro de la ciudad (www.memoriachilena.cl).

Entre 1870 y 1930 se producen importantes cambios en variados aspectos, siendo uno de los más importantes el demográfico. Comienza un desplazamiento acelerado de la población rural hacia la ciudad, lo que generó un impacto en el aumento de cuatro mil o cinco mil nuevos habitantes en el barrio (Aymerich, 2002: 3) y en la instalación de barrios obreros y populares, y los conventillos con sus hacinamientos y superpoblación.

Durante las primeras décadas del siglo XX, el barrio fue pieza importante en el desarrollo de la capital. Surgieron y prosperaron fábricas de puertas y ventanas; la industria del huaipé; fábrica de guantes,

chupetes y calzones de goma; las lecherías; elaboración de hielo seco. Pequeñas industrias del tejido; talleres de confección de trajes, camisas y ropa de vestir; laboratorios fabricantes de cosméticos, polvos y aceites para bebés (Gaete, Guerra y Mura ,2009: 110).

En la década del veinte, se construyeron, en la parte más sur del barrio -calle Huérfanos-, hermosos y elegantes cines como Lucrecia Valdés de Barros y Adriana Cousiño, además del Teatro Novedades, en Cueto.

La década de 1930, marca el declive del Barrio Yungay y Brasil, debido a la emigración de los estratos medios altos y altos hacia el oriente de la ciudad, influenciado en parte por el cambio en la dimensión y en la densidad demográfica, el aumento de las actividades económicas, la creación de zonas urbanizadas al oriente y la emergencia de un mercado inmobiliario en ese sector, pero lo que parece central es la degradación de un parte importante del hábitat -casas antiguas pareadas-, y el cambio de composición social de los habitantes del barrio.

Hacia 1950 el barrio Yungay constituía un mundo aparte en la vida urbana de masas. Su fisonomía provinciana y los lazos comunitarios eran extraños en una ciudad como Santiago y, mientras en otros barrios desapareció el carnaval, en Yungay se celebra hasta hoy, cada 20 de enero.

En 1987 Santiago Poniente es declarado Zona de Renovación Urbana y en 1990 la Municipalidad impulsa un plan de repoblamiento, utilizando como incentivo el SRU. Desde ese momento, se inicia la construcción de nuevos inmuebles por parte de empresas inmobiliarias y fue justamente ese proceso el que, a juicio de los vecinos residentes, generó el mayor impacto en el patrimonio material e intangible del barrio (Carvajal et al., 2007: 11) porque las edificaciones *“a veces alcanzaron dimensiones, y sobre todo alturas, totalmente ajenas a la escala del tejido urbano existente, rompiendo las cualidades paisajísticas y patrimoniales del barrio”* (IMS, 2000: 15). Ello implicó la expulsión de familias empobrecidas y la llegada de nuevos habitantes sin conexión con la historia local.

De igual forma, la incipiente locación de organizaciones culturales en el barrio desde mediados de los años 80 se potenció en las décadas siguientes, de lo que resultó que fijaran su residencia ahí las sedes de varias universidades privadas, a lo que se sumó, entre otros, un creciente mercado gastronómico y bohemio que ha hecho recobrar la impronta que tuvo en su momento el barrio Yungay.

(B) ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

Los orígenes del barrio en estudio se remontan a la segunda mitad del siglo XIX período en el cual la ciudad de Santiago comenzó a crecer rápida y desordenadamente hacia el sur. Para entonces, el barrio correspondía a los terrenos de la antigua chacra “El Conventillo” localizada en el sector

denominado “al sur de la Cañada”, limitado al norte por el Camino de Cintura (Hoy Av. Manuel Antonio Matta) y al sur por el Zanjón de la aguada

Desde 1840 las distintas chacras existentes en la zona, se dividieron en lotes e hijuelas más pequeños, que fueron adquiridos por la clase alta (las cercanas al Campo de Marte, actual parque O’Higgins), constituyéndose un barrio exclusivo y elegante y otras alquiladas a modestos pobladores, principalmente indígenas migrantes.

En 1847 la instalación del Matadero, junto al Zanjón de la Aguada, había creado un nuevo elemento de asentamiento en esta barriada. A partir de allí, muchos fundos se transformaron con gran rapidez en tierra urbana debido a que se convirtió en un excelente negocio. Fue también el destino que le dieron a la chacra “El conventillo”, sus entonces propietarios, los diputados Antonio Vial Formas y Nicomedes Ossa Cerda, quienes ante la improductividad de las tierras encontraron una forma de rentabilizarlas a través del arriendo de pequeños terrenos a las familias pobres que requerían vivir en las cercanías de sus lugares de trabajo temporales: El Matadero de la ciudad y en las viñas (Ochagavía, Subercaseaux) ubicadas al sur de Santiago.

Los asentamientos al sur de la ciudad crecieron de manera inorgánica sobre las hijuelas alquiladas por los diversos herederos de esas tierras. Frente a esta situación Benjamín Vicuña Mackenna, durante su período como intendente de Santiago (1872 – 1875) realizó el primer esfuerzo urbanístico sistemático para afrontar esta situación. Construyó el “Camino de Cintura” (actuales Calle Matucana, Exposición, Avenida Blanco Encalada y Avenida Matta y Mapocho), como una suerte de “cordón sanitario” que separaba a la civilización, de lo que era para él “*una inmensa cloaca de infección y de vicio, de crimen y de peste*”, que se encontraba al sur de dicho camino. Él llamaba a lo que hoy es el Barrio Viel, como el “Potrero de la Muerte”

Aun cuando el sector delimitado por las calles Viel-Matta-San Ignacio-Rondizzoni, queda enmarcado por el límite exterior del camino de cintura, la dirección en que la ciudad se expande explica la futura configuración de este barrio.

El año 1870 comienza a construirse el parque Cousiño y con ello se arreglan las calles que lo limitan y se finaliza la construcción del Camino de Cintura (actuales, Calle Matucana, Exposición, Blanco Encalada, Avenida Matta y Mapocho). En 1873 se finaliza la construcción del Parque Cousiño donde se instalaron el Cuartel de Artillería, la penitenciaría, la Fábrica de cartuchos, la Quinta del Instituto Nacional, la Escuela Militar, el Parque General del Ejército, el presidio urbano y el Campo de Marte. Este nuevo complejo influyó positivamente en el tipo de construcciones que se instalaron en los sectores y manzanas aledañas, actuando como polo de atracción de conjuntos de viviendas individuales de mayor valor, desplazando en forma progresiva los precarios asentamientos que caracterizaban el área. Es cuando comienza la consolidación del barrio al oriente de Avenida Viel,

caracterizándose por viviendas modestas de 1 o 2 pisos de fachada continua y patios interiores que mantienen hasta hoy una marcada homogeneidad.

Las acciones iniciadas en la década de 1840 por parte del Estado, seguidas por las familias más prestigiosas de Santiago y coincidentes con las operaciones que transformaban el entorno urbano a partir de la década de 1870, implicó el aumento de las subdivisiones de terrenos para la apertura de nuevas calles y para la formación de manzanas en este sector de la ciudad (De Ramón, 2000: p.142, citado en CMN y IMS ,2011).

A principios del siglo XX, ante la apremiante necesidad por incrementar la vivienda urbana ante el aumento demográfico que venía experimentando la ciudad, se redoblaran los esfuerzos por construir viviendas higiénicas para una ciudad que presentaba altos índices de mortalidad. Esto dio paso a la primera intervención del Estado en la solución del grave problema social que asolaba a la periferia de la ciudad. Con la promulgación de la Ley sobre Habitaciones Obreras (1906), se inicia la participación del estado en la construcción y generación de proyectos residenciales.

Pese al impulso público por solucionar la cuestión de la vivienda, la franja que hoy corresponde al sector delimitado por las calles Viel-Matta-San Ignacio-Rondizzoni, mantuvo una baja densidad por algunas décadas. Un plano de 1910 muestra no sólo como esta franja, sino que las correspondientes a los límites sur y poniente del parque, también quedaron “resguardadas” de edificaciones por algún tiempo. El tardío desarrollo de este sector en relación a las zonas próximas, por haberse encontrado en una situación privilegiada frente al parque, contribuye a explicar la arquitectura y calidad exclusiva del sector en estudio (Pardo, 2011).

A partir de 1930 se inicia la construcción de 5 conjuntos habitacionales que reflejan la forma en históricamente el Estado ha asumido el problema de la vivienda y la arquitectura asociada a ésta. Inicialmente, es el renombrado arquitecto Manuel Cifuentes, quien en 1930 diseña dos conjuntos de vivienda, uno destinado a la caja de empleados particulares y empleados municipales con un teatro (teatro Parque Cousiño); y la otra destinada a la oficialidad del ejército, que llevaría posteriormente su nombre (Población Manuel Cifuentes).

En la década del 40, se inserta en el barrio la construcción de un conjunto administrado por la Gota de Leche, organismo que estipuló la normativa de poblamiento y de beneficencia a familias de diversos orígenes y niños con desnutrición. Esta organización se dedicaba a atender niños de hasta dos años, procurando velar por su nutrición y tratamientos médicos. Organizaciones como la Gota de Leche, así como otras de beneficencia católica, formaban parte de un proceso que se venía desarrollando desde avanzado el siglo XIX cual fue la proliferación de sociedades de beneficencia para actuar en el campo de la vivienda.

El diseño urbanístico de las nacientes poblaciones estuvo marcado desde sus inicios por su proximidad al Parque Cousiño. Es por ello que el tema de las áreas verdes en los conjuntos

habitacionales de la década de 1930 no fue central en cuanto no propusieron un vínculo directo con el Parque Cousiño más allá de la construcción de pasajes.

Para 1960, el sector recibe el impacto directo de una de las mayores transformaciones de la ciudad en las últimas décadas, con la construcción de la Carretera Panamericana Norte Sur, proyecto vial que dividió la comuna de Santiago en dos. Como consecuencia, este sector perdió su relación con el parque, pues la vida cotidiana del sector se alejará de este espacio que desde sus inicios fuera un área de esparcimiento obligado, sino parte de la extensión del barrio.

(C) BARRIOS SAN EUGENIO-SAN VICENTE

Su origen se remonta a fines del siglo XIX, cuando Santiago comienza a expandirse hacia el sur por la creciente migración de población del campo a la ciudad que preferían localizaciones en las inmediaciones de estaciones de llegada/partida de trenes de ferrocarriles.

Los primeros asentamientos en el sector eran de gran marginalidad, en ranchos y conventillos. Ello dio lugar a fuertes demandas y protestas obreras exigiendo mejores condiciones habitacionales. Esta situación vendrá a cambiar con la llegada de la Congregación Redentorista de Chile desde Italia, quienes se instalan en los terrenos agrícolas donados por la familia Ugarte en la zona donde hoy se emplaza el barrio San Eugenio y San Vicente, en 1876. Allí, la construcción de la primera capilla ubicada en las calles Blanco Encalada y San Alfonso (reemplazada más tarde por la Basílica Nuestra Señora del perpetuo Socorro), que detonará el desarrollo de una zona de viviendas para obreros asociados a la primera Maestranza de ferrocarriles y otras actividades industriales que se desarrollaban en la zona, por la cercanía con la Estación Central de Ferrocarriles.

En 1901 se da inicio al proyecto de construcción del ferrocarril de circunvalación o “de cintura” que rodeaba la ciudad, definiendo el límite urbano de esta, así como una red de conectividad con las Estaciones central, que conectaba con el pueblo de San Bernardo al sur y con la estación Pirque que se ubicaba en la Plaza Baquedano y conectaba con el pueblo de Puente Alto. Dentro de este proyecto se había instalado la Maestranza San Eugenio (1890), luego que la Empresa de ferrocarriles del Estado comprara 15 hás. Al sur de la Estación central para trasladar su antigua casa de máquinas desde el barrio República hacia un sector más cercano a la Estación Central (Muñoz, 2004). A partir de su llegada, la trama urbana de la periferia sur poniente de Santiago, comenzó a configurarse hacia el interior, entre los grandes paños del Club Hípico y Parque Cousiño.

La llegada del tren permitió el emplazamiento de fábricas en una zona que hasta entonces había mantenido carácter más bien rural, incorporando de manera definitiva este sector a la dinámica de la ciudad. Las nacientes fábricas absorbieron gran parte de la mano de obra que migraba a Santiago desde los campos y centros salitreros. Para esta población, el Estado ofrece soluciones habitacionales a partir de la Ley de habitaciones obreras de 1906 que comenzó a implementar proyectos de vivienda

unifamiliar influenciadas por corrientes urbanísticas como el racionalismo moderno y la “ciudad jardín”.

Sin embargo como solución habitacional, el impacto de la acción del estado fue escueto. De allí que las propias fábricas desarrollaran sus propios proyectos residenciales con equipamiento, para localizar a sus trabajadores en lugares cercanos a sus puestos de trabajo. Gran parte de este proceso queda plasmado en la configuración de las diversas poblaciones que componen el sector en estudio. Es el caso de la Empresa de Ferrocarriles del Estado que construye la población San Eugenio I (1911), san Eugenio II (1930) y Colectivos san Eugenio (1937) para sus trabajadores. La Fábrica Central de Leche construye en 1938 la Población central de leche mediante la caja del seguro obligatorio. Por último, la Caja de Habitación Popular financió las poblaciones Pedro Montt (1938) y Arauco (1945).

Las fábricas de la época [Fábrica de Sacos Almadena (1930) y la ex Central de Leche (1937)], no solo ofrecieron empleos, sino que se constituyeron en referentes para formar redes y lazos entre las familias trabajadores. En muchos casos, las propias fábricas colaboraban en la formación de clubes deportivos e incentivaban actividades culturales y sociales mediante infraestructura (Como el Ex cine Septiembre de la empresa Yarur y posterior Machasa). La expresión más política de esa identidad se aprecia en distintas asociaciones de carácter cultural y compañías de teatro obreras (www.metapoli.cl, 26 de mayo 2013).

Con el Golpe Militar de 1973 y el cambio en el modelo económico del país, se reemplaza la matriz productiva centrada en la industrialización por una centrada en los servicios. Las fábricas fueron cerrando, dando pie a un estado actual de obsolescencia funcional.

En la actualidad se puede ver que algunas estructuras han dado paso a la reutilización de ciertas edificaciones, que en contexto tienden a representar los albores de un proceso de reconversión en algunos sectores del barrio, propio de las metrópolis modernas (www.metapoli.cl; 26 mayo 2013).

3.3.2. VALORES PATRIMONIALES

(A) ZTYP YUNGAY- BRASIL

En el barrio se identifican 7 tipologías de viviendas que reflejan la historia republicana de la ciudad⁷. Estas tipologías responden a diferentes **estilos arquitectónicos**, identificándose al menos 3: a) Estilo republicano, de un piso y un patio, originarias del proceso de urbanización, con fachadas planas, con poca decoración y cornisas de madera con molduras. b) Clasicismo popular, similar al republicano,

⁷ El detalle de las tipologías de vivienda se encuentran en Anexo 1.

pero mucho más sencillo desarrollado en la década del 20 para estratos medios y medio-alto. Característicos de este estilo son los inmuebles de longitud extensa, con columnas de estilo clásico, tímpanos y pórticos. c) Eclecticismo, construcciones de 2 o 3 pisos desarrollado a partir de la década del 20 con variaciones como medieval, neogótico, neo-románico, europeos y norteamericanos y neocolonial. Destacan las vivienda Art-decó, de fachada simplificada plana y desprovista de cornisas; las del Movimiento moderno, que cuestionan la estructura urbana, liberan áreas verdes en el interior de la manzana, y también con fachadas planas y ausencia de decorados.

Se destacan obras de un sinnúmero de arquitectos de reconocido prestigio, entre los que es posible identificar algunos notables ejemplos del estilo ecléctico, como Eusebio Chelli (Iglesia de la Preciosa Sangre), Teodoro Burchard (edificio del Mercurio de Valparaíso y en la ZT de la Basílica del Salvador y el Palacio Elguin); José Forteza (casa de Miguel Letelier, Cienfuegos 55); Josué Smith Solar (casa Valdés Anderson en Erasmo Escala 1884, la casa en Erasmo Escala 1825 y las casas de Compañía 2586 y 2580); Alberto Cruz Montt (sede actual del Colegio de Profesores en catedral 2373 – 2395, el Cité Adriana Cousiño (Zona Típica) y las casas en Santa Mónica 2312 y 2316); Ricardo Larraín Bravo (cité Adriana Cousiño, pasaje Hurtado Rodríguez, casas del Arzobispado en Moneda 1845,1847 y 1849, y casa Art Decó Brasil 70-72); Luciano Kulczewski (calle Catedral, entre Libertad y Esperanza).

En el PRC vigente al momento de la solicitud de declaratoria como Zona Típica, se identifican en esta zona se identifican 2 Monumentos Históricos, 13 Monumentos Públicos⁸ y 373 Inmuebles y Conjuntos de Interés Histórico (CMN e IMS, 2011).

⁸ Decretados de acuerdo a Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, Artículo 17, *De los monumentos públicos*. Incluyen elementos conmemorativos, estatuas, esculturas, placas, entre otros.

FOTO 6: SELECCIÓN DE MONUMENTOS Y SITIOS DE VALOR PATRIMONIAL ZTYP YUNGAY- BRASIL



Fuente: composición en base a fotografías de www.plataformaurbana.cl, diario La tercera, www.elsitiodeyungay.cl

Además del patrimonio tangible, también se destaca como patrimonio inmaterial, importantes festividades y costumbres locales (CMN e IMS, 2011.b); a saber: Fiestas: Fiesta del Roto Chileno, Festival del barrio Yungay, Carnaval boliviano, Ferias (Ferias Libres con coleros, Feria del trueque), negocios tradicionales, Vida Plaza Brasil y Plaza Yungay, Oficios antiguos (ejemplos: afilador, vendedor de mote, manicero, entre otros.), centros culturales, circuitos de cueca y la Maratón del Roto Chileno.

(B) ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

Dentro del sector se encuentran una serie de tipologías arquitectónicas que reflejan los esfuerzos estatales y privados por hacer frente a la alta demanda de vivienda urbana en la primera mitad del siglo XX, especialmente para la emergente clase media.

En efecto, presenta tanto arquitecturas de pasajes – tal como es el caso del pasaje Cousiño y el pasaje Cifuentes, la población Manuel Cifuentes y la población Elena Barros- que irrumpen la manzana al interior, como de conjuntos de viviendas colectivas –tales como las obras de Jorge Aguirre y Gabriel Rodríguez y de la oficina Bresciani, Castillo y Huidobro en la década de los cincuenta- que se encaminan hacia el concepto de unidades vecinales. Mientras las tres primeras iniciativas surgen de un esfuerzo privado, la segunda obedece al impulso de la Caja de Habitación Popular y los conjuntos de los años cincuenta son promovidos por instituciones semifiscales. A continuación se muestran los principales tipos de conjuntos habitacionales, cuyo detalle técnico y sus rasgos arquitectónicos, se encuentran en Anexo 1.1.

FOTO 7: TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS ZTYP BARRIO VIEL



Fuente: Pardo, 2011

(C) BARRIOS SAN EUGENIO-SAN VICENTE

El patrimonio monumental de líneas afrancesadas registrado en otros sectores de la comuna posee sólo escasos exponentes en este barrio, dando paso a un patrimonio de líneas simples, modesto en elementos arquitectónicos, cuyo principal valor es el histórico, valioso tanto para el barrio, la comuna y la ciudad de Santiago. La concentración de estos conjuntos y edificios entrega una peculiaridad al sector, ya que sólo en él, es posible encontrar tan alta concentración de construcciones asociadas a las leyes sociales de habitación, promulgadas por el Estado (Asesoría Urbana de Municipalidad de Santiago (2012).

Estos conjuntos están siendo ocupados en un alto porcentaje por los residentes originales y son ellos, su historia en común, su modo de vida, la forma en que se relacionan y cómo se han apropiado del espacio público, lo que da vida a uno de los mayores patrimonios registrados en el sector, la vida de barrio.

Desde el punto de vista material inmueble, el PRC reconoce en este sector 16 inmuebles y 13 conjuntos de conservación histórica dentro del sector que se busca declarar como ZTyP. Una muestra de los inmuebles más emblemáticos se muestran a continuación:

FOTO 8: PRINCIPALES EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL BARRIOS SAN EUGENIO-SAN VICENTE



Fuente: Colectivo Rescata, Ruta patrimonial 2012

3.4. CONTEXTO DE LA DECLARATORIA DE ZTyP

Como se ha visto, los 3 barrios presentan importantes diferencias en su morfología, origen histórico, condiciones socioeconómicas, extensión e incluso en el tipo de patrimonio que se busca resguardar en cada caso. En los discursos de los actores promotores de las declaratorias de ZTyP y en la revisión de los expedientes de postulación, es posible establecer los aspectos clave de lo que son las condiciones iniciales desde las que parten cada uno de estos barrios y como luego se irá viendo, resultan incidentes en los tipos de efectos que se pueden verificar a consecuencia del proceso de protección patrimonial.

En primer lugar, se analiza el origen y motivación para solicitar la declaración de la categoría de ZTyP, constatando las amenazas al estilo de vida barrial que se torna en un valor a proteger y al mismo tiempo la concurrencia de factores del entorno que se convierten en oportunidades para la protección patrimonial de los mismos. En segundo término, se revisan las condiciones internas de los barrios para hacer frente a las amenazas y aprovechar las oportunidades, identificando fortalezas y debilidades que surgen como significativas para los propios actores al momento de emprender el proceso de declaratoria, especialmente aquellos aspectos que tienen que ver con la visualización de valores patrimoniales, el capital social y humano con que se nutre el proceso de protección.

3.4.1. ORIGEN Y PROCESO DE DECLARATORIA DE ZTyP

Los procesos de declaratoria de las tres ZTyP son bastante particulares, puesto que responden a dinámicas sociourbanas específicas de cada barrio, en cuanto a las condiciones que motivaron la solicitud, el tipo de proceso de apoyo a la declaratoria, y los resultados obtenidos. A continuación del cuadro sinóptico, se desarrolla sintéticamente estas características, las que se desarrollan para cada barrio seguidamente.

CUADRO 10: COMPARATIVO PROCESOS DE DECLARATORIA

ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Ingreso de solicitud	9 de mayo 2008	5 de diciembre de 2008	Ingresado 18 julio 2012
Amenaza que dio origen a la solicitud	Construcción de edificios en altura amenazaba con modificar la vida de barrio y destruir el patrimonio inmueble	Construcción de edificios en altura amenazaba con devaluar valor de sus propiedades	Se consideraba amenazas anteriores, sin presencia de amenazas contingentes.
Grupo impulsor	Movimiento ciudadano no formal	Juntas de vecinos	Grupo de estudios exógeno que ayuda a formar una ONG local
Respaldo obtenido	Alianzas con agrupaciones Amplio respaldo de actores locales, políticos y del arte y cultura.	Respaldo de residentes y autoridades políticas	Se genera un conflicto inicial entre JJVV y Organización promotora.
Zona protegida	67,9% de lo solicitado	100% de lo solicitado	En estudio
Fecha declaratoria	2009 (Decreto N° 043 del Ministerio de Educación, 19/02/2009)	2009 (Decreto N° 0207 del Ministerio de Educación, 05/06/2009)	En estudio

Fuente: Elaboración propia en base a entrevistas a actores locales y expedientes de declaratoria de ZTyP

(A) ZTyP YUNGAY- BRASIL

En junio 2005, el Alcalde Raúl Alcaíno realizó una modificación al sistema de recolección de la basura en el barrio, reduciendo la frecuencia de retiro de 7 a 3 días a la semana y al mismo tiempo, se modificó su recorrido, generando en el barrio, un problema sanitario serio. Esta crisis dio el puntapié inicial de una acción vecinal organizada que exigía la reposición de los turnos de recolección.

Luego, en el primer semestre de 2006, como vecinos articulados, fueron convocados a una audiencia pública por la Municipalidad para informar de la modificación al PRC en el sector nor-poniente de la comuna, que permitía construcción de mayor altura a la reglamentada hasta ese momento. En este contexto, la Municipalidad terminaría con la categoría de Zona de Conservación Histórica que protegía a ciertos sectores del barrio y liberaría las alturas de la zona de calle Agustinas (Parque

Portales), que estaban afectas a expropiación desde 1939, para permitir la construcción de nuevos edificios y con ello financiar la extensión del parque y las indemnizaciones a los expropiados (Revista Paula, 8 enero de 2009: 78).

Para la comunidad esto representaba una amenaza que cambiaría sustancialmente el barrio de características tradicionales, modificando no solo su escala y características arquitectónicas, sino que también su dinámica barrial, y finalmente, su identidad. Asimismo, expulsaría a los residentes más pobres del barrio hacia la periferia, junto con un incremento de circulación vehicular en la zona y una pérdida de contacto entre la comunidad que se conocía, con raíces y una historia comunes.

Frente a estas amenazas, la comunidad se moviliza y se crea la agrupación "Vecinos por la defensa del barrio Yungay", quienes comienzan a articular una serie de propuestas sobre los cambios que pretendían impulsar en el barrio. En primer lugar lograron detener las edificaciones en altura en Parque Portales, luego de lo cual se iniciaron otras acciones para resguardar al barrio en su conjunto. Fue así que en el Cabildo Abierto de septiembre de 2007 en el que participaron más de 150 vecinos del barrio Yungay se arribó al acuerdo que había que proteger no sólo las casas, sino también la historia y la identidad de los habitantes del sector y la alternativa fue elevar el rango de protección de Zona de Conservación Histórica a ZTyP, aspirando a ser la ZTyP urbana más grande del país.

La agrupación inició el proceso de solicitud de declaratoria que comportaba la generación de un expediente técnico que contenía un acucioso estudio patrimonial y recopilación de testimonios que se completó en un año de trabajo con recursos aportados por FONDART. Este trabajo técnico se complementó con gestión de apoyo de figuras del quehacer nacional y movilización social para generar legitimidad en el barrio y en la opinión pública sobre la necesidad de proteger el barrio. Se realizan acciones de movilización social y cultural⁹, se crean canales de comunicación con la comunidad, como el emblemático sitio web www.sitiodeyungay.cl, una revista "Bello Barrio" que se financiaba con fondos públicos; y un canal audiovisual TV Patrimonio, que se emite a través de la página de la Fundación Patrimonio Nuestro.

Encabezó la postulación, la "Agrupación de defensa del barrio Yungay", representados por Rosario Carvajal, Claudia Pascual, Marcelo Arancibia y José Osorio. Ellos, contaron con el apoyo de la Municipalidad de Santiago y Secretaría Ejecutiva del CMN, así como de un ingente número de actores del mundo político, social y económico apoyaron la declaratoria (diputados, concejales, CORE, Instituciones locales, organizaciones sociales y agrupaciones y actores del mundo cultural).

⁹ Entre las actividades realizadas se puede señalar: realización de realizaron 2 cabildos Abiertos (octubre de 2006 y septiembre de 2007), un Seminario de Participación, Cultura, Patrimonio y Salud en 2007, Festival del barrio en 2007, en 2008 se organizó celebraciones del Día del Roto Chileno anuales, se formó una comisión para la celebración de los 170 años del barrio y Rutas patrimoniales.

Desde el punto de vista político, se gestionó el hermanamiento del barrio con otras zonas patrimoniales (San Telmo en Buenos Aires, Bellavista en Santiago) y se convocó a los candidatos a las elecciones Municipales en 2008 a Foros de discusión para obtener su compromiso con la protección y desarrollo del Barrio. Y en esta misma línea y con el propósito de fortalecer la capacidad de gestión local, se crearon otras organizaciones dirigidas a potenciar las acciones propuestas en la defensa del patrimonio, promoviendo y difundiendo el desarrollo de estas iniciativas; siendo las principales, la Fundación Patrimonio Nuestro junto con la Asociación Chilena de Barrios y Zonas Patrimoniales en cuyos roles coordinadores participan parte del equipo promotor de la Zona Típica.

Finalmente, el 9 de mayo de 2008 presentaron la solicitud formal de declaratoria adjunto a un informe técnico al Consejo de Monumentos Nacionales. Luego de ingresada la solicitud en mayo del 2008, en septiembre del mismo año, el CMN entregó una primera respuesta a la solicitud de declaratoria en que se aprobaba un 70% de la superficie solicitada. Frente a esto los solicitantes se movilizaron y anexaron 2.277 firmas de vecinos y vecinas del barrio y 68 cartas de apoyo de personalidades e instituciones del barrio, a las que luego en enero de 2009, previo a la sesión del CMN en que se votaría la declaratoria de Zona Típica, se abrió una nueva campaña de adhesión por correo electrónico, sumando 300 adhesiones de artistas y organizaciones culturales y sociales adicionales y 498 nuevas firmas de vecinos, alcanzando un total de 2.775 firmas de adhesión vecinal.

Esta activa gestión buscaba generar presión por aumentar la superficie protegida para escapar de las amenazas como los incendios y permisos de edificación. En efecto, entre febrero y octubre de 2008 se entregaron 35 permisos de obra menor, sumando un total de 6.373 mt² nuevos metros cuadrados a construir; y 5 permisos de obras nuevas, adicionando otros 3.971 mt² construidos. Asimismo, los vecinos acusaban que en el período de 2 años (2007-2008), se verificaron cerca de una veintena de incendios en inmuebles con valor patrimonial, los cuales se consideraban intencionales y con la finalidad de conseguir la autorización de demolición y el permiso de edificación de obra nueva para proyectos inmobiliarios (Diario La Hora, Santiago de Chile, 19 de agosto de 2008, p. 4).

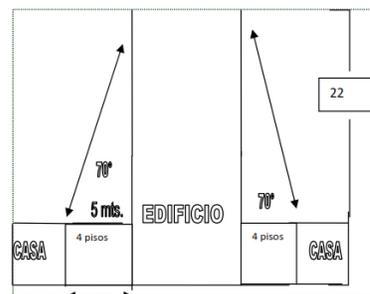
Finalmente se aprobó la declaración de Zona Típica para una superficie de 113,56 hás, siendo solicitada una extensión de 167, 13 hás.

(B) ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

A mediados de 2008, la municipalidad comenzó a otorgar permisos de edificación en altura para proyectos de hasta 22 pisos en el barrio, aprobándose siete proyectos en menos de ocho meses. Esto implicó una puesta en jaque a las características eminentemente residenciales de baja altura que caracterizaba por siempre al barrio, cuyo Plan Regulador permitía solo construcciones de 4 o 5 pisos.

La explicación inmediata se encontraba en la migración de las empresas inmobiliarias desde sectores de la comuna cuyos Planos Reguladores fueron actualizados, hacia sectores como el Barrio Viel que no habían actualizado sus normas urbanísticas por muchas décadas. En este sector seguía vigente un párrafo introducido en la el PRC por el último alcalde designado en el período de dictadura (Máximo Honorato), que permitía construcciones superiores a 4 y 5 pisos (12 o 14 mt) que establecía el PRC anterior, si se construía en fachada continua y en rasante de 70°, norma que dicho sea de paso, ningún alcalde posterior modificó hasta el 10 de marzo de 2012, cuando se normó que las alturas en el barrio no podrían superar los 12,5 Mt (5 pisos).

De esta manera se podía superar los 12 o 14 metros, si la inmobiliaria construía los edificios adosados a las casas vecinas y éstos crezcan tanto como se lo permita el ancho del predio adquirido. Para esto, bastaba con construir desde el centro de la azotea de una unidad central de 12 mt de altura, tantos pisos que fuera posible según se lo permitiera la rasante de un ángulo de 70° que se conforma en el vértice dado por la extremo de la azotea del piso 4to., según la línea lateral que viene de la base del edificio, con la azotea del último piso de la torre (ver esquema adjunto).



Los efectos adversos declarados por los residentes en el sector, eran una devaluación del valor de los inmuebles y deterioro de la calidad de vida, tanto en la construcción de los megaproyectos, como para la futura convivencia.

La primera estrategia para detener estos proyectos, fue buscar el compromiso de los candidatos a Alcalde en 2008 de establecer como altura máxima los 8 pisos para construcciones aisladas, sin mayor éxito entre los actores políticos, no obstante consiguieron que el entonces alcalde de Santiago, Raúl Alcaíno, se comprometiera a congelar los permisos de edificación sobre los 5 pisos, mientras se modifican los planes reguladores de las zonas afectadas. Esta medida de emergencia duraría un año y dependería del edil Pablo Zalaquett, confirmarla o no desde fines de 2008.

Ante los temores de que aquello no se confirmara, los vecinos emprendieron acciones proteccionistas independientes a través de la solicitud de declaratoria de ZTyP al Consejo de Monumentos Nacionales en el mes el 5 de diciembre de 2008.

La solicitud de declaratoria fue encabezada por las 2 Juntas de Vecinos que contienen el sector de interés, representadas por sus presidentas. Mireya Pinto y María Cristina Bustos, de las JJVV Nº 11 y 12 de Santiago, solicitan la declaratoria del sector en 5 diciembre de 2008.

Asimismo, contaron con el apoyo político del Alcalde Pablo Zalaquett, del Diputado Felipe Harboe; Intendente Igor Garafulic, Ex Intendente Sergio Galilea; Concejales: Jorge Alessandri, Claudia Pascual, Ismael Calderón, Carolina Lavín, Pedro García, Bruno baranda, Rodrigo Mekis. Así como otros actores relevantes en el ámbito patrimonial.

Por último, se recolectaron firmas de 197 propietarios y arrendatarios (lo que equivale a más del 90% del total de inmuebles y 22 organizaciones comunitarias e instituciones del sector y de sectores aledaños.

El proceso de declaratoria en este caso, duró solo 4 meses, finalizando el 7 de julio de 2009 con la publicación en el diario oficial del Decreto fechado el 5 de junio del mismo año, con la declaración como monumento nacional.

(C) BARRIOS SAN EUGENIO-SAN VICENTE

La motivación por proteger el patrimonio urbano que representan los barrios San Eugenio y San Vicente como testimonio de la historia industrial del país, surge desde el año 2011 cuando un grupo de profesionales comienza a realizar investigaciones que rescatan el valor patrimonial del sector con fines académicos en primer lugar y luego con fines sociales. Éstos se articulan con los vecinos del sector y apoyan la formalización de una agrupación en el barrio San Eugenio, cuya finalidad es rescatar, promover y poner en valor el barrio. Además del interés patrimonial, este actor externo visualizaba que los barrios estaban siendo amenazados por diversos proyectos urbanos que si bien no estaban aprobados, sentaron las bases de la amenaza; tales como:

- En los años recientemente anteriores, se habían concretado dos proyectos de rehabilitación y reciclaje de inmuebles de gran tamaño, introduciendo al barrio actividades que podían afectar su calidad de vida: el reacondicionamiento de la Ex textil Yarur por Chilevisión para instalar un canal de televisión y la Ex Tintorería Machasa donde se instaló un centro de distribución de la empresa de retail Tricot.
- Inminente urbanización de 46 hás. en los terrenos de la Maestranza San Eugenio, mediante la modificación del PRC de la comuna de Estación Central.
- Recientemente se había demolido el Estadio San Eugenio y se analizaba un proyecto para instalar el estadio del Club Universidad de Chile en estos predios.
- La proyección de nuevas estaciones de Metro en las inmediaciones (Maestranza, San Eugenio y Club Hípico) (<http://industrialferroviaria.blogspot.com/> 16 de diciembre de 2011)

Concomitantemente, en 2011 se comienzan a realizar estudios desde la Municipalidad de Santiago, para modificar el PRC correspondiente al sector 6, Santiago Sur-Poniente, lo que se oficializa en una Ordenanza de Marzo de 2012, en que se declara parte importante del sector, como Zona de Conservación Histórica (Zona de Conservación Histórica D7 – San Vicente – San Eugenio. Sin embargo, pese a que esta modificación establecía una protección sobre algunas zonas del barrio, se identificaban algunas falencias de la LGUC y algunas oportunidades que ofrecía la categoría de Zona Típica en términos relativos; a saber (<http://industrialferroviaria.blogspot.com/> 16 de diciembre de 2011):

- La modificación del PRC de Santiago, solo protegía algunos sectores de los barrios San Eugenio y San Vicente, quedando algunas zonas con alturas permitidas de hasta 7 pisos.
- La modificación al plano regulador había sido hecha con escasa participación ciudadana, por lo que no es un instrumento motivador de las comunidades y que promueva el involucramiento activo de ellas en el desarrollo del barrio
- El PRC no ofrece garantías de sostenibilidad, dado que se le pueden introducir modificaciones por la autoridad edilicia, además de que existe la facultad de desafectar inmuebles de conservación histórica (ICH) mediante la emisión de informes elaborados por profesionales competentes al ámbito de la arquitectura y la construcción.
- El estatus de ZCH es de alcance local, mientras que la ZTyP tiene rango nacional, promoviendo el Turismo y favoreciendo el acceso a recursos públicos sectoriales.
- Por último, una ventaja del estatus de ZTyP es que el control de las intervenciones relevantes de parte del Consejo de Monumentos se define “a criterio”, contrario al caso de las Zonas de Conservación Histórica donde todo el control se hace en estricto apego a la propia norma por parte de la SEREMI (MINVU).

En este contexto, en diciembre de 2011 se inició un trabajo entre un grupo asesor externo y las agrupaciones barriales recién formadas, para postular al barrio a la categoría de ZTyP. La solicitud la encabeza la “Organización no gubernamental de desarrollo Vecinos por la puesta en valor del Barrio San Eugenio”, creada en marzo de 2012. Esta organización cuenta en una primera etapa con el apoyo técnico del grupo profesional Colectivo Rescata, y a contar de 2013 del equipo Laboratorio de Arquitectura y Patrimonio de la Universidad de Chile.

El 18 de julio de 2012 se ingresa la carta de solicitud para la declaratoria de Zona Típica en el Consejo de Monumentos Nacionales y en diciembre del mismo año, se ingresan el documento con el Expediente Técnico Solicitud de declaratoria de Zona Típica Barrio Obrero y Ferroviario. Actualmente, el expediente, se encuentra en proceso de mejoramiento, de acuerdo a los nuevos requerimientos técnicos del Consejo, y esperan presentar su versión definitiva en marzo de 2015.

En la solicitud de declaratoria han contado con apoyo de diversos actores e instituciones, no obstante hasta la fecha, la Municipalidad de Santiago no ha respaldado formalmente la solicitud¹⁰. Asimismo, han surgido grupos detractores desde las JJVV, quienes rechazan la idea de declarar ZTyP atendiendo razones económicas y la defensa de la propiedad privada.

Para apoyar la declaratoria de ZTyP, la *ONG por la puesta en valor de San Eugenio* ha desarrollado una serie de acciones entre diciembre de 2011 y octubre de 2012; a saber, 2 Rutas patrimoniales (4 de junio y 2 de septiembre de 2012) y Conversatorios con vecinos de los barrios San Eugenio y San Vicente en enero 2012; asimismo, se han realizado actividades culturales que promueven la identidad barrial y adhesión a la causa de declaratoria de ZTyP. Asimismo, se ha realizado gestión de medios, para acercar las posiciones favorables a la declaratoria a la comunidad.¹¹

3.4.2. ANÁLISIS FODA DE LAS CONDICIONES DE CONTEXTO PARA LA DECLARATORIA DE ZTyP

A continuación del cuadro sinóptico, se desarrolla la comparación de las condiciones iniciales que contextualizan en cada barrio la solicitud de declaratoria de ZTyP, construido a partir de las entrevistas a actores locales:

CUADRO 11: SÍNTESIS COMPARATIVA CONDICIONES INICIALES ZTyP EN ESTUDIO

	ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Fortalezas	Valor patrimonial	Histórico- Monumental	Histórico	Histórico- Industrial
	Capital social	Gran cantidad de organizaciones sociales Grupo impulsor cohesionado y con alta motivación Tenían acceso a redes políticas de apoyo	Respaldo de 2 JJVV donde se emplaza el sector de ZTyP Liderazgo carismático muy legitimado Tenían acceso a Redes políticas de apoyo	Grupo de vecinos con motivaciones por recuperar la historia del barrio, aunque escasa asociatividad
Debilidades	Conflictos en la solicitud	No se verifican	No se verifican	Surge un grupo opositor fuerte con apoyo político
Amenazas	Amenazas urbanas	Inmobiliaria (liberación de alturas en PRC)	Inmobiliaria (uso de vacíos normativa urbanística)	No se visualizaron al decidir por postular ZTyP Surge en el tiempo:

¹⁰ Diputado Felipe Harboe Bascuñán, Concejales Ismael Calderón, Loreto Schnake, Pedro García; CORE de la provincia de Santiago: Guido Benavides, Leonardo Portus, artista visual y Corporación Ciudad Viva.

¹¹ Destacan entrevista en una radio local, un reportaje en Canal 13 y la publicación de un video en el medio virtual El Dínamo (<http://www.eldinamo.cl/2012/11/16/video-zonas-tipicas-un-fenomeno-que-se-propaga-por-santiago/>)

	ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
				Compra de viviendas para uso como bodegas
Oportunidades	Recursos Técnicos	Equipo promotor de ZTyP con competencias técnicas, buscan financiamiento para elaborar expediente	Equipo promotor de ZTyP con competencias técnicas para elaborar expediente en tiempo acotado	Equipos Técnicos externos ofrece su apoyo para preparar expediente y promover la protección patrimonial
	Institucionales	Existencia previa de estudio del patrimonio del sector por Asesoría Urbana Contaron con apoyo de Municipalidad y CMN	No se visualizan	Declaración de parte importante del barrio como ZCH Instalación de Mesa barrial

Fuente: Elaboración propia en base a entrevistas a actores locales

(A) ZTYP BARRIOS YUNGAY – BRASIL

Desde su inicio, el movimiento ciudadano por la defensa del Barrio Yungay mostró una gran capacidad de organización y de construcción participativa de un proyecto de protección y puesta en valor del barrio. La capacidad de autogestión, se complementó con una capacidad de movilizar redes sociales, culturales y políticas de apoyo a tal iniciativa. Esto fue factible, entre otras cosas, por la concurrencia de ciertas **fortalezas internas del barrio, vinculadas fundamentalmente a su capital social, así como al consenso social existente en torno al valor de su patrimonio material.**

Lo primero que debe resaltarse es que **este barrio difiere de los demás en la envergadura y tipo de patrimonio que se buscaba proteger.** En este caso se trata de un sector con una gran cantidad y diversidad de estilos arquitectónicos y urbanos con un alto valor histórico, así como de un alto valor arquitectónico y monumental lo que representa un valor explícito para todos los residentes, relevado además por diversos estudios urbanísticos y arquitectónicos que habían tematizado el barrio y por la existencia de 3 ZTyP aledañas anteriores al impulso proteccionista bajo la figura de ZTyP para el barrio en toda su extensión.

Asimismo, el empeño proteccionista si bien es encabezado por un grupo de residentes con cierto nivel de activismo político anterior y con altas competencias técnicas, es capaz de movilizar a una trama asociativa bastante robusta pre-existente en el barrio, lo que representó un gran capital a la hora de convocar el respaldo social a la solicitud ante el Consejo de Monumentos Nacionales.

Siempre hubo una gran participación (...) No podríamos haber partido de cero, no podría ser tan potente. Es más bien la intuición y la capacidad de agarrar una hebra histórica que la agarraste con toda la fuerza, cuando ya se estaba perdiendo ese punto. (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

En este caso, las juntas de vecinos se mantienen al margen del proceso de declaratoria, por lo que no se constituye en un obstáculo, ni un elemento favorecedor. Esto, no obstante ser percibido como una debilidad por parte de los representantes de estas organizaciones territoriales, no constituyó en un inicio ni ha alcanzado trazas de conflicto en ningún momento del proceso:

“(...) pero nunca nos preguntaron nada a nosotros. La opinión no fue de los vecinos, fue de gente de afuera que pertenece a otras organizaciones. Nosotros no tuvimos nada que ver. Ni los socios tampoco participaron en nada.” (HC, Presidenta JJVV, Mujer, 50-60 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Por otra parte, existía un gran interés de parte de actores institucionales y económicos, lo que constituyó una nueva oportunidad para concitar tal nivel de apoyo, como efectivamente se logró. En efecto, la Municipalidad realizó una primera experiencia de estudio en profundidad del patrimonio de Santiago Poniente, complementando recursos humanos propios con equipos técnicos de la ciudad de París (Francia), ello puso de manifiesto para las autoridades el valor del patrimonio tangible, principalmente. A su vez, desde el punto de vista económico, el barrio se proyectaba como un polo de desarrollo para emprendimientos en el ámbito gastronómico, inmobiliario de intereses especiales (como el reciclaje de viviendas para *loft*) y de la producción cultural, así lo relata uno de los primeros empresarios gastronómicos del barrio.

Por el año 2004, este barrio iba en subida [describe diversas personalidades que vivía en el barrio]. Cuando yo me enganché en esto, se hizo un levantamiento de los inmuebles patrimoniales con L’Atelier de París y la Municipalidad, (...) Porque había otros intereses (CL, Empresario Gastronómico, Hombre, 50-60 años, ZT Yungay-Brasil)

Este entorno favorable, fue aprovechado adecuadamente por un equipo impulsor, que contaba con grados importantes de vinculación política y capacidad técnico-política para movilizar recursos sociales de respaldo. Así fue que con apoyo autogestionado del FONDART, pudieron recabar gran parte de los antecedentes técnicos necesarios para respaldar la tramitación de la condición de ZTyp; así como concitar el apoyo de una gran diversidad de actores políticos, incluso del propio Alcalde, quien en una etapa inicial estaba reacio a la monumentalización del sector.

(B) ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

En este caso, el discurso construido y convocante de la comunidad en torno al proyecto proteccionista, apelaba a aspectos individuales, más que al valor del patrimonio colectivo. Ello si bien fue positivo dentro de la propia comunidad, inhibió la articulación con otros actores sociales que promovían acciones de protección de barrios con una mirada más comunitaria.

Se ponía en peligro el “modo de vida” y el valor de sus viviendas. Con la construcción en altura en fachada continua, vendía una familia y se perjudicaba a las aledañas, porque bajaba su plusvalía inmediatamente [...] Hubo opositores de otros barrios, como Yungay y Matta Sur, que

no compartían la visión sobre nuestros fundamentos para la protección del barrio. Se nos tildaba de neoliberales, cuando lo que queríamos era defender nuestra propiedad, mientras que ellos tenían una visión más patrimonialista. (MM, Organización promotora, Hombre, 45-50 años, ZT Barrio Viel)

Pese a esta falta de articulación horizontal, el equipo promotor de la declaratoria de ZTyP, consiguió movilizar su propio capital social y político para obtener la aprobación de la medida proteccionista. En este sentido, en el entorno político de la época existía además una actitud favorable a las incipientes iniciativas patrimonialistas surgidas en la comuna para la protección de barrios.

“Creo que lo rápido que salió la declaratoria, fue porque se movieron en estratos políticos, se consiguió hasta el apoyo de Felipe Harboe, diputado, siendo que estaba Zalaquett en la Alcaldía que no era de los muy interesados en declarar ZT y frenar proyectos inmobiliarios. Pero la jugada de moverse con concejales de distintas posiciones permitió que tuviera que avalarlo finalmente. Y se consiguieron una cantidad de firmas enorme (SL, Organismo de protección patrimonial, Hombre, 25-35 años, ZT Barrio Viel)

Concomitantemente, una de las principales fortalezas para emprender el proceso de protección patrimonial mediante declaratoria de ZTyP fue la existencia de un liderazgo carismático fuerte y con una legitimidad muy transversal al interior del barrio, lo cual favoreció que 2 juntas de vecinos donde se insertaba un sector de importancia relativa menor dentro de sus unidades vecinales, respaldaran y encabezaran formalmente la solicitud de declaratoria de ZTyP.

“Las 2 JJVV estaban súper alineadas (...), estaban súper motivadas con el tema, cada una movía a su gente, entre las presidentas había harta unión y trabajaban juntas muchas cosas [...] Mireya [presidenta de JJVV] era el motor dentro del barrio. Nadie podía criticar nada de ella, era una mujer súper validada dentro del barrio. Tenía muy pocos conflictos, nadie se quería enfrentar a la figura de Mireya, no tenía contrapeso ni anticuerpos en el barrio” (SL, Organismo de protección patrimonial, Hombre, 25-35 años, ZT Barrio Viel)

Junto con ello, el núcleo promotor de la iniciativa contaba con un importante capital social que les permitió acceder a respaldo de autoridades y políticos que avalaron la causa y apoyaron las negociaciones. Con este respaldo social transversal y político, se buscó relevar el valor patrimonial del barrio que radicaba fundamentalmente en el valor histórico de los conjuntos residenciales que lo componen, los que constituyen testimonio arquitectónico y urbano del rol asumido por el Estado en relación a las políticas de vivienda, desarrolladas durante la primera mitad del siglo XX, tal como queda plasmado en el decreto de su declaratoria como Monumento Nacional.

(C) BARRIO SAN EUGENIO-SAN VICENTE

La idea de solicitar la categoría de Monumento Nacional, surge casi contemporáneamente a la promulgación del PRC de marzo de 2012, donde se declara gran parte de los barrios San Eugenio y San Vicente como ZCH. Ello fue el resultado de un proceso consultivo de varios años en que la comunidad es convocada por vez primera a visualizar aspectos patrimoniales de su barrio, dignos de protección. Sin embargo, este proceso no logró instalar en la comunidad una visión de la importancia del patrimonio, y por tanto asume el carácter de una norma pasiva que no se ancla en significados compartidos asociados al barrio como una unidad que merece o necesita protección

En efecto, al momento de surgir la iniciativa patrimonialista de protección del barrio, los residentes no visualizaban amenazas urbanas que pudieran poner en riesgo su calidad de vida. Por el contrario, los proyectos que circundaron la zona fueron vistos como oportunidades, puesto que se llevaron a cabo con respeto por las características del barrio. Por otra parte, algunos proyectos que se visualizaron como amenazantes, como la construcción del estadio del Club de Fútbol Universidad de Chile en el estadio de la Maestranza San Eugenio (que finalmente no se llevó a cabo por regulaciones del uso de suelo) y la construcción de un proyecto de vivienda social en parte de los terrenos de la Maestranza San Eugenio, nunca fueron comprendidos desde la lógica del conflicto urbano

“Proyectos inmobiliarios no habían. Teníamos temor qué iba a pasar con Machasa (Ex Yarur), porque era un paño grande, pero afortunadamente la compró Chile Visión antes de declararlo ZCH, pero mantuvieron y fue una suerte. Ellos nos decían que para ellos sería un plus que una estación de televisión emplazada en una zona típica. La otra amenaza son los terrenos de la Ex Maestranza, que no es en la comuna. ¿qué va a pasar con eso? Lo que pasa es que nosotros también queríamos declarar este sector como ZT porque la Maestranza ya está declarada como ZT, incluso hasta pensamos que podíamos haber pedido una extensión de esa Zona” (WV, Organización promotora ZT, Mujer, 35-45 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)

Durante el proceso de postulación, ha surgido un conflicto urbano que se ha posicionado como una amenaza contra el patrimonio. Se trata de la instalación de bodegas al interior de las casas, las que son compradas por comerciantes e intervenidas en su interior para habilitarlas como bodegas, manteniendo la fachada. El reclamo surge en una instancia territorial de organizaciones, denominada “Mesa Barrial San Eugenio-San Vicente” desde donde se emprenden estudios sobre la magnitud de este problema y acciones de interpelación a las autoridades para ponerle freno¹². Este conflicto ha instalado un discurso sobre las debilidades del PRC y de la capacidad del municipio para hacer cumplir

¹² El jueves 10 de julio de 2014, la Mesa Barrial San Eugenio-San Vicente en una reunión ampliada, presentó frente a diferentes funcionarios de la Municipalidad de Santiago y dirigentes del sector, un trabajo realizado en relación a la existencia de bodegas antiguas y nuevas (con data posterior a marzo 2012) denominado “Bodegas en el sector zona de conservación histórica D7”, disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=ZZe2Fn9oQdw>

la normativa de protección de la ZCH y ello se ha transformado en un aliciente para buscar mayores niveles de protección al patrimonio del barrio.

“Vienen aquí los empresarios chinos, este tipo de acá dice que es tienda (y está permitido), pero si ves la estructura, es bodega por dentro y por fuera. (...). Entonces digo por una falta de acción municipal se está perdiendo el primer barrio obrero de Santiago. Este asunto debería ser tan cautelado por las autoridades, por lo que significa para la tradición y para la memoria de Santiago. Aquí, aprovechándose que hay desinformación de la gente que no quiere ZT, ni nada, han habido aprovechamiento de grandes empresarios que ven cómo se deprime el sector y van avanzando peor que las termitas, porque avanzan comen, comen, y les han quitado la identidad. Lamentablemente los vecinos por estar desinformados, han caído en este asunto de la no protección. (EA, Líder vecinal que ha liderado denuncias contra bodegas clandestinas, Mujer, 60-70 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)

Por otra parte, existen algunas oportunidades técnicas e institucionales que han favorecido la conformación de grupos de vecinos organizados en la defensa de su patrimonio. En primer lugar se trata de las entidades externas que han motivado y apoyado todo el proceso de declaratoria de ZTyP: Colectivo Rescata y luego Laboratorio de Patrimonio Activo de la Universidad de Chile. Estas entidades deben ser comprendidas también como un impacto de la creciente centralidad que asume la tensión entre modernización y patrimonio en las ciudades centrales, ampliando el espectro de actores involucrados en la construcción de la ciudad, desde la sociedad civil, pero con un perfil más técnico. Por otra parte, estos actores son de gran utilidad para apoyar técnicamente y de forma transversal procesos de patrimonialización y de transferencia de capacidades en las organizaciones locales que buscan proteger sus barrios, especialmente en ausencia de recursos técnicos públicos asequibles para todos.

Por otra parte, la implantación del modelo de gestión territorial de la actual administración municipal ha resultado una oportunidad a la visibilización de la temática patrimonial y al fortalecimiento de redes asociativas y vecinales por parte de la organización de los impulsores de la iniciativa de ZTyP, dada su corta data. En efecto, ha sido a través de la Mesa Barrial que se han ido fortaleciendo confianzas y gestado iniciativas de protección y difusión del patrimonio que han cobrado legitimidad por su propia naturaleza, quitando el foco del conflicto entre grupos a favor y en contra de la declaratoria de ZTyP.

“Y en la actualidad surgió desde la propia mesa barrial revivir la Fiesta de la Primavera. En la mesa barrial se comenzaron a hablar los mismos temas que se hablan en la ONG, el valor del patrimonio. De ellos ha salido la pelea en contra de las bodegas (...) Nosotros no habríamos conocido a las otras organizaciones sino hubiese sido este encuentro en la mesa barrial”. (WV, Organización promotora ZT, Mujer, 35-45 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)

Por otra parte, desde el punto de vista de las fortalezas internas se puede mencionar que si bien en este caso no existía una base organizacional activa que abordara el desarrollo barrial entre sus

objetivos, además de las tradicionales Juntas de vecinos, sí existía un grupo de vecinos que desarrollaban acciones de rescate de la historia barrial a través de un programa en una radio comunitaria; ellos serán el germen para una organización orientada a la puesta en valor patrimonial del barrio y el proceso de declaratoria.

Cuando ellos llegaron [Colectivo Rescata] fue como impulsar a unos vecinos que nosotros veníamos haciendo esto sin saber que era patrimonio, porque nosotros creíamos que era rescatar la historia, no conocíamos la palabra patrimonio. Estábamos participando (...) en un programa de radio en la Parroquia donde hacíamos rescate de la historia del barrio, los personajes, los lugares, etc. Cuando llegan los chicos de Rescata y empiezan a hablar de solicitar una ZT al CMN y algunos vecinos empezamos a considerar que era viable, que correspondía, porque era uno de los primeros sectores obreros, etc. (WV, Organización promotora ZT, Mujer, 35-45 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)

Será este mismo grupo el que comenzará a visualizar la existencia de un patrimonio invisibilizado en el barrio; a saber, la condición de primeros conjuntos de vivienda obrera construida en el marco de la etapa temprana de modernización del país a principios del siglo XX. Con el tiempo, lo conceptualizarán como “patrimonio industrial”.

Como contracara, una debilidad que ha debido afrontar el proceso de declaratoria de ZTyP es el surgimiento de un conflicto entre las organizaciones y sectores poblacionales en el barrio. Surge en un grupo encabezado por dirigentes de Juntas de vecinos, un discurso de rechazo a la declaratoria de Monumento Nacional que logra convocar a parte importante del barrio en las acciones de oposición, así como conseguir el respaldo de Concejales de UDI y RN. La consigna de rechazo se basa en que el estatus monumental atentaría contra el derecho de propiedad privada, impidiendo y gravando el uso y goce libre sobre los bienes inmuebles, tal como se expresa en el siguiente extracto de carta enviada por los Concejales al Secretario Ejecutivo del CMN:

(...) Por lo antes expuesto y de nuestra consideración, traspasar esta agrupación de barrios, a Zona Típica, perjudica a los vecinos, lo cual está regulada y se refleja el perjuicio en la Ley 17.288 (...) en sus artículos N° 29 y 30 [cita los artículos donde se detallan las regulaciones a intervenciones en inmuebles] (...) el barrio ya está siendo resguardado por normativa expresa, cuyo ente regulador es la SEREMI MINVU, quien es el que otorga los permisos en caso de cualquier proyecto de reparación o demolición, por tanto el fin último ya está siendo velado, por una súper vigilancia del Estado, lo cual no justifica grabar a los residentes del barrio con una Zona Típica, ya que si bien es cierto y reiterando que la preservación de la cultura patrimonial es relevante, esta modificación no hace más que grabar a los ciudadanos residentes de los inmuebles en cuestión, con una carga económica importante, a la cual ellos no tienen como hacerse cargo (...), por lo cual no hace más que empeorar la calidad de vida de los moradores, más que aportar a un fin social real. A su vez, esta modificación, genera la vulneración a la propiedad privada, que resguarda la Constitución Política de la república, en su artículo 19 N° 24, sin acuerdo de las partes, se estaría vulnerando, el derecho de propiedad, uso y goce. A su vez esta situación provocaría la devaluación de los inmuebles, de manera

considerable” (Extracto de Carta firmada por Sres. Concejales Herrera, Alessandri, Kubick y Lavín, entregada el 29 de agosto de 2013 al Secretario Ejecutivo del CMN)

El conflicto asume un cierto ribete político, puesto que es encabezado por dirigencias barriales con cercanía a la administración de Pablo Zalaquett y apoyada posteriormente por los concejales de UDI y RN. Estas dirigencias verán con recelo el apoyo prestado por algunas organizaciones de otra Zona Típica (barrio Yungay-Brasil), quienes son identificados como militantes del partido comunista, así como la participación de la entonces candidata Carolina Tohá en las reuniones informativas relacionadas con el valor patrimonial del barrio. Esta politización del conflicto, será un nudo gordiano que no ha permitido acercar posiciones entre las dirigencias que plantean el rechazo y la organización promotora de la declaración de ZTyP.

Lo que acentuó el conflicto entre las partes fue la ayuda del Barrio Yungay (...) Porque Rosario Carvajal es vista como comunista. Que empezara a llegar R. Carvajal era visto como una manipulación política y esta gente no quería a R. Carvajal, porque además tenían muy buena relación con la administración e Zalaquett. [Quien] era fuerte en esa zona. Y la Tohá iba a las reuniones en ese tiempo. Nosotros hacíamos las reuniones para hablar del patrimonio, académicamente y apolíticamente, y se venía a meter la Tohá cuando estaba de candidata. (LR, Organismo técnico que apoyó postulación, Hombre, 25-35 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)

Por último, la falta de información en la vecindad respecto de los alcances de la declaratoria de ZTyP, así como de la ZCH, constituye una debilidad del proyecto de protección patrimonial en su etapa de gestación, puesto que ha favorecido la persistencia del conflicto, y no ha permitido la conformación de una masa crítica que pueda fundamentar ante la comunidad las ventajas y debilidades de dicha patrimonialización.

4. ORGANIZACIÓN CIUDADANA Y GESTIÓN LOCAL DEL PATRIMONIO

4.1. MODELO DE AUTOGESTIÓN ADOPTADO POR LAS ORGANIZACIONES CIUDADANAS PARA EL DESARROLLO DE ZTYP

4.1.1. OBJETIVO DE DESARROLLO TERRITORIAL

Como se ha planteado en el enfoque analítico y metodológico del presente estudio, la conceptualización de la ZTyP como variable independiente principal, no se reduce a la naturaleza jurídica de la designación de un barrio en una de las categorías de monumentos nacionales. Lo que interesa aquí son los significados y objetivos sociales, políticos y culturales que están detrás de la solicitud de tal declaratoria. En este sentido, se precisa en este apartado, el alcance que se esperaba tuviera la protección del barrio a través de la aplicación de la categoría jurídica de ZTyP. Los matices que se visualizan en el uso social de dicho instrumento jurídico, en los resultados perseguidos sin duda que serán gravitantes para comprender los efectos que este proceso de protección genera sobre los barrios y las vidas de sus ocupantes, los que en síntesis se pueden expresar como sigue:

CUADRO 12: SÍNTESIS COMPARATIVA OBJETIVOS DE DECLARATORIA DE ZTYP

	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBrero Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Año declaratoria	2009	2009	En estudio (2012 ZCH)
Objetivo de la declaratoria	Protección estilo de vida y morfología del barrio	Protección estilo de vida y morfología del barrio	Protección estilo de vida y morfología del barrio
Patrimonio valorado	Patrimonio monumental Relevancia histórica del barrio Forma de vida en el barrio	Valor de sus viviendas Forma de vida en el barrio	Relevancia histórica del barrio Forma de vida del barrio
Citas	<i>“No quisimos monumentalizar, sino que patrimonializar, pero era la única hebra que había y que hay, entendiendo que era un punto de inicio, no de término. (RC, Organización Patrimonial, ZT Barrio Yungay-Brasil)</i>	<i>“Para nosotros el patrimonio era nuestro modo de vida” (MM, Organización promotora, ZT Barrio Viel) “Nosotros nunca lo pensamos como un barrio patrimonial” (SL, Organismo de protección patrimonial, ZT Barrio Viel)</i>	<i>Más en el ámbito patrimonialista, porque es el reconocimiento formal de patrimonio, más que de urbanismo. Queríamos darle importancia a algo que sabemos que tiene valor. (LR, Organismo técnico que apoyó postulación, Barrio San Eugenio-San Vicente)</i>

Fuente: Elaboración propia con base en entrevistas a actores locales

En el caso del **barrio Yungay-Brasil**, la construcción de un sentido tras la declaratoria de ZTyP, no puede comprenderse en este caso, sin puntualizar el contexto en el que se decide solicitar esta categoría de monumento nacional para el barrio. Tal como se expresó en la contextualización del origen de la iniciativa, producto de una crisis sanitaria provocada por el cambio en el sistema de recolección de la basura y del intento de modificación del plan regulador seccional Parque Portales que permitía la construcción en altura, se articula un movimiento ciudadano a través de asambleas y firmas para buscar detener estas medidas. Luego de lograr este primer objetivo, la fuerza de la autoconvocatoria social alcanzada contribuye a que se instale en la comunidad organizada la necesidad de “pasar de la protesta a la propuesta”, e irán en busca de generar un modelo de barrio desde la comunidad (www.elsitiodeyungay.cl).

Así nacen los Cabildos Abiertos "Por el Barrio que soñamos" como espacios de participación comunitaria convocada por los vecinos para los vecinos. En sus tres versiones 2006, 2007 y 2009, estas instancias generaron diagnósticos participativos, reflexiones y propuestas para construir el barrio que anhelaba la comunidad. De esas instancias participativas surge la noción de *“el barrio que queremos..., que es básicamente, la defensa del patrimonio cultural de este sector, entendido en un concepto amplio de patrimonio y su calidad de vida”* (Bulnes, 2012:58), en palabras de José Osorio, uno de los líderes del movimiento por la defensa del barrio Yungay.

En este contexto, surge como una alternativa la declaratoria del barrio como ZTyP, como una herramienta para la preservación de la identidad y del patrimonio del mismo (Bulnes, 2012), pero su uso atendía a que era la única alternativa existente a la que podían acudir como ciudadanos sin la mediación de una autoridad, como sí lo requiere la modificación del PRC, para ofrecer garantías mínimas legales a la protección del patrimonio, sin conocer cabalmente las implicancias que tenía su uso. En consecuencia, en este caso, el alcance que asume la declaratoria para ellos es el de un instrumento dentro de un fin mayor a desarrollar.

En el caso del **barrio Viel**, el patrimonio a proteger asume una doble acepción. Son los inmuebles que conforman parte del patrimonio, entendido como propiedad de los residentes, y que se verían devaluados en su valor económico producto de la irrupción de edificios en altura en el barrio; y asume también su condición inmaterial entendido como el “estilo de vida” que ha caracterizado al barrio, que se hace sinónimo, en lo esencial, a la tranquilidad de la vida barrial y la homogeneidad y estabilidad de los residentes que por décadas han ocupado el barrio sin grandes transformaciones. El valor estético, artístico e histórico del patrimonio inmueble no constituye parte gravitante de las motivaciones de los vecinos para buscar la protección. En este caso, se apela al instrumento ZTyP, ante la dificultad de acceder a modificación de la normativa urbanística del PRC.

La estrategia colectiva aludía así, a la protección de una agregación de valores individuales:

“Pero cada uno de los pequeños sub-barrios, o villas, tenían ciertos intereses también. Algunas tenían interés que sus propiedades subieran de valor, aunque al principio todos pensaban que iba a bajar el valor, porque las constructoras no iban a querer comprar, pero se fue masificando la idea de que esto generaba un “pelaje” más alto. En nuestra villa, que es de un privado, de una asociación habitacional benéfica -la Fundación Elena Barros-, con un arriendo simbólico, tenían el miedo que si se muere el benefactor, van a vender y nosotros ‘hasta luego’. Entonces nuestra motivación, fue protegernos para que no nos puedan sacar más” (SL, Organismo de protección patrimonial, Hombre, 25-35 años, ZT Barrio Viel)

No obstante, un grupo minoritario visualiza en la declaratoria del barrio como ZTyP algunas potencialidades que se relacionan con el patrimonio cultural inmaterial y ello les impulsa a sumarse a la iniciativa proteccionista.

“Los más jóvenes empezaron a visualizar que se podían levantar cosas culturales, de identidad, como rescatar lo nuestro; sobre todo los que estábamos metidos en organizaciones. Pensábamos que se podía potenciar más las organizaciones”. (SL, Organismo de protección patrimonial, Hombre, 25-35 años, ZT Barrio Viel)

Por último, en el caso de **San Eugenio- San Vicente**, el alcance de la solicitud de declaratoria del barrio como ZTyP también debe comprenderse en el contexto en el cual emerge la iniciativa. Se trata de una motivación surgida como consecuencia de un proceso de difusión y toma de consciencia sobre el valor patrimonial e histórico del barrio, conducido por un equipo técnico foráneo del barrio. Asimismo, se debe tener presente que en el momento en que se decide postular el barrio a la categoría de monumento nacional, el barrio ya contaba con la denominación de ZCH que establecía normas que protegían parte importante de las condiciones urbanísticas del barrio. En este escenario la ZTyP se visualiza como una iniciativa más de reconocimiento que de protección del patrimonio histórico del barrio.

El concepto que guía el proceso de patrimonialización es la “puesta en valor” del barrio a partir del reconocimiento y valoración de su estilo de vida e historia, no los conceptos de “protección”, ni de “defensa” contra algún tipo de amenaza urbana. Ello se cristaliza, por una parte, en el nombre con que se auto identifica la ONG constituida para estos efectos y se expresa en la definición de los objetivos del proceso en torno a la conservación del patrimonio inmaterial.

Lo único que nos planteamos es que es ridículo postular a la ZT para transformarlo en un Barrio Italia. Queremos nuestra ZT es porque es típica, está todavía el almacenero con libretita para el fiado, un sistema de vida que es distinto. Yo me doy cuenta que el tejido social que hay en un barrio es más que si hay un café o una boutique. (WV, Organización promotora ZT, Barrio San Eugenio-San Vicente)

4.1.2. MODELO DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO

Si bien este no es un estudio descriptivo sobre los movimientos ciudadanos conformados para la protección y desarrollo de los barrios patrimoniales, se hace necesario explicitar cuál es el modelo de gestión asumido por los actores para estos efectos, a fin de comprender los impactos que se visualizan en los barrios asociados a la declaratoria de ZTyP. En relación con este aspecto, los 3 barrios analizados presentan notorias diferencias en su auto organización, así como distintos grados de maduración como sujetos sociales en el territorio, lo que se expresa en modelos de gestión bastante particulares, tal como se sintetiza en el siguiente cuadro sinóptico:

CUADRO 13: SÍNTESIS COMPARATIVA MODELOS DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO DE ZTyP

	ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Gestión organizativa	Base organizacional constituida	Se conforma una red de organizaciones de tipo funcional, territorial y nacional sin institucionalizar el movimiento original Se constituye Corporación de empresarios culturales	Se conforma Corporación Cultural	Se conforma ONG
	Tipo de liderazgo	Múltiple Fuerte	Concentrado en dirigentes de organización Incipiente	Concentrado en dirigentes de organización Incipiente
	Capacidad técnico-política	Elevada	En formación	En formación
	Redes asociativas	Lidera redes asociativas nacionales	No participan	Colaboración con algunas ZTyP
Trabajo con la comunidad	Áreas de desarrollo barrial abordados	Vivienda Formación laboral Patrimonio cultural Desarrollo Económico Local Sustentabilidad	Patrimonio cultural no vinculado al barrio Puesta en valor de inmuebles patrimoniales	Recuperación de historia barrial
	Actividades para la comunidad	Actividades formativas Fiestas tradicionales Rutas patrimoniales	Actividades formativas Ruta patrimonial	Fiestas comunitarias Ruta patrimonial
	Comunicación	Uso de medios de comunicación propios Asambleísmo	Charlas informativas acotadas	Charlas informativas acotadas
	Territorio abarcado	Gran Yungay	Teatro Cousiño	Barrio San Eugenio
Gestión económica	Financiamiento de iniciativas	Participación de comunidades voluntarias FNDR (2%), FONDART,	FNDR (2%), FONDART	FONDART Fondos municipales

	ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO-SAN VICENTE
		Fondos municipales Gestión directa con IMS		
	Financiamiento gestión	Voluntariado Aporte porcentual de gestión de los proyectos	Voluntariado	Voluntariado
Relación con el entorno	Relación con la institucionalidad pública	Participación en instancias formales consultivas Gestión y negociación directa con instituciones ministeriales y locales Beneficiario de programas	Beneficiario de programas	Participación en instancias formales consultivas Beneficiario de programas
	Relación con el actores del mercado	Se establecen acuerdos de colaboración con empresario cultural	Se establecen acuerdos de colaboración con empresario cultural	No existe

Fuente: Elaboración propia en base a entrevistas a actores locales

(A) ZTYP YUNGAY- BRASIL

El modelo de gestión territorial-patrimonial del **barrio Yungay-Brasil** es sin lugar a dudas el que **mayor grado de maduración y complejidad** ha alcanzado en los 6 años transcurridos desde la declaración de la ZTyP. Diversos estudios realizados en torno al movimiento ciudadano surgido por la defensa del barrio, hablan de 3 etapas en la consolidación del movimiento (Bulnes, 2012; TerritorioChile, 2009).

La primera corresponde al proceso inicial donde el barrio se articula para dar solución a los problemas contingentes que se interpretaban como una amenaza, y cuyo eje de funcionamiento era el asambleísmo ampliado del barrio. En este período el objetivo es la definición de una estrategia para defender al barrio de tales amenazas urbanas. Luego este proceso se estabiliza en la segunda etapa de desarrollo del movimiento, entre los años 2007 y 2010, en torno al objetivo de construir una propuesta de desarrollo sustentable del barrio, a través de un modelo de trabajo participativo mediante asambleas abiertas semanales y cabildos anuales en los que participan los vecinos y representantes de las organizaciones culturales y sociales del barrio. Las decisiones tomadas participativamente por los vecinos en esos espacios colectivos, dieron forma a diversas líneas estratégicas que se enfocaron en: a) la protección legal del barrio a partir de la Declaratoria de Zona Típica; b) la consolidación de una red cultural del barrio; c) la construcción de un modelo de barrio sustentable; d) la generación de intercambio con otros barrios a partir de la campaña “Hermanamiento de barrios”; e) la creación de una red nacional de zonas patrimoniales; f) la

generación de nuevos instrumentos en beneficio de los propietarios que habitan en Zonas Típicas y g), de propuestas alternativas a la modificación de la Ley de Urbanismo (TerritorioChile, 2009).

La tercera etapa podríamos definirla como de *institucionalización y diferenciación funcional*, puesto que se crean organizaciones de diversa naturaleza para materializar los diferentes objetivos de desarrollo levantados participativamente; junto con consolidar una red de agrupaciones barriales a escala nacional. Asimismo, en esta tercera etapa, los líderes del movimiento comienzan a participar e involucrarse en las diferentes plataformas de incidencia en las decisiones públicas de manera formal.

Como se ve, el modelo de gestión territorial-patrimonial del barrio Yungay-Brasil se debe comprender como un proceso histórico y dinámico y cuyo estado actual se intenta *modelizar* en este apartado, a efectos del análisis que aquí se desarrolla.

Desde el punto de vista de la **gestión organizativa**, la estrategia empleada para materializar los objetivos de desarrollo del Barrio es la **creación de una red diversa y articulada de organizaciones formales**, surgidas directamente de la “agrupación de vecinos por la defensa del barrio Yungay”, o en paralelo e incluso con actores no simpatizantes con el discurso de este grupo estructurante.

“Nosotros cuando partimos, el núcleo más duro que partió, teníamos solo una organización “El sitio de Yungay” y hoy somos fácil 30 organizaciones nuevas, más las que ya existían históricamente. Vinculadas al tema de la fiesta del barrio y todo el asunto. Incluyendo la Escuela [de artes y oficios Fermín Vivaceta], la Fundación [patrimonio Nuestro]. Lo último que estamos creando es Yungay Verde que se hará cargo de lo ambiental y animales, la agrupación de terapeutas se formó hace 2 semanas. Se han ido formando agrupaciones de intereses en la línea del trabajo global y aportan con su especificidad” (JO, Presidente JJVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Las organizaciones realizan un trabajo articulado en pos de objetivos comunes, aportando desde cada una, recursos y especialización funcional. Y se ha institucionalizado recientemente un espacio para la representatividad de todos estos actores a través de uno de los tipos de organizaciones más tradicionales, una Junta de vecinos, con un modelo organizacional coherente con el proceso de fortalecimiento del tejido asociativo del barrio; es decir, con un directorio que las representa a todas:

“De hecho esta JJVV es la síntesis de ese proceso. Cuando la formamos, no solo tuvimos que congrega los 240 vecinos que pedía la ley (llegaron 245), sino que hicimos un formato de JJVV que no existe en Chile. La directiva tiene 23 personas: los 3 clásicos y 20 directores, cada uno representa a una organización, es como un Consejo de Organizaciones” (JO, Presidente JJVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

La articulación de esta trama asociativa se realiza **promoviendo liderazgos múltiples**, aun cuando existe un claro protagonismo de los actores que impulsaron el proceso patrimonialista, pero se crean diversas instancias de toma de decisiones donde se expresen los diversos puntos de vista y decisión.

“Nosotros siempre hemos promovido la idea de los liderazgos múltiples. Quizás aparezco más yo o la Rosario [Carvajal], pero esto no se sostienen solo por mí y Rosario o por 3- 4 más, se sostiene porque hay un presidente de Club deportivo que organiza actividades, por los comités de vivienda, gente que está en diversos ámbitos, agrupación de artesanos” (JO, Presidente JVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

En paralelo, un conjunto de empresarios vinculados a los rubros gastronómicos, turísticos y culturales, conforman una Corporación Cultural, también con el propósito de poner en valor el barrio, con una mirada que equilibra el patrimonio con la generación de recursos para privados. Es precisamente esta valorización del patrimonio, la que ha llevado a establecer puntos de acuerdo con los gestores de la ZTyP, pese a que subsisten diferencias en el enfoque del desarrollo para el barrio, de manera que en algunos aspectos logran un trabajo mancomunado.

“Entonces nos juntamos todos y armamos una Corporación. Nos presentamos al alcalde y a exigirle cosas y empezaron a solucionar, luminarias, de desarrollar proyectos juntos. Todos somos vecinos del barrio con una visión de una intervención regulada en el entorno que nos compete intervenir” intereses (CL, Empresario Gastronómico, Hombre, 50-60 años, ZT Yungay-Brasil)

Desde una mirada más amplia, la red asociativa gestada en el barrio se vincula a espacios de decisión e incidencia de alcance nacional. Para esto, **también se emplea la estrategia organicista. Se crea en primera instancia la Fundación Patrimonio Nuestro** con el propósito de insertar nacionalmente la temática del rescate, promoción, desarrollo y conservación del patrimonio cultural de Chile.

“Fue una fórmula de anticiparse, porque esto iba creciendo muy rápido y las organizaciones que teníamos hasta ese momento no iban a dar el ancho (...) En ese sentido fuimos visionarios, por si teníamos que hacer convenios internacionales. La Fundación es un paraguas nacional e internacional (...) Es un paraguas, porque es más sólido. Y tenemos convenios con la U de Chile, con la FAO”. (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Y en segundo término **se crea la Asociación Chilena de Barrios y Zonas Patrimoniales, que aglutina a una red de más de 150 agrupaciones de barrios** que han sido o están en el camino del reconocimiento patrimonial y la conservación de sus valores inmateriales sociales e históricos. Esta Asociación, que actualmente es presidida por Rosario Carvajal al igual que la Fundación Patrimonio Nuestro, y que tiene en la vicepresidencia a la Alcaldesa de Providencia Josefa Errázuriz, tiene como objetivo la defensa y puesta en valor de los barrios y zonas patrimoniales del país y la contribución a generar políticas públicas acordes a estos propósitos. La imbricación del movimiento del barrio Yungay con esta trama asociativa mayor, no responde solo al objetivo de dar soporte nacional a los fines patrimoniales, sino que a generar una conceptualización más amplia del patrimonio natural y cultural:

“...se ha creado una red que incluye desde los que defienden el Mercado de Arica hasta los que quieren declarar ZT en barrio Croata en Punta Arenas. Y con todas las alianzas posibles en el

ámbito del patrimonio entendido en un concepto amplio, con Alto Maipo, Panul". (JO, Presidente JVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Todo el modelo organizativo y de incidencia institucional logrado, se explica por el desarrollo de una **alta capacidad técnico-política tanto individual de los líderes**, como del colectivo, aprendido y fortalecido a lo largo de casi 8 años de experiencia en el trabajo social y político continuo.

El **trabajo comunitario** se dirige a un territorio que excede las fronteras de la ZTyP, al que denominan Gran Yungay. En este se incluyen las ZTyP aledañas (Concha y Toro y pasajes Valdés, Hurtado y Rodríguez), así como las los sectores que no fueron protegidos, aun cuando estaba dentro del petitorio de la organización.

De hecho nosotros hablamos del Gran Yungay (...) norte sur, alameda, Matucana incluyendo Quinta Normal, Balmaceda, ese es nuestro territorio. Para el Municipio esos son 4 barrios al menos y nosotros creemos que es una distinción completamente falsa y que además no tiene que ver con la historia. (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Dentro de este territorio, la gestión barrial se avoca a la puesta en valor del patrimonio, entendido en un sentido amplio, casi como sinónimo de la vida en el territorio. De esta forma, **se realiza gestión social en diferentes ámbitos de la vida barrial**.

Se trabaja en recuperación de inmuebles muy unido a la **formación y capacitación laboral en los oficios de restauración**, esto a través principalmente de la Escuela Taller Fermín Vivaceta, un espacio de formación gratuita y autogestionada donde se desarrollan competencias para diversos oficios de la restauración. Este espacio formativo es uno de los pilares de la gestión patrimonial del barrio, porque permite irradiar capacidades para que los residentes puedan autofinanciar la recuperación de sus patrimonios inmuebles y generar una fuente de trabajo para los propios vecinos, desde una perspectiva de desarrollo económico local. Asimismo, a raíz del terremoto que deterioró muchas viviendas, el movimiento ciudadano se organizó masivamente para dar auxilio a los vecinos más afectados, intentando restaurar las viviendas ante la ausencia de aportes estatales.

También en el ámbito habitacional, se encuentran gestionando proyectos de vivienda para colectivos sin vivienda, en que se integran la mirada de reciclaje habitacional, mixtura social y promover la mantención de los residentes en el barrio. Para ello se han explorado diversas formas de financiamiento y estrategias para interpelar a la institucionalidad en materia de subsidios habitacionales.

Hemos armado 3 comités de vivienda, desde el terremoto en adelante, la mayoría es de familias migrantes. Lo que hemos trabajado con ellos es que el comité, aunque demore más, la exigencia de proyectos de vivienda, ya sea de construcción nueva o de recuperación de viviendas patrimoniales para vivienda social o para usos mixtos, se haga en Santiago y en

particular en el barrio. (JO, Presidente JJVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

También estamos probando desde lo privado, pero siempre con la convicción de que la gente de quede acá, porque ese es el gran tema. Eso es lo que asegura cualquier sustentabilidad del patrimonio, y no lo decimos nosotros, lo dice UNESCO y otros: si no existe eso, el resto es fachadismo. (JO, Presidente JJVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Asimismo, se realiza una importante **gestión para la sustentabilidad ambiental del barrio**, mediante la mantención permanente de un espacio de formación de huertos urbanos e iniciativas de reciclaje de residuos.

En el ámbito del **desarrollo económico local**, la agrupación también ha buscado promover los pequeños emprendimientos barriales, tanto como parte de una red de servicios para los proyectos turísticos, como para atender las necesidades internas, esto a través fundamentalmente de la capacitación de restauradores. En este mismo aspecto, han interpelado a los proyectos que buscan fomentar el turismo, intentando negociar una mirada común respecto de la forma en que los externos se relacionan con el barrio.

Porque de alguna forma queremos crear un paradigma distinto que tenga que ver con la propia comunidad. Preferimos que el emprendimiento sea de vecinos, con el emporio, el negocio. (JO, Presidente JJVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Por último, en el ámbito del patrimonio cultural inmaterial, la agrupación mantiene viva la tradicional Fiesta del roto chileno, con una alta convocatoria anual, se incentiva el hermoseamiento de casas a través de concursos y desarrolla para los propios vecinos rutas patrimoniales dentro del barrio, a las que también asisten personas foráneas.

En síntesis, se ha buscado tanto una mirada amplia del patrimonio, involucrándose en diversas dimensiones de la vida barrial, así como mantener una relación abierta y permanente con la comunidad. En sus inicios se mantuvieron espacios de diálogo y reflexión permanentemente activos, se realizaron diversas iniciativas de información y capacitación a la comunidad en relación con las implicancias de la protección patrimonial a través del instrumento de ZTyP y se mantuvieron programas comunitarios de radio y televisión y prensa escrita, por algunos años. Con el paso del tiempo, esas actividades han dado paso al uso activo y permanente de las redes sociales virtuales, la página web www.elsitiodeyungay.cl, y en el tiempo reciente, la instalación de la sede vecinal en una casa de gran capacidad que busca ser un espacio de encuentro para toda la comunidad.

Desde la **perspectiva económica**, la principal fuente de financiamiento del activismo social implicado en el proyecto de desarrollo barrial ha sido el aporte **voluntario de trabajo de los líderes y la gran red de colaboradores**. Sin embargo, dada la envergadura que representa la gestión sociopolítica que se realiza en este barrio, los principales líderes se han abocado exclusivamente a estas tareas, como una

suerte de líderes profesionales. Su financiamiento, proviene de los aportes de los recursos para financiar proyectos que se consiguen. Sin embargo, no resulta sustentable en el tiempo y a juicio de los actores, es insuficiente para dar continuidad a los procesos iniciados.

Hasta ahora la **obtención de recursos ha sido por la vía de subsidios municipales y estatales-sectoriales** a los que se accede por vía de concurso público y algunas experiencias de negociación directa con la Municipalidad para desarrollar proyectos de innovación social.

En la actualidad trabaja explorando un modelo de financiamiento desde lo privado, como es la conformación de una cooperativa de trabajo, a efectos de acceder a subvenciones de mayor cuantía que se entregan a entidades empresariales, y con ello dotar de mayor sostenibilidad a las actividades pilares del movimiento.

Para buscar un modelo de financiamiento, estamos armando la cooperativa. Hasta ahora nos hemos ido mucho en la línea social y cultural y nunca hemos explorado un financiamiento como empresa. . (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Un último aspecto del modelo de gestión, refiere al tipo de relación que establecen los actores de la agrupación por la defensa del barrio Yungay con la institucionalidad pública y con los actores económicos de su entorno.

En cuanto a lo primero, se pueden identificar 2 momentos. Una primera etapa de interpelación y demanda contextualizada por la lucha en pos de detener las amenazas que se cernían sobre el territorio. Luego, de superada gran parte de esta crisis, deviene una segunda etapa donde los actores buscan diversas estrategias para participar más activa e incidentemente en la institucionalidad. Ello se traduce también en la búsqueda de diferentes espacios de expresión de los intereses ciudadanos frente a la institucionalidad pública. Es así que en surge la postulación de Rosario Carvajal a Concejala por Santiago, sin éxito, y la participación permanente de estos líderes en diversos espacios consultivos Municipales (como el COSOC) y nacionales, especialmente a propósito de la discusión de la nueva institucionalidad de patrimonio.

“La nueva institucionalidad, ha recogido nuestras propuestas. Buena parte de lo que hicimos llegar al parlamento está reflejado en la NI (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

En cuanto a su relación con el entorno económico, la agrupación tiene como principal interlocutor a la agrupación de empresarios conformada en el barrio bajo la rúbrica de Corporación Cultural, con quienes han intentado construir acuerdos del tipo de impulso económico que se quiere dar al barrio.

Son privados que están mucho con el discurso del turismo. Nosotros tuvimos varias discrepancias, ambos teníamos prejuicios y ahora como que estamos asociados. Ellos bajaron un poco el tema del turismo, y nosotros les decimos que queremos un nuevo paradigma del visitante y ustedes son un aporte al barrio, porque son locatarios con compromiso, no siempre

los locatarios son así. (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Finalmente, con las entidades inmobiliarias que impulsan proyectos que atentan contra el patrimonio inmueble del sector, la agrupación se mantiene en alerta para realizar denuncias en contra de estos actores cuando sea necesario.

(B) ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

En este caso, la conformación de un modelo de gestión para dar proyección a la iniciativa patrimonialista en este caso, ha sido de lento progreso. Ello, debido a que la motivación detrás de la solicitud de declaratoria no se visualizaba como un punto de inicio para otros objetivos, sino que la modificación normativa implicaba ya la consecución del objetivo primordial perseguido en el inicio.

La **plataforma organizacional** desde la que se impulsó la iniciativa proteccionista y se continuó generando recursos para la puesta en valor del patrimonio inmueble del barrio durante los primeros años, fue la Junta de Vecinos. Sin embargo, con el fallecimiento de su líder se producen una serie de desencuentros que finalmente implican un quiebre de confianzas entre el equipo promotor de la declaratoria de ZTyP y la Junta de vecinos. En este contexto, **se conforma una Corporación Cultural** como principal base organizativa desde la cual gestionar recursos para la puesta en valor del barrio.

“Hemos conformado una “Corporación Ciudad Viel” (que nos tomó bastante tiempo formar), desde la cual hemos conseguido recursos públicos y tenemos algunos planes de trabajo en el mediano plazo para el barrio, asociados fundamentalmente en la reactivación del teatro como punto educativo y cultural.” (MM, Organización promotora, Hombre, 45-50 años, ZT Barrio Viel)

Con el correr de tiempo, los actores en la Corporación han ido urdiendo la idea de integrar en esta plataforma al tejido asociativo del barrio, el que incipientemente ha ido sumando nuevas organizaciones funcionales en el ámbito del adelanto barrial, fundamentalmente. Sin embargo, no ha sido su tónica hasta el momento, ni lo es explícitamente para el futuro, la integración horizontal con otras agrupaciones barriales y patrimoniales.

En la actualidad, este proyecto no ha sido emprendido, debido a que la Corporación se resume en un grupo acotado de personas, algunas ya no son residentes del barrio, lo que los ha debilitado en su legitimidad dentro del barrio, por lo que el liderazgo y reconocimiento barrial mostrados por los actores en la etapa de promoción de la declaratoria de ZTyP, ha decrecido significativamente

Como Corporación no estamos validados dentro del barrio. Nadie sabe que existimos, además de los cercanos: otra, no hemos hecho nada para que la gente sienta que nosotros los podemos representar, somos poco representativos porque la mayoría no vive aquí. Yo viví hace 6 años y las cosas pueden haber cambiado. Y tampoco solo tenemos que hacer proyectos, nos

vamos a validarnos haciendo trabajo con la gente y eso es de larga data. (SL, Organismo de protección patrimonial, ZT Barrio Viel)

En cuanto a su **trabajo con la comunidad**, hasta ahora, las acciones de puesta en valor del patrimonio del barrio han estado dirigidas a la **recuperación del Teatro Parque Cousiño**, como ícono dentro de la ZTyP desde donde potenciar una gama más amplia de actividades de formación y encuentro de la comunidad. Desde el teatro, que se encuentra recuperado en un 90% gracias a los aportes públicos focalizados allí, se han realizado diversos procesos formativos en artes y oficios patrimoniales, las que han estado dirigidas a la comunidad ampliada, no solo de la ZTyP, ni del barrio aledaño.

De ahí la idea de relevar el teatro [parque Cousiño ex humoresque]. Casi todos los proyectos que se han postulado y ganado, son para arreglar el teatro y hacer actividades en el teatro. La idea es ocupar el teatro para dar obras para los vecinos, que sea un polo de desarrollo para el barrio. . (SL, Organismo de protección patrimonial, Hombre, 25-35 años, ZT Barrio Viel)

Desde el punto de vista del alcance territorial de la gestión de esta agrupación, si bien en un comienzo se tenía en la mira al barrio en su conjunto, finalmente, las restricciones para postular a la categoría de ZTyP acotaron la mirada hacia la franja de 8 manzanas que conforman en la actualidad la ZTyP. Luego de declarada la ZTyP, la mirada territorial del trabajo patrimonial de la organización apuntó a un espectro amplio de vecinos de la comuna. En efecto, en un principio se dirigieron esfuerzos para poner en valor otros sectores del barrio, las fracturas en las relaciones interorganizacionales y personales han llevado a una mayor clausura de las acciones, centradas en el teatro, hasta el momento.

“... también se han movilizado recursos para esas zonas. Como una biblioteca en la Comunidad Andalucía y se participó activamente en la modificación del PRC indicando cuáles inmuebles debían ser ICH en la unidad vecinal”. (MM, Organización promotora, Hombre, 45-50 años, ZT Barrio Viel)

En cuanto a su **modelo de financiamiento**, todos estos emprendimientos culturales, se han realizado con diversas subvenciones estatales sectoriales, y fueron canalizados en primera instancia a través de la Junta de vecinos, luego a través de la productora que tiene a su cargo la administración del teatro y finalmente a través de la figura recién creada de la Corporación Cultural. Los recursos humanos, por ahora se financian solo en lo que atinge a la prestación de servicios directos en los proyectos y la gestión sociopolítica de la organización, se mantiene voluntariamente.

En cuanto a sus **vínculos con el entorno**, la agrupación se ha vinculado hasta ahora principalmente con la institucionalidad pública como beneficiario para efectos de recuperación y puesta en valor del teatro, sin sumarse a instancias de mayor incidencia y más activa demanda en relación con aspectos patrimoniales. Asimismo, los acuerdos con actores económicos se acotan en un convenio de colaboración con la productora a cargo del teatro, la que dispone del inmueble para actividades comunitarias, y recibe apoyo público para la puesta en valor del inmueble patrimonial.

(C) BARRIO SAN EUGENIO- SAN VICENTE

El impulso patrimonialista del barrio San Eugenio-San Vicente, así como la constitución de un actor social conductor de la iniciativa proteccionista son los de más corta data. Dada esta determinante temporal y el contexto descrito en el que se emprende esta iniciativa, se observa en este barrio el modelo de gestión en estado más larvario, pero en proceso de formación junto con el avance del proceso de declaratoria como ZTyP y la maduración de la idea en el propio barrio.

Dado que la idea patrimonialista surge de un agregado de vecinos y vecinas no articulados, **la conformación de una organización formal surge como una forma de legitimación del movimiento** casi en paralelo a la maduración de la idea de postular el barrio a la categoría de monumento nacional de ZTyP. La forma asociativa escogida intenta anclarse en una figura de mayor alcance que una organización funcional o territorial tradicional y asumen el estatus de ONG cuya rúbrica señala la “puesta en valor del barrio” como objetivo primordial.

“El 26 de marzo [de 2012] nos estábamos constituyendo. Era una forma de darle legalidad a la organización, para que fuéramos reconocidos. Lo vimos como una manera de responder a estas críticas de personas que decían que no teníamos legitimidad. (WV, Organización promotora ZT, Mujer, 35-45 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)”

Si bien, en la conformación de la organización han contado con apoyo técnico y sociopolítico de externos, y de otras agrupaciones barriales, se encuentran en una etapa temprana de desarrollo de capacidades técnico-políticas para la gestión autónoma de su barrio y el liderazgo detentado en la actualidad es todavía tenue y encarnado en un grupo acotado de vecinos que integran parte de la ONG.

En este proceso de legitimación e imbricación en la trama asociativa y comunitaria local, la organización ha contado con una oportunidad para establecer nuevos vínculos, a través de su participación en la mesa Barrial, instancia de gestión territorial propiciada por la Municipalidad.

Hasta el momento, la organización ha priorizado desarrollar actividades que convoquen a la comunidad en torno a acciones de difusión y valorización del patrimonio inmueble e histórico del barrio. Esto ha resultado un punto de partida, para generar consciencia y acuerdos incipientes dentro de la comunidad barrial, en torno al valor patrimonial de los conjuntos residenciales y concomitantemente, para generar mayor adhesión frente a la iniciativa de declarar el barrio como ZTyP frente a la negativa presente en algunos sectores del barrio.

“Nosotros seguimos convocando a gente e hicimos el FONDART que le gustó mucho a la gente, expusimos los trabajos en muchas partes, todos fascinados con la cuestión. En este proceso se fueron interiorizando y de apoco la gente comenzó a sacar sus cartelitos [que señalaban No a la Zona Típica]. (WV, Organización promotora ZT, Mujer, 35-45 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)”

Sin embargo, la estrategia de la organización no se acota a lo patrimonial inmueble, sino que busca involucrarse en diversas áreas del desarrollo barrial, como la conservación de los espacios públicos, preliminarmente, entendiendo que el mejoramiento del hábitat urbano, es también mejoramiento de su patrimonio:

“Nosotros como ONG hacemos otras actividades que a la larga igual te ayudan con el patrimonio, porque es transversal. Si mejoras platabandas, mejoras patrimonio” (WV, Organización promotora ZT, Mujer, 35-45 años, Barrio San Eugenio-San Vicente))

Asimismo, ha buscado impulsar actividades que resulten altamente convocantes para las diferentes comunidades del barrio, en torno a la memoria histórica y el conocimiento de su barrio. Entre estas destaca la realización de Rutas patrimoniales en que participaron tanto personas foráneas como residentes en el barrio, y la colaboración en la reposición de la Fiesta de la primavera, acción que si bien fue liderada por la agrupación de organizaciones congregadas en torno a la Mesa barrial, esta era una de las acciones emblemáticas que la ONG buscaba impulsar. Con esto, han buscado tener presencia en todo el barrio San Eugenio y San Vicente, no obstante el grupo es predominantemente del sector sur (San Eugenio) y es allí donde mayor comunicación se da con los vecinos del entorno.

En cuanto a su **financiamiento**, en estos dos años de funcionamiento la organización ha recibido aportes de subvenciones concursables de organismos sectoriales (FONDART) y municipales, sin contar con un sistema de generación de recursos propios para dar sostenibilidad a la labor de gestión social, que por ahora se financia con el aporte voluntario de los integrantes de la organización.

En lo que a **relaciones con el entorno** se refiere, en la etapa que se encuentra esta agrupación y el modelo de gestión barrial no se han visualizado alianzas o ningún tipo de relación con actores privados, aunque sí se visualiza la necesidad de tener presencia en los espacios consultivos que la institucionalidad Municipal dispone para las organizaciones de la sociedad civil. Es así que la principal líder de la iniciativa de patrimonialización, además de participar activamente en la Mesa barrial, es consejera del Consejo de Sociedad Civil, junto con Rosario Carvajal y José Osorio de Yungay, lo que le permite visibilizar las temáticas barriales frente al órgano alcaldicio.

4.2. OPORTUNIDADES Y AMENAZAS PARA LA AUTOGESTIÓN CIUDADANA EN ZONAS TÍPICAS Y PINTORESCAS

Un último aspecto a considerar para comprender el alcance que ha tenido la declaración de ZTyP, corresponde a las condiciones emergentes posteriores a la declaratoria de ZTyP, las cuales actúan a nivel del entorno de los barrios, sin vinculación directa o causal con dicha declaratoria, ni con las medidas proteccionistas emprendidas. Estas condiciones tiene incidencia en el mayor o menor nivel

de logro de los objetivos propuestos al solicitar la medida proteccionista y posteriormente, al definir los actores, los propósitos para la gestión social-patrimonial de los barrios. Se ha omitido el caso del barrio San Eugenio-San Vicente, toda vez que sus condiciones actuales corresponden analíticamente, a las condiciones iniciales dentro de las cuales se genera el proceso de declaratoria y que ya fueron descritas en el acápite respectivo.

En general, se han identificado factores económicos, políticos-institucionales, sociales y culturales que actúan como amenaza a la calidad de vida del barrio, y que en tal sentido constituyen obstáculos al emprendimiento de cualquier medida de puesta en valor de los territorios. Sinópticamente, el panorama en los dos barrios analizados es el siguiente, aspectos que serán descritos con mayor detalle a continuación.

CUADRO 14: SÍNTESIS COMPARATIVA CONDICIONES DEL CONTEXTO ACTUAL DE ZTYP

	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI
Amenazas	<ul style="list-style-type: none"> - Incendios - Violencia, conflicto social y deterioro condiciones de vida por inmigración - Violencia e inseguridad social - Irregularidades en la tenencia de propiedades - Interés mercado del entretenimiento 	<ul style="list-style-type: none"> - Construcción de proyectos en altura en zonas aledañas - Violencia e inseguridad social - Actividades culturales y económicas transitorias deteriorantes
Oportunidades	<ul style="list-style-type: none"> - ZTYP sujetos de Ley de donaciones - Restricciones a patentes comerciales - Creciente interés de autoridades - Discusión de institucionalidad patrimonial 	<ul style="list-style-type: none"> - Constitución de Mesa Barrial - Regulaciones urbanísticas PRC 2014 - Inversiones públicas para mejoramiento entorno

Fuente: Elaboración propia en base a entrevistas a actores locales

(A) ZTYP BARRIOS YUNGAY-BRASIL

En la opinión pública de los residentes del barrio, emergen como amenazas tanto a la calidad de vida, como a la conservación del patrimonio inmueble, tres aspectos con total claridad: los incendios, la presencia creciente de inmigrantes en condiciones de habitabilidad e inserción social precarias y la violencia e inseguridad social.

Los incendios se han transformado en un temor recurrente, que ha venido a ocupar el lugar que antaño ocupaba la amenaza de los proyectos inmobiliarios de construcción en altura. Anualmente, se registran en el Gran Yungay varios incendios en casas de grandes dimensiones, algunas de conservación histórica (dentro y fuera de la ZTYP) y existen varias hipótesis en torno a esto. Por una parte se esgrime el desgaste de las instalaciones eléctricas que finalmente detonan en cortocircuitos;

asimismo, incidiría la ocupación irregular de casas por vagabundos u otro tipo de ocupantes, quienes prenderían fuego para su calefacción y alimentación; por otra parte las causales serían las malas condiciones de mantenimiento y seguridad de los sistemas eléctricos de viviendas subarrendadas a muchas familias migrantes, lo que generaría una saturación del mismo y culminaría en incendios; y por último, se maneja la hipótesis que *“los siniestros sean permitidos por los propios dueños de esas casas para poder vender los terrenos a buen precio a las compañías inmobiliarias que quieren desarrollar nuevos proyectos en el barrio”* (La SegundaOnline, Nacional, 21 de julio 2012).

Frente a esta amenaza, la capacidad de gestión de las agrupaciones locales se muestra limitada y al mismo tiempo las autoridades alcaldicias no han sido efectivas hasta la fecha en regularizar estas condiciones, por el componente social que requiere un tratamiento adecuado y complejo.

En segundo término, **el crecimiento de la población migrante en condiciones de integración social muy precarias**, además de constituir un foco de vulnerabilidad porque va asociado a condiciones de habitabilidad que ponen en riesgo los inmuebles, allende las vidas de las personas, va aparejado de otras prácticas sociales en conflicto con la calidad de vida que se busca proteger. Se trata principalmente de prácticas culturales de uso deteriorante del espacio público y fenómenos delictuales. Ello en conjunto, trasunta en incipientes procesos de expulsión de los antiguos residentes y un consecuente debilitamiento de la identidad y cohesión social en el barrio.

Un segundo orden de preocupaciones tiene que ver las dificultades para las iniciativas públicas y privadas para la rehabilitación de inmuebles y la existencia de proyectos lucrativos relacionados con el turismo y la mercantilización del patrimonio.

Desde el punto de vista de la inversión para recuperación y rehabilitación de inmuebles, existen dificultades que se relacionan con la regularización de los títulos de dominio que es bastante deficitario en el barrio, por las características de residencialidad muy antigua y de traspasos familiares. Frente a este panorama, sin embargo, la proliferación de inversiones que tengan por finalidad atentar contra el carácter residencial del barrio, o generar perjuicios al desarrollo sustentable para los propios vecinos, es visto como una amenaza, frente a la que existe capacidad técnico-política para frenar estas iniciativas.

(B) ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

En este sector la principal amenaza actual que se han acrecentado con el tiempo, corresponden a **la actividad delictual que se suscita por el hecho de localizarse la ZTyP en el entorno** de estaciones de metro, del Centro de Justicia y Penitenciaría. Ello pone en riesgo la tranquilidad del barrio, que era precisamente uno de los valores patrimoniales que se buscaba proteger con la ZTyP.

Asimismo, la cercanía del polígono al Parque O'Higgins lo hace receptor de las **externalidades negativas de las diversas actividades culturales y recreativas que se realizan en los recintos internos**. El efecto adverso, se relaciona con la aparición de actividades comerciales en la vía pública y el uso de las calles para estacionamiento, lo que genera saldos de suciedad, basura, orines, deteriora las platabandas y genera entornos favorables a actos delictuales como el robo de vehículos.

Por último, un tercer factor comienza a visualizarse incipientemente como amenaza es el **arribo de nuevos residentes, producto de la construcción de proyectos habitacionales** en las inmediaciones de la ZTyP, cuyos permisos de edificación son anteriores a la modificación del PRC de 2014, que limitó las alturas en la zona. De ellos, se teme que se incremente la población inmigrante, y que ello perjudique la calidad de vida barrial.

En cuanto a los aspectos que surgieron con posterioridad a la declaratoria de ZTyP y que son visualizados como **oportunidades para una mejor gestión social-patrimonial en el barrio**, se destaca en primer término la modificación del PRC en 2014, que estableció normas urbanísticas y morfológicas para todo el barrio, no solo para la ZTyP y dio mayor protección a inmuebles con gran valor patrimonial. A su vez, muy recientemente, la constitución de una Mesa Barrial en el sector, se visualiza como una oportunidad de convergencia de las recientes organizaciones funcionales del barrio, en pos de la puesta en valor del mismo. Por último, también en el plazo más reciente, se han impulsado desde la alcaldía algunas obras de inversión para mejorar las condiciones de equipamiento urbano de sectores perimetrales a la ZTyP, como para recuperación de espacios públicos, todo lo cual se avizora como oportunidades sobre todo para fortalecer la motivación de los actores locales por proyectar una gestión social más activa en la ZTyP.

5. DESCRIPCIÓN DE IMPACTOS DE DECLARATORIA DE ZONAS TÍPICAS

5.1. IMPACTOS URBANOS A PARTIR DE LA EVIDENCIA ESTADÍSTICA

En esta sección, se presentan los resultados del análisis de las estadísticas disponibles para los barrios en estudio, las que brindan evidencia en relación con los impactos económicos y urbanísticos de los territorios focalizados.

5.1.1. IMPACTOS ECONÓMICOS: ANÁLISIS DE CAMBIOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Una de las hipótesis que los actores sociales y económicos manejan respecto a los efectos que genera la declaración de ZTyP, junto con otras medidas de protección patrimonial (como las ZCH), es que se produce cierto estancamiento del mercado inmobiliario. Esto quiere decir, que se reducen las ofertas de suelo e inmuebles y por ende su valor se incrementa en tasas superiores a los procesos de alza experimentados por otros sectores de la ciudad en los mismos períodos. Los frenos a la venta se relacionarían con la imposibilidad de demolición o de realizar modificaciones estructurales a los inmuebles, lo que encarecería los costos para producir bienes inmuebles para comercializar, reduciendo, con ello las utilidades y la motivación por la inversión en estos sectores. Analicemos las cifras sobre construcción y transacción de inmuebles y suelo en los sectores en estudio y comparemos su dinámica con la de otros sectores de la ciudad.

(A) VARIACIÓN DEL PRECIO DEL SUELO

Para este análisis se emplean los datos del *Boletín Trimestral de Precios de Suelo* (Trivelli y Cía, 2014) para el período entre 2005 y 2014, dentro del que se analizan los valores promedios de cantidad de ofertas, metros ofertados y precio del m^2 . Estas estadísticas se presentan desagregadas por distritos, cuyas superficies no son coincidentes con las ZTyP.

Se han escogido distritos que abarcan la mayor superficie de las ZTyP, por tanto los indicadores son aproximaciones a lo ocurrido en el sector patrimonial específico, pero lo excede. A modo explicativo, en la Ilustración 6, se observa en línea color rojo los polígonos correspondientes a los barrios en estudio y la yuxtaposición con los distritos empleados en el Boletín estadístico. Como se observa, el barrio Yungay-Brasil corresponderá en este análisis a los distritos 4/5/6A/7^a; el sector de Viel, a los distritos 19/20 y San Eugenio-San Vicente a los distritos 13/14.

Se comparan el conjunto de indicadores para los distritos en estudio y para toda la comuna de Santiago en períodos antes y después de la declaratoria de ZTyP o de ZCH.



Los predios en el **barrio Yungay-Brasil** incrementaron su valor desde un promedio trimestral de UF10,8 a UF12,4, sin embargo en la comuna se produce casi exactamente la misma alza relativa (ver tabla 2). Ello por sí solo, indicaría que la ZTyP no ha generado efectos en los valores del terreno en términos absolutos; sin embargo, al analizar las tasas con que van cambiando estos valores, se observa que en este barrio, las tasas de crecimiento inter-trimestrales han aumentado más significativamente después de declarada la ZTyP, dentro del barrio, que en la comuna, donde en efecto se produce un enlentecimiento de las tasas de crecimiento trimestral del valor UF/mt².

TABLA 2: COMPARACIÓN MEDIAS DE PRECIO DEL MT² OFERTADO - BARRIO YUNGAY ANTES Y DESPUÉS DE DECLARATORIA ZTyP (GRÁFICOS ASOCIADOS EN ANEXO 1)

	VALOR UF/MT ²		PROMEDIO TASAS DE VARIACIÓN	
	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 12 trimestres posteriores	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 12 trimestres posteriores
Yungay-Brasil (4/5/6a/7a)	10,8	12,4	2,5	4,9
Ofertas comuna Santiago	12,5	14,4	4,9	4,2

Fuente: Datos del Boletín del Mercado de Suelo del Gran Santiago y Ofertas de El Mercurio. (Trivelli y Cía. Ltda.)

En el distrito que contiene a la **ZTyP Viel**, se observa que en los tres años anteriores, el precio promedio del metro cuadrado era de UF 11,1 y con posterioridad a la declaratoria, decrece a UF10,7 el mt². Este decrecimiento, aunque es leve, resulta diferente al proceso en la comuna, donde por el

contrario se produce una leve alza y un agudizamiento de las tasas de crecimiento inter-trimestral (ver tabla 3).

TABLA 3: COMPARACIÓN MEDIAS DE PRECIO DEL MT² OFERTADO - BARRIO VIEL ANTES Y DESPUÉS DE DECLARATORIA ZTYP

	VALOR UF/MT2		PROMEDIO TASAS DE VARIACIÓN	
	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 12 trimestres posteriores	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 12 trimestres posteriores
Viel Ampliado (19)	11,01	10,7	-2,5	0,2
Ofertas comuna Santiago	12,6	15,1	3,2	6,5

Fuente: Datos del Boletín del Mercado de Suelo del Gran Santiago y Ofertas de El Mercurio. (Trivelli y Cía. Ltda.)

En este barrio tras la declaratoria de ZTyP, se produce un giro hacia la baja en el valor de los suelos, y un cierto estancamiento de las tasas de variación de precio entre trimestres, tal que en el trienio posterior, ésta se acerca a cero.

En el caso del **barrio San Eugenio – San Vicente**, la falta de continuidad en la oferta de suelos en este barrio, complejiza la interpretación de las variaciones longitudinales. Sin embargo, es posible observar que durante el trienio anterior a la declaratoria de ZCH, el valor mt² promedio de los predios ofertados era de UF 2,0 (86% por debajo del precio comunal en el mismo período), valor que si bien experimenta una leve alza en el período posterior, está es mucho inferior al alza experimentado por los precios en la comuna en general, con lo que su diferencia relativa se hace aún más aguda (es un 93% menos que el precio comunal por metro cuadrado).

TABLA 4: COMPARACIÓN MEDIAS DE PRECIO DEL MT² OFERTADO - BARRIO SAN EUGENIO Y SAN VICENTE ANTES Y DESPUÉS DE DECLARATORIA ZCH

	VALOR UF/MT2		PROMEDIO TASAS DE VARIACIÓN	
	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 6 trimestres posteriores	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 6 trimestres posteriores
San Eugenio (13)	2,0	1,4	-3,8	-22,2
Ofertas comuna Santiago	15,1	20,5	6,5	6,0

Fuente: Datos del Boletín del Mercado de Suelo del Gran Santiago y Ofertas de El Mercurio. (Trivelli y Cía. Ltda.)

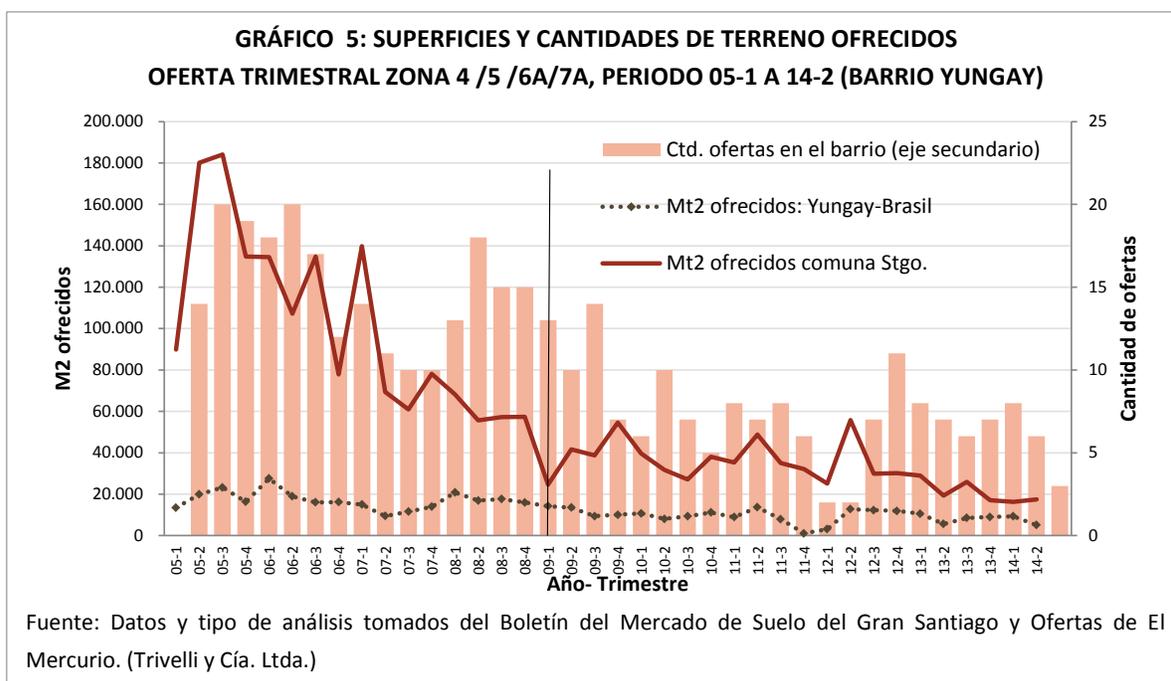
Esto último, viene a refrendar que después de la declaratoria de ZCH el mercado de suelo y el inmobiliario que ya venían desacelerados en períodos anteriores, terminan prácticamente por congelarse, al menos en lo que a nueva edificación concierne.

(B) VARIACIÓN DE LA OFERTA INMOBILIARIA: TERRENOS

Un segundo aspecto a analizar se relaciona con el oferente, específicamente con el mercado de suelo urbano. Los datos del *Boletín de mercado del suelo* (Trivelli y Cía, 2014) nos muestran un panorama longitudinal de la cantidad de ofertas realizadas trimestralmente a través de espacios en prensa, así como las superficies comprometidas en dichas ofertas.

i. ZTYP YUNGAY- BRASIL

A lo largo de la última década, la oferta de terrenos en el barrio Yungay-Brasil ha experimentado un decrecimiento, sin embargo, éste ha sido más lento que lo ocurrido en toda la comuna de Santiago. Lo mismo ha ocurrido con las superficies ofertadas, las que a lo largo de la década se han reducido muy drásticamente en la comuna de Santiago, mientras que en el barrio Yungay-Brasil, si bien han decrecido, ha sido en magnitudes menores. Este panorama, reflejado por el Gráfico 5, mostraría un primer indicio de que el mercado inmobiliario se ha visto afectado gravemente en toda la comuna por la cada vez más exigua cantidad de suelo urbano disponible, y sin embargo, en el barrio Yungay-Brasil, que no ha estado ajeno a este fenómeno, este se habría presentado con menor intensidad.



En relación con el dinamismo del mercado, la cantidad de ofertas promedio en este período fue de 14 predios trimestrales, ofertas que decrecían a una razón promedio de -3,6% cada trimestre (Tabla 5). Luego de declarada la ZTyP, el promedio de ofertas en los 3 años posteriores a la declaratoria decrece a 7,5 predios trimestrales y se mantiene la tendencia a la reducción, con una tasa promedio de variación inter trimestral de -5,8%, es decir se acentuó el decrecimiento de la oferta. Ello se tradujo en que se pusieron a la venta un 46,4% menos que en el trienio anterior.

En paralelo, la comuna de Santiago también redujo la cantidad y superficies ofertadas entre el trienio anterior y posterior a la declaratoria de ZTyP de Yungay, pero lo hizo más drásticamente que este barrio. En efecto, en el trienio posterior se ofertaron trimestralmente un promedio 48,2% menor de predios que en el trienio anterior (de 53,3 a 27,6 en promedio).

Por otra parte, las superficies ofertadas también se redujeron en términos netos a lo largo del período. En el barrio Yungay durante los 3 años anteriores a la declaratoria de ZTyP se pudieron a la venta un total de 200.077m² y en los tres años posteriores 118.223 m² (es decir un 40,9% menos que el trienio anterior a la declaratoria). En paralelo, la comuna de Santiago también contrajo la superficie ofertada, cayendo más abruptamente en un 57% (de un promedio de decrecimiento de 87 mil y fracción a 37 mil y fracción).

TABLA 5: COMPARACIÓN CANTIDAD Y SUPERFICIES PROMEDIO OFERTADAS TRIMESTRALES - BARRIO YUNGAY ANTES Y DESPUÉS DE DECLARATORIA ZTYP

	CANTIDAD PROMEDIO DE OFERTAS		MT ² OFRECIDOS PROMEDIO	
	12 trimestres anteriores	12 trimestres posteriores	12 trimestres anteriores	12 trimestres posteriores
Yungay-Brasil (4/5/6a/7a)	14,0 (168 ofertas total)	7,5 (90 ofertas total)	16.673,1 (200.077m ² total)	9.851,9 (118.223 m ² total)
Ofertas comuna Santiago	53,3	27,6	86.752,9	37.311,8

Fuente: Datos del Boletín del Mercado de Suelo del Gran Santiago y Ofertas de El Mercurio. (Trivelli y Cía. Ltda.)

Lo que observamos en la tabla 5, nos llevaría a indicar que la declaración de ZTyP no tuvo un efecto especial en cuanto a la cantidad de predios puestos a la venta, sino que se vio reducida más o menos acorde a los procesos que afectaron a la comuna en general, la que incluso se vio levemente más afectada en los 6 años analizados. Si bien en las cifras globales de ofertas parece no verificarse un efecto regresivo de la declaratoria de ZTyP sobre la dinámica del mercado inmobiliario, sí se pueden observar en la velocidad con que se contrae el mercado dentro de sector, en comparación a la contracción global que afecta a la comuna en el mismo período.

Constatada una innegable reducción en la cantidad de ofertas y las superficies de terreno en el barrio Yungay-Brasil, se observó que el comportamiento del barrio es bastante homogéneo al comunal, evidenciando incluso mayor dinamismo en algunos trimestres, lo que se refleja en mayores alzas relativas en la cantidad ofertada y las superficies, como en reducciones menos severas dentro del barrio en comparación a la comuna.

La tendencia en relación con la cantidad de ofertas (Tabla 6), indica que en el barrio Yungay-Brasil la cantidad de ofertas promedio se reduce más fuertemente después de la declaratoria; mientras que en la comuna de Santiago, si bien se produce un estancamiento mucho más fuerte a partir del 2009, de allí en adelante, la tasa de reducción de ofertas se hace más suave que en el caso del Barrio

Yungay-Brasil (pasa de un promedio de reducción trimestral de 6,1% a uno de 1,5% después de la declaratoria).

Con las superficies, este efecto regresivo es más notorio. Mientras la comuna de Santiago, venía reduciendo trimestralmente las superficies ofertadas en una tasa promedio de -1,7% los tres años anteriores a la declaratoria, en el Barrio Yungay-Brasil, antes de la declaratoria las superficies ofertadas iban en alza (tasa promedio trimestral de variación de un3,9%), y luego de declararlo ZTyP, comienza una paulatina reducción de los metros cuadrados ofrecidos en una tasa trimestral de -9,7% en promedio.

TABLA 6: COMPARACIÓN DE TASAS DE VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL DE CANTIDAD Y SUPERFICIES OFRECIDAS TRIMESTRALES - BARRIO YUNGAY ANTES Y DESPUÉS DE DECLARATORIA ZTYP

	PROMEDIO TASAS DE VARIACIÓN CANTIDAD DE OFERTAS		PROMEDIO TASAS DE VARIACIÓN MT2 OFERTADOS	
	12 trimestres anteriores	12 trimestres posteriores	12 trimestres anteriores	12 trimestres posteriores
Yungay-Brasil (4/5/6a/7a)	-3,6%	-5,8%	3,9	-9,7
Ofertas comuna Santiago	-6,1%	-1,5%	-1,7	1,6

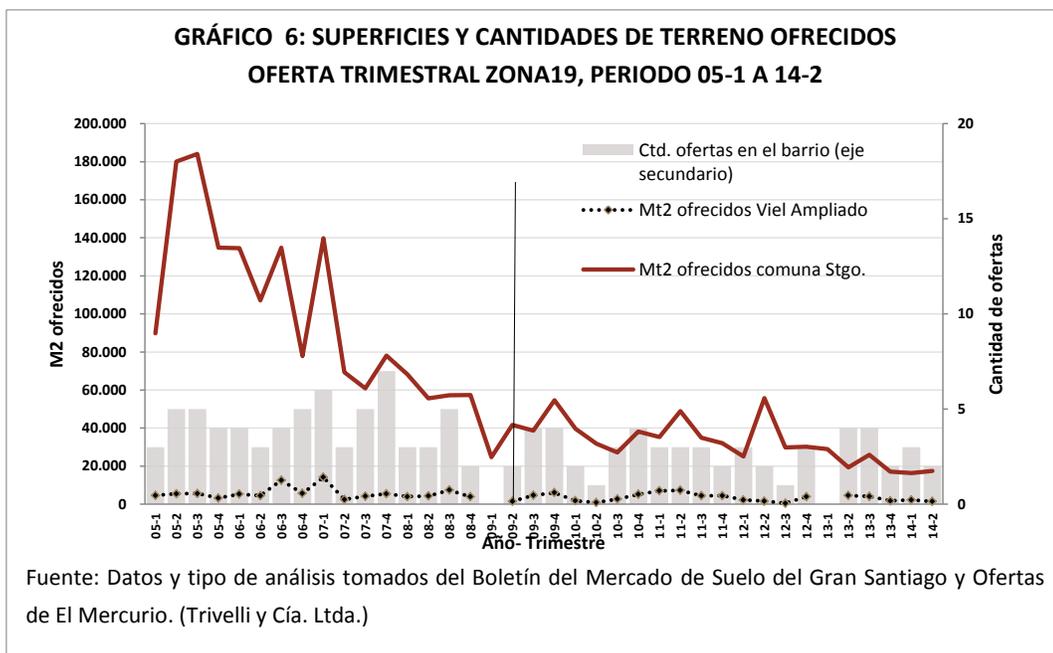
Fuente: Datos del Boletín del Mercado de Suelo del Gran Santiago y Ofertas de El Mercurio. (Trivelli y Cía. Ltda.)

Podemos concluir en el caso de Yungay-Brasil que la declaratoria de ZTyP parece haber afectado muy levemente la dinámica de la oferta predial, puesto que se verifican cambios en direcciones similares a los de la comuna de Santiago, en magnitudes inferiores por supuesto, sin embargo se verifica un aceleramiento de mayor envergadura relativa dentro del barrio en comparación a la experimentada en la comuna en general tanto en las cantidades ofertadas, como en los tamaños prediales, durante el trienio posterior a la declaratoria.

ii. ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

En este barrio, se visualiza un proceso bastante similar al de Yungay-Brasil en relación con las magnitudes ofertadas en el mercado de suelo urbano. El gráfico 6, nos muestra que después de la declaratoria, se reducen las cantidades de ofertas y las superficies ofertadas, pero en especial en estas últimas, lo hace en velocidades más suaves a lo que se evidencia como tendencia general en la comuna. Así se aprecia al comparar las pendientes de las rectas imaginarias que se pueden trazar en las curvas de superficies ofrecidas en Santiago, como en el barrio Viel antes y después de la declaratoria. Allí se puede observar que las superficies ofertadas en la comuna venían con una fuerte caída hasta el año 2009, luego de lo cual mantienen una tendencia a la baja, pero con una pendiente mucho más suave. En el caso de Viel, a lo largo de la década se puede apreciar que todo este proceso es mucho más pausado, tanto antes, como después de la declaratoria de ZTyP (marca en segundo semestre de 2009).

En efecto, al hacer un zoom en el trienio anterior y posterior a la declaratoria, se observa que en el barrio Viel no existía un gran dinamismo inmobiliario. Antes de la declaratoria, se ofrecían un promedio de 4,2 predios trimestrales, los que descienden a 2,8 predios trimestrales después de declarado como ZTyP. Esta reducción en un 33%, es menor a la experimentada en la comuna en general, donde se experimenta una caída de un 44,6%, pasando de ofrecer 50,2 predios trimestrales antes de la declaratoria de ZTyP en Viel, a un promedio de 27,8 ofertas por trimestre en los 3 años posteriores.



Una tendencia muy similar se observa con las superficies. En el barrio Viel se reducen en un 35,4% las superficies promedio ofertadas al trimestre al comparar el trienio anterior y posterior a la declaratoria de ZTyP, contracción que resulta menor a la de la comuna, donde las superficies promedio ofertadas decrecen en un 51,8% al comparar los mismos períodos.

Hasta aquí, pareciera que por el bajo dinamismo del mercado de suelo en el sector, la declaratoria de ZTyP no produjo efectos significativamente mayores a los de la comuna de Santiago, afectados ambos por una reducción de suelo urbano puesto a la venta.

TABLA 7: COMPARACIÓN MEDIAS DE CANTIDAD Y SUPERFICIES DE OFERTAS TRIMESTRALES - BARRIO VIEL ANTES Y DESPUÉS DE DECLARATORIA ZTYP

	CANTIDAD DE OFERTAS		MT ² OFRECIDOS	
	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 12 trimestres posteriores	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 12 trimestres posteriores
Viel Ampliado (19)	4,2	2,8	6.244,8	4.032,2
Comuna Santiago	50,2	27,8	77.597,4	37.347,9

Fuente: Datos del Boletín del Mercado de Suelo del Gran Santiago y Ofertas de El Mercurio. (Trivelli y Cía. Ltda.)

Respecto a las velocidades relativas con que se manifiestan las contracciones del mercado indicadas, se observan variaciones interperíodo positivas, más que en el caso de la comuna de Santiago, que se mantiene con una tendencia a la baja.

TABLA 8: COMPARACIÓN DE TASAS DE VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL DE CANTIDAD Y SUPERFICIES OFRECIDAS TRIMESTRALES - BARRIO VIEL ANTES Y DESPUÉS DE DECLARATORIA ZTYP

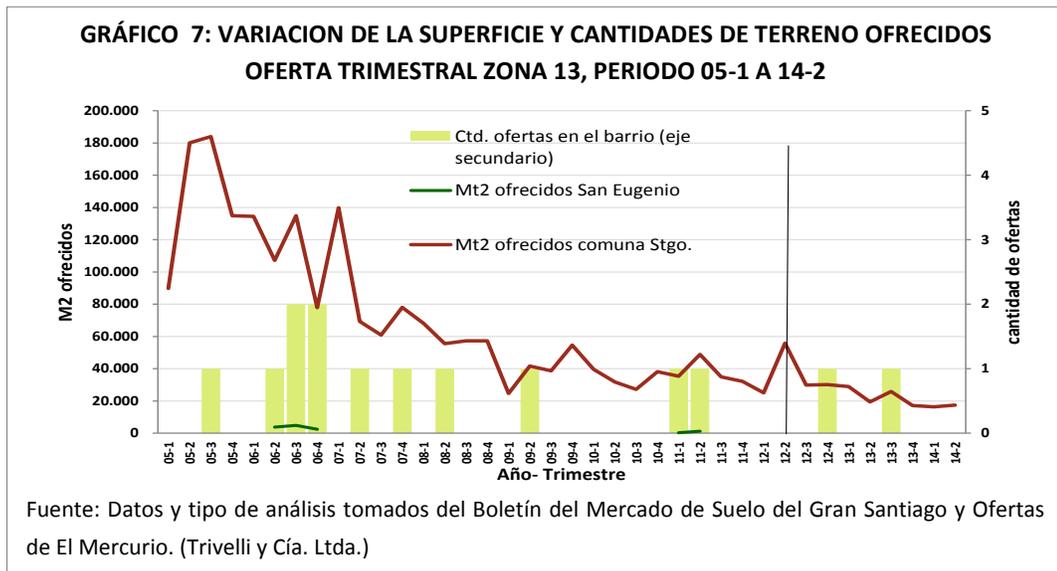
	PROMEDIO TASAS DE VARIACIÓN CANTIDAD DE OFERTAS		PROMEDIO TASAS DE VARIACIÓN MT ² OFRECIDOS	
	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 12 trimestres posteriores	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 12 trimestres posteriores
Viel Ampliado (19)	-3,4	27,1	15,1	32,5
Ofertas comuna Santiago	-6,1	5,3	-6,4	4,5

Fuente: Datos del Boletín del Mercado de Suelo del Gran Santiago y Ofertas de El Mercurio. (Trivelli y Cía. Ltda.)

Teniendo la precaución de que la ZTyP ocupa un territorio muy menor dentro de lo que se ha denominado como barrio Viel en este análisis, se puede observar que el sector en general se presenta dinámico después de la declaratoria de ZTyP. Esto es, que no obstante la magnitud de las ofertas y superficies decrece en promedio, durante el trienio posterior, entre trimestre y trimestre se observan mayoritariamente alzas en las ofertas y con menor intensidad en las superficies.

iii. BARRIOS SAN EUGENIO-SAN VICENTE

El caso del barrio San Eugenio-San Vicente es muy diferente a los otros y en este caso. Su particularidad refiere a una menor cantidad relativa de predios puestos en oferta a lo largo de la década, las que solo alcanzan a 14 ofertas y una superficie total de 17.000 mt², cifras muy inferiores a los de los otros barrios, las que además se han presentado de manera discontinua. Ello muestra que la zona no ha sido de interés para el mercado inmobiliario, ni antes ni después de la declaratoria como ZCH (Gráfico 7).



Las estadísticas de oferta de suelo, indican que en los tres años anteriores a la declaratoria (marzo de 2012), se ofrecía 1 predio al trimestre en promedio, media que se mantuvo estable en los 6 trimestres posteriores¹³, mientras que la superficie ofertada se redujo en promedio en 73%. En paralelo la comuna de Santiago, también varió su superficie ofertada a la baja en el mismo periodo, aunque lo hizo en menor magnitud relativa, decreciendo en un 28,2%, mientras que San Eugenio-San Vicente redujo las superficies en venta en 73,2% .

¹³ No se disponen de estadísticas posteriores para este sector.

TABLA 9: COMPARACIÓN MEDIAS DE CANTIDAD Y SUPERFICIES DE OFERTAS TRIMESTRALES - BARRIO SAN EUGENIO SAN VICENTE ANTES Y DESPUÉS DE DECLARATORIA ZTYP

	CANTIDAD DE OFERTAS		MT2 OFRECIDOS	
	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 6 trimestres posteriores	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 6 trimestres posteriores
San Eugenio (13)	1,0	1,0	1.233,3	330,0
Ofertas comuna Santiago	27,8	22,7	37.347,9	26.796,1

Fuente: Datos del Boletín del Mercado de Suelo del Gran Santiago y Ofertas de El Mercurio. (Trivelli y Cía. Ltda.)

Si bien el mercado de suelo en este barrio es pequeño y poco dinámico, este tendió a estancarse prácticamente después de la declaratoria del barrio como ZCH y así lo muestran las cifras de la siguiente tabla. Si durante los 3 años anteriores a la protección del barrio las ofertas mostraban cifras de variación entre trimestres, después de la declaratoria tiende a estabilizarse con una tasa promedio de variación de ofertas y por ende de metros cuadrados de 0%.

TABLA 10: COMPARACIÓN DE TASAS DE VARIACIÓN INTERTRIMESTRAL DE CANTIDAD Y SUPERFICIES OFRECIDAS TRIMESTRALES - BARRIO SAN EUGENIO SAN VICENTE ANTES Y DESPUÉS DE DECLARATORIA ZTYP

	PROMEDIO TASAS DE VARIACIÓN CANTIDAD DE OFERTAS		PROMEDIO TASAS DE VARIACIÓN MT2 OFRECIDOS	
	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 6 trimestres posteriores	Promedio 12 trimestres anteriores	Promedio 6 trimestres posteriores
San Eugenio (13)	-16,7	0,0	16,7	0,0
Ofertas comuna Santiago	2,0	-1,1	9,0	4,7

Fuente: Datos del Boletín del Mercado de Suelo del Gran Santiago y Ofertas de El Mercurio. (Trivelli y Cía. Ltda.)

En este caso, se observa un claro estancamiento del dinamismo del mercado de suelo, pasando de ser un sector con muy poca oferta de suelo antes de las medidas proteccionistas, a un mercado donde casi desaparecen dichas ofertas. En este caso dos salvedades deben hacerse antes de concluir. Primero que se trata de un sector con bastante suelo disponible, de acuerdo a lo declarado por los residentes, y segundo, que en el último tiempo se ha verificado un dinamismo del mercado de viviendas, para ser recicladas como bodegas, sin embargo, este mercado ha sido activado por ofertas directas de compra y no ha alcanzado estabilidad como para reflejarse en ofertas voluntarias en los medios de prensa.

(C) VARIACIÓN DE LA OFERTA INMOBILIARIA: INMUEBLES

Un segundo aspecto económico a analizar dice relación con el mercado inmobiliario propiamente tal, es decir el de activos inmuebles, tanto nuevos como usados. Para analizar este tópico contamos con

las estadísticas proporcionadas por CORDESAN de proyectos inmobiliarios construidos en la comuna de Santiago entre 1991 y 2012. Para el análisis de los proyectos inmobiliarios construidos, se seleccionaron grupos de proyectos según la localización en los polígonos de las ZTyP, así como en las zonas aledañas escogidas para todo el estudio, así como los grandes barrios donde éstas se insertan, los que corresponderán a las denominaciones y fronteras que definen las propias fuentes¹⁴.

i. ZTyP BARRIOS YUNGAY- BRASIL

En la década de los 90, período de fuerte auge del Plan de Repoblamiento Urbano en la comuna de Santiago, el gran Yungay-Brasil era una zona donde se focalizaba parte importante de la construcción de nuevos edificios dentro de la comuna de Santiago (concentraba el 36% de los edificios nuevos); y donde actualmente se encuentra la ZTyP, se concentraba cerca del 25% de los proyectos inmobiliarios comunales. Asimismo, el barrio Yungay mostraba mayor dinamismo.

Respecto a las **superficies construidas** (ver tabla 11), en la ZTyP Yungay-Brasil se construyeron durante la década de los 90, 185 mil metros cuadrados, a un promedio anual de crecimiento de 180%, muy por sobre el crecimiento anual promedio de la comuna de Santiago en el mismo período (82,8%) y del gran Yungay-Brasil (91% promedio de crecimiento anual). La llegada de la década del 2000 implicó un cambio en la pendiente de la curva de superficies construidas, la que se hace más aguda y a la baja (durante 2001 y 2004 la superficies construidas decrecían anualmente a una tasa del 50%), mientras la comuna y el barrio más amplio, permanecían en una progresión creciente. Para el cuatrienio anterior a la declaratoria de ZTyP, se verifica junto con una reducción de los proyectos, una reducción de los tamaños de los inmuebles construidos. Si en el cuatrienio anterior se construían edificios con superficies totales promedio de 6300mt² entre 2005 y 2008, la superficie promedio era de 745 mt². Esta contracción, no tiene parangón con lo que ocurría en el gran barrio Yungay-Brasil, ni en la comuna, donde las edificaciones promedio superaban los 15.000 mt² y 9.000 mt² respectivamente.

En los 4 años posteriores a la declaratoria, se realizó un único proyecto, el que sin embargo permitió aumentar en 17 mil mt² la superficie edificada de la ZTyP, pero mantiene la tendencia del cuatrienio anterior. Lo mismo ocurre con las zonas inmediatamente aledañas a la ZTyP, las que si bien venían decreciendo a un ritmo menor a la de la ZTyP, terminan estancándose de igual forma hacia 2012.

¹⁴ Ver Ficha metodológica del tratamiento de la fuente CORDESAN en Anexo 2

TABLA 11: EVOLUCIÓN DE SUPERFICIE CONSTRUIDA (EDIFICIOS NUEVOS) 1991-2012 ZT YUNGAY-BRASIL

PERÍODO	INDICADOR	1991-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
ZTyP YUNGAY BRASIL	Total	185.485,1mt ²	25.293,1 mt ²	745,9 mt ²	17.498,9 mt ²
	Promedio por edificio	3.709,7 mt ²	6.323,3 mt ²	745,9 mt ²	17.498,9 mt ²
Zona Aledaña ZTyP	Total	78.592,8 mt ²	20.463,5 mt ²	33.527,9 mt ²	-
	Promedio por edificio	7.144,8 mt ²	10.231,7 mt ²	11.176,0 mt ²	
Gran YUNGAY-BRASIL	Total	322.750,9 mt ²	126.250,5 mt ²	178.070,8 mt ²	36.674,3 mt ²
	Promedio por edificio	4.421,2 mt ²	9.017,9 mt ²	11.129,4 mt ²	6.112,4 mt ²
Comuna Santiago	Total	1.618.749,7 mt ²	1.444.331,4 mt ²	3.522.235,8 mt ²	1.698.278,1 mt ²
	Promedio por edificio	8.013,6 mt ²	11.025,4 mt ²	15.794,8 mt ²	19.747,4 mt ²

Fuente: Elaboración propia con base en datos Permisos de Edificación- CORDESAN

Integrando ahora el análisis de las superficies construidas con las unidades, es posible ver cuál fue la estrategia empleada por el mercado inmobiliario para maximizar las densidades permitidas y la matriz de utilidades. Así se observa en la Tabla 11 que en la década de los 90, no obstante ser el mercado más dinámico en términos relativos en la ZTyP que en la comuna de Santiago y el gran Yungay-Brasil, los departamentos que allí se ofertaban eran en promedio de menores dimensiones: eran un 44% más pequeños que el promedio de la comuna, un 8% menor que el del gran Yungay-Brasil y un 28% más pequeños que los construidos en las zonas aledañas. Asimismo, se observa que las tasas de crecimiento anual de cantidad de unidades en este período son mayores a las tasas de crecimiento anual de cantidad de proyectos y superficie, por lo que se colige que el mayor dinamismo experimentado en esta zona fue a costa de reducir progresivamente los tamaños por departamento e incrementar la cantidad de unidades ofertadas. De todas formas, esta misma ecuación se da en los otros sectores comparados, pero con menor intensidad (Tabla 12).

TABLA 12: EVOLUCIÓN DE UNIDADES DE DEPARTAMENTOS CONSTRUIDOS 1991-2012 ZT YUNGAY-BRASIL

PERÍODO	INDICADOR	1991-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
ZTyP YUNGAY BRASIL	Total	3.116,0	312,0	15,0	287,0
	Promedio de unidades por edificio	62,3	78,0	15,0	287,0
	Superficie promedio por unidad	59,5 mt ²	81,1 mt ²	49,7 mt ²	61,0 mt ²
Zona Aledaña ZTyP	Total	955,0	286,0	633,0	-
	Promedio de unidades por edificio	86,8	143,0	211,0	-
	Superficie promedio por unidad	82,3 mt ²	71,6 mt ²	53,0 mt ²	-
Gran YUNGAY-BRASIL	Total	4.956,0	1.793,0	2.774,0	530,0
	Promedio de unidades por edificio	67,9	128,1	173,4	88,3
	Superficie promedio por unidad	65,1 mt ²	70,4 mt ²	64,2 mt ²	69,2 mt ²

PERÍODO	INDICADOR	1991-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Comuna Santiago	Total	22.615,0	20.118,0	54.461,0	26.491,0
	Promedio de unidades por edificio	112,0	153,6	244,2	308,0
	Superficie promedio por unidad	71,6 mt ²	71,8 mt ²	64,7 mt ²	64,1 mt ²

Fuente: Elaboración propia con base en datos Permisos de Edificación- CORDESAN

En el cuatrienio que antecedió la declaratoria de ZTyP esta situación en el barrio patrimonial se habían reducido los edificios, los departamentos y las superficies promedio por departamento. Luego de declarada la ZTyP, se experimenta una cierta reversión de esta situación. No obstante tratarse de un solo proyecto, éste se acercaba bastante al proyecto promedio de la comuna de Santiago y superaba por mucho al gran Yungay-Brasil, con más de 200 unidades y superficies promedio por departamento bastante similares al promedio comunal (solo 4% más pequeños).

Haciendo una síntesis respecto de la oferta inmobiliaria en el la ZTyP Yungay-Brasil en dos décadas, se observa que la declaratoria no aparece como un factor decisivo de la contracción de un mercado que venía a la baja desde años anteriores. Más aún, con posterioridad a la declaratoria se dan condiciones para una cierta reactivación de la oferta inmobiliaria, lo que sumado a información externa sobre nuevos proyectos inmobiliarios, indican que no se ha detenido por completo, pero está lejos del dinamismo presentado en la década de los 90. Lo que está claro es que su proceso de contracción tiene orígenes que anteceden la protección patrimonial y que la reactivación ha tendido a compensar la cantidad de ofertas factibles de generar, con elevados precios.

ii. ZTyP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

La ZTyP denominada Viel no fue afectada por las dinámicas inmobiliarias que en la década de los 90 comenzaron a cambiar la morfología de la comuna de Santiago.

En cuanto a las **superficies construidas**, en la ZTyP Viel la escasa oferta inmobiliaria que se visualiza justo antes de la declaratoria como barrio patrimonial, se muestra mucho más acorde a los estándares promedios de la oferta en Santiago, con un proyecto de más de 15 mil metros cuadrados (tabla 13), incluso por encima del gran barrio Viel (barrio Parque O'Higgins). Sin embargo, después de la declaratoria, si bien en la ZTyP se congela definitivamente la construcción en altura, en las zonas aledañas y en el barrio en general, se produce un incremento de las superficies construidas respecto de la década de los 90 y de los primeros 8 años de la década del 2000, para cerrar en 2012, con tasas de crecimiento del metraje total en el gran Viel, cercanas a las de la comuna de Santiago.

TABLA 13: EVOLUCIÓN DE SUPERFICIE CONSTRUIDA (EDIFICIOS NUEVOS) 1991-2012 ZT VIEL

PERÍODO	INDICADOR	1991-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
ZTyP Viel	Total	0	0	15.489,87 mt ²	0
	Promedio por edificio	0	0	15489,8 mt ²	0
Zona Aledaña ZTyP	Total	0	0	0	15369 mt ²
	Promedio por edificio	0	0	0	3842,25 mt ²
Gran Viel	Total	8513,6mt ²	21886,2 mt ²	90.356,9 mt ²	114916,9 mt ²
	Promedio por edificio	4256,8 mt ²	7295,4 mt ²	9035,7 mt ²	19152,8 mt ²
Comuna Santiago	Total	1618749,7 mt ²	1444331,4 mt ²	3.522.235,8 mt ²	1698278,1 mt ²
	Promedio por edificio	8013,6 mt ²	11025,4 mt ²	15794,8 mt ²	19747,4 mt ²

Fuente: Elaboración propia con base en datos Permisos de Edificación- CORDESAN

Dejando de lado la ZTyP, la que tal como se vio se congeló por completo en cuanto a su oferta inmobiliaria de viviendas nuevas en altura después de la declaratoria; en el sector circundante, se gesta una oferta de menor metraje y unidades que los promedios de edificaciones en la comuna (ver tabla 14). En el gran Viel, o barrio parque O'Higgins, sin embargo pese a su incipiente magnitud, surgen proyectos con características individuales similares a las de la comuna, tanto en metraje de las unidades, como en la cantidad de unidades ofrecidas por proyecto, con lo que pareciera una incipiente consolidación de un nuevo polo inmobiliario en la ciudad, del que obviamente la ZTyP queda fuera.

TABLA 14: EVOLUCIÓN DE UNIDADES DE DEPARTAMENTOS CONSTRUIDOS 1991-2012 ZT VIEL

PERÍODO	INDICADOR	1991-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
ZTYP VIEL	Total	-	-	249,0	-
	Promedio de unidades por edificio	-	-	249,0	-
	Superficie promedio por unidad	-	-	62,2	-
ZONA ALEDAÑA ZTYP	Total	-	-	-	314,0
	Promedio de unidades por edificio	-	-	-	78,5
	Superficie promedio por unidad	-	-	-	48,9
GRAN VIEL	Total	196,0	412,0	1.548,0	1.863,0
	Promedio de unidades por edificio	98,0	137,3	154,8	465,8
	Superficie promedio por unidad	43,4	53,1	58,4	61,7
COMUNA SANTIAGO	Total	22.615,0	20.118,0	54.461,0	26.491,0
	Promedio de unidades por edificio	112,0	153,6	244,2	308,0
	Superficie promedio por unidad	71,6 mt ²	71,8 mt ²	64,7 mt ²	64,1 mt ²

Fuente: Elaboración propia con base en datos Permisos de Edificación- CORDESAN

En síntesis, la ZTyP solo tuvo la amenaza inmobiliaria en los años inmediatamente precedentes a la declaratoria, lo que sin duda constituyó una amenaza para los residentes, sin embargo, en este caso, la medida proteccionista congeló por completo el desarrollo de un polo de construcción en altura. Sin embargo, en sectores aledaños y periféricos, a partir de 2009 comienzan a consolidarse como alternativas para la construcción en altura con estándares bastante cercanos a la oferta promedio de la comuna en general para el mismo período.

iii. BARRIOS SAN EUGENIO-SAN VICENTE

Este barrio se caracteriza por una baja movilidad del mercado inmobiliario, así tanto como de suelo. En la década de los 90, solo se construyeron 2 proyectos inmobiliarios en altura y en el quinquenio anterior a la protección del barrio como Zona de Conservación Histórica, solo un proyecto. Luego de declarada la medida proteccionista, la oferta inmobiliaria nueva se va a cero. Este fenómeno es igual para la ZCH, como para las zonas aledañas que en suma, constituirían lo que se postula como ZTyP.

Sin embargo, los proyectos construidos en la ZCH estaban levemente por sobre los promedios de superficies construidas en la comuna en la década de los 90, y casi por la mitad del proyecto edificado en la zona aledaña en la misma década. En el quinquenio anterior a la protección urbanística, el proyecto edificado en el Barrio san Eugenio-San Vicente incrementó sus dimensiones respecto de años anteriores, pero se distanció mucho más de las mayores superficies alcanzadas en los proyectos promedio de la comuna en el mismo período (tabla 15).

TABLA 15: EVOLUCIÓN DE SUPERFICIE CONSTRUIDA (EDIFICIOS NUEVOS) 1991-2012 ZT VIE ZCH SAN EUGENIO-SAN VICENTE (1)

PERÍODO	INDICADOR	1991-2000	2007-2011	2012
ZCH SAN EUGENIO-SAN VICENTE	Total	19.615,2 mt ²	11.068,6 mt ²	-
	Promedio por edificio	9.807,6 mt ²	11.068,6 mt ²	-
ZONA ALEDAÑA ZCH	Total	18.815,8 mt ²	-	-
	Promedio por edificio	18.815,8	-	-
COMUNA SANTIAGO	Total	1.618.749,7 mt ²	3.355.280,8 mt ²	168.967,2 mt ²
	Promedio por edificio	8.013,6 mt ²	18.039,1 mt ²	14.080,6 mt ²

Fuente: Elaboración propia con base en datos Permisos de Edificación- CORDESAN

(1) En este caso, no se realiza la comparación con el gran barrio, ya que la ZCH más las zonas aledañas conforman prácticamente el barrio en su totalidad, además del hecho que las bases de datos contemplan como barrio San Eugenio una parte inferior de la aquí considerada. (2) Corresponde a la comparación con 2011

Algo similar ocurre en relación al tipo de inmueble ofertado. Los edificios construidos en la década del 90 son algo inferiores en cantidad de departamentos que los de las zonas aledañas, pero un 19% más cuantiosos que el promedio de la comuna de Santiago; lo mismo que en superficies unitarias, dentro de la ZCH los departamentos eran algo menores a los de las zonas aledañas, pero casi equidimensionales a los departamentos promedio de la comuna de Santiago. En la década de 2000,

entre 2007 y 2012, el último proyecto realizado en la ZCH, si bien mantuvo los estándares de superficie por unidad cercanos a los estándares de la comuna, redujo su altura y por ende las unidades disponibles a la venta.

TABLA 16: EVOLUCIÓN DE UNIDADES DE DEPARTAMENTOS CONSTRUIDOS 1991-2012 ZCH SAN EUGENIO-SAN VICENTE⁽¹⁾

PERÍODO	INDICADOR	1991-2000	2007-2011	2012
ZCH San Eugenio-San Vicente	Total	306,0	174,0	-
	Unidades por edificio	153,0	174,0	-
	Superficie por unidad	64,1mt ²	63,6 mt ²	-
Zona Aledaña ZCH	Total	252,0	-	-
	Unidades por edificio	252,0	-	-
	Superficie por unidad	74,7 mt ²	-	-
Comuna Santiago	Total	25.911,0	52.447,0	2.715,0
	Unidades por edificio	128,3	282,0	-
	Superficie por unidad	62,5 mt ²	64,0 mt ²	-

Fuente: Elaboración propia con base en datos Permisos de Edificación- CORDESAN

(1) En este caso, no se realiza la comparación con el gran barrio, ya que la ZCH más las zonas aledañas conforman prácticamente el barrio en su totalidad, además del hecho que las bases de datos contemplan como barrio San Eugenio una parte inferior de la aquí considerada. (2) Corresponde a la comparación con 2011.

En este caso, las conclusiones respecto del impacto de la declaratoria de ZCH son bastante similares a lo ocurrido en el otro barrio de bajo dinamismo inmobiliario (Viel). Se trata de una zona que antes de ser protegida, no experimentaba importantes amenazas de construcción en altura, así como las zonas circundantes tampoco, donde la escasa oferta venía en proceso de contracción en los años precedentes. Por ello, luego de declaradas las medidas proteccionistas urbanísticas, se produce un congelamiento total de la oferta inmobiliaria en altura en el sector y zonas adjuntas.

5.1.2. IMPACTOS URBANÍSTICOS

Otro de los aspectos sensibles entre las comunidades que van a ser declaradas ZTyP y aquellas que ya lo son, es el temor de que se encarezcan las iniciativas de rehabilitación de inmuebles de cierta antigüedad y con características patrimoniales. Este encarecimiento vendría dado por los costos asociados a las autorizaciones requeridas tanto del CMN, como de la DOM, para lo cual se requiere la asesoría de un arquitecto. Asimismo, la mano de obra especializada para realizar estas tareas es escasa en nuestro país, y en consecuencia de mayor valor que la mano de obra para proyectos sin las especificidades normativas que atañen a estos sectores; y junto con esto, se especula que los materiales para realizar remodelaciones y todo tipo de intervenciones en los inmuebles serían más costosos. En consecuencia, estos aspectos incidirían negativamente en un cierto congelamiento de las obras menores en los barrios, acrecentándose el estado de deterioro de los inmuebles.

A partir de los datos de autorizaciones a intervenciones en inmuebles emitidas por el CMN y datos municipales sobre permisos de obras menores, intentaremos verificar si la declaratoria de ZTyP, efectivamente genera un estancamiento en la actualización de los inmuebles, o en la recuperación de inmuebles con alto deterioro.

(A) CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES

A partir de los datos de la Dirección de Obras Municipales de Santiago es posible observar la evolución de los permisos para obra menor¹⁵ antes y después de declarada la ZTyP y ZCH, así como contrastar lo que sucede dentro de estas áreas y en las zonas aledañas. El análisis de las obras menores resulta interesante, puesto que da cuenta de las modificaciones menores que se realizan a los inmuebles, para su adecuación a nuevas funciones (Ver ficha metodológica con el tratamiento de datos en Anexo 2).

La estadística es bastante elocuente en el caso de la **ZTyP Yungay-Brasil** (Tabla N17), se verifica que en el trienio posterior a la declaratoria patrimonial, el promedio anual de obras menores se incrementó en un 67,9% respecto de los 3 años anteriores dentro del polígono de la ZTyP, mucho más que el incremento relativo que experimentó la comuna de Santiago en general en el mismo período. Lo inverso ocurre en las zonas aledañas al polígono en el mismo barrio, donde disminuyó el promedio anual de permisos de obra menor otorgados por el municipio en -38,5%, comparando el trienio posterior y anterior a la declaratoria.

TABLA 17: PROMEDIO ANUAL DE PERMISOS DE OBRA MENOR OTORGADOS MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO: BARRIO YUNGAY-BRASIL

	A PROMEDIO ANUAL (2006-2008)	B PROMEDIO ANUAL (2009-2011)	C PROMEDIO ANUAL (2009-2013)	VARIACIÓN PORCENTUAL B-A	VARIACIÓN PORCENTUAL C-A
DENTRO ⁽¹⁾	9,3	15,7	15,2	67,9%	62,9%
ALEDAÑA ⁽¹⁾	8,7	5,3	7,2	-38,5%	-16,9%
SANTIAGO	482,0	560,7	555	16,3%	15,1%

Fuente: Elaboración propia con base a datos Dirección de Obras Municipales- I. M. Santiago (Solicitados por Ley de transparencia)

Nota (1): De acuerdo a los polígonos definidos para el estudio.

El **barrio Viel** muestra un menor dinamismo en la intervención de inmuebles en el mismo período que el analizado en el caso de Yungay-Brasil (Tabla 18), con promedios de permisos de obra menor

¹⁵ De acuerdo a la OGUC, obra menor se define como “modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura, (...), y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m² de superficie ampliada” (Artículo 1.1.2)

otorgados menores a 5 que se reducen después de la declaración de ZTyP, en circunstancias que Yungay y la comuna presentaban una tendencia al alza. En efecto, en el polígono interior a la ZTyP, se reduce en un tercio el promedio anual de permisos otorgados para obras menores, y se reduce en 38,5% en las zonas aledañas. En este caso, pese a que zona dentro y fuera de la ZTyP comparten la tendencia a la baja, al cabo de 3 años, es algo mayor fuera de la zona patrimonial, pero al cabo de 4 años, se evidencia un mayor estancamiento dentro de ésta.

TABLA 18: PROMEDIO ANUAL DE PERMISOS DE OBRA MENOR OTORGADOS MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO: BARRIO VIEL

	A PROMEDIO ANUAL (2006-2008)	B PROMEDIO ANUAL (2009-2011)	C PROMEDIO ANUAL (2009-2013)	VARIACIÓN PORCENTUAL B-A	VARIACIÓN PORCENTUAL C-A
DENTRO⁽¹⁾	1,5	1,0	0,8	-33,3%	-46,7%
ALEDAÑA⁽¹⁾	4,3	2,7	3	-38,5%	-30,8%
SANTIAGO	482,0	560,7	555	16,3%	15,1%

Fuente: Elaboración propia con base a datos Dirección de Obras Municipales- I. M. Santiago (Solicitados por Ley de transparencia)

Nota (1): De acuerdo a los polígonos definidos para el estudio.

Por último, en la ZCH San Eugenio-San Vicente ocurre algo muy similar al barrio Viel (Tabla 19). Se produce una importante reducción de las modificaciones autorizadas en los inmuebles durante los 3 años posteriores a la declaratoria de ZCH en un -64,7% dentro de la ZCH y de un -61,5% en las zonas aledañas del mismo barrio. Si bien en el mismo período, se produce una reducción de permisos de obras menores en toda la comuna, las magnitudes del barrio San Eugenio-San Vicente superan estas cifras por mucho.

TABLA 19: PROMEDIO ANUAL DE PERMISOS DE OBRA MENOR OTORGADOS MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO: BARRIO SAN EUGENIO-SAN VICENTE

	A PROMEDIO ANUAL (2009-2011)	B PROMEDIO ANUAL (2012- 2014)	VARIACIÓN PORCENTUAL B-A
DENTRO⁽¹⁾	5,7	2,0	-64,7%
ALEDAÑA⁽¹⁾	4,3	1,7	-61,5%
SANTIAGO	560,7	524,7	-6,4%

Fuente: Elaboración propia con base a datos Dirección de Obras Municipales- I. M. Santiago (Solicitados por Ley de transparencia)

Nota (1): De acuerdo a los polígonos definidos para el estudio.

Comparando los 3 barrios, en Yungay-Brasil la declaratoria de ZTyP parece no haber incidido negativamente en la tendencia al reciclaje y rehabilitación de inmuebles, como sí se aprecia en los barrios Viel y San Eugenio-San Vicente. Cabe preguntarse al respecto, si ello se explica por la existencia de otros factores territoriales, como la vocación comercial del sector, los que otorgan

dinamismo a los barrios, que no logran verse afectados por la existencia de este tipo de normativa. Se profundizará en este aspecto, con la revisión del efecto que tiene el hecho de tener que cumplir con las normas que impone la Ley de Monumentos.

(B) INCIDENCIA DE LA NORMATIVA DE MONUMENTOS NACIONALES

Avanzando un poco, en segundo elemento indicativo de la incidencia de la normativa en la rehabilitación urbana es la constatación del actuar del CMN en relación con las solicitudes de intervención en inmuebles, sea para reciclaje o acondicionamiento interior, intervenciones que implican alteración de la fachada, construcción de obras nuevas, entre otros. Se han revisado la totalidad de los expedientes ingresados y tramitados en CMN dentro de las ZTyP Yungay- Brasil y Viel, construyendo a partir de ello una base de datos en que se individualiza cada inmueble por dirección, y se registró el tipo de intervención a realizar y la resolución final del CMN (Ver ficha metodológica del procesamiento de datos en Anexo 2). De acuerdo a la normativa del CMN y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), los tipos de intervención que se han considerado para este análisis son:

CUADRO 15: TIPOS DE INTERVENCIONES SOBRE INMUEBLES Y PREDIOS PATRIMONIALES

TIPO DE INTERVENCIÓN	DEFINICIÓN
AMPLIACIÓN ⁽¹⁾	Son las obras que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en pisos, el incremento del número de pisos o el aumento de altura de los existentes
RECICLAJE O ACONDICIONAMIENTO ⁽¹⁾	Obras necesarias para la adecuación de un inmueble, o una parte, a los usos que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo su envolvente exterior original, su configuración interior general y su estructura básica original. Considera las obras de modificación de distribución interior, modificación de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entresijos y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes
RESTAURACIÓN ⁽¹⁾	El proceso de devolver a un inmueble, sitio o ambiente, a su estado original o alguna etapa previa de su existencia, mediante la consolidación, la exclusión de los elementos no pertenecientes a su identidad o la incorporación de nuevos materiales o elementos, siempre y cuando no la alteren
RECONSTRUCCIÓN ⁽¹⁾	El proceso de restablecer o recrear el estado original o previo de un inmueble, sitio o ambiente, mediante la preferente de nuevos materiales. Esta reproducción auténtica – total o parcial- estará en documentación comprobada por evidencia científica a través de un estudio de tipología.
CONSTRUCCIÓN DE OBRA ⁽²⁾	Considera obras menores (hasta 100 mt) y obras nuevas, las que se construyes sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.
DEMOLICIÓN ⁽³⁾	Es el proceso mediante el cual se procede a tirar abajo o destruir de manera planificada un edificio o construcción en pie.
ALTERACIÓN DE FACHADA ⁽³⁾	Cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de las fachadas de un inmueble, incluyendo pintura e instalación de publicidad.
REPARACIÓN TERREMOTO	Corresponde a reparaciones producto del daño sufrido en el terremoto de 2010, generalmente en los elementos de la obra gruesa como muros medianeros, muros de soporte.

Fuentes: (1) Consejo de Monumentos Nacionales (2001), Normas sobre Zonas Típicas y Pintorescas, p.7; (2) Artículo 1.1.2, Ley General de Urbanismo y Construcción; (3) Elaboración propia

i. ZTyP BARRIOS YUNGAY-BRASIL

En el CMN se han tramitado 276 autorizaciones para intervenir y tomas de conocimiento de intervenciones ya realizadas en inmuebles y espacios públicos en la ZTyP Yungay-Brasil, desde su declaración, hasta agosto de 2014. A esa última fecha, 232 estaban resueltas y 44 en proceso.

Aun cuando los procesos resulten más extensos de lo que las personas deseen, debido al reducido de funcionarios destinados a resolver y analizar una cuantiosa demanda de pronunciamientos del CMN en relación con una multiplicidad de materias, las tasas de aprobación de intervenciones son bastante elevadas. En la Tabla 20 se observa en primer lugar, que solo un tercio de las tramitaciones corresponde a residencias de uso habitacional, siendo las intervenciones en inmuebles, más frecuente en edificaciones de uso público (48,3% de uso comercial, sumado al 19,8% de uso institucional).

Asimismo, se observa que las autorizaciones solicitadas fueron aprobadas en un 73,3% y tomadas de razón en un 22,4%, es decir, fueron autorizadas una vez que se había realizado la intervención.

Comparando el actuar del consejo en relación con los diferentes tipos de usuarios, se observa que las tasas de aprobación son mayores entre los inmuebles residenciales (87%), en comparación con los de uso comercial (63,4%) e institucional (76,1%), quienes supuestamente cuentan con mayores recursos para financiar la asesoría técnica especializada. Luego, se aprecia que en el caso de inmuebles comerciales e institucionales el uso del mecanismos de solicitud de toma de razón (o autorización ex post a la intervención), es mucho más frecuente que en el caso de las casas habitación.

TABLA 20: RESOLUCIONES DE CMN A SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES EN ZTyP YUNGAY BRASIL

TIPO DE INMUEBLE	APROBADO	RECHAZADO	TOMA CONOCIMIENTO	NO TOMA CONOCIMIENTO	TOTAL
COMERCIAL	63,4%	4,5%	29,5%	2,7%	48,3%
INSTITUCIONAL	76,1%	2,2%	21,7%	0,0%	19,8%
RESIDENCIAL	87,0%	0,0%	13,0%	0,0%	29,7%
ESPACIO PÚBLICO	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
NO IDENTIFICADO	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%	1,3%
Total general	73,3%	3,0%	22,4%	1,3%	100,0%

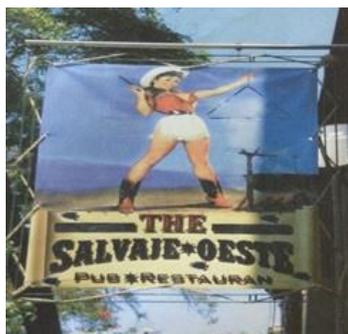
Fuente: Elaboración propia a partir de procesamiento de la totalidad de tramitaciones en CMN- ZTyP Yungay-Brasil (junio 2009- agosto 2014)

Por último, comparando el comportamiento del CMN en relación a los tipos de intervenciones en los inmuebles patrimoniales, se observa que la tasa de aprobación (sumando aprobación de autorizaciones previas y tomas de razón a posteriori) es del 100% en todos los tipos de intervenciones, con excepción de demoliciones, ampliaciones y alteración de fachadas, las que sin embargo son mayoritariamente aprobadas. A continuación se muestran el tipo de proyectos que se

aprueban, incluyendo obras nuevas de gran envergadura, y tipos de proyectos que se rechazan por alterar la armonía del conjunto.

FOTO 9: PROYECTOS DE INTERVENCIÓN RECHAZADOS POR CMN EN ZTYP YUNGAY BRASIL

PUBLICIDAD SOBRESALIENTE EN FACHADA



PINTURA DE UN PISO FACHADA



Fuente: Expediente CMN

FOTO 10: PROYECTOS DE INTERVENCIÓN APROBADOS POR CMN EN ZTYP YUNGAY BRASIL

REPARACIÓN FACHADA



CONSTRUCCIÓN CASAS EN CONDOMINIO



CONSTRUCCIÓN EDIFICIO VINCULADO A INMUEBLE PATRIMONIAL



PUBLICIDAD EN FACHADA



Fuente: Expediente CMN

ii. ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

En este barrio, se han tramitado ante el CMN solo 22 solicitudes de autorización y toma de conocimiento desde que se declaró como ZTyP al mes de agosto de 2014, estando cerrados 21 de éstos con resolución final. En este caso, la tasa de rechazo es algo más alta que en Yungay (9,5%) y la tasa de toma de conocimiento ex post a las obras, también es mayor (23,8%). Esto indica que existe menor disposición relativa a proponer intervenciones acorde a la lectura arquitectónica del barrio y a realizarlo con antelación a las obras.

Por otra parte, la demanda de autorizaciones es mayormente residencial, conforme la vocación del barrio, y en estos espacios se verifican también las mayores tasas de aprobación.

TABLA 21: RESOLUCIONES DE CMN A SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES EN ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

TIPO DE INMUEBLE	APROBADO	RECHAZADO	TOMA CONOCIMIENTO	NO TOMA CONOCIMIENTO	TOTAL
COMERCIAL	60,0%	20,0%	20,0%	-	23,8%
RESIDENCIAL	68,8%	6,3%	25,0%	-	76,2%
Total general	66,7%	9,5%	23,8%	-	100,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de procesamiento de la totalidad de tramitaciones en CMN- ZTyP Yungay-Brasil (junio 2009- agosto 2014)

Adicionalmente, al revisar los tipos de intervenciones autorizadas ex ante o ex post, se verifica total rechazo a la construcción de nuevas obras (se trata solo de 1) y de ampliación (se rechaza 1 de 2). Por último cabe señalar que en este barrio una de las mayores fuentes para intervenciones domiciliarias fue el uso del subsidio de reparación de viviendas post terremoto, otorgado por el MINVU y gestionado por la EGIS Municipal, que en efecto corresponde al 50% de las intervenciones autorizadas.



Tal como se ha observado, de acuerdo a las estadísticas y a las propias declaraciones de los residentes, la observancia de la normativa de Monumentos Nacionales y de la DOM, parecen afectar la capacidad de rehabilitación y reciclaje en los entornos más residenciales, como San Eugenio y Viel.

Por su parte, cuando existe presencia de mayor actividad comercial, se visualiza un menor efecto, e incluso mayor dinamismo dentro de las ZTyP, que fuera de éstas.

Por último, el análisis del conocimiento de la norma que tiene los y las residentes en sectores patrimoniales contrastado con el comportamiento efectivo del CMN en relación con las autorizaciones de intervenciones en inmuebles, parece indicar que existe más bien un mito en torno a los obstáculos que la norma genera, más que una obstaculización efectiva.

5.2. LOS IMPACTOS SOCIOURBANOS DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS ACTORES LOCALES

La presente sección, integra los resultados de la encuesta aplicada a residentes y ocupantes de los barrios y de zonas aledañas¹⁶, conjuntamente con las entrevistas realizadas a los actores locales involucrados en el proceso de protección patrimonial del barrio y del impulso a su desarrollo con una mirada patrimonialista. Los primeros, aportan una mirada descriptiva de los fenómenos de continuidad y cambio que se observan en la patrimonialización de los barrios; los segundos, permiten profundizar en los procesos relacionados y las causas que explican lo observado.

5.2.1. IMPACTOS ECONÓMICOS

(A) VARIACIÓN DEL PRECIO Y DINÁMICA DEL MERCADO DE LOS INMUEBLES

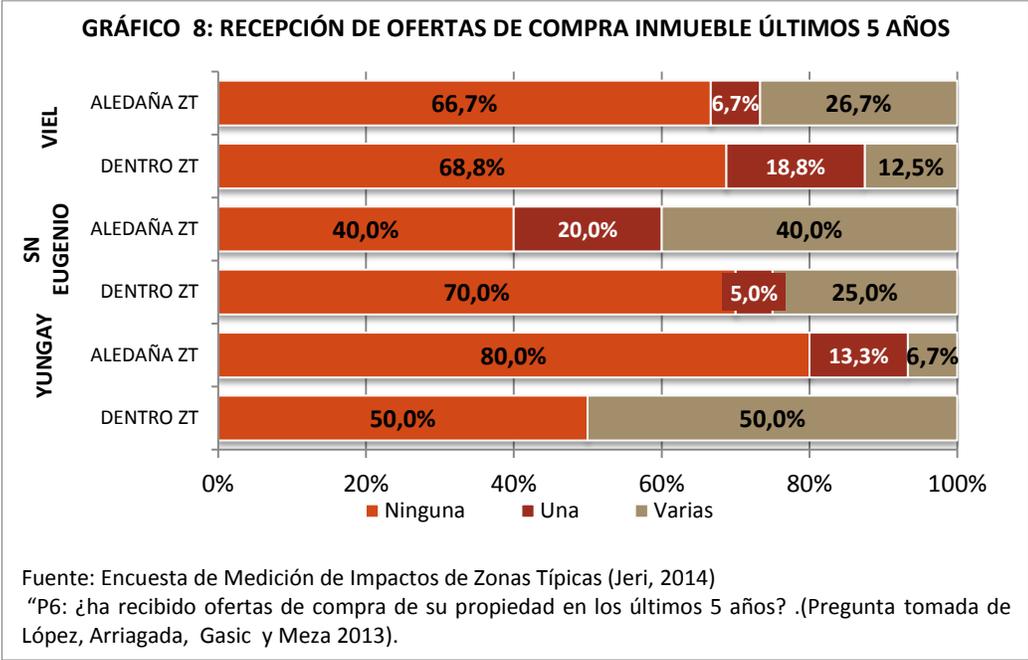
El alza de los precios de los inmuebles es un tema clave en las comunidades que son declaradas como ZTyP. En algunos casos – como el barrio Viel- era la aspiración detrás de la declaratoria-; en otros, este alza se presenta como una amenaza, toda vez que de subir los valores de las viviendas, se teme que se produzca la migración de las comunidades, motivadas por la ganancia que se puede obtener de la venta de las viviendas; y este recambio poblacional, implica riesgos de transformación en la calidad de vida del barrio, por la llegada de nuevas actividades comerciales que no formaban parte de las dinámicas tradicionales del barrio.

Dado que no existen fuentes fidedignas que registren el valor de los inmuebles, se empleará en subsidio la encuesta aplicada con motivo del presente estudio en los tres barrios patrimoniales, a partir de la cual es posible comparar la percepción de alza de los precios en los residentes dentro de las ZTyP, así como en los residentes en las zonas aledañas.

De acuerdo a la encuesta en los últimos 5 años el interés de los agentes inmobiliarios ha sido heterogéneo entre las diferentes ZTyP. Por un lado, en Yungay-Brasil se visualiza un alto interés por

¹⁶ Ver polígonos de Zonas Patrimoniales y Zonas aledañas analizadas en Anexo 5.

las residencias en la ZTyP (50% de las viviendas ha recibido varias ofertas en 5 años), y éste es mayor que el observado en las zonas aledañas, donde solo un 20% ha recibido 1 o varias ofertas de compra en el mismo período. En los barrios Viel y San Eugenio, la tendencia es inversa; esto es, ha habido mayor presencia de ofertas de compra-venta en las zonas aledañas que al interior de los polígonos protegidos. En efecto, en el barrio Viel un 26,7% de los consultados ha recibido varias ofertas, versus un 12,5% en iguales condiciones dentro de la ZTyP. Algo similar ocurre en San Eugenio, donde un 40% de las viviendas en zonas aledañas han sido contactadas por corredores de propiedades para comercializar sus inmuebles, condición que es declarada solo por un 25% de los residentes dentro del polígono de la ZCH, en este caso.



En relación con los precios, se percibe una mayor alza dentro de las zonas patrimoniales, común a todos los barrios donde se consultaron a los residentes, tal como se muestra en los gráficos 9 y 10.

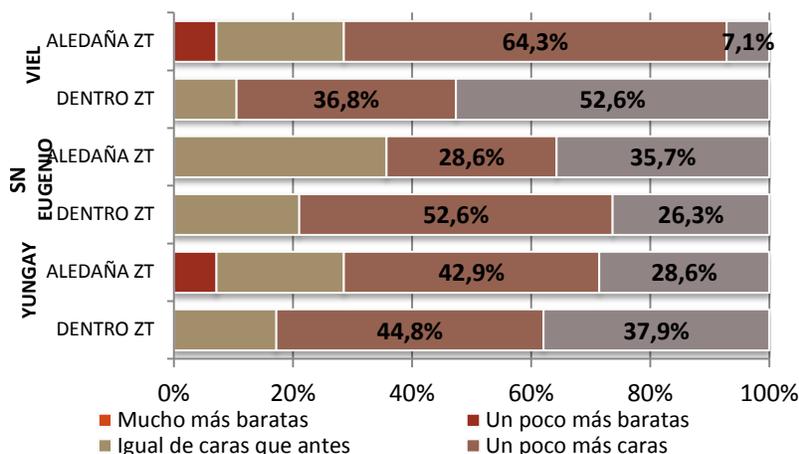
De acuerdo a la percepción de los propios residentes, el **barrio Viel** ha experimentado más extensiva y homogéneamente un alza del precio de sus viviendas, de forma tal que un 100% de los consultados dentro de la ZTyP declararon que en 5 años las casas se habían encarecido un poco y mucho en su propia cuadra y un 89,5% opina que las casas de su barrio en general se han encarecido, aludiendo principalmente a la ZTyP.

En contraste, el 71% de los residentes en las zonas aledañas a esta ZTyP percibe que las casas de sus cuadras se habían encarecido un poco y mucho en el mismo período, y lo mismo para el barrio en general. En este caso, pareciera existir una mayor brecha entre los valores de la ZTyP y las de las zonas aledañas; en efecto en las zonas aledañas de este barrio son las únicas donde se percibe que incluso ha habido una baja fuerte (mucho más baratas) en el valor de las viviendas de la cuadra y una baja moderada en el barrio en general.

Por su parte, en la ZCH San Eugenio se verifica el mismo patrón de una percepción de mayor alza entre los residentes dentro de la zona patrimonial, que en los sectores aledaños. Luego, se verifica una segunda particularidad, cual es que

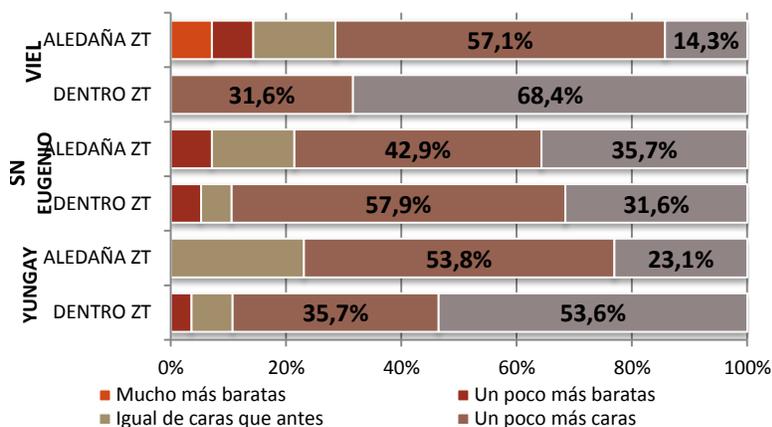
existe una percepción más favorable para el barrio en general, que de la propia cuadra. En efecto, la totalidad de los encuestados de las zonas aledañas y dentro de la ZTyP opina que el valor de las casas en el barrio se ha mantenido o ha aumentado, pero nadie opina que han disminuido; sin embargo al opinar sobre su cuadra, un 7% de los residentes en zonas aledañas y un 5% de habitantes dentro de la ZCH, opinan que en su cuadra las casas han bajado “un poco” de valor en los últimos 5 años. Esto

GRÁFICO 10: PERCEPCIÓN DE CAMBIO DE PRECIO DE CASAS DEL BARRIO EN GENERAL ÚLTIMOS 5 AÑOS



Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014)
 “P5b: ..usted diría que hoy LAS CASAS DE SU BARRIO EN GENERAL son mucho más caras que antes del terremoto, un poco más caras, igual, un poco más baratas, mucho más baratas...”. Pregunta tomada de López, Arriagada, Gasic y Meza 2013).

GRÁFICO 9: PERCEPCIÓN DE CAMBIO DE PRECIO DE CASAS DE LA MISMA CUADRA ÚLTIMOS 5 AÑOS



Fuente: Encuesta de medición de impactos de ZT (Jeri, 2014)
 “P5.a: ..usted diría que hoy LAS CASAS DE SU CUADRA son mucho más caras que antes del terremoto, un poco más caras, igual, un poco más baratas, mucho más baratas...” Pregunta tomada de López, Arriagada, Gasic y Meza 2013).

podría estar reflejando que el barrio no es homogéneo, y existen bolsones que por su estado de conservación y tipo de habitabilidad, han decrecido en valor, no obstante los procesos de alza que la población percibe generalizadamente para la comuna.

En el caso del **barrio Yungay-Brasil**, se mantiene la diferencia de percepciones entre los residentes en la ZTyP, y los de zonas aledañas, verificándose que tanto para el barrio como para las casas de la cuadra, alrededor de un 10% más de residentes de las ZTyP que perciben que los inmuebles han incrementado un poco y mucho sus valores de mercado, en comparación los de zonas aledañas. En el extremo, un 53% de los residentes en ZTyP piensan que las casas de su cuadra son “mucho más caras” en la actualidad, que hace cinco años, versus un 23% de residentes en zonas aledañas que declaran lo mismo para su cuadra. Esta alza de precios, es explicada por algunos actores del barrio como causa de la declaración del barrio como monumento nacional, proceso que luego se vio distorsionado por la presencia de actores inmobiliarios que determinan los valores de comercialización.

“Una vez declarada la ZT, las propiedades se fueron mínimo, al doble. Eso ha ido entre comillas, elitizando el barrio, en la medida que hay viviendas dirigidas a un segmento que puede pagar un valor más alto” (JO, Presidente JJVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

“Llegó Volkens al barrio y se volvió loco. Casas que constaban 35 millones, ahora 220 millones. Entonces a todo el mundo se le abrieron los ojitos”. (CL, Empresario Gastronómico, Hombre, 50-60 años, ZT Yungay-Brasil)

Por último, este es el único barrio donde una proporción de residentes en ZTyP declara que las casas de su cuadra han bajado un poco de valor. Esta cifra, si bien es menor (3,6%), es reflejo de la heterogeneidad que caracteriza a este barrio, por su extensión y la diversidad de estilos arquitectónicos de los conjuntos; así como de los efectos que los procesos migratorios pueden estar teniendo sobre el valor comercial del patrimonio inmueble.

“Lo puedes ver en la plusvalía [la heterogeneidad]. En Hurtado Rodríguez, Lucrecia Valdés, no hay nada por menos de 200 millones, en cambio para el sector de Balmaceda, todavía se encuentra en un cité de 25 millones (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

En síntesis, a juicio de los residentes en los barrios, el precio de las viviendas se ha elevado, y aunque esta alza no ha sido equivalente en todos los sectores, los residentes de las ZTyP perciben un alza de mayor intensidad que en las zonas aledañas.

Por su parte, las entrevistas a los actores locales, dejan ver que hay fenómenos concomitantes que estarían explicando estas variaciones en el mercado inmobiliario, las que comparativamente, se resumen a continuación:

CUADRO 16: COMPARATIVO FENÓMENOS CONCOMITANTES AL ALZA DE PRECIOS

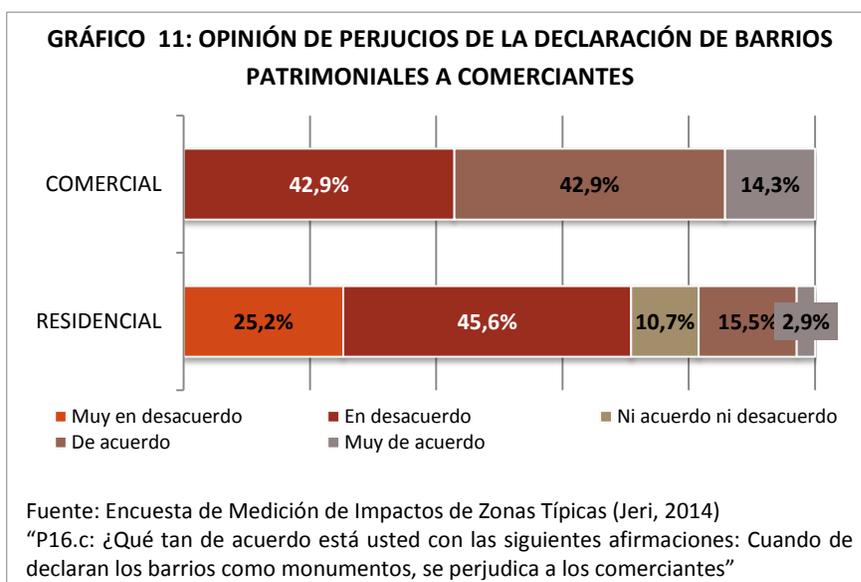
ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBrero Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Factores asociados a la variación de precios de viviendas	Intromisión de corredores inmobiliarios Factores socioeconómicos que deterioran sectores del barrio	Viviendas del barrio siempre han sido de precio más elevado que las zonas circundantes.	No se detectan cambios significativos

Fuente: Elaboración en base a entrevistas a actores locales.

(B) CAMBIOS EN LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR

Otro de los ámbitos económicos donde se buscan efectos, es en la actividad económica local. Esto refiere en primer término a evaluar los incentivos o desincentivos que las medidas patrimonialistas pueden tener sobre algunos tipos de actividades que se desarrollan en los territorios. Los efectos adversos, pueden venir dados a consecuencia de las mayores regulaciones a la intervención de inmuebles, requisito importante en muchas actividades productivas; y asimismo, pueden surgir incentivos a otros tipos de actividades económicas para las que la preservación arquitectónica del entorno puede implicar un valor agregado a los bienes o servicios que comercializan.

Se verifica que los comerciantes tienen una opinión adversa en relación con los efectos que la patrimonialización de barrios tiene sobre sus actividades comerciales, tal que un 57% está de acuerdo o muy de acuerdo con que la declaración de MN a barrios, perjudica a los comerciantes. Mirada que no es compartida por los residentes en general, quienes



en un 70,9% están en desacuerdo con esta afirmación (Ver gráfico 11). Esta estadísticas se presentan a modo ilustrativo, sin embargo los datos sobre comerciantes son muy escasos (7 entrevistados), por lo que no es posible realizar análisis más pormenorizados.

Por otra parte, nuevas actividades económicas han surgido en los barrios. Al respecto, el **barrio Yungay-Brasil** declara que ha habido un lento proceso de recambio de actividades económicas, pero

que no han tenido una tendencia al éxito, salvo excepciones. Asimismo, con la llegada de vecinos migrantes al barrio, ha surgido un nuevo tipo de comercio local, como los cibercafé y mercados de abastos de pequeña escala, no obstante predomina una base empresarial de largos años en el barrio.

“Ha habido varios intentos de instalar nuevos mercados, y no les ha funcionado, por un tiempo”. (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

“Hay algunos [comercios] que se han mantenido. Los que más han aparecido son los cyber y minimercado (pan, útiles escolares, de aseo). (HC, Presidenta JVV, Mujer, 50-60 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

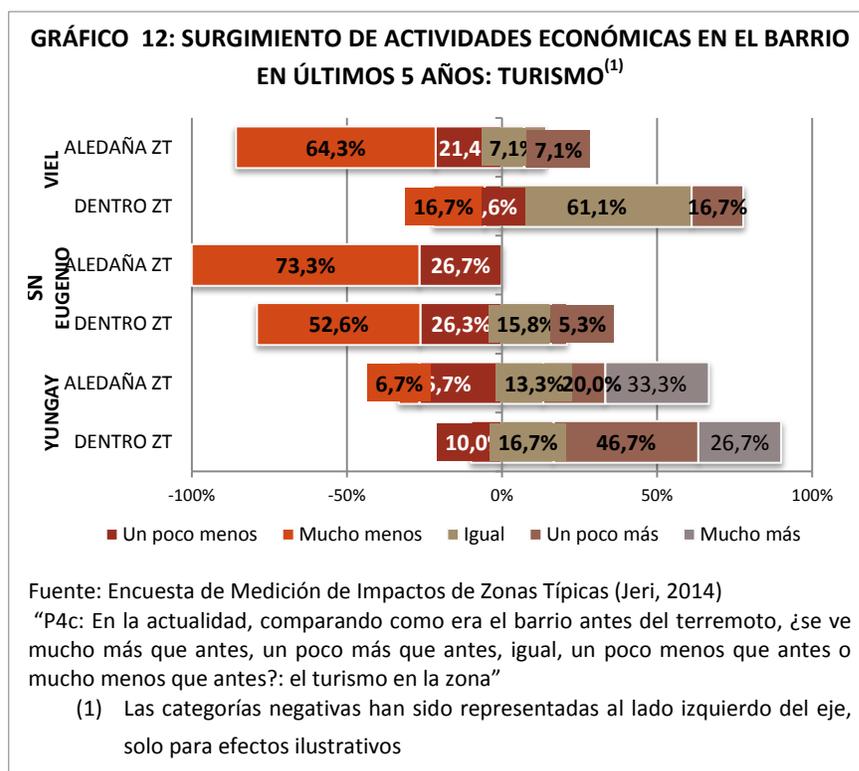
Por su parte en el **barrio Viel** no se vislumbran cambios en la base económica, ni el surgimiento de nuevas actividades. No obstante este barrio viene consolidando un sector para uso comercial importante, en el cual la declaración de ZTyP, pareciera no haber incidido, puesto que no se orientan a la atención de públicos, sino que usan los inmuebles para el desarrollo de actividades económicas de interior.

“Muchas de las casonas por Viel ha habido un proceso de transformación comercial, pero eso se venía de mucho antes, muchas empezaron a ocuparlas como empresas. Ahora hay más, pero no creo que sea por la ZT, sino por las condiciones de acceso que ya se había visto desde antes”. (SL, Organismo de protección patrimonial, Hombre, 25-35 años, ZT Barrio Viel)

En el barrio **San Eugenio-San Vicente**, no se declaran cambios en la actividad económica del sector.

Una mención especial merece el análisis de la **activación de actividades económicas vinculadas al**

turismo. Ello, puesto que de acuerdo a lo declarado por los actores locales, los rubros de servicios hoteleros, gastronómicos y de turismo parecen ser los que más perspectivas tienen de instalarse en nuevos nichos de mercado en estos barrios. En el caso del turismo, al consultar a los residentes si perciben un cierto auge de esta actividad en sus barrios (ver gráfico adjunto), claramente se observa que en los barrios



Viel y San Eugenio-San Vicente esta actividad ha penetrado prácticamente nada.

En barrio Viel, solo un 16,7% de los residentes de la ZT perciben que en la actualidad hay un poco más de turismo en la zona, mientras que en San Eugenio-San Vicente esta cifra es de 5,3%.

Un caso diferente es el barrio Yungay-Brasil, donde un 73% de las personas consultadas dentro de la ZTyP, declararon percibir que en los últimos 5 años el turismo se ha incrementado un poco y mucho, y este fenómeno afecta también a las zonas aledañas (53% de los consultados en estas zonas declaró el aumento del turismo). Este auge, no ha sido en solitario, sino producto de la activación de otros servicios asociados, como los que ofrecen servicios gastronómicos, que han actuado como atractivos para nuevos consumidores hacia el barrio. Así lo declaran los actores locales consultados.

“Después del 2009, ha habido mucho turismo, mucha curiosidad por conocer el Barrio Yungay, el roto chileno que llama la atención y los alrededores, porque tenemos hartos negocios nuevos. El único antiguo es la Peluquería francesa, hay otros nuevos, (HC, Presidenta JJVV, Mujer, 50-60 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Cabe destacar que el polo atractivo que han logrado consolidar los empresarios del rubro de servicios de esparcimiento (gastronómico, cultural y hotelero), se relaciona precisamente, porque éstos han establecido una relación armoniosa con el patrimonio inmueble, explotándolo como un valor agregado para sus servicios.

“A nivel del emprendimiento gastronómico, yo creo que no ha variado mucho. Han aparecido uno que otro bar, pero no mucho más. Los que han ido apareciendo, lo han hecho con una consciencia patrimonial que no existía 6 o 10 años atrás” (JO, Presidente JJVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Para algunos actores que protegen el patrimonio, el crecimiento de esta actividad económica requiere para no ser nociva, generar una integración económica con otros tipos de comercio de menor escala y con asiento en el mismo territorio.

“Si es que esa fuera la apuesta, aunque no es lo que nosotros quisiéramos porque el turismo puede ser tan voraz como las inmobiliarias, ese turista necesita lavandería, cine, librería. Cuando se habla de turismo solo se piensa en hostel, restaurant y café. Sobre todo si se habla de un turismo sustentable, con mayor razón podrías armar otra propuesta más interesante”. (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Hasta que eso no ocurra, existe un cierto temor de parte de la comunidad, que se basa en la amenaza que podría suponer la llegada de personas foráneas y la pérdida de foco del mejoramiento del barrio para los propios habitantes.

“Pero hay sectores del barrio que ven con mucha desconfianza eso del turismo y se automarginan de esa discusión. A veces han llegado los operadores patrimoniales y son súper duros con nosotros. No vamos a poner una reja al barrio, para nosotros los primeros

beneficiarios es la gente que vive acá” (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Resulta importante visualizar si el surgimiento de estas nuevas actividades son percibidas por los residentes, como aportes o perjuicios a la calidad de vida local.

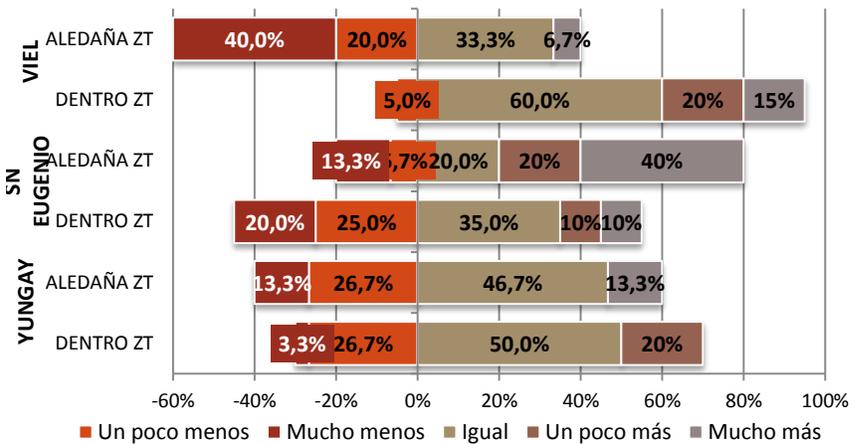
En el caso del barrio Viel, un 35% de los residentes de la ZTyP y un 6,7% de las zonas aledañas perciben el surgimiento de actividades económicas que deterioran la calidad de vida, sin embargo, de acuerdo a los testimonios, éstas se relacionan con el surgimiento de comercio

ambulante de alimentos en algunos sectores del polígono, la que afecta las condiciones sanitarias y el aspecto y conservación de los espacios públicos. Asimismo, en este barrio, las comunidades recientes el auge de actividades culturales-recreativas en los espacios concesionados del Parque O’Higgins, que generan contaminación acústica y sobreuso del espacio público con cierta recurrencia en la zona. Sin embargo, ninguna de estas actividades se relaciona con la declaración de ZTyP.

En el barrio San Eugenio-San Vicente, donde un 20% de los residentes de la ZCH y un 50% de los residentes de zonas aledañas, acusan el surgimiento de actividades deteriorantes. Sin embargo, al igual que en el barrio Viel, éstas no se relacionan directamente con la medida patrimonialista, sino que surgen a pesar de aquella. Se trata específicamente de la instalación de bodegas para la actividad comercial del barrio Meiggs y aledaños, las que han ido crecientemente deteriorando los interiores de las viviendas de conservación histórica, y cambiando la vocación residencial del sector.

En el caso del barrio Yungay-Brasil, solo un 20% de los residentes dentro del polígono de ZTyP y un 13,3% de los residentes aledaños, declaran que han surgido respectivamente, un poco y muchos más, actividades que perjudican la calidad de vida. Estas actividades apuntarían al comercio callejero y el

GRÁFICO 13: SURGIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL BARRIO EN ÚLTIMOS 5 AÑOS: ACTIVIDADES COMERCIALES QUE PERJUDICAN LA CALIDAD DE VIDA ⁽¹⁾



Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014)

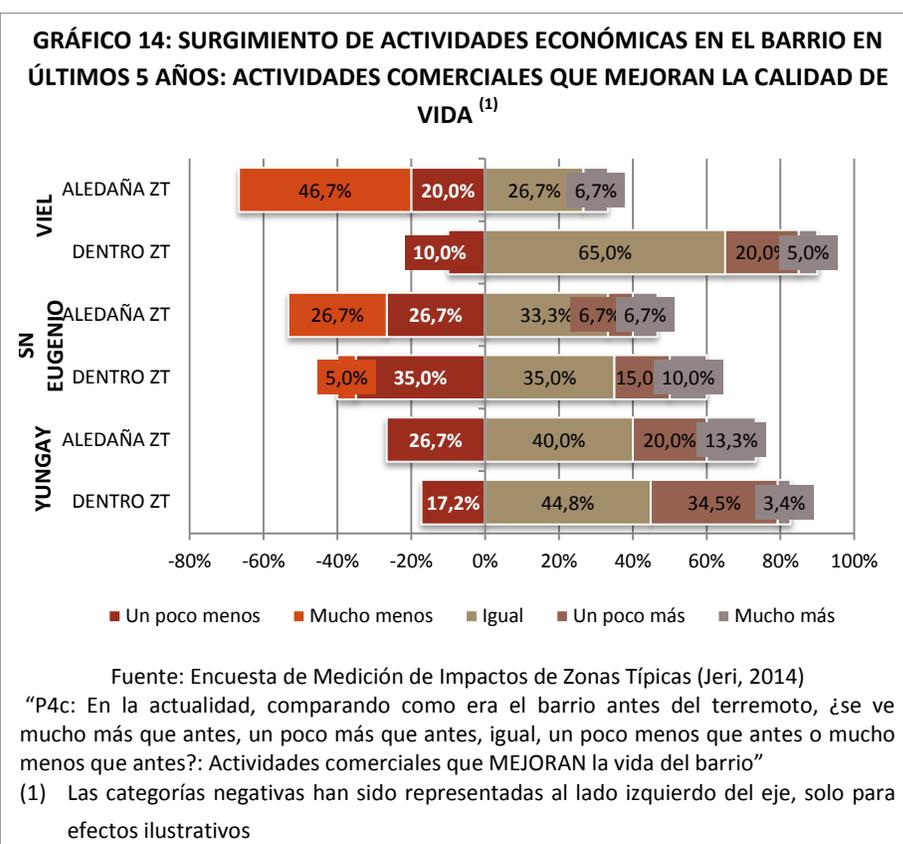
“P4c: En la actualidad, comparando como era el barrio antes del terremoto, ¿se ve mucho más que antes, un poco más que antes, igual, un poco menos que antes o mucho menos que antes?: Actividades comerciales que PERJUDICAN la vida del barrio”

(1) Las categorías negativas han sido representadas al lado izquierdo del eje, solo para efectos ilustrativos

mercado inmobiliario de arrendamiento a personas inmigrantes, actividades que en el último período han experimentado un elevado crecimiento en el barrio (Arriagada, 2014)

Ello resulta indicativo, que el mayor auge del turismo y servicios gastronómicos que se ha verificado en esta zona, no son visualizados como perjudiciales, por la escala que presenta en la actualidad. Y esta mantención de la escala, ha sido en parte por la propia acción de vigilancia social que ejercen los actores locales, con el objetivo de mantener en una escala pequeña este tipo de emprendimientos económicos.

“Al primer pub que se nos venga, vamos a meter mucha bulla; de hecho paramos una demolición frente a la Plaza Brasil, donde quieren hacer un patio bellavista. Lo tenemos parado por obras, pero estoy encima del Municipio. Esa zona es de uso mixto, entonces ahí es donde hay que hacer regulaciones”. (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)



Haciendo un balance, se observa en el gráfico 14 que en el barrio Viel el balance es negativo, puesto que es menor la percepción de surgimiento de actividades positivas, en comparación al surgimiento de actividades perjudiciales, predominando en este barrio, la mayor visión de statu quo en relación a las actividades económicas.

En San Eugenio-San Vicente y Yungay-Brasil, el balance es, por el contrario, positivo. En el primero, un 35% percibe el surgimiento de actividades beneficiosas para el barrio, versus un 20% que declaraba el incremento de actividades perjudiciales. En este caso, puede verse influenciado por la llegada de algunos polos económicos, como un canal de televisión y una industria fabril que ofrecen algunas oportunidades de integración de mercados. En el caso del barrio Yungay-Brasil los datos refrendan la

buena aceptación de los nuevos nichos de negocio surgidos al alero del turismo de intereses especiales y gastronomía.

En síntesis, desde la perspectiva de los datos cuantitativos aportados por la encuesta, en los tres barrios, no se visualiza el surgimiento significativo de actividades perjudiciales a raíz de la declaratoria de ZTyP, ni de ZCH, y el mismo modo, se percibe en bajo grado el surgimiento de actividades beneficiosas.

Por su parte, desde la perspectiva cualitativa, los únicos aspectos negativos declarados por los entrevistados, ha sido la escasa capacidad de estas medidas proteccionistas, para frenar actividades económicas deteriorantes de la calidad de vida y que incluso se relacionan directamente con el mercado inmobiliario. Asimismo, la protección patrimonial del barrio, ha sido visualizada como una oportunidad de negocios solo en el barrio Yungay-Brasil, convirtiéndose éste en un naciente polo para el consumo gastronómico, cultural y de turismo de intereses especiales. Hasta el momento, este menguado cambio en la vocación económica, se ha mantenido todavía en una escala en que no es percibido como perjudicial por los residentes, sino que por el contrario, como una oportunidad para el mejoramiento del aspecto de calles e inmuebles patrimoniales, donde se instalan las inversiones. Estas visiones de los actores locales entrevistados, se sintetiza en el siguiente cuadro:

CUADRO 17: COMPARATIVO OPINIÓN ACTORES LOCALES SOBRE SURGIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Postura de los actores locales frente a nuevas actividades económicas	Se multiplica comercio local de barrio, asociado a migrantes Incipientes grupos inversionistas en actividades de turismo, recreativas y culturales, para quienes el patrimonio es un valor agregado a su negocio Cautela frente a promoción de turismo de intereses especiales, procurando mantener la escala	No se detectan cambios significativos La medida proteccionista, no ha frenado la continuidad de actividades económicas deteriorantes previas (comercio ambulante, venta de alcohol)	No se detectan cambios significativos La medida proteccionista, no ha frenado la continuidad de económicas deteriorantes previas (bodegas en predios habitacionales)

Fuente: Elaboración propia en base a entrevistas a actores locales y encuesta a ocupantes y residentes en ZTyP

(C) ASOCIATIVIDAD E INTEGRACIÓN DE MERCADOS

En la **ZTyP Yungay-Brasil**, producto de un mayor capital social previo, se verifica un efecto económico relacionado indirectamente con la declaración de ZTyP. Relacionado, porque la declaración surge como una oportunidad para agregar valor a proyectos de emprendimiento económico en el sector,

sumado a un capital social asociativo que genera condiciones propicias para un desarrollo con enfoque territorial.

Es así que como consecuencia de la confluencia de diversos empresarios locales que compartían una misma identidad y una visión común que buscaba integrara el desarrollo económico local, con el resguardo del patrimonio material e inmaterial, en 2009 surge una organización de empresarios, bajo la denominación de “Corporación Cultural Barrio Yungay”, la que agrupa a empresarios del rubro gastronómico con cierta consolidación como La Peluquería Francesa y la Fuente Mardoqueo, así como otros empresarios vinculados a la gestión y producción cultural, como Espacio Gárgola, artesanos de orfebrería entre muchos otros.

“Como nadie hizo nada, nosotros los privados tuvimos que hacer algo para rescatar este lugar, porque al resto le importó un bledo [...] Entonces nos juntamos todos y armamos una Corporación. Nos presentamos al alcalde y a exigirle cosas y empezaron a solucionar, luminarias, de desarrollar proyectos juntos. Todos somos vecinos del barrio con una visión de una intervención regulada en el entorno que nos compete intervenir”. (CL, Empresario Gastronómico, Hombre, 50-60 años, ZT Yungay-Brasil)

Luego de una primera etapa en que se orientaron a presentar demandas a las autoridades locales para el mejoramiento de diversos aspectos sociorurbanos en déficit en el barrio, buscaron el apoyo de entidades de fomento público-privadas para fortalecer su capacidad de gestión. Se hicieron parte del proyecto “Mi empresa, nuestro barrio” que realizaba la Corporación Santiago Innova en *partenariado* con la Fundación Chile y con posterioridad, continuaron recibiendo apoyo de Santiago Innova con la finalidad de consolidar un modelo de gestión de desarrollo económico local. Es así que durante 2011 y 2012, se obtuvieron fondos individuales para miembros del grupo de emprendedores, hasta que a finales de 2012, logran un Fondo de CORFO para bienes públicos, que definió como foco para la competitividad del barrio: el turismo. El proyecto se denominó “Modelo de gestión integral de barrio: El caso de Yungay como referente turístico, cultural, patrimonial, gastronómico y de industria creativa para Chile”.

Este proyecto permitió transferir al grupo empresarial, un conjunto de competencias para desarrollar un modelo de gestión integral y con integración económica para proveer servicios turísticos a los “visitantes”, de manera que se logre un equilibrio entre el patrimonio arquitectónico, el turismo y la calidad de vida de la ciudadanía residente. Se desarrolló para esto, una línea de base identificando el potencial y limitantes para desarrollar este tipo de actividad económica; se realizaron estudios de carga turística; se realizaron diversas actividades de diálogo y reflexión para definir el concepto, la modalidad y contenidos de los productos de turismo cultural y por último, un modelo de gestión participativo y sustentable social y económicamente.

Los beneficios esperados de la implementación corresponden al “aumento de la competitividad turística, el desarrollo e integración de empresas de menor tamaño, y favorecer la sustentabilidad del

destino, integrar el turismo al desarrollo local, orientar los esfuerzos públicos en una línea de gestión y minimizar las externalidades negativas del turismo en la comunidad local” (Santiago Innova, 2014:81)

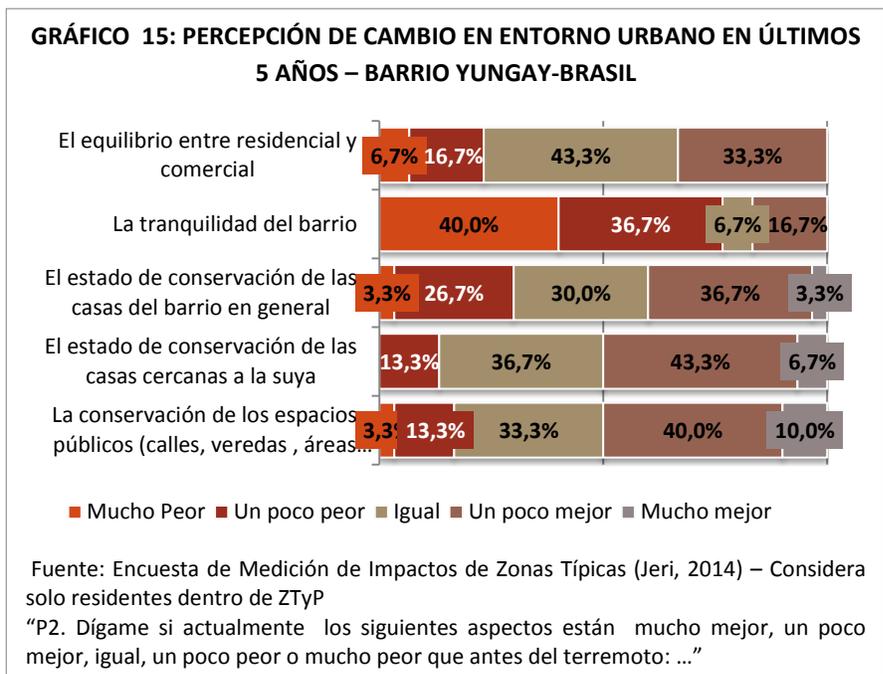
Los barrios Viel y San Eugenio-San Vicente, están mucho más rezagados en este aspecto, no solo porque no se han planteado objetivos en materia de desarrollo económico local, sino porque sus niveles de capital social son incipientes todavía para abordar asociativamente o coordinadamente este tipo de metas.

5.2.2. IMPACTOS EN EL HÁBITAT URBANO

Este aspecto de la evaluación de los impactos de la declaratoria de ZTyP, refiere a los cambios que han sufrido las condiciones físicas del barrio, así como las formas de uso de los espacios públicos luego de la protección patrimonial y por causas que sean directa o indirectamente atribuibles a la aplicación de dicha norma. Se consideran en este análisis, los diferentes grados de deterioro o puesta en valor que sean percibidos en el paisaje y morfología urbana, en las formas de cohabitar el barrio por parte de los diferentes residentes y usuarios, y en el equipamiento y mobiliario de uso público. Para esto, se realizará un análisis a partir de la encuesta a residentes en ZTyP, combinada con un análisis cualitativo de las entrevistas a actores locales y actores institucionales.

(A) ESTÁNDAR URBANO DEL BARRIO

En el **barrio Yungay-Brasil**, el estándar urbano que se observa en la actualidad es, de acuerdo a la encuesta a ocupantes, el resultado de lo que se percibe como una mejoría en comparación al estado de conservación que exhibía el barrio hace un quinquenio. Si bien un tercio de los residentes encuestados de la ZTyP Yungay-Brasil (gráfico 15), considera que en general la conservación de las casas y de los espacios públicos se mantiene igual



que hace cinco años, no es menos cierto que 50% percibe una mejoría en los espacios públicos, 50% percibe un mejor estado de conservación de las casas cercanas a la suya, y 40% percibe que las casas del barrio en general están en mejor estado de conservación que hace cinco años atrás. Ello arroja un primer indicio de que la inversión para la puesta en valor del hábitat barrial ha estado centrada en espacios públicos, y en menor grado en los espacios privados.

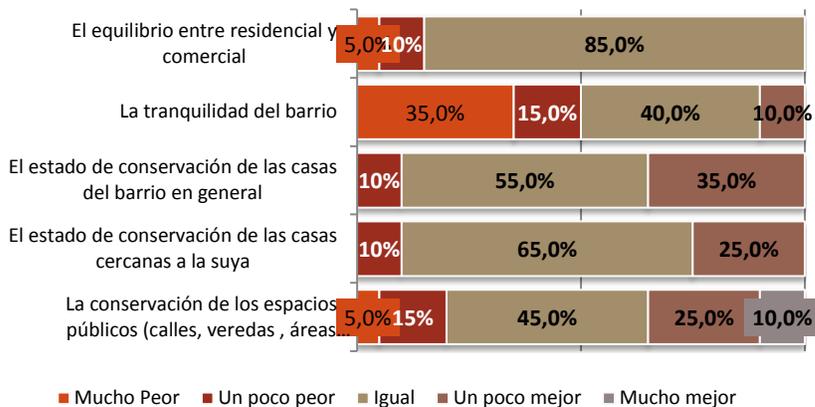
Luego, dos aspectos que tienen que ver con atributos funcionales y de cohabitación en el espacio parecen haber experimentado cambios no tan favorables con el paso del tiempo. En primer término, el equilibrio entre la función residencial y comercial del barrio no ha experimentado cambios visibles para los residentes (43,2% percibe que esto ha permanecido igual), verificándose una continuidad con la vocación mixta del sector. En segundo lugar, el hábitat social parece haber experimentado el mayor deterioro en los últimos cinco años, y así lo señalan 76,7% de residentes encuestados, para quienes la tranquilidad del barrio ha empeorado en este período, siendo éste el factor de mayor deterioro percibido. Sin embargo de acuerdo a la evidencia levantada en el estudio, esto se debería principalmente a tres fenómenos concurrente que no se desprenden de la denominación como ZTyP, como son el crecimiento inorgánico y desregulado de espacios residenciales para la población de migrantes en condiciones de habitabilidad muy deficitarias, las actividades comerciales desreguladas que realizan como forma de subsistencia y , por último, la mayor prevalencia de actividades delictuales y una mayor inseguridad social en el barrio.

Todo se ha transformado en un problema. Porque el inmigrante es irrespetuoso y el chileno también es irrespetuoso. Todo el mundo raya, rompe, roba y le da lo mismo. La gente ha tenido que enrejarse en sus casas. Yo a este barrio le llamo "callampas patrimoniales", ese es el verdadero concepto {...} Todas las casas están destruidas y hechas pebre. Y cada vez esa población es mayor, y el comercio es cada vez más impertinente. Aquí en Maipú, se abren cevicherías y venden alcohol y nadie hace nada. (CL, Empresario Gastronómico, Corporación Cultural Yungay, Hombre, 50 60 años, ZT Yungay-Brasil)

La plaza ya no es lo que era antes. Hay mucho turista que se viene a pasear, pero también tenemos mucho 'curaitos' que son parte del patrimonio del sector. Y eso ha producido mucha delincuencia. Uno puede estar en la plaza y de repente pasa un tipo y le roba y arranca. (HC, Presidenta JJVV, Mujer, 50-60 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

La presencia de estos fenómenos se ha traducido en un deterioro de la calidad de vida barrial en un amplio sentido; por una parte, debido a que grandes viviendas patrimoniales han sido arrendadas en condiciones de seguridad precarias que ponen en riesgo a los vecinos, así como se vuelve fuente de tensiones, desconfianza y violencia, que se suman a una ya vulnerada convivencia.

GRÁFICO 16: PERCEPCIÓN DE CAMBIO EN ENTORNO URBANO EN ÚLTIMOS 5 AÑOS – BARRIO VIEL



Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014) — Considera solo residentes dentro de ZTyP
 “P2. Dígame si actualmente los siguientes aspectos están mucho mejor, un poco mejor, igual, un poco peor o mucho peor que antes del terremoto: ...”

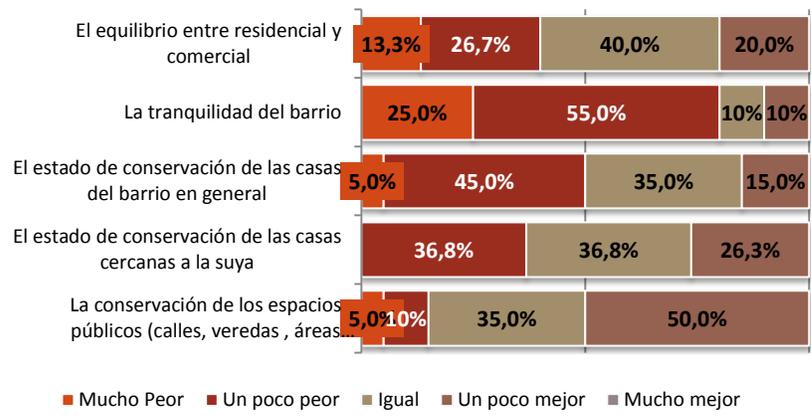
El caso del **barrio Viel** es similar en el análisis longitudinal, aunque no lo es en relación con el punto de partida de conservación y estándar urbano del barrio. En este caso, se trata de un barrio que se observa con estado de conservación de mejor estándar y más homogéneo.

En cuanto a los cambios percibidos por la población residente, se

verifica igualmente que los espacios públicos han experimentado mayor mejoría relativa, en comparación con los espacios privados que tienden a mantenerse igual en los últimos 5 años. Así, un cuarto de los residentes declara que los espacios públicos están un poco mejor, y un 10% que están mucho mejor; en circunstancias que solo un 25% de ellos declara que el estado de conservación de las casas cercanas están un poco mejor que hace cinco años y un 35% declara que las casas del barrio en general están también “un poco mejor”, pero nadie declara que la mejoría ha sido “mucho” en relación a los inmuebles.

Por otra parte en relación con la función residencial y comercial, este barrio parece no haber experimentado prácticamente modificaciones, manteniéndose la escala y magnitud de comercio local con un predominio de la vocación residencial. Por último, al igual que en el caso de su homólogo Yungay-Brasil, un 50% percibe que el aspecto urbano más deteriorado en el último tiempo es la “tranquilidad del barrio”, la que se ha visto afectada por un incremento de la delincuencia en espacios públicos y domiciliaria, así como por la presencia creciente de comercio ambulante en algunas zonas del sector, que deterioran el entorno urbano notoriamente.

GRÁFICO 17: PERCEPCIÓN DE CAMBIO EN ENTORNO URBANO EN ÚLTIMOS 5 AÑOS – BARRIO SAN EUGENIO-SAN VICENTE



Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014)- – Considera solo residentes dentro de ZCH
 “P2. Dígame si actualmente los siguientes aspectos están mucho mejor, un poco mejor, igual, un poco peor o mucho peor que antes del terremoto: ...”

Por último, en el **barrio San Eugenio-San Vicente** el aspecto del hábitat urbano que mejor actualización ha tenido son los espacios públicos, los que se observan a simple vista en el recorrido visual realizado. En efecto, un 50% de los consultados declaran que las calles, veredas y áreas verdes han experimentado mejoría en los últimos 5 años, cifra que resulta significativa tratándose de un barrio de

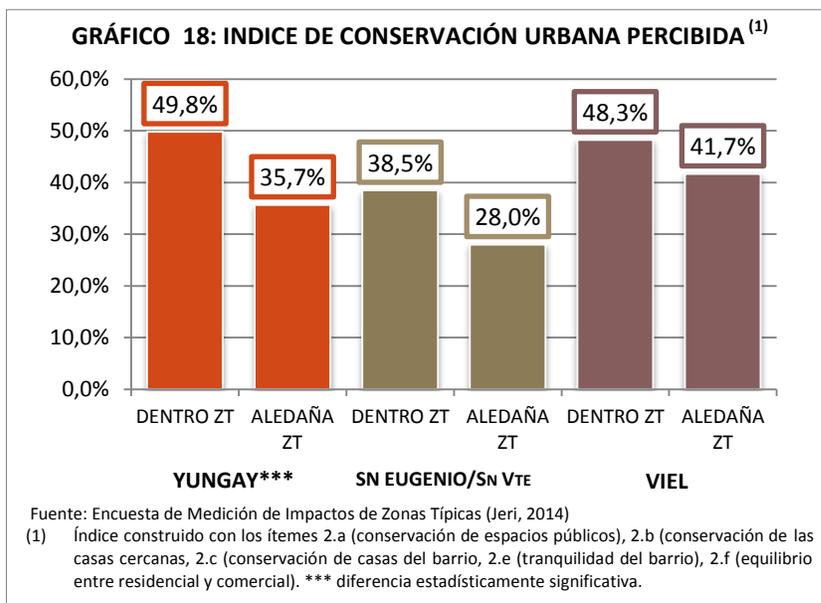
menor renombre que el barrio Yungay-Brasil, donde se iguala esta percepción

En relación con el estado de conservación de los inmuebles de interés patrimonial, la opinión de los residentes acusa un mayor deterioro, tanto de las casas cercanas a las de los encuestados (36,8% declara que están en peor estado de conservación), como de las casas del barrio en general (45% declara que éstas se encuentran en peor estado de conservación que hace 5 años y un 5% declara que los inmuebles del barrio se han deteriorado mucho)

En relación a los aspectos funcionales y psicosociales del hábitat urbano, el barrio se ha deteriorado al romper el equilibrio entre lo residencial y comercial y por la pérdida de la tranquilidad, según lo declaran los residentes de la ZCH. 80% percibe que la tranquilidad del barrio es mucho peor hoy, que hace cinco años atrás, y un 40% señala que el equilibrio entre residencial y comercial es “mucho peor” y “peor”. Este último punto, como se vio en el análisis del contexto del barrio, se explicaría por la mayor presencia de bodegas y actividad comercial, producto de la expansión del sector comercial al norte del barrio San Vicente, expansión que si bien es independiente de la declaración de ZCH, es una muestra de cómo la protección patrimonial resulta insuficiente para frenar este tipo de modificaciones en la funcionalidad del barrio.

Para aislar estos procesos de mejoramiento y deterioro urbano en las ZTyP, realizamos la comparación con lo que se percibe en zonas aledañas a éstas. Para ello se emplea un índice que integra las respuestas a los 5 ítems descritos anteriormente y se los ha llevado a una escala de 1 a 100, donde 100% indicaría que la persona encuestada considera que los 5 aspectos consultados están “mucho mejor que antes” y un 1% indicaría que los 5 aspectos están mucho peor que antes.

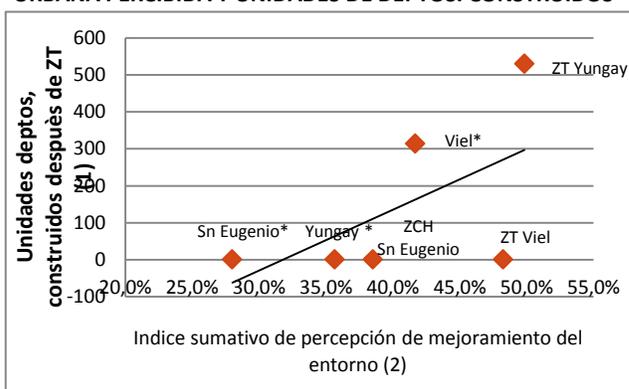
El gráfico 18 nos indica que se percibe un mejor estado de conservación urbano dentro de las zonas patrimoniales que en las zonas aledañas, comparando las condiciones actuales con las condiciones hace 5 años atrás. Si bien el promedio solo ha resultado estadísticamente significativo en el caso de la ZTyP Yungay-Brasil, igualmente es indicativo de una tendencia a una mejor conservación dentro de los polígonos protegidos que en áreas contiguas, afectadas por los mismos procesos económicos, sociales y por tanto objetos equivalentes de captación de recursos fiscales y privados.



Para concluir, en los gráficos siguientes se compara el índice de conservación del barrio percibida, tanto dentro como en los sectores aledaños a las ZT (eje x), con algunos indicadores asociados a los procesos de modernización.

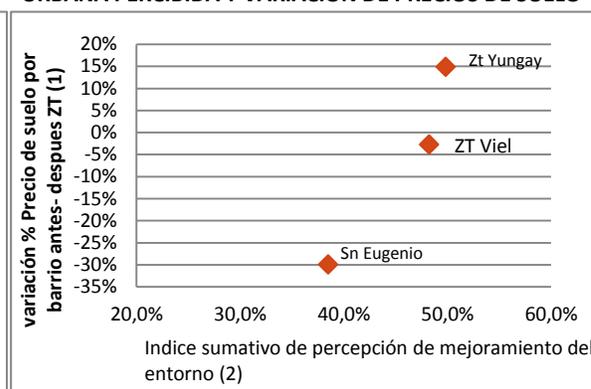
Lo curioso es que si bien las series son acotadas, se observa que si bien no existe una relación tan fuerte, igualmente, mejora la percepción del barrio cuando se incrementan algunos elementos propios del modelo de desarrollo urbano neoliberal.

GRÁFICO 19: RELACIÓN ENTRE INDICE DE CONSERVACIÓN URBANA PERCIBIDA Y UNIDADES DE DEPTOS. CONSTRUIDOS



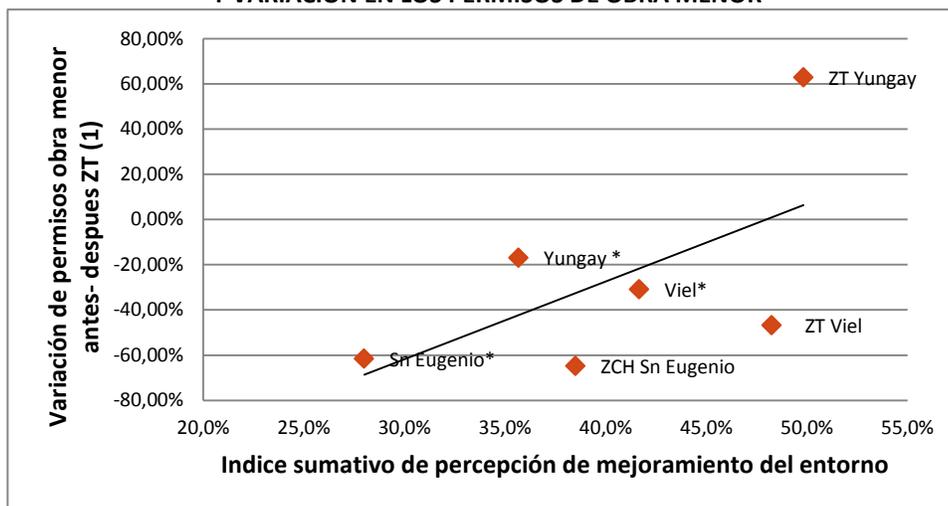
Fuente (1) Datos de permisos de edificación CORDESAN; (2) Encuesta de medición de impactos de ZT (Jeri, 2014) / Casos * corresponden a zonas aledañas

GRÁFICO 20: RELACIÓN ENTRE INDICE DE CONSERVACIÓN URBANA PERCIBIDA Y VARIACIÓN DE PRECIOS DE SUELO



Fuente (1) Datos del Boletín del Mercado de Suelo del Gran Santiago y Ofertas de El Mercurio; (2) Encuesta de medición de impactos de ZT (Jeri, 2014)

GRÁFICO 21: RELACIÓN ENTRE ÍNDICE DE CONSERVACIÓN URBANA PERCIBIDA Y VARIACIÓN EN LOS PERMISOS DE OBRA MENOR



Fuente (1) Datos de departamento de Permisos de edificación DOM, Municipalidad de Santiago; (2) Encuesta de medición de impactos de ZT (Jeri, 2014) / Casos * corresponden a zonas aledañas

Así ocurre con las unidades de departamentos construidos después de la declaratoria de ZT (gráfico 19), donde se evidencia que los barrios con mayor constructibilidad, igualmente presentan buenos niveles de satisfacción con el entorno urbano. En el gráfico 20, se observa la misma tendencia, pero con relación a las mayores alzas en el precio del suelo. Finalmente en el gráfico 21, donde se aprecia que en el barrio donde creció mayormente el otorgamiento de permisos de obra menor, muestra mayor índice de satisfacción con el entorno urbano, aunque en los niveles inferiores, no se ratifica esta tendencia.

(B) PERCEPCIÓN DE CAMBIO EN INVERSIÓN PÚBLICO-PRIVADA EN EL ENTORNO

A continuación se analiza la percepción sobre el actuar de los actores públicos y privados en el barrio respecto a la conservación de los espacios públicos.

En el **barrio Yungay-Brasil** predomina una visión que la inversión pública y privada se ha reducido desde la declaratoria de ZTyP a la actualidad, esto tanto dentro de la zona protegida, como en los sectores aledaños considerados

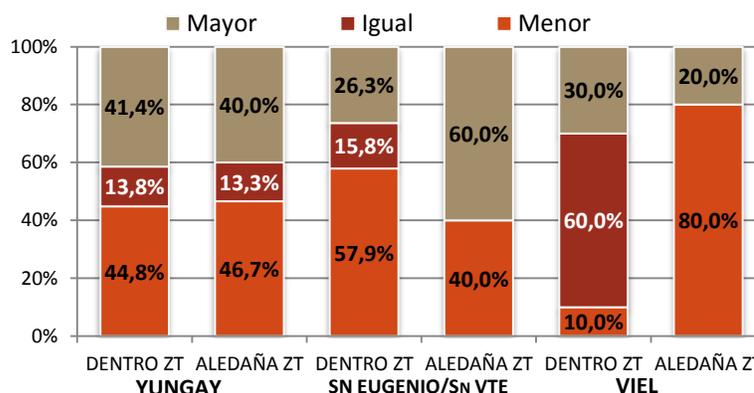
Ahora bien, comparativamente, existe una mejor percepción de los efectos que la inversión pública genera en el hábitat urbano. Dentro de la ZTyP, 41,4% de los residentes señalan que se observa mayor inversión pública en el barrio, mientras que solo 18,2% percibe un aumento de la inversión privada en el barrio. Sin embargo, esta inversión, aunque mayor, se percibe insuficiente para las necesidades del barrio.

Asimismo existe una visión crítica de algunos actores locales respecto de la oferta programática pública por la recuperación del patrimonio inmueble del barrio, acusándose falta de pertinencia a las características patrimoniales del barrio. El mejor estado de conservación de algunos sectores, se explicaría, en consecuencia, por el actuar de privados en el barrio, tanto de inversores, como de los propietarios y organizaciones sociales

“El QMB [Patrimonial] ha recuperado casas muy mal. Han recuperado fachadas de casas de Kulcewsky con latas. En todo lo que deberían haber recuperado cornisas, horrible. Tuvieron que hacer trabajos de nuevo, porque botaron las molduras. Nosotros le pusimos “participación ciudadana de cartón, recuperación patrimonial de internet”, todo falso. Mucho recurso desperdiciado” (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Las diferencias de percepciones sobre el gasto público y privado entre las personas encuestadas en zonas aledañas y en sectores dentro de la ZTyP son bastante menores de acuerdo a la encuesta, por

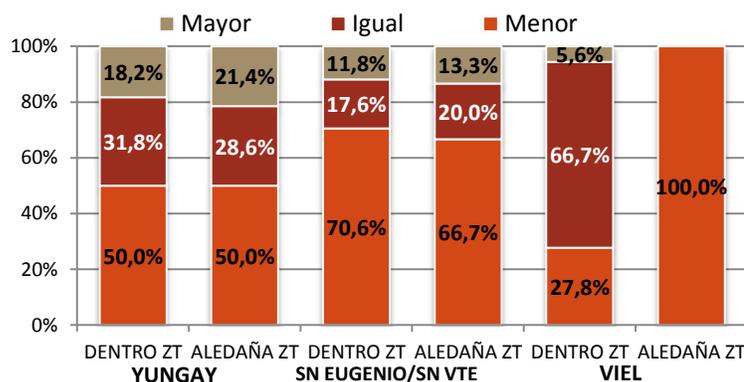
GRÁFICO 22: PERCEPCIÓN DE VARIACIÓN EN LA INVERSIÓN PÚBLICA EN EL BARRIO ÚLTIMOS 5 AÑOS



Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014)

“P4.a: ¿usted diría que en la actualidad, comparando como era el barrio antes del terremoto, ¿se ven mucho más que antes, un poco más, igual, un poco menos o mucho menos que antes...: El gasto que hace el Estado y Municipalidad en el barrio.

GRÁFICO 23: PERCEPCIÓN DE VARIACIÓN EN LA INVERSIÓN PRIVADA EN EL BARRIO ÚLTIMOS 5 AÑOS



Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014)

“P4.a: ¿usted diría que en la actualidad, comparando como era el barrio antes del terremoto, ¿se ven mucho más que antes, un poco más, igual, un poco menos o mucho menos que antes...: La inversión que hacen los empresarios en el barrio

lo que cabe especular que la inversión se ha focalizado en todo el Gran Yungay-Brasil, sin jerarquía para el polígono de ZTyP. Esto es esperable, dado el modelo de gestión territorial de la organización vecinal que lidera la protección y desarrollo patrimonial, cuya visión del territorio abarca lo que llaman El Gran Yungay, sin distinciones entre ZTyP y los sectores no patrimonializados por la Ley de Monumentos Nacionales.

Sin embargo, dentro de algunos sectores del territorio, especialmente desde el sector norte del barrio que no fue patrimonializado bajo la denominación de ZTyP, aunque era parte de la solicitud de las comunidades, se reclama importantes grados de exclusión.

[¿Exclusión?] Existe. Nosotros queríamos declarar acá y Yungay Norte y no nos permitieron y sí existe reclamamos de vecinos que dicen que todo es para Plaza Yungay y para acá nunca se acuerdan. Y nosotros trabajamos de acuerdo a nuestros medios, no es porque no queramos, sino porque de verdad no da. De hecho los propios vecinos de acá dicen “el barrio negro”, como el barrio de los migrantes. Portales marca la frontera de los privilegiados. Y al final tú vez que todo el barrio está en la cuerera. Yo lo encuentro un poquito creado. Quizás porque también muchas de las puestas en escena ha sido más acá que en otro lados. (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

En el caso del **barrio Viel** destacan tres aspectos. Primero, se visualiza un cierto *statu quo* que se refleja en que una mayoría no percibe cambios significativos ni en el actuar del sector público (60%) y sobre todo de los actores privados (66,7%). Luego, se percibe una mayor inversión relativa de la institucionalidad pública, frente a una casi inexistente inversión privada (5,6%) que sea al menos visible para los residentes.

Por último, en este barrio, se acusa una importante exclusión socioespacial demarcada en torno al polígono de la ZTyP. En efecto, las diferencias de percepción entre los residentes dentro de la ZTyP son diametralmente diferentes a las de los vecinos de las zonas aledañas, quienes por unanimidad declaran que la inversión privada se ha reducido, y un 80% indica lo mismo de la inversión pública. Esta sensación de exclusión se presenta en el sector colindante hacia el oriente, quienes además declaran ser ignorados por encontrarse entre 2 sectores patrimoniales y reclaman una exclusión de su sector por carecer de valor patrimonial.

Lamentablemente cuando se declaró ZT a este lado, sí arreglaron, hicieron muchas cosas, pero para el otro lado no tomaron en cuenta. [...] A nosotros nos dejan aislados. Matta Sur llega hasta Santa Rosa y el Barrio Viel agarra este cuadrante. (VH, directora JJVV, Mujer, 30- 40 años, ZT Barrio Viel)

Más específicamente, esta exclusión social estaría reforzada por el actuar de las instituciones públicas que tienen prerrogativas sobre el desarrollo urbano local. Tal es así que mientras un 30% de los residentes en ZTyP perciben un incremento de inversión pública en su barrio, en las zonas aledañas esto alcanza solo un 20%. Esto sería el reflejo de una falta de preocupación y atención de parte del

Municipio por la recuperación de los sectores aledaños a la ZTyP, que se encuentran en franco estado de deterioro.

“Cuando vino la [alcaldesa] Tohá a hacer una caminata por el barrio, se dio cuenta que en el barrio faltaba intervención. Porque han hecho un montón de reportajes en Yungay y Matta Sur de los cités, de las casa antiguas, que para acá no pasa nada se [se refiere al sector al oriente de la ZTyP Viel]. Acá hay un montón de cités y casas antiguas que tampoco le han tomado asunto. (VH, directora JJVV, Mujer, 30- 40 años, ZT Barrio Viel)

En el caso del **barrio San Eugenio-San Vicente**, la declaratoria como ZCH parece no haber tenido efectos en una mayor o menor canalización de inversión pública o privada hacia la zona protegida. De esta forma, la percepción de los residentes de zonas aledañas a este sector protegido, son levemente mejores que las de los residentes dentro del polígono de conservación, tanto en relación con la inversión pública, como privada. Ahora bien, dentro del polígono de conservación histórica, se acusa una mayor reducción de la inversión de privados (70,6% declara que es menor que antes y un 11,8% señala que ha aumentado), en comparación a la reducción de la inversión pública (57,9% indica que es menor que hace 5 años, y un 26,3% indica percibir un aumento).

En síntesis, desde la visión de los actores locales, en los tres barrios, se visualiza la presencia de la inversión pública, la que sin embargo genera ciertos efectos adversos, como se sintetiza en el siguiente cuadro comparativo.

CUADRO 18: COMPARATIVO OPINIÓN ACTORES LOCALES SOBRE INVERSIÓN PÚBLICO/PRIVADA EN EL TERRITORIO

ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Opinión sobre inversión pública	Insuficiente e inadecuada para las necesidades del barrio Genera exclusión de sectores no patrimoniales del barrio	Genera exclusión de sectores no patrimoniales del barrio	No se perciben efectos, no obstante mantener un buen estándar de espacios públicos con recursos fiscales
Opinión sobre inversión privada	Se visualiza como principal insumo para la rehabilitación de inmuebles	No se visualizan cambios	No se visualizan cambios

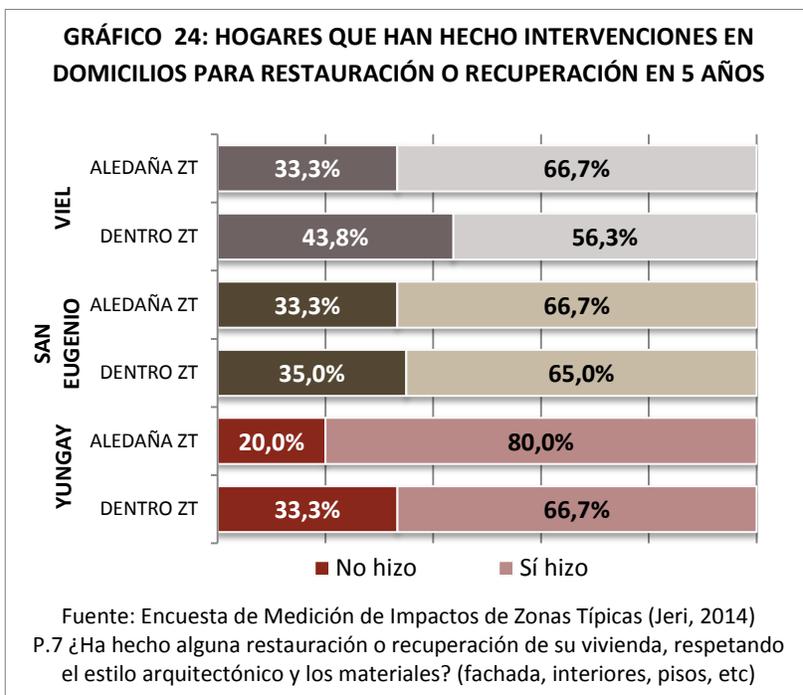
Fuente: Elaboración propia en base a encuesta a residentes y entrevistas a actores locales

(C) CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES

Otro de los aspectos sensibles es el temor de que se encarezcan las iniciativas de rehabilitación de inmuebles de cierta antigüedad y con características patrimoniales. Este encarecimiento vendría dado por los costos asociados a las autorizaciones requeridas tanto del CMN, como de la DOM, para lo cual se requiere la asesoría de un arquitecto. Asimismo, la mano de obra especializada para realizar estas tareas es escasa en nuestro país, y en consecuencia de mayor valor que la mano de obra para proyectos sin las especificidades normativas que atañen a estos sectores; y junto con esto, se

especula que los materiales para realizar remodelaciones y todo tipo de intervenciones en los inmuebles serían más costosos. En consecuencia, estos aspectos incidirían negativamente en un cierto congelamiento de las obras menores en los barrios, acrecentándose el estado de deterioro de los inmuebles.

A partir de los datos de la encuesta a residentes en ZTyP se intentará verificar si la declaratoria de ZTyP, efectivamente genera un estancamiento en la actualización de los inmuebles, o en la recuperación de inmuebles con alto deterioro.

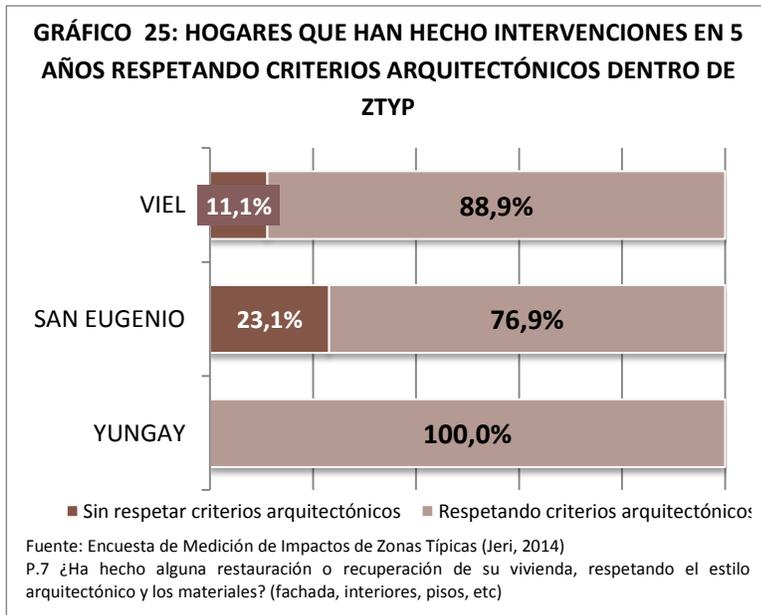


De acuerdo a la encuesta, en los tres barrios predominan hogares que sí han realizado intervenciones en sus inmuebles (sobre un 50% de los hogares y comercios consultados). No obstante, se visualiza como tendencia que en las zonas aledañas a las zonas patrimoniales la tasa de intervención es un poco mayor que dentro de las primeras (Ver gráfico 24).

(D) INCIDENCIA DE LA NORMATIVA DE MONUMENTOS NACIONALES

Un último elemento a analizar respecto de la incidencia específica de la normativa de protección patrimonial sobre la rehabilitación de inmuebles, corresponde a las propias declaraciones de los residentes en ZTyP y en la ZCH.

De acuerdo a la encuesta aplicada, en el caso de **Yungay-Brasil**, para los residentes en la



ZTyP, la normativa parece no haber sido impedimento para remodelar e intervenir, puesto que el 100% de los consultados que declararon haber realizado modificaciones en los inmuebles, señalaron haberlo hecho respetando los criterios arquitectónicos del barrio (Gráfico 25).

En el caso del **Barrio Viel** la proporción es menor (88,9% de quienes realizaron intervenciones en sus domicilios, lo hicieron acorde al estilo arquitectónico del entorno) y aún menor en San Eugenio-San Vicente, donde como se ha visto hasta ahora, la normativa Municipal que rige las ZCH parece no incidir en la forma en que se va modelando el barrio; esto se refleja en que solo un 23% de quienes remodelaron dentro de la ZCH, no lo hicieron siguiendo patrones arquitectónicos del entorno.

Consultada la población por las razones para no hacer intervenciones acorde al estilo arquitectónico del barrio (Gráfico 26), la principal razón que se esgrime es la falta de recursos específicamente para cumplir las especificidades técnicas que requiere una intervención de esa forma. Estos datos corresponden a una mínima proporción de personas, por lo que solo debe tomarse como

información referencial.

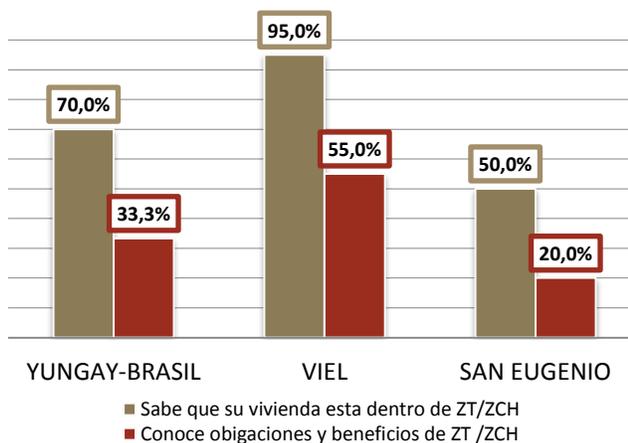
Esta invocación a la norma como dificultad para realizar intervenciones en los inmuebles, apuntaría más a una idea que se tiene sobre la norma, más que aun conocimiento de las obligaciones y derechos que se asocian a zonas de conservación. De acuerdo a la encuesta (Gráfico 27), si bien en los barrios Yungay y Viel, una mayoría de residentes sabe que vive dentro de una ZTyP, el conocimiento de la norma es baja (33,3% en el caso de Yungay-Brasil y 55% en Viel).

GRÁFICO 27: RAZONES PARA NO HACER INTERVENCIONES ACORDES A NORMATIVA DENTRO DE ZTYP



Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014) P.8 ¿Cuál ha sido la principal razón por la que no lo ha hecho...?

GRÁFICO 26: CONOCIMIENTO DE NORMA ZTYP/ZCH



Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014) P.11 ¿Conoce las obligaciones y beneficios que tiene por pertenecer a una ZT/ZCH?; P.12 ¿Sabía ud. que su vivienda se localiza dentro de una ZT/ZCH?

A su vez, en **San Eugenio-San Vicente** solo un 50% de personas residentes dentro de la ZCH encuestadas, que tienen conocimiento de esta situación y solo un quinto declara conocer las implicancias normativas del estatus de ZCH.

Esta falta de conocimiento afectaría las posibilidades de rehabilitación urbana, ya que desincentiva por vía de mitos, la realización de intervenciones acorde a normas. Así lo refleja un extracto de entrevista a dirigentes del barrio San Eugenio-San Vicente y de Yungay-Brasil, donde pese a los esfuerzos de capacitación en torno a la norma, persisten ciertos mitos en torno a los procedimientos que deben realizarse para intervenir un inmueble, desincentivándolo..

“Un día conversaba con un vecino que tiene una vivienda en San Eugenio 2 y él quería hacer unos arreglos y cuando supo los trámites que tenía que hacer, decidió no hacer nada y arrendó la casa. Mientras que los que no saben hacen los arreglos no más y después regularizan.” (WV, Organización promotora ZT, Mujer, 35-45 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)

“Eso es muy incipiente [realizar intervenciones en viviendas acorde a al estilo del patrimonio inmueble] La gente pide permiso al CMN y se crean mitos, como que es engorroso por la poca cantidad de funcionarios que tiene el CMN. Hemos hecho muchas capacitaciones con los vecinos, hemos sacado manuales, con lo que es la Ley de Monumentos, los pasos que hay que hacer” (JO, Presidente JVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Por último, se describe que son los propios actores locales quienes deben tomar protagonismo activo y ejercer activa vigilancia social para poder velar por la conservación del barrio, tanto por la falta de conciencia de los residentes y ocupantes, como por ausencia de la autoridad en el cumplimiento de lo que se espera sean sus funciones fiscalizadoras.

“ahora hay que pedir permiso a la DOM y también a MINVU, pero si la gente ni siquiera le pide permiso a la DOM y de repente salen “perdonazos” y autorizan todos... Y el grave problema que tenemos es que la DOM no fiscaliza y se escudan en que tienen poco personal, aunque los vecinos hagamos la denuncia, ellos no acusan recibo. La única forma que lleguen es mandándoles por twitter, haciendo pública la cosa. La DOM siempre llega después que se ha cometido el “crimen”. (WV, Organización promotora ZT, Mujer, 35-45 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)

“...cuando vemos una cosa muy charcha, denunciamos. Demoliciones ilegales, la pintura de fachada no es tanto, pero si se altera la estructura estamos encima. Tenemos un WhatsApp solo para denuncias y rápidamente vamos a los lugares, hemos sido agredidos. Estamos y cada día hay más vecinos que están atentos”. (JO, Presidente JVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

En síntesis, los discursos de los actores locales entrevistados, dan un panorama en relación con el efecto que la normativa tiene sobre la capacidad de rehabilitación barrial

CUADRO 19: COMPARATIVO OPINIÓN ACTORES LOCALES SOBRE NORMATIVA Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES EN EL BARRIO

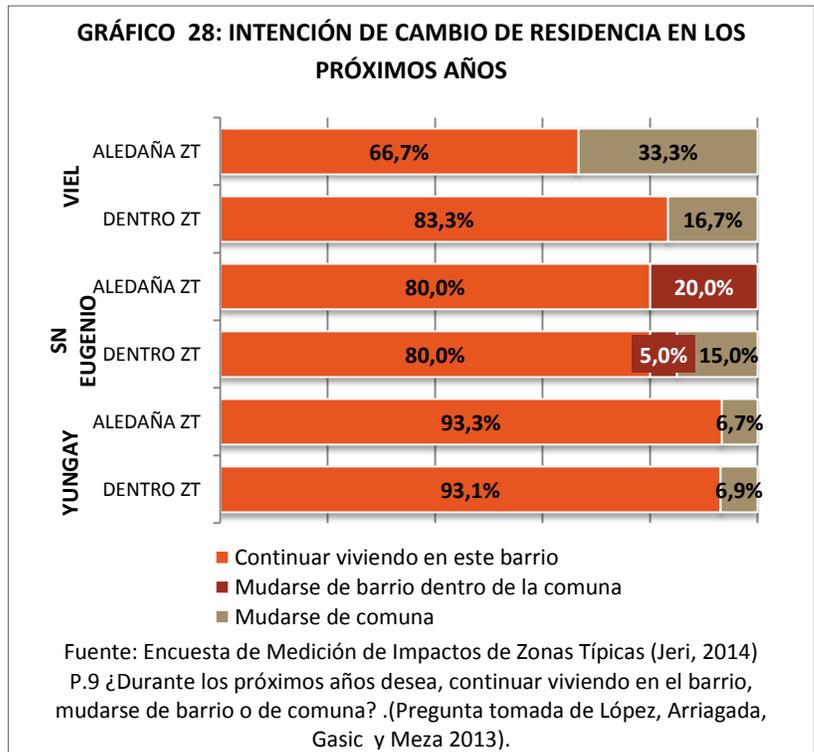
ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBrero Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Opinión sobre rehabilitación barrial y norma	Persisten mitos, aun cuando se ha realizado capacitación a la comunidad Ejercen activa vigilancia social en ausencia de rol público	No han hecho acciones proactivas en este sentido	Con base en la desinformación, crea cierta “mitología” sobre la norma Se desincentiva la intervención acorde al estilo patrimonial del barrio Acusan ausencia del rol público en fiscalización

Fuente: Elaboración en base a entrevistas a actores locales y encuesta de medición de impactos a residentes y ocupantes de ZT

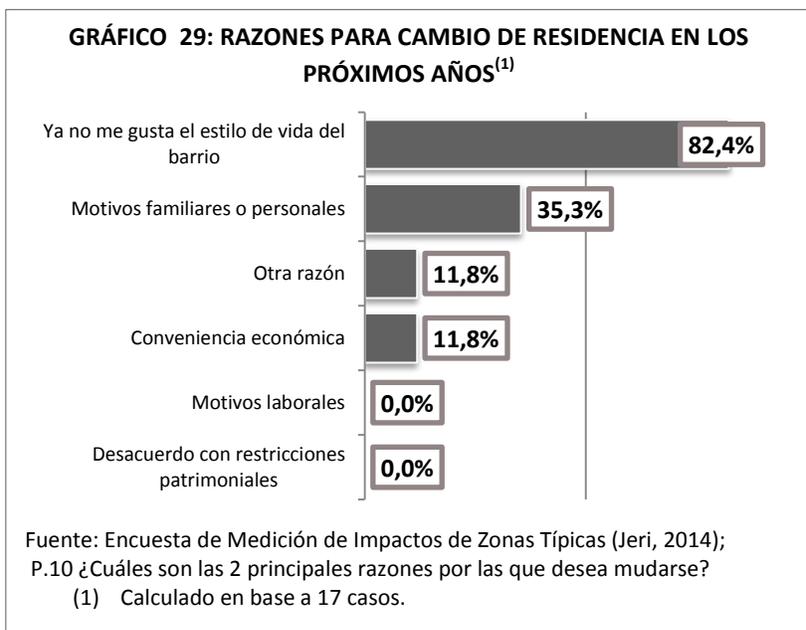
(E) MOVILIDAD RESIDENCIAL.

Un último aspecto a analizar de los efectos urbanos de la declaración de ZTyP es la incidencia que directa o indirectamente pueda haber tenido en la movilidad residencial en estos sectores. Este aspecto resulta importante, toda vez que la patrimonialización de los barrios generara inflexiones en los patrones más comunes de movilidad, asociados a los ciclos de vida de la familia (hacia las periferias), o bien a procesos esperable de re-urbanización, o repoblamiento del centro de la ciudad (hacia el centro).

Lo primero que se puede observar es una tendencia generalizada en los residentes de estos barrios consolidados a mantenerse en sus lugares de residencia. El gráfico adjunto con resultados de la encuesta a residentes en barrios patrimoniales, muestra que mayoritariamente dentro de las ZTyP y en lugares aledaños las personas planean “continuar viviendo en el barrio” en los años venideros. En el barrio Yungay-Brasil esta mayoría es casi absoluta (93% de encuestados tanto dentro como en zonas aledañas); en San Eugenio-San Vicente alcanza un



80% en ambos tipos de sectores considerador, y en Viel se observa una intención de permanecer en el barrio más elevada dentro de la ZTyP (83,3%), que fuera de ella (66,7%).



Consultados los escasos residentes que desean mudarse, por las razones para migrar (Gráfico 29), se arguyen principalmente fenómenos sociales como la delincuencia y cambios en el estilo de vida del barrio, pero no se alude directamente a las dificultades que imponen las normas sobre conservación del patrimonio. En el gráfico 29 se observa que 82,4% de los consultados, donde quiera que residan,

señalan como causa para desear abandonar el barrio, los problemas sociales que visualizan en éstos y un 35,3% declara motivos familiares, lo que probablemente se asocian con los ciclos de vida del hogar y el cambio en las necesidades funcionales del espacio residencial.

Indirectamente, solo puede encontrarse una incidencia de la declaración de ZTyP en la intención de migración intraurbana por motivos económicos. Al respecto, un 11,8% declaró que desea migrar por conveniencia económica, y hasta donde hemos podido verificar, la protección de barrios, generó indirectamente un alza en el valor de los inmuebles, lo que podría generar presión en familias en condiciones económicas de vulnerabilidad a vender sus propiedades y mudarse hacia zonas más pericentrales o periféricas, donde el valor de los inmuebles es menor. Algunos actores locales acusan que este proceso es incipiente en el barrio Yungay-Brasil, pero aun así representa una amenaza de expulsión de sus residentes y *gentrificación* del barrio.

“Una vez declarada la ZT, las propiedades se fueron mínimo, al doble. Eso ha ido entre comillas, elitizando el barrio, en la medida que hay viviendas dirigidas a un segmento que puede pagar un valor más alto.(...) Procesos como gentrificación, se han ido dando bien lento”
” (JO, Presidente JVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Por su parte, en los otros barrios, no se visualizan procesos de expulsión, aunque sí algunos procesos inmigratorios menores que en todo caso no afectan la composición residencial:

La gente que ha vivido toda la vida, sigue acá, y sus hijos y los nietos. La única gente nueva ha sido producto de los edificios. (VH, directora JVV, Mujer, 30- 40 años, ZT Barrio Viel)

“Lo que sí, ha llegado mucha gente nueva, porque la gente se da cuenta que es bonito barrio. Me di cuenta en el FONDART que a las reuniones llegaba gente joven que querían saber donde vivían, y conocer más. Pero no es gentrificación porque es pura gente sencilla” (SL, Organismo de protección patrimonial, Hombre, 25-35 años, ZT Barrio Viel)

De acuerdo a la Encuesta a ocupantes, se puede comparar el perfil de las personas que indicaron que desean permanecer en la comuna y aquellos que tienen intención de mudar de comuna (Tabla 22). Los perfiles muestran algunas tendencias específicas. En el caso de Yungay, la comparación de perfiles pareciera indicar que se trata de personas de clase media empobrecidas, que no pueden mantener el costo de sus viviendas. En el caso de Viel, se trataría de las personas más vulnerables, con menos escolaridad, menores ingresos, familias más numerosas y con mayor presencia de adultos mayores. Por último en el caso de San Eugenio, allí parece darse un fenómeno contrario, ya que se encontrarían en la etapa más inicial de expulsión del centro; quienes desean migrar tienen más estudios, más ingresos y son más jóvenes, lo que podría estar señalando que buscan barrios con mayor estatus

TABLA 22: PERFILES SOCIODEMOGRAFICOS DE PERSONAS QUE DESEAN MIGRAR DE ZONAS TÍPICAS

BARRIO	DESEAN PERMANECER EN LA COMUNA	DESEAN MUDARSE DE LA COMUNA
Yungay- Brasil	<ul style="list-style-type: none"> • 70% son familias hasta 4 personas • 7% no ha completado ed. Media • 23% gana menos de \$500 mil por hogar; 46% más de \$1 millón • 44% tiene más de 60 años; 26%, menos de 39 	<ul style="list-style-type: none"> • 100% son familias hasta 4 personas • 100% con estudios superiores • 50% gana menos de \$500 mil por hogar; 0% más de \$1 millón • 50% tiene más de 60 años; 50%, menos de 39
Viel	<ul style="list-style-type: none"> • 93% son familias hasta 4 personas • 13% no ha completado ed. Media • 21% gana menos de \$500 mil por hogar; 57% más de \$1 millón • 53% tiene más de 60 años; 20%, menos de 39 	<ul style="list-style-type: none"> • 67% son familias hasta 4 personas • 33% con estudios superiores • 50% gana menos de \$67 mil por hogar; 0% más de \$1 millón • 67% tiene más de 60 años; 0%, menos de 39
San Eugenio- San Vicente	<ul style="list-style-type: none"> • 76% son familias hasta 4 personas • 24% con estudios superiores • 47% gana menos de \$500 mil por hogar; 12% más de \$1 millón • 24% tiene más de 60 años; 18%, menos de 39 	<ul style="list-style-type: none"> • 67% son familias hasta 4 personas • 100% con estudios superiores • 0% gana menos de \$500 mil por hogar; 33% más de \$1 millón • 0% tiene más de 60 años; 67%, menos de 39

Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014)

P.9 ¿Durante los próximos años desea, continuar viviendo en el barrio, mudarse de barrio o de comuna? .(Pregunta tomada de López, Arriagada, Gasic y Meza, 2013) y preguntas de caracterización sociodemográfica.

La amenaza de expulsión de los antiguos residentes a consecuencia de procesos de cambio de uso de suelo, de reciclaje de viviendas para usos comerciales o producto del alza de los inmuebles y suelo urbano, a juicio de los actores locales, impone el desafío de buscar alternativas para el reciclaje y construcción de vivienda económica que permita que los residentes de bajos ingresos puedan permanecer y asentarse en el barrio, sin ser expulsados. Así lo visualizan los de San Eugenio-San Vicente y Yungay que tienen mayor presencia de población con problemas residenciales.

“Es súper fácil que esto se convierta en San Pedro de Atacama o en Cerro Alegre de Valparaíso. Que empiecen a comprar inversionistas. Para evitarlo, hemos hablado con el Municipio para que ellos sean los gestores inmobiliarios, que compren casas y armen el plan piloto de vivienda. Lo están analizando. Pero es tan lento. (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Las diversas opiniones expresadas por los actores locales en relación con la movilidad residencial, se pueden expresar sintética y comparativamente como sigue:

CUADRO 20: COMPARATIVO OPINIÓN ACTORES LOCALES SOBRE MOVILIDAD RESIDENCIAL

ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBrero Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Percepción de movilidad residencial y factores asociados	Incipiente proceso de elitización y expulsión de antiguos residentes con menores ingresos Actuar cauto para prevenir avance de gentrificación y cambio del sustrato social del barrio	No se visualiza recambio poblacional en el barrio	Se visualiza recambio pero de personas más jóvenes de similares condiciones socioeconómicas
Perfil de quienes tienen intención de migrar	Familias compactas con acceso a educación pero con rentas actuales bajas. Más envejecidos que quienes desean permanecer	Familias más extensas que las que desean permanecer, con menos estudios, menores ingresos y con personas más envejecidas	Familias más extensas que las que desean permanecer, con más estudios y más ingresos y más jóvenes

Fuente: Elaboración en base a encuesta a residentes y ocupantes de barrios y entrevista a actores locales

5.2.3. IMPACTOS SOCIOCOMUNITARIOS

La declaración de un barrio como monumento nacional en la categoría ZTyP, cuando proviene de la propia demanda ciudadana puede ser observado no solo como un hecho normativo, sino que un hecho social, puesto que la medida encarna parte de las aspiraciones que las comunidades tienen para su forma de vida. Como un hecho social, puede generar efectos en la convivencia comunitaria que van desde el conflicto social producto de intereses contrapuestos en relación con la medida normativa propiamente tal, o en un sentido más amplio, en torno al modelo de desarrollo que se quiere para el barrio. Por otra parte, puede activar la conformación orgánica de los residentes en torno a objetivos de desarrollo que se visualizan a partir del nuevo estatus de monumento nacional.

En esta sección, se sintetizan los discursos de los actores locales y de los residentes en torno a dos vectores: los cambios en la dimensión asociativa de la vida comunitaria, y los cambios en la convivencia social en general. Como se verá, la expresión que asuma esta dimensión del análisis, está en directa relación con el modelo de gestión adoptado y los objetivos trazados por los actores impulsores de la declaratoria de ZTyP.

(A) SURGIMIENTO DE NUEVAS ORGANIZACIONES

En los diferentes modelos de gestión, está presente la motivación por densificar el tejido social de diferentes maneras. Esta diversidad de definiciones, da lugar a diferentes efectos.

El caso de Yungay-Brasil en este contexto, es paradigmático de la búsqueda de articulación de una masa crítica de agrupaciones ciudadanas con diversos propósitos. Asimismo, se debe recordar que en su propio origen está la conformación de un movimiento muy amplio y participativo que apoya la iniciativa patrimonialista. A partir de estas definiciones, se verifica que en el barrio se han multiplicado las expresiones asociativas, tanto en temáticas, como en cantidad.

Nosotros cuando partimos, el núcleo más duro que partió, teníamos solo una organización “El sitio de Yungay” y hoy somos fácil 30 organizaciones nuevas, más las que ya existían históricamente. Vinculadas al tema de la fiesta del barrio y todo el asunto. (...)Se han ido formando agrupaciones de intereses en la línea del trabajo global y aportan con su especificidad. (JO, Presidente JVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

Sin desconocer el punto de partida de esta iniciativa de carácter social, se debe comprender que el proceso de desarrollo del barrio con un enfoque patrimonialista, constituye un refuerzo para un capital social pre-existente, dándole un sentido y revitalizándolo en torno a metas de desarrollo a perseguir. Así lo expresa una de sus dirigentes emblemáticas:

“En términos de asociatividad, yo creo que fue un refuerzo asociativo, porque no podíamos decir que no había nada. Más bien lo que se logró fue una articulación y construir un sentido común, que es muy importante. Aquí siempre hubo muchas organizaciones, pero que no se conocían entre ellas y si no hubiese sido por este trabajo, nosotros como que las empujamos a que se conozcan y se enreden, porque sabemos que ahí está la mayor potencia.” (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

En paralelo el caso de Viel, que data del mismo año, ha definido objetivos en el ámbito asociativo con un alcance mucho menor. En este barrio el modelo de gestión tiene un actor rector que es la Corporación Ciudad Viel, la cual se encuentra en etapas muy iniciales de movilización social. Sin embargo, algunas organizaciones de beneficio propio han surgido en el barrio, motivadas principalmente por el interés de conseguir mayores caudales de recursos públicos para la puesta en valor del barrio. En estos casos, muy puntuales, podría decirse que indirectamente la declaración de ZTyP ha jugado un doble rol en su génesis. Por una parte, ha visibilizado al barrio dentro de la gestión

territorial de la municipalidad y ello ha canalizado diversos refuerzos a la organización local (como las Mesas Barriales); y en segundo lugar, el estatus de ZTyP, ha visibilizado al barrio para los propios actores como un objeto que de ponerse en valor, generaría mayor valor en las comunidades particulares.

San Eugenio-San Vicente, por ser la experiencia más reciente ha apelado al fortalecimiento de la organización impulsora y su relacionamiento con otros actores del territorio, sin aspiraciones más allá. Sin embargo, no puede negarse que la formación de la organización como medio para legitimar el proceso de postulación a la ZTyP, pone de relieve un primer efecto asociativo.

La ZT logró el objetivo. Había una hipótesis: las ZT independiente del resultado, lo que genera es organización y eso se logró. Generó conflicto, lo siento. ¿Fue bueno el conflicto para visibilizar la existencia del patrimonio? Sí. (LR, Organismo técnico que apoyó postulación, Hombre, 25-35 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)

¿Cuánto se han legitimado estas organizaciones a nivel territorial y qué grado de representatividad y convocatoria concitan?. A partir de la encuesta a residentes se puede ratificar los distintos niveles de consolidación del tejido asociativo territorial en torno al desarrollo local-patrimonial. La tabla 23 indica que en la ZTyP Yungay-Brasil un 90% de los encuestados conocer a la organización que se orienta a la protección del patrimonio, hablamos en este caso de Vecinos por la Defensa del Barrio Yungay y sus organismos asociados y 80% conoce los proyectos que ellos impulsan. A su vez, en este barrio, se asigna una valoración moderada-alta al desempeño de estos actores organizacionales.

Por su parte en la ZTyP Viel, solo un 55% de los encuestados identifican a la Corporación Barrio Viel como actor local cuya finalidad es la protección y difusión del patrimonio local y solo un 40% sabe de los proyectos que ésta ha emprendido. De acuerdo a su modelo de gestión, esto se explicaría por el carácter acotado de los proyectos emprendidos, los que como se dijo, se han circunscrito a la rehabilitación del Teatro Cousiño y a realizar actividades culturales en esta locación; lo que también explicaría la valoración moderada que se les asigna.

Las cifras del barrio San Eugenio-San Vicente se condicen con el nivel incipiente de la organización, aunque muestran la labor que han realizado de posicionamiento en el barrio a propósito de la declaratoria de ZTyP y de promoción del patrimonio a nivel territorial (a través de proyectos FONDART).e este modo, un 70% declaró conocer a la “ONG por la puesta en valor del barrio San Eugenio-San Vicente” y un 65%, conocer sus actividades; no obstante su evaluación y legitimidad sea aún incipiente (es valorada en promedio con calificación 4,2 en una escala de 1 a 7)

TABLA 23: CALIFICACIÓN A NUEVAS ORGANIZACIONES SU DESEMPEÑO

	YUNGAY BRASIL		VIEL		SAN EUGENIO- SAN VICENTE	
	Media	Desconoce	Media	Desconoce	Media	Desconoce
La organización que surgió para proteger y difundir el patrimonio del barrio	5,6	10%	5,4	45%	4,2	30%
Los proyectos y actividades que ha impulsado esta organización	5,6	20%	5,4	60%	4,1	35%

Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014) – Considera solo residentes dentro de ZTyP
 “P19.¿Qué nota le pone usted a los siguientes a los siguientes aspectos, donde 7 significa que usted lo valora mucho y 1, que no lo valora nada...”

La respuesta ciudadana a las acciones de protección del patrimonio local muestra menor nivel de avance. Con excepción del barrio Yungay-Brasil, los otros barrios patrimoniales no declaran haber movilizado a la comunidad para co-gestionar los objetivos del desarrollo territorial; ello principalmente porque no ha existido un modelo de gestión que se oriente a promover la participación de los residentes. Esto se refleja en la autocalificación de los residentes al ser consultados por su involucramiento en las actividades que las organizaciones que lideran el proceso, han convocado (Tabla 24).

TABLA 24: CALIFICACIÓN A PARTICIPACIÓN DE RESIDENTES EN ACTIVIDADES PARA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO (PROMEDIO)

	YUNGAY BRASIL	SAN EUGENIO- SAN VICENTE	VIEL
Qué nota se pondría en cuánto a su participación en actividades para la protección del patrimonio del barrio	4,4	3,8	3,0

Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014) – Considera solo residentes dentro de ZTyP
 “P19.¿ Qué nota se pondría en cuánto a su participación en actividades para la protección del patrimonio del barrio”

Por su parte, el barrio Yungay-Brasil donde sí se ha promovido la participación ampliada de los actores, muestra mayores efectos en este ámbito. Por una parte los propios consultados se asignan una mayor calificación relativa en cuanto a su involucramiento en actividades que protegen y promueven el patrimonio del barrio (4,4 en promedio). Por otra parte, los propios actores locales perciben esta activación ciudadana desde diferentes ópticas.

“Hoy tiene más sustento. La gente adhería igual antes, pero era una adhesión pasiva. Hoy hay más gente que participa más activamente a partir de sus intereses” (JO, Presidente JJVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

“Y los vecinos y vecinas son los que viven en las casas hacinados, y que hoy han ido teniendo participación y voto en su pequeña comunidad. Los cajoneros de la Plaza Yungay, lo que siguen al taller del sol, los coleros de la feria, los que siguen a la Rosario y al Osorio, los compadres del Sindicato” (CL, Empresario Gastronómico, Hombre, 50-60 años, ZT Yungay-Brasil)

A modo de cierre, se puede indicar que desde la perspectiva de los actores locales, los principales cambios en el tejido asociativo local son:

CUADRO 21: COMPARATIVO OPINIÓN ACTORES LOCALES SOBRE LOS CAMBIOS EN LA TRAMA ASOCIATIVA

ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Cambios en tejido asociativo	Multiplicación de organizaciones con visión compartida, las que se legitiman en la comunidad Mayor participación de la comunidad en el tejido asociativo	Surge una organización para promoción del patrimonio con niveles incipientes de legitimidad No se visualizan otros cambios en el tejido asociativo	Se gatilla la conformación de la primera organización enfocada en la defensa del patrimonio, su legitimidad está en formación.

(B) CAMBIOS EN LAS RELACIONES DE PODER DE LAS ORGANIZACIONES EN EL TERRITORIO

Un elemento adicional sobre el posicionamiento de estos actores en el territorio importante de revisar remite a cierto reordenamiento en las relaciones de poder establecidas a partir del liderazgo que se detenta desde las organizaciones tradicionales. En efecto, de acuerdo a los testimonios de los actores locales, el surgimiento de nuevas organizaciones que promueven en primera instancia la protección y puesta en valor del patrimonio local, y que en niveles más avanzados, presentan una apuesta por el desarrollo territorial, genera sin lugar a dudas conflictos con los actores tradicionales, como las juntas de vecinos.

Los conflictos de poder que surgen, asumen formas y se expresan como contraposición de otros intereses. En el caso del barrio Yungay-Brasil, se verifica una primera etapa de no vinculación entre los actores tradicionales territoriales y los vecinos organizados bajo la Agrupación por la defensa de barrio Yungay, sin embargo, el conflicto se hace evidente cuando este movimiento trata de vincularse directamente con las estructura representativas del territorio, frente a lo cual surge una negativa directa amparada en un conflicto de intereses de otra índole, es decir bajo la excusa de una “*politización de la gestión de la organización*”. Sin embargo, para los nuevos actores locales, que se empoderan en el territorio, lo que está detrás de este conflicto es un rechazo frente a la posibilidad de perder el poder que ejercen en el territorio y la influencia sobre el vecindario a partir de lazos clientelares.

“No sé si a los planteamientos de algunas JJVV se les puede llamar oposición, más que estar en contra del tema patrimonial, está en contra de perder las prebendas que se construyó a partir de una red clientelar. No sé si esa persona pueda decir que está en contra del patrimonio, porque no sé si sabe qué es [...] Lo que pasa es que nosotros irrumpimos muy fuerte con las redes clientelares, fomentadas por la derecha y la concertación que están a nivel nacional” (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

En el caso del barrio Viel también surge un conflicto aunque velado, pero en este caso no se trata de una disputa por el ejercicio del poder, por cuanto la organización patrimonial no se ha legitimado aún en el territorio y no representa una amenaza, sino que esconde un resentimiento y sentimiento de exclusión social, amparado en el hecho de que las actuales directivas de las JVV del territorio, no residen dentro del polígono patrimonial.

Porque hay como un conflicto dentro de ambas JVV con el asunto de la ZT, porque lamentablemente la ZT llega hasta San Ignacio, entonces todas las cosas que se ganen el proyecto de Barrio Viel, va a ser solo para este cuadrante, y nosotros lamentablemente no vivimos en la ZT, sino que más allá. (VH, Dirigenta JVV, Mujer, 30-40 años, ZT Barrio Viel).

Asimismo, el conflicto de intereses suscitado a raíz de la declaratoria de ZTyP, también apela indirectamente a un conflicto de poder, por cuanto el estatus de ZTyP, le daría cierto acceso a beneficios a un grupo de vecinos con independencia de las JVV, lo que en cierta forma les restaría poder.

Cristina [Presidenta de JVV] en realidad lo apoyó porque era mi mamá [la impulsora de la ZTyP], pero ahora ella no está conforme con eso, porque ellos salieron perdiendo. Se llevaron beneficios gente que ni siquiera tienen contacto con la JVV. Sienten que hicieron muchas cosas para gente que en el día de ahora hoy no lo agradecen. (VH, Dirigenta JVV, Mujer, 30-40 años, ZT Barrio Viel)

En el caso del barrio San Eugenio-San Vicente, también se produce un conflicto por la disputa del poder ejercido en el territorio, que al igual que en Yungay, se explicita en torno a una variable distinta, como es la negativa ante la declaración de la ZTyP. De acuerdo a los actores locales, esta oposición encarnaría también una disputa por el poder ejercido en el territorio, prueba de lo cual es el apoyo que han concitado las directivas de JVV que encabezan el reclamo, de parte de Concejales de partidos de la derecha política del país.

“La negativa [ante la declaratoria de ZTyP] partió de personas que tenían intereses políticos y es porque aparecen nuevos liderazgos en el barrio. Cuando aparecen nuevos liderazgos, en un barrio que no hay muchos liderazgos. Las JVV son súper poco politizadas, estructuralmente. Particularmente P. M., es de las primeras que se opuso y ella tiene mucho liderazgo en su barrio” (LR, Organismo técnico que apoyó postulación, Hombre, 25-35 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)

A modo de síntesis, puede verse que efectivamente **el surgimiento de nuevas organizaciones representa una amenaza al poder detentado por las JVV**, y ello se refleja en que los residentes ya tienen una mejor evaluación de la gestión de los nuevos actores en comparación con las JVV en lo que refiere a la protección del patrimonio del barrio. Ello sin bien, no modifica la buena imagen que sostienen estas entidades en relación con la canalización de beneficios, muestra sus limitaciones para abordar temáticas de desarrollo con una mirada más amplia y de planificación.

Lo dicho se refleja en la tabla 25, donde se compara la calificación promedio con que los residentes evaluaron a las organizaciones surgidas con motivo del patrimonio, y la calificación que asignaron a las JJVV en relación con su capacidad de gestión en las mismas materias. Se puede observar que en todos los casos es menor la evaluación de las JJVV; no obstante, en el caso de San Eugenio-San Vicente sean casi iguales, toda vez que no se ha fortalecido la nueva organización y la JJVV mantiene un discurso activo en relación con la protección patrimonial, aunque desde la oposición a la declaratoria de ZTyP.

TABLA 25: COMPARACIÓN CALIFICACIÓN A NUEVAS ORGANIZACIONES Y JJVV

	YUNGAY BRASIL	VIEL	SAN EUGENIO- SAN VICENTE
La organización que surgió para proteger y difundir el patrimonio del barrio	5,6	5,4	4,2
La labor que hacen las JJVV para la protección del patrimonio del barrio	4,9	3,9	4,1

Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014) – Considera solo residentes dentro de ZTyP
 “P19. ¿Qué nota le pone usted a los siguientes aspectos, donde 7 significa que usted lo valora mucho y 1, que no lo valora nada...”

El cuadro 22 muestra un balance entre las opiniones de los actores locales entrevistados en torno a los efectos en la matriz de poder local, los hallazgos apuntan lo siguiente:

CUADRO 22: COMPARATIVO OPINIÓN ACTORES LOCALES SOBRE LOS CAMBIOS EN LA TRAMA ASOCIATIVA

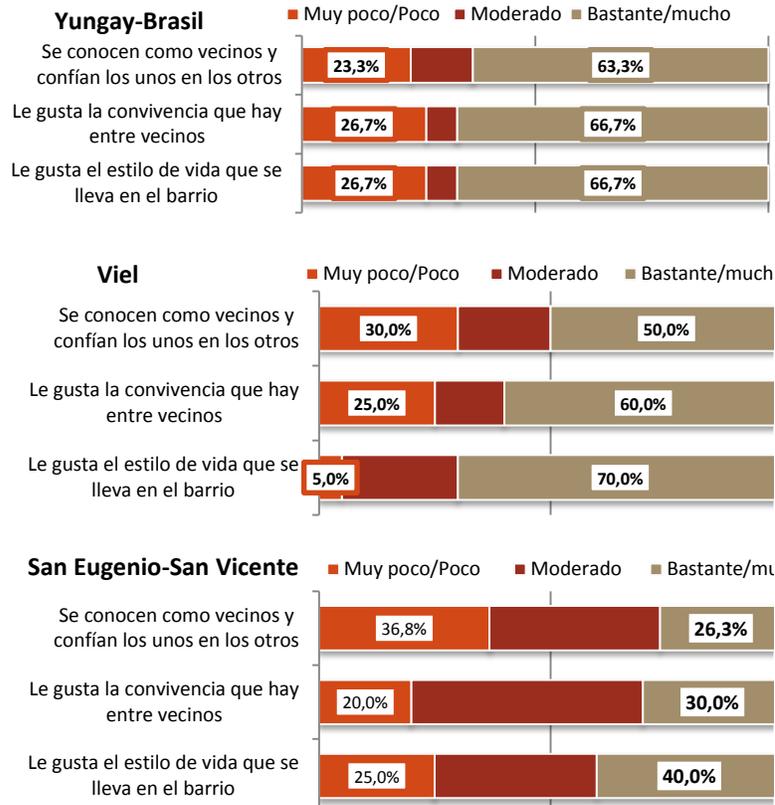
ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBrero Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Cambios en matriz de poder local	La nueva organización y movimiento ciudadano amenaza y cuestiona el poder local de JJVV y las relaciones clientelares	JJVV se desmarcan de procesos patrimonialistas porque se deslegitiman en el territorio	Se suscitan conflictos entre antiguos liderazgos por que la nueva organización disputa un espacio de poder capital y de larga data.

Fuente: Elaboración propia en base a entrevistas a actores locales

(C) CAMBIOS EN RELACIONES SOCIOCOMUNITARIAS

Otro de los aspectos sociales considerados en este análisis de efectos, corresponde a los vínculos de convivencia entre los residentes y ocupantes de los barrios. La hipótesis que está detrás de esta indagación, es que si el modelo de gestión implementado por los barrios para su desarrollo territorial-patrimonial apunta a la integración comunitaria, mediante los tipos de iniciativas emprendidas y la promoción de espacios de participación, debiera esto tener repercusiones indirectas en la convivencia social. Asimismo, cabría esperar pocos cambios en aquellas comunidades donde el modelo de gestión no presenta estas directrices sociales.

GRÁFICO 30: CALIDAD DE LA CONVIVENCIA SOCIAL PERCIBIDA EN BARRIOS PATRIMONIALES

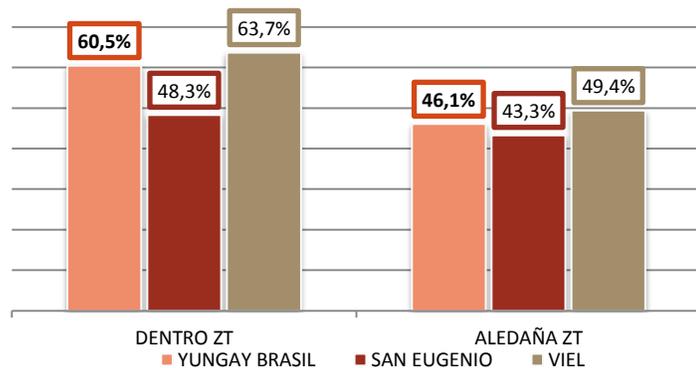


Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014) — Considera solo residentes dentro de ZTyP
 "P.17 ¿me podría decir cuánto le agradan los siguientes aspectos de su barrio..."

En efecto, si bien no ha podido realizar un contraste entre condiciones ex ante y ex post a la declaratoria patrimonial, los datos acerca de la percepción social de la convivencia en el barrio, son indicativos de la hipótesis planteada (Ver gráfico 30). A saber, en Yungay-Brasil se observa en la actualidad una mayor valoración de la convivencia y confianza social, que en los otros dos barrios, donde el modelo de gestión con contiene como vector principal la participación ciudadana, o este está en etapas muy incipientes.

Luego, en un segundo nivel de análisis, si comparamos las apreciaciones presentes de los residentes dentro de las zonas patrimoniales, con aquellos que están en las zonas aledañas (ver gráfico 31), observaremos que en los tres casos, existe una mayor satisfacción con el tipo de convivencia vecinal dentro de las áreas patrimoniales, que en los sectores que no lo son.

GRÁFICO 31: ÍNDICE DE SATISFACCIÓN RESIDENCIAL EN ZONAS INTERIORES Y ALEDAÑAS A ZTyP



Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014) — Considera solo residentes dentro de ZTyP

(1) Índice construido con los ítems 18.e (le gusta el estilo de vida que se lleva en el barrio), 18.f (le gusta la convivencia que hay entre vecinos), 18.g (se conocen como vecinos y confían los unos en los otros)

Ello sería un segundo indicio de que los procesos sociales concomitantes a la declaratoria de barrios patrimoniales, inciden indirectamente en la integración social y en el tipo de vínculo que los vecinos y ocupantes establecen. Ello podría verse reforzado, por sentimientos de orgullo y de cierto estatus que podría dar el hecho de vivir en una zona reconocida por su valor. Analicemos este aspecto en la siguiente sección.

(D) IDENTIFICACIÓN Y APRECIACIÓN DEL PATRIMONIO BARRIAL

El hecho de ser reconocido por otros sin duda que tiene efectos en la autoestima y en la autoimagen de las personas. Lo mismo cabría esperar en los residentes y ocupantes de un barrio que ha sido investido de la calidad de Monumento Nacional o de Zona de Conservación Histórica, luego de lo cual se esperaría que no solo varíe positivamente la apreciación del valor del propio barrio, sino que reflexivamente, también cabría esperar que varíe la autoestima y la conformidad con el barrio.

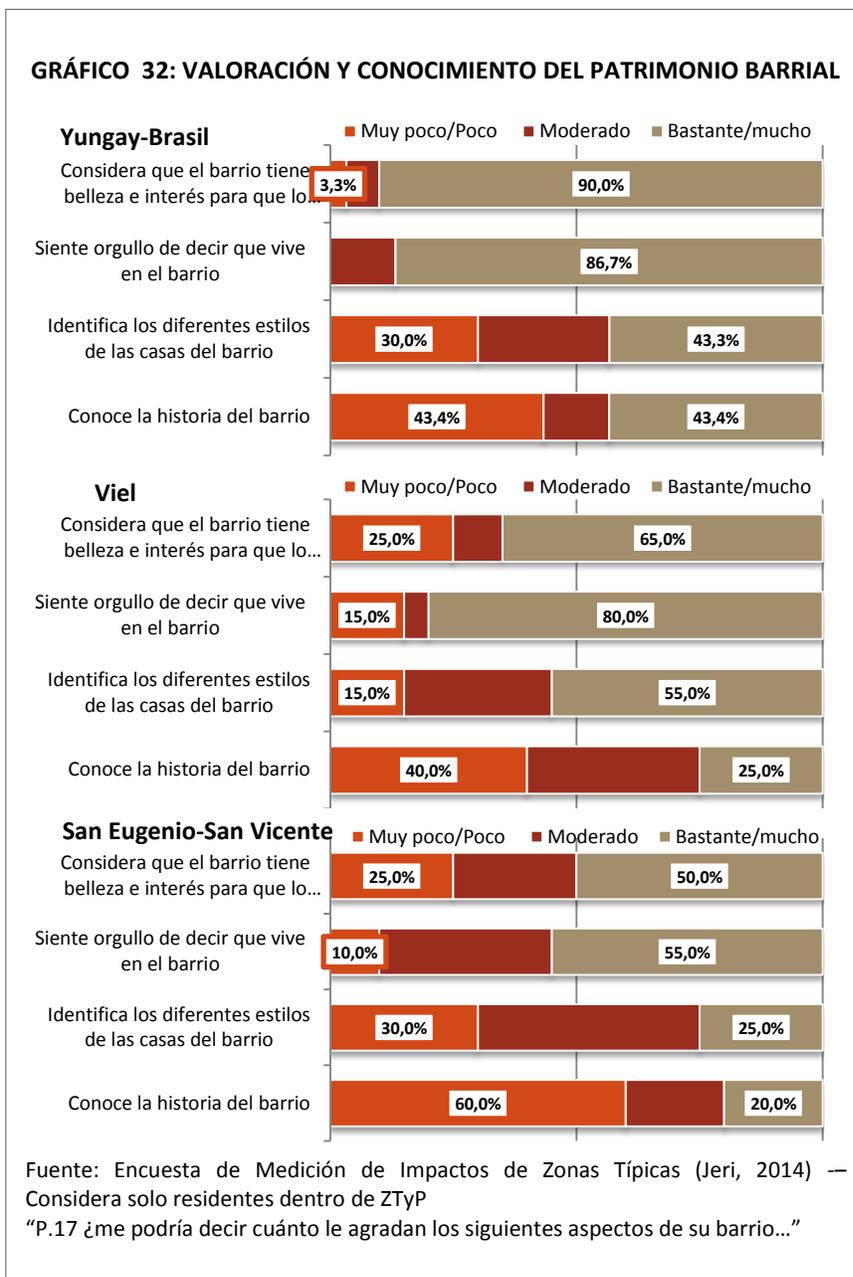
Este efecto, si bien podría derivarse directamente de la figura legal de ZTyP o ZCH, también podría verse reforzado por las acciones de difusión y comunicación que los actores locales emprendan, con miras a socializar los valores patrimoniales del barrio a sus residentes. Como se ha visto, dos barrios han realizado acciones en este sentido; Yungay con la práctica permanente de recorridos patrimoniales para los residentes y para visitantes, lo que sin duda se ha visto reforzado por el posicionamiento mediático del barrio; y San Eugenio-San Vicente donde se han realizado recorridos patrimoniales y actividades de visibilización del valor histórico y urbano del barrio en las etapas previas a la postulación a ZTyP, con aportes de Fondart. En el caso del Barrio Viel, también debe recordarse que han intentado mantener un sitio de información permanente para la comunidad con los valores arquitectónicos e históricos del barrio, a través de su página web.

Estos estilos de socialización del patrimonio, han generado diferentes grados de apropiación y significación por parte de las comunidades.

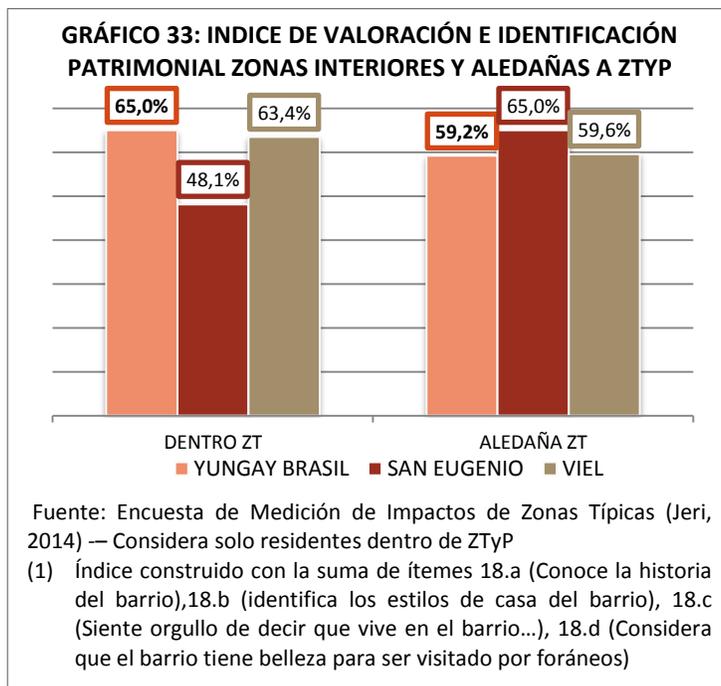
Por una parte, la encuesta (Gráfico 32) muestra que en **Yungay-Brasil** un 43% de los encuestados conoce la historia del barrio; versus un 25% en San Eugenio-San Vicente y Viel. En Viel, se verifica el mayor nivel de identificación de los estilos arquitectónicos de las viviendas, lo que podría explicarse a lo reducido del territorio, el que además es estéticamente muy diferenciado. Por último, el barrio San Eugenio-San Vicente presenta los menores niveles de conocimiento del patrimonio inmueble.

Pese a las diferencias cognitivas en relación con los valores patrimoniales de los barrios, en todos se verifica como tendencia que los aspectos emotivos y valorativos reflejan una fuerte identificación de sus ocupantes con el barrio. Tal

es así, aun cuando no se le atribuyen valores estéticos importantes, se siente un alto orgullo por residir en los barrios. En el detalle se observa que Yungay un 90 % considera que el barrio tiene belleza para que sea visitado por foráneos, y un 86,7% sienten orgullo de vivir en él; en Viel, un 65% declara que el barrio tiene atractivos para ser visitado, pero un 80% siente orgullo de ser residente en él; por último en San Eugenio-San Vicente, no obstante mostrar una valoración menor de la belleza del barrio (50% lo considera bastante y muy atractivo), un 55% siente orgullo por vivir en él.



Para saber si estas percepciones son producto de un cierto imaginario social que ha ido transformándose en el último tiempo, o bien si es efecto del hecho de residir en un barrio patrimonial, se comparan las percepciones de los residentes en las zonas patrimoniales, con la visión que tienen los vecinos del mismo barrio, pero cuyas casas no han sido reconocidas con valor patrimonial (Gráfico 33). Así observaremos que en Viel y Yungay el estatus de Monumento Nacional parece estar marcando una cierta diferencia en relación con la identificación y valoración del barrio, cuestión que no sería tan marcada en el caso de la ZCH. En efecto, en los dos casos mencionados, es mayor el índice de valoración patrimonial dentro de las ZTyP que fuera de ellas, mientras que en la ZCH, se produce todo lo contrario, verificándose mayor valoración en las zonas aledañas que dentro de polígono protegido.



Para profundizar surge un elemento común entre Yungay-Brasil y San Eugenio-San Vicente, y es que en ambos casos las organizaciones han realizado acciones para visibilizar el valor patrimonial de los barrios (aunque sin duda con diferentes escalas). Ello ha logrado generar altos grados de apropiación valórica de los atributos patrimoniales del barrio y una comprensión del patrimonio como algo cercano y estrechamente vinculado a su cotidianeidad.

Por otra parte está el barrio Viel, se ha generado un efecto moderado pero adverso en las otras comunidades, las que se sienten introducidas en una denominación de barrio que no genera identificación y viene, aún más, a recrudecer los conflictos de disputa del poder en el territorio entre los que están lejos y cercanos a los actores sociocomunitarios de raigambre tradicional.

Las evidencias cuantitativas y cualitativas colectadas hasta aquí, permiten afirmar que los procesos de protección patrimonial generan cambios a nivel de las relaciones sociales al interior de los barrios, pero ello ocurre indirectamente, puesto que se requiere de la presencia de actores locales que promuevan un modelo de desarrollo territorial-patrimonial o acciones en este sentido. Con ello se fortalecen los espacios de socialización comunitaria y refuerzan los lazos de confianza; y se refuerza la autoimagen que las personas construyen de sus barrios y de sí mismos, con lo que se produce un refuerzo favorable entre la medida y la satisfacción residencial y la identificación con el barrio y sus

valores. Lo anterior, se puede reflejar en el siguiente cuadro que compara las visiones de los actores sociales al respecto:

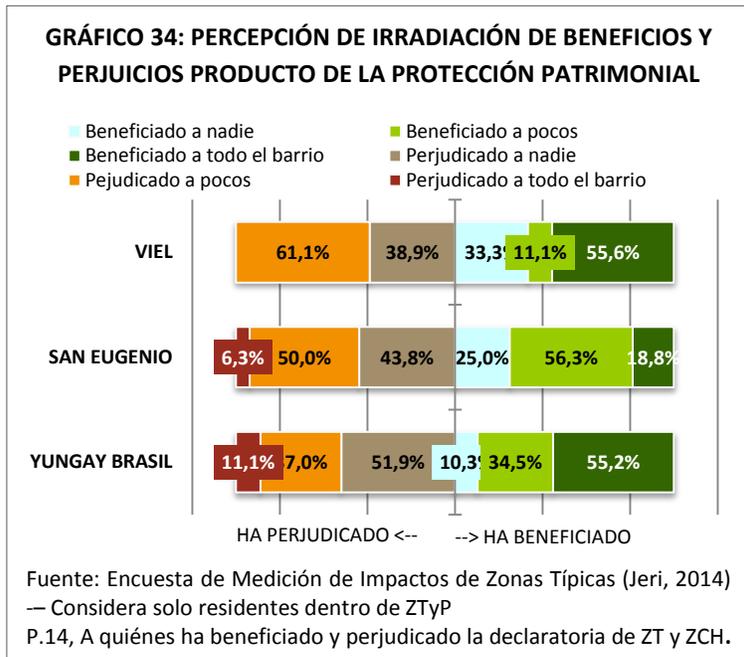
CUADRO 23: COMPARATIVO OPINIÓN ACTORES LOCALES SOBRE EFECTOS EN LA IDENTIDAD BARRIAL Y VALORACIÓN DEL PATRIMONIO

ATRIBUTO	YUNGAY Y BRASIL DE SANTIAGO PONIENTE	SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI	OBRERO Y FERROVIARIA SAN EUGENIO- SAN VICENTE
Identidad barrial	Se ha reforzado la identificación con el barrio, producto de un sentido común de pertenencia y de protección del mismo frente a amenazas externas	Los sectores aledaños no se identifican con el barrio	Se mantiene constante antes y después de la medida
Valoración del patrimonio	Se ha valorado en su sentido cotidiano	No se ha visualizado	Se ha visualizado incipientemente
Referencias de los actores locales	<i>“Hace 10 años éramos los locos que protegíamos las casas viejas de adobe que había que echar abajo. Ahora todos saben que viven en un barrio patrimonial con historia y que eso les da un plus. Hay un impacto en la autoestima de la gente (...) que el patrimonio lo ven como el estilo de vida barrial, que la gente se saluda y se deja las llaves. A la gente esas acciones cotidianas que les eran indiferentes e invisibles, lo vincularon con un estilo de vida que se llamaba barrio, que tenía una historia y que eso era patrimonio”. (RC, Organización Patrimonial, Mujer, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)</i>	<i>“La gente está súper desconforme, porque a este barrio en sí lo llaman Barrio Viel, y a la gente de mi JJVV no le gusta eso. “Nosotros no somos Barrio Viel”, llámennos parque O’Higgins, pero no nos sentimos parte del barrio Viel” (VH, directora JJVV, Mujer, 30- 40 años, ZT Barrio Viel)</i>	<i>“La gente ha empezado a hablar de patrimonio. En la mesa barrial, se ha podido instalar la necesidad de proteger el barrio de ciertos negocios deteriorantes, como las bodegas y de las demoliciones. Y esto ha pasado más rápido de lo que esperábamos” (WV, Organización promotora ZT, Mujer, 35-45 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)</i>

5.2.4. BALANCE GLOBAL Y EXPECTATIVAS SOCIALES

En esta sección, se recogen las visiones de residentes, ocupantes y actores locales, en torno a la medida proteccionista de barrios en su globalidad, identificando el grado de acuerdo con la medida y el balance que realizan sobre los beneficios y perjuicios que ha traído al territorio. Asimismo, se relevan las expectativas sociales en relación con la protección de sus barrios y específicamente, respecto del rol que le cabe a la institucionalidad pública en el logro de este objetivo.

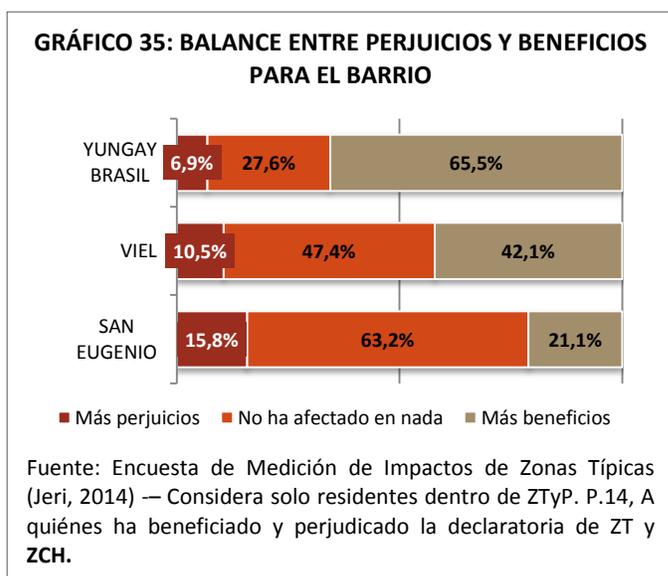
(A) BALANCE GLOBAL DE LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL



Desde la visión de los residentes y ocupantes en torno a la medida de protección de barrios recogida a través de encuesta, existe una correlación estrecha con lo que perciben los actores locales con roles en la protección del barrio. A saber (ver gráfico 34), en el barrio Yungay-Brasil es mayoritaria la visión de que la medida ha beneficiado a todo el barrio, y en el contrario, que no ha perjudicado a nadie. Asimismo, en el caso de Viel, existen visiones contrapuestas; ya que mientras una mayoría opina

que la beneficiado a todo el barrio, también es mayoritaria la idea de que ha perjudicado a unos pocos (61,1%), ello podría explicarse por cuanto los beneficios y perjuicios en este barrio solo se evalúan desde la lógica económica, esto es, en relación con las ganancias o pérdidas que haya implicado la medida para el patrimonio familiar.

Por último en el caso de San Eugenio-San Vicente que se encuentra en etapas preliminares de la declaración, al ser consultados por los efectos de la protección como ZCH, existe una mayoría que



opina que ha beneficiado a unos pocos y que ha perjudicado, también a unos pocos. Eso es indicativo de que no se aprecian tendencias claras en la cotidianidad de los residentes, ni en el plano económicos, ni urbano, ni social, de manera que las percepciones son moderadas aún.

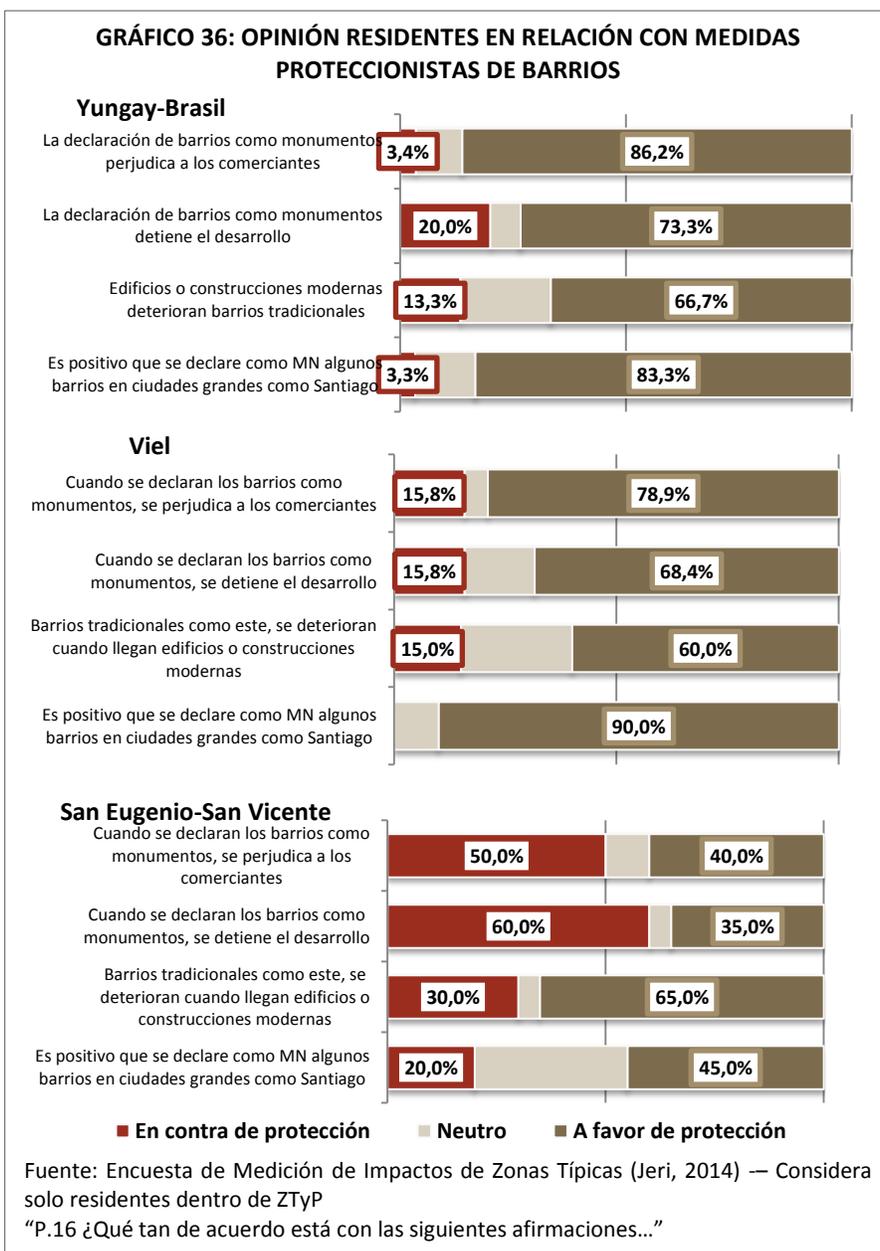
Esto queda mucho más claro, al observar el balance que hacen residentes y ocupantes entre beneficios y perjuicios. Nuevamente en Yungay-Brasil, donde las tendencias de cambio han sido más

evidentes y ha existido mayor movilización social, un 65,5% declara que hay más beneficios que perjuicios. Mientras que en Viel son más equiparadas las visiones entre efectos imperceptibles, y un mayor beneficio. En San Eugenio-San Vicente, por último, es claramente mayoritaria la percepción de que los efectos son imperceptibles.

Sin duda que los efectos que se estén visualizando en los barrios, se relaciona con el discursos social en torno a las medidas proteccionistas de barrios patrimoniales; sea porque derrumba mitos, los refuerza, o bien ante la falta de claridad, crea nuevas ideas en torno a las perspectivas de desarrollo de los barrios.

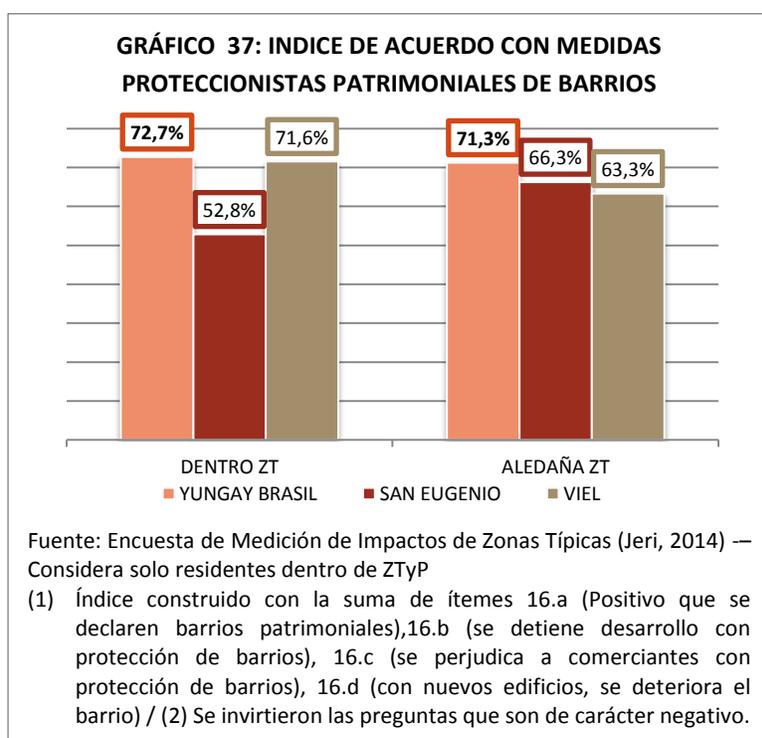
En este sentido, se analiza a continuación la opinión declarada por los residentes dentro de las zonas protegidas en torno a las medidas de protección del patrimonio histórico y cultural de los barrios.

Aquí se observan 2 polos (ver Gráfico 36). Por una parte, está el caso del Yungay-Brasil y Viel, dos barrios en que prima claramente una visión a favor de la protección del patrimonio de los barrios, lo que resulta curioso, considerando que poseen modelos de gestión territorial tan disímiles. Y por el otro, el barrio San Eugenio-san Vicente donde se contraponen con bastante equilibrio las opiniones a favor y en contra de la protección de los barrios.



Pese a estos puntos de diferencia, también se verifican ciertas constantes. En los tres barrios los consultados tienen una visión más favorable en relación con la protección de barrios en ciudades metropolitanas al ser consultados en general, mientras que su visión es más negativa en relación a que estas medidas detienen el desarrollo. En efecto, esta última es la afirmación con una visión más negativa en los tres barrios.

Al comparar las opiniones de los residentes en las zonas conservadas, con los de zonas aledañas, mediante un índice que integra las cuatro dimensiones consultadas (Gráfico 37), se verifica que tanto en Yungay-Brasil como en Viel, donde los residentes tenían las opiniones más favorables a la protección patrimonial, esta visión es prácticamente igual dentro como fuera de Yungay-Brasil; es superior dentro del polígono de barrio Viel en comparación con los sectores aledaños. En San Eugenio- San Vicente, por su parte, las visiones son inversas; es decir, dentro de la ZCH existe una postura más desfavorable a la protección, que en los sectores aledaños. Lo que podría explicarse por el conflicto de intereses suscitado en el barrio, y la instalación de una visión pesimista en torno a la protección como ZTyP.



Lo que puede concluirse en torno al **balance en general**, es que este es más favorable cuando existe un **modelo de gestión ciudadano que ha movilizad recursos y organizado ciertas expectativas y visiones comunes en torno al desarrollo sostenible de los barrios, con foco en la conservación del patrimonio. En ausencia de esto, quedan solo un agregado de visiones sobre el patrimonio económico, y los temores sobre los efectos y perjuicios que esto pueda acarrear sobre el patrimonio económico.**

Por otra parte, la propia experiencia va configurando una opinión en torno a la protección patrimonial de barrios; de forma tal que si la experiencia ha sido favorable, se configura una opinión favorable; en tanto que si no existe una experiencia concreta, se abre paso a las conjeturas y opinión se hace más adversa a la conservación del patrimonio como motor de desarrollo.

(B) BALANCE Y EXPECTATIVAS SOBRE EL ACTUAR INSTITUCIONAL

Finalmente, se relevan en esta sección las diversas expectativas sobre el actuar del Estado y sus instrumentos, realizando un balance también sobre los avances y déficit en materia de protección patrimonial y promoción del desarrollo urbano con identidad.

En este sentido, son los **actores locales de Yungay-Brasil** quienes tienen una opinión más clara, debido a su mayor experiencia en procesos de rehabilitación de barrio y de inmuebles. Desde su perspectiva, existe una fuerte carencia de incentivos económicos para la rehabilitación de inmuebles; y los instrumentos que existen, se perciben como insuficientes en magnitud y en pertinencia a la singularidad de los bienes matrimoniales que se busca poner en valor.

“A nadie le importa un bledo. Todos vienen para la foto. He postulado, he gastado no sé cuántos recursos para el fondo 1, 2, y siempre los mismos. Ni para arreglar la fachada. (CL, Empresario Gastronómico, Hombre, 50-60 años, ZT Yungay-Brasil)

“En este momento, hay algunos instrumentos más, gracias a la consciencia que se ha tomado en el tema, pero creemos que son aún insuficientes. Seguiremos presionando a los GORE, Municipios y la institucionalidad de Ministerios que debe ponerse más a tono con esta consciencia que se ha ido generando”. (JO, Presidente JJVV Yungay, Hombre, 40-50 años, ZT Barrio Yungay-Brasil)

En el caso del barrio San Eugenio-San Vicente, declarado ZCH en 2012, también existe una opinión crítica respecto al rol de la Municipalidad en apoyar el cumplimiento efectivo de la normativa de protección, acusándosele de inoperancia y ausencia en el cumplimiento de estas funciones:

“Y el grave problema que tenemos es que la DOM no fiscaliza y se escudan en que tienen poco personal, aunque los vecinos hagamos la denuncia, ellos no acusan recibo. La única forma que lleguen es mandándoles por twitter, haciendo pública la cosa. La DOM siempre llega después que se ha cometido el ‘crimen’”. (WV, Organización promotora ZT, Mujer, 35-45 años, Barrio San Eugenio-San Vicente)

Por otra parte, en una mirada más prospectiva, las comunidades han configurado ciertas expectativas hacia la institucionalidad pública respecto a cómo ésta debiera actuar para proteger y apoyar el desarrollo en estos barrios patrimoniales, después de todo, detrás de la declaración de ZTyP descansa una demanda al estado para que juegue un rol de protección de estos bienes culturalmente valiosos. La visión de los residentes y ocupantes menos informados, se recoge a través de la encuesta aplicada, verificándose su grado de acuerdo con algunas medidas que podría impulsar el Estado.

En la siguiente tabla se observan comparativamente las calificaciones promedio asignadas por los residentes y ocupantes de las zonas patrimoniales estudiadas a cada una de las medidas propuestas. Se añade además como referencia, el dato de la mediana, como indicativo de cuál es la dispersión de los datos.

En primer término la opinión respecto de las restricciones de aspectos morfológicos y estilísticos es bastante favorable al resguardo de las características patrimoniales del barrio. Se observa en relación con la propuesta “a” que en todos los barrios existe más bien un desacuerdo con restringir la normativa solo a inmuebles de gran valor arquitectónico, y más bien impera una idea de mantener características de los sectores patrimoniales en general; esto se da tanto en barrios de gran envergadura y heterogeneidad arquitectónica como Yungay-Brasil (donde la nota promedio es 3,9, es decir en desacuerdo), hasta barrios homogéneos y de extensión acotada como Viel (donde la nota promedio es de 3,7, lo que refleja desacuerdo).

En segundo término, consultados acerca de los aspectos de uso del suelo, para los residentes de Viel es más importante mantener el estilo de vida del barrio, regulando el tipo de bienes y servicios que se comercializan (b), más que liberar estos aspectos de uso de suelo y conservar las fachadas (c); mientras que para los ocupantes de Yungay-Brasil y San Eugenio-San Vicente, vastas extensiones de carácter mixto en cuanto al uso del suelo, hay una cierta equivalencia en la adhesión a ambas medidas, aunque con alto acuerdo a la regulación de estos aspectos en ambos casos.

En directa relación con estos aspectos, se visualiza como una oportunidad de desarrollo, la promoción del turismo en los barrios, idea que es compartida por todos los barrios, especialmente en Yungay-Brasil, donde esta actividad comercial ya se ha consolidado en cierto grado.

TABLA 26: CALIFICACIÓN DE RESIDENTES Y OCUPANTES A MEDIDAS QUE PODRÍA IMPLEMENTAR LA INSTITUCIONALIDAD PÚBLICA PARA NO DETENER EL DESARROLLO DE BARRIOS PATRIMONIALES

Propuesta	YUNGAY-BRASIL		VIEL		SN EUGENIO-SN VICENTE	
	Nota promedio	Mediana	Nota promedio	Mediana	Nota promedio	Mediana
Restringir normativa solo a inmuebles de valor arquitectónico, no a las casas sencillas	3,9	4,0	3,7	3,0	3,5	3,0
Permitir el comercio, pero regular los tipos de productos y servicios que venden	5,2	6,0	5,1	6,0	4,8	5,0
Permitir todo tipo de usos de suelo, pero mantener morfología	5,3	6,0	4,5	4,5	4,6	5,0
Incentivos al turismo en barrios típicos	6,4	7,0	5,6	7,0	5,7	6,0
Susidio a personas sin recursos para rehabilitación de inmuebles patrimoniales	6,5	7,0	6,5	7,0	5,7	7,0
Susidio a TODOS para rehabilitación de inmuebles patrimoniales	6,4	7,0	5,7	7,0	5,3	6,5

Fuente: Encuesta de Medición de Impactos de Zonas Típicas (Jeri, 2014) — Considera solo residentes dentro de ZTyP
 “P.21 ¿Quisiera que ponga una nota de 1 a 7 a las siguientes medidas para proteger la calidad de vida en los barrios patrimoniales, y al mismo tiempo no detener su desarrollo...”

Por último en relación con los instrumentos de fomento que se pueden poner a disposición de las comunidades, existe bastante consenso en que se generen subsidios para la rehabilitación de inmuebles patrimoniales. Al respecto, existe mayor adhesión a que estos subsidios se dirijan a personas con dificultades económicas (en todos los barrios el 50% y más de los encuestados calificó la idea con la máxima calificación), en comparación a la propuesta de que el subsidio sea para todos los residentes, con independencia de su capacidad de financiamiento, cuestión que igualmente concitó amplio acuerdo en Yungay-Brasil y algo menor en Viel y San Eugenio-San Vicente.

5.3. IMPACTOS INSTITUCIONALES DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS ACTORES MUNICIPALES.

En esta última sección del capítulo de análisis de los impactos de la declaratoria de sectores urbanos de la comuna de Santiago como ZTyP, se abordan los efectos que ha tenido a nivel de la institucionalidad local. Específicamente las evidencias colectadas permiten comprender cómo ha incidido la declaratoria de barrios como monumento nacional en la configuración organizacional del municipio, en los criterios e instrumentos de planificación urbana y ordenamiento territorial, así como en las directrices para el desarrollo local. Para intentar dar respuesta a estas interrogantes, se consultaron a actores municipales y expertos temáticos, de las áreas de desarrollo económico local y desarrollo urbano de la Municipalidad de Santiago, de organismos asociados y de algunos centros académicos vinculados al tema, cuyo detalle se encuentra en Anexo 4.

5.3.1. DESDE LA ÓPTICA POLÍTICA: REVISIÓN LONGITUDINAL DE LA IMPORTANCIA DEL PATRIMONIO Y DE BARRIOS PATRIMONIALES EN LOS PROGRAMAS DE GOBIERNO LOCAL EN LA DÉCADA DE 2000

En los gobiernos locales de la comuna de Santiago que siguieron la gestión de Jaime Ravinet, cuyo foco estuvo en el Programa de Repoblamiento Urbano por una década, la preponderancia de los procesos de potenciamiento de la renovación urbana fue dando lenta cabida a iniciativas de protección de aspectos morfológicos y urbanísticos de los barrios centrales y pericentrales de la comuna, hasta la década de 2010, cuando se consolidan ciertos enfoques y orientaciones estratégicas que ponen la identidad y el patrimonio como elemento central del desarrollo urbano.

A partir de las revisiones de las cuentas públicas municipales desde 2000 a la fecha, se puede observar que entre 2000 y 2008 (Cuadro 24), todavía se valoraba fuertemente el liderazgo inmobiliario alcanzado por la comuna en la década pasada y el foco estaba en mejorar las condiciones de seguridad e imagen urbanística, a efectos de potenciar el centro metropolitano de la ciudad y atraer inversiones. Esta es una etapa de continuidad respecto del proceso de repoblamiento urbano y los recursos se dirigen fuertemente al sector más central y comercial de la comuna, mientras que se

muestra una inversión menor en los barrios pericentrales y escasa en los periféricos; estas últimas enfocadas principalmente en el mejoramiento urbano y de condiciones de prevención situacional de la delincuencia.

En el período 2008- 2012 se traslada el foco del desarrollo y mejoramiento del estándar urbano hacia zonas pericentrales, centrándose la estrategia en la remodelación y mejoramiento de alumbrado público, parques, plazas y veredas.

Luego, se la declaración de 2 ZTyP en 2009 a solicitud de los ciudadanos, en las elecciones municipales de 2012, varios candidatos a la alcaldía, como a concejales, asumen la temática de la defensa de los barrios, y la promoción de un desarrollo urbano respetuoso de las identidades locales. Asimismo, lo hizo la candidatura de Carolina Tohá, quien siendo electa produce un giro importante en su programa de gobierno, en relación con el equilibrio entre la renovación y conservación urbana. La nueva gestión, propone una visión del desarrollo comunal que integra lo urbano y lo social, con un claro énfasis en la gestión territorial a escala de barrios. Por otra parte, lo patrimonial se entrelaza con aspectos culturales y sociales, ampliando la concepción del patrimonio desde lo monumental y tangible, a la morfología y atributos históricos que se relacionan con formas particulares de vida en los barrios.

CUADRO 24: TRATAMIENTO DE ASPECTOS URBANOS Y PATRIMONIALES EN LA GESTIÓN DE ADMINISTRACIONES ALCANDICIAS DE SANTIAGO 2000-2013

AMBITO	2000-2004 ⁽¹⁾ JOAQUÍN LAVÍN INFANTE	2004 - 2008 ⁽²⁾ RAÚL ALCAÍNO LIHN	2008-2012 ⁽³⁾ PABLO ZALAQUETT	2012-2013 ⁽⁴⁾ CAROLINA TOHÁ MORALES
Foco del desarrollo urbano impulsado	Se valora el liderazgo que Santiago ostenta en el mercado inmobiliario de la RM Objetivo es potenciar el centro de Santiago.	Imagen comunal: Santiago Amigable y Mejor Equipado Se continúa valorando el liderazgo inmobiliario de la Comuna de Santiago y se busca potenciar la regeneración urbana de los barrios y las oportunidades de expansión.	En la primera etapa de su gestión, el enfoque de desarrollo urbano no es explícito. Segundo bienio: Posicionamiento de “Santiago comuna capital, Centro Patrimonial, cultural y turístico del país”	Se identifica como eje programático “Santiago Patrimonial y Cultural” En el desarrollo de su administración se define una estrategia de desarrollo urbano centrado en la regeneración urbana y rehabilitación patrimonial.

AMBITO	2000-2004 ⁽¹⁾ JOAQUÍN LAVÍN INFANTE	2004 - 2008 ⁽²⁾ RAÚL ALCAÍNO LIHN	2008-2012 ⁽³⁾ PABLO ZALAUQUETT	2012-2013 ⁽⁴⁾ CAROLINA TOHÁ MORALES
Grado de incorporación de aspectos patrimoniales en la gestión urbana	Foco en el patrimonio inmueble y monumental del centro cívico e histórico	El patrimonio está asociado a inmuebles históricos, y la promoción del patrimonio, como sinónimo de visitas a dichos inmuebles.	Se busca destacar el patrimonio monumental y de significancia histórica nacional localizado en la comuna	Patrimonio es uno de los nuevos énfasis programáticos, se define una política local urbana que lo incorpora Se concibe el patrimonio en su carácter monumental, pero asimismo el de tipo y vernacular e identitario. Se asigna 3,25 veces más de presupuesto al área patrimonial que a vivienda

Fuente: Elaboración propia en base a cuentas públicas

(1) Informe de gestión 2001-2004

(2) Cuentas Públicas 2006 y 2008

(3) Cuentas Públicas 2010 y 2012. Cuenta pública 2010 es esencialmente rendición del gasto público, sin aspectos programáticos explícitos.

(4) Sección en cuenta pública del saliente Alcalde 2012 y Cuenta pública 2013.

5.3.2. DESDE LA ÓPTICA ORGANIZACIONAL

Las definiciones estratégicas respecto del tratamiento del patrimonio en la comuna, ha tenido su correlato en la estructura organizacional y en la definición de funciones institucionales. Es así que en los primeros 2 gobiernos de la década de 2000, se daba un tratamiento al patrimonio sectorizado y de manera autónoma de parte de las diferentes Direcciones, siendo la de Obras la principal gestora de recursos para la recuperación de inmuebles de valor patrimonial y sectores de interés. Destaca en esta etapa, el primer estudio del patrimonio de Santiago realizado en conjunto por Asesoría Urbana de la DOM y L'Atelier Parisienne D'Urbanisme, a juicio de Jaime Pujol, arquitecto urbanista de la Subdirección de Patrimonio en 2014, *“esta fue una de las primeras publicaciones que reconocía no solamente el patrimonio monumental del triángulo fundacional, sino que hay todo una suerte de patrimonio vernacular o contextual que está mucho más vinculado con usos de vivienda, o vinculados a la vivienda y que tiene un fuerte componente de conjunto”*. Sin embargo, las estrategias de mejoramiento urbano no recogerán estos hallazgos aún.

En el tercer gobierno de esta década, se mantiene la misma diferenciación funcional, pero el hecho de haber declarado 2 ZTyP en 2009, comienza a gatillar ciertas respuestas de parte de la administración local para esta nueva agenda de protección patrimonial de barrios. Es así que la DOM a través de Asesoría Urbana, realiza un proceso de acompañamiento técnico para la formulación de un instructivo de intervención en la ZTyP de Yungay-Brasil, involucrando al CMN. Se gesta en este

período, un proyecto de releva a mayor escala, el patrimonio monumental e histórico del centro de Santiago, con lo que suma a la CORDESAN a estas labores patrimoniales.

Finalmente, en el gobierno actualmente en vigencia, la estrategia de desarrollo urbano que pone un fuerte acento en lo patrimonial, se plasma en aspectos funcionales y organizacionales concretos. Por una parte, se crea la Subdirección de Patrimonio dentro de SECPLAN, con lo que se suma otra dirección a estas tareas, se crea una Corporación para el Patrimonio con el mismo estatuto que CORDESAN y bajo su tutela, y se comienza a articular intersectorialmente las actuaciones de desarrollo urbano con respecto patrimonial. En esta plataforma flexible, se suma la DOM, SECPLAN, DIDECO y VIVIENDA, con lo que por vez primera se cuenta con una integración funcional transversal para abordar la protección de barrios patrimoniales, como una componente del desarrollo social y urbano local.

CUADRO 25: TRATAMIENTO FUNCIONAL Y ORGANIZACIONAL DE TEMAS PATRIMONIALES EN ADMINISTRACIONES ALCANDICIAS DE SANTIAGO 2000-2013

AMBITO	2000-2004 ⁽¹⁾ JOAQUÍN LAVÍN INFANTE	2004 - 2008 ⁽²⁾ RAÚL ALCAÍNO LIHN	2008-2012 ⁽³⁾ PABLO ZALAUQUETT	2012-2013 ⁽⁴⁾ CAROLINA TOHÁ MORALES
Área organizacionales a cargo de conservación patrimonial de barrios	Gestión autónoma de diferentes Direcciones municipales de acuerdo a sus programas de acción en ámbitos patrimoniales	Gestión autónoma de diferentes Direcciones municipales de acuerdo a sus programas de acción en ámbitos patrimoniales	Gestión organizacional coordinada de algunos sectores para abordar aspectos patrimoniales específicos	Gestión organizacional intersectorial integrada para abordar aspectos patrimoniales transversales
	DOM realiza primer estudio patrimonial de Santiago Poniente a través de Asesoría Urbana Dirección de obras a cargo de mejoramiento urbano y de restauración de inmuebles de conservación	Dirección de obras a cargo de mejoramiento urbano y de restauración de inmuebles de conservación	Cordesan a cargo de gestión de recursos para proyectos patrimoniales Dirección de obras canaliza recursos para mejoramiento urbano en zonas patrimoniales DOM a través de Asesoría Urbana apoya formulación de instructivos en ZTyP	DOM canaliza recursos para mejoramiento urbano en zonas patrimoniales Asesoría urbana formula planes seccionales para barrios históricos Se crea la Subdirección de Patrimonio en SECPLAN Creación mesa intersectorial de trabajo "Hábitat y mixidad social" con actores de las principales direcciones: DOM, SECPLAN, DIDECO, Vivienda Se crea Corporación de Valorización Patrimonial y Cultural de Santiago (CORDESAN)

Fuente: Elaboración propia en base a cuentas públicas

(1) Informe de gestión 2001-2004

(2) Cuentas Públicas 2006 y 2008

(3) Cuentas Públicas 2010 y 2012. Cuenta pública 2010 es esencialmente rendición del gasto público, sin aspectos programáticos explícitos.

(4) Sección en cuenta pública del saliente Alcalde 2012 y Cuenta pública 2013.

5.3.3. DESDE LA ÓPTICA DE LA OFERTA ESPECÍFICA PARA LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Al igual que en muchos organismos públicos del gobierno central, el primer paso para atender una demanda social es la generación de dispositivos programáticos temporales o permanente, para luego generar institucionalidad a través de unidades especializadas en gestionar dicha oferta y en el nivel mayor, la formulación de instrumentos estratégicos que direccionen los diversos recursos institucionales hacia el objetivo que se trate.

En el caso de la Municipalidad de Santiago, esto ha sido cónsono con esta tendencia y la oferta programática es uno de los aspectos que mayor dinamismo ha mostrado a lo largo de la década de 2000 y lo que va corrido hasta la fecha, a pesar de que la institucionalización de la materia avanza con mayor lentitud.

Entre el 2000 y 2008 los aspectos patrimoniales no se asocian con el desarrollo social o urbano de la comuna, sino que se comprenden como aspectos acotados a los valores tangibles inmuebles. Las acciones en este sentido son muy circunscritas a la difusión del patrimonio arquitectónico monumental de la comuna con algunas inversiones como la restauración del teatro Huemul, y la Remodelación de Pasajes Lucrecia Valdés, Hurtado Rodríguez y Calle Esmeralda, cofinanciado con el MINVU. No existen en este período una oferta programática en rigor, sino gasto público para la restauración y recuperación inmobiliaria y de sectores urbanos relevantes.

Entre 2008 y 2012, si bien el patrimonio se continúa abordando con un fuerte énfasis monumental e inmueble, se potencia la comuna como un sitio de interés turístico por su acervo arquitectónico patrimonial y se destinan importantes recursos para la puesta en valor de 2 áreas urbanas protegidas como Zonas Típicas, la Quinta Normal y el Parque Forestal. Asimismo, se impulsan acciones de mayor alcance y sostenibilidad como un emblemático proyecto ejecutado entre SERNATUR y CORDEASN que generó una ruta patrimonial por el centro cívico e histórico de la comuna.

Desde 2013 en adelante se impulsan acciones programáticas en diferentes niveles de planificación territorial. En la escala macro, se trabaja junto con MINVU para modificar instrumentos de rehabilitación de inmuebles (PPPF) y Subsidio al arriendo para ser aplicados en barrios patrimoniales; se crea un grupo de trabajo “Hábitat patrimonial y mixidad social” quienes negocian y formulan un Programa de Puesta en Valor del Patrimonio (Subdere-Bid).

En lo relativo a la protección del patrimonio arquitectónico, se realiza un catastro de edificios patrimoniales en peligro y se emprenden inversiones de recuperación y rehabilitación de inmuebles patrimoniales, se impulsan proyectos de mejoramiento de Barrios Patrimoniales; se incorpora el barrio Yungay al programa Quiero mi Barrio, se realizan proyectos de recuperación de fachadas en casas antiguas y/o patrimoniales y recuperación de cités deteriorados y se brinda respaldo político a

las solicitudes ciudadanas de declaratorias de Zonas Típicas para barrios cuyo valor patrimonial no se ampara en lo monumental, sino en lo vernacular.

CUADRO 26: SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN DE LA OFERTA PROGRAMÁTICA PARA PROTECCIÓN PATRIMONIAL EN ADMINISTRACIONES ALCANDICIAS DE SANTIAGO 2000-2013

AMBITO	2000-2004 ⁽¹⁾ JOAQUÍN LAVÍN INFANTE	2004 - 2008 ⁽²⁾ RAÚL ALCAÍNO LIHN	2008-2012 ⁽³⁾ PABLO ZALAQUETT	2012-2013 ⁽⁴⁾ CAROLINA TOHÁ MORALES
Recursos y acciones concretas de protección de barrios históricos	Mejora en el estándar urbano: borrado de grafitis, instalación de luminarias y distribución contenedores para basura (Balmaceda, Yungay, Brasil, Sierra Bella, el Centro Histórico, San Francisco, Almagro y Pedro Montt)	Programa Rehabilitación Habitacional (ReHa) para viviendas Mejoramiento de espacios públicos en algunos barrios (plazas e iluminación) Mejoramiento iluminación en cités y pasajes	Reparación de viviendas y edificios por daños terremoto de 2010. Remodelación y mejoramiento de alumbrado público, parques, plazas y veredas Mejoramiento iluminación Barrio Mapocho Seguridad nocturna barrio cívico	Mejoramiento Barrio Mapocho Creación y desarrollo del programa Cultura de Barrios Mejoramiento de alumbrado público, recuperación de platabandas, huertos urbanos. Programa Ecobarrios de gestión ambiental y social
Acciones de promoción del patrimonio	Iniciativa para incentivar la grabación de escenas fílmicas en la comuna, como estrategia de difusión del patrimonio (arquitectónico) Remodelación del Teatro Huemul del barrio Franklin	Día del patrimonio se celebra con visitas a 4 inmuebles Casa Colorada, Palacio Cousiño, Posada del Corregidor y la I. Municipalidad de Santiago Remodelación de Pasajes Lucrecia Valdés, Hurtado Rodríguez y Calle Esmeralda, cofinanciado MINVU.	Postulación y ejecución de Proyectos de restauración de inmuebles patrimoniales Habilitación Ruta Patrimonial "Un museo al aire libre para Santiago Puesta en valor de Zonas Típicas Parque Forestal y Quinta Normal	Gestión proyectos de mejoramiento de Barrios Patrimoniales. Recuperación de fachadas en casas antiguas y/o patrimoniales y recuperación de cités deteriorados Apoyo político a declaración de zonas típicas Formulación de programa "Hábitat patrimonial y mixidad social" (BID-SUBDERE) Se trabaja en modificar instrumentos PPPF y Subsidio al arriendo para ser aplicados en barrios patrimoniales. Catastro y defensa de edificios patrimoniales en peligro Recuperación y rehabilitación de inmuebles patrimoniales

Fuente: Elaboración propia en base a cuentas públicas

(1) Informe de gestión 2001-2004

(2) Cuentas Públicas 2006 y 2008

(3) Cuentas Públicas 2010 y 2012. Cuenta pública 2010 es esencialmente rendición del gasto público, sin aspectos programáticos explícitos.

(4) Sección en cuenta pública del saliente Alcalde 2012 y Cuenta pública 2013.

No obstante haberse verificado que en el último gobierno alcaldicio se produce un avance significativo respecto de gobiernos anteriores en materia de recursos técnicos y programáticos disponibilizados para la protección y puesta en valor del patrimonio local, diversos actores y expertos señalan que existen aún falencias en cuanto a la pertinencia de sus diseños para las características del territorio.

Respecto a la pertinencia del Modelo Quiero mi barrio, modelo de recuperación de barrios que se aplica de manera inicial en 3 barrios patrimoniales a nivel nacional, Yungay-Brasil entre ellos, se señala que el modelo de intervención no es pertinente para barrios con tal nivel de mixtura de usos de suelo y diversidad socioeconómica. Esta misma visión, como se vio, es compartida por los propios actores locales del barrio, para quienes además el programa adolece de las competencias técnicas para el tratamiento de inmuebles patrimoniales de las características que allí existen.

Teniendo en cuenta estos antecedentes y además las potencialidades urbanas de la comuna de Santiago, es que se ha comenzado a definir un programa, también con carácter piloto a nivel nacional y sectorial, que permita promover un desarrollo urbano acorde a las potencialidades de densificación y de acogida a vivienda social y para otros estratos que posee la comuna, con un respecto y conservación de su patrimonio tanto monumental, pero por sobre todo, su patrimonio identitario que caracteriza esta comuna que funciona a escala barrial.

5.3.4. DESDE LA ÓPTICA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Este es tal vez el aspecto más rezagado de las definiciones institucionales en cuanto a la protección del patrimonio local y nacional asentado en la comuna. Es que si bien es cierto que existen instrumentos normativos y se han creado recursos técnicos y programáticos que operan para proteger los sectores con bienes patrimoniales y barrios patrimoniales, éstos han tendido a concentrarse al interior de los sectores sin una mirada estratégica sobre el rol que le caben en el desarrollo de la comuna.

En efecto, la declaración de ZTyP en sus etapas iniciales implicó cierta presión hacia la institucionalidad en cuanto a generar herramientas que favorecieran la sostenibilidad del desarrollo en estos sectores, sin congelarlos. Sin embargo estos instrumentos estaban centrados en los bienes y debió transcurrir un tiempo para que existiera una confluencia de un enfoque territorial y una mirada integradora del patrimonio como componente del desarrollo local. Esta conjunción se ha dado recientemente bajo la administración de la Alcaldesa Carolina Tohá.

Hasta entonces no existía un pronunciamiento claro del Municipio respecto al rol que las ZTyP jugaban en el desarrollo local, y se le daba un tratamiento meramente normativo. Es así que una vez

que el CMN declaraba una ZTyP, la municipalidad hacía su reconocimiento en el Plan Regulador de manera que generar condiciones de protección para sus aspectos morfológicos y urbanísticos.

“Las ZT las declara el CMN, no la Municipalidad, pero que el plan regulador tiene que reconocerlas como tales en sus instrumentos. Pero eso no nos implica mucho, aparte de reconocerlo, no nos implica nada (...)lo administra el Consejo de Monumentos y ellos son los que deciden sobre esas cosas, por tanto lo que haya debajo de la ZT es la normativa del plan regulador, para efectos de normas urbanísticas: regulación de alturas, ocupación de suelo, todo lo que tenga que ver con las condicionantes de edificación”. (MC, Directivo Asesoría Urbana, Mujer, 50-60 años, Municipalidad Santiago)

En este gobierno, si bien la unidad territorial “barrio” asume cierto protagonismo dentro de la estrategia de desarrollo comunal como elemento para la focalización de recursos, tanto en sus vertientes económicas, sociales y urbanas. Se crean para ello unidades territoriales y se configura un dispositivo de gestión territorial, donde se articula la oferta local en torno a las necesidades y prioridades de los barrios. Sin embargo, esto opera solo para los barrios en general, sin distinciones específicas para ZTyP. En otras palabras, si bien se ha avanzado en una estrategia de desarrollo con enfoque territorial, dentro del ordenamiento territorial, las ZTyP, siguen siendo relativamente invisibles.

Esto se traduce en que no exista focalización de recursos, ni articulación de instrumentos para su protección, puesta en valor o promoción de un tipo de desarrollo acorde a la protección que éstas requieren.

“La declaratoria de ZTyP no se condice con inversiones. Invertimos en espacios públicos, donde tratamos que ciertas zonas típicas como Concha y Toro, algunas partes de Yungay, los pasajes Lucrecia Valdés, Lastarria, hay harta inversión en espacio público. Hay una suerte de direccionamiento desde la DOM pero no hay direccionamiento claro”. (JP, arquitecto urbanista Subdirección de Patrimonio, Hombre, 35-45 años, Municipalidad de Santiago).

No obstante esta tendencia, con el incremento de comunidades que declaran interés en solicitar el estatuto de ZTyP, el Municipio ha debido generar un debate y reflexión en torno a cuáles serían las estrategias de alcance global más adecuadas para dar coherencia al desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. En este marco surge como lineamiento, la promoción de un desarrollo urbano patrimonial que respete la mixidad social y la identidad local.

Mientras ello cobra forma, el Municipio muestra cierta ambigüedad entre la postura política y la normativa, en relación con la declaración de nuevas ZTyP. Por un lado, se ha dado abierto respaldo a iniciativas de patrimonialización para barrios extensos como Matta-Sur y San Eugenio-San Vicente, con lo que la comuna sumaría más de un 15% de su superficie en la categoría de monumento nacional.

“A pesar de eso {la ausencia de instrumentos de inversión en ZTyP}, ¿por qué nosotros promovemos las ZTyP?, Yo creo por un tema de estabilidad de la norma. A riesgo de producir congelamiento, es un tema de estabilidad que ciertos conjuntos y cierta armonía morfológica se conserve. Eso tiene enorme valor en una ciudad y una sociedad que lo pierde cotidianamente. La Alcaldesa [Tohá] en particularmente sensible en este tema” (JP, arquitecto urbanista Subdirección de Patrimonio, Hombre, 35-45 años, Municipalidad de Santiago).

Como contracara, se ha tratado de generar normas urbanísticas más específicas para sectores prioritarios, de manera que no sea necesaria la monumentalización de esas zonas, expresión de lo cual es el desarrollo de planes seccionales en sectores como Matta Sur y Yungay.

“Tratamos de conversar con la gente, porque veían la ZT como la única alternativa para proteger; nosotros les decíamos que no, si no había un instrumento que normara las condiciones de uso de suelo y edificación, no era suficiente la ZT, entonces estábamos tomándonos de una herramienta, declarando ZT, un instrumento de otro ministerio, que no nos iba a servir porque no teníamos la tuición sobre las condicionantes de uso y de edificación. Y que era mejor una buena zonificación, con una ZCH o Zona especial que pudiera una norma de protección en los aspectos que queríamos proteger y que podían hacer los instrumentos” (MC, Directivo Asesoría Urbana, Mujer, 50-60 años, Municipalidad Santiago)

Lo dicho hasta ahora, se sintetiza en el siguiente cuadro resumen:

CUADRO 27: IMPORTANCIA DE ZTYP EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA A LARGO DE ADMINISTRACIONES ALCALDÍAS DE SANTIAGO 2000-2013

AMBITO	2000-2004 ⁽¹⁾ JOAQUÍN LAVÍN INFANTE	2004 - 2008 ⁽²⁾ RAÚL ALCAÍNO LIHN	2008-2012 ⁽³⁾ PABLO ZALAUQUETT	2012-2013 ⁽⁴⁾ CAROLINA TOHÁ MORALES
Importancia relativa de barrios en la planificación urbana	Barrio no es unidad de intervención territorial. Intervención en barrios pericentrales desde enfoque de prevención situacional	Barrio no es unidad de intervención territorial.	Barrio no es unidad de intervención territorial.	Barrio comienza a ser una unidad de intervención territorial: Se propone crear Unidad de Barrios y Convivencia y Comité de Inversión en barrios. Inversiones se direccionan hacia barrios, con participación ciudadana
Importancia relativa de ZTyP en planificación urbana y OOT	Está omitido	Está omitido	Se crean zonificaciones especiales para normar ZTyP declaradas Se crean zonas especiales y de CH para nuevos barrios	ZTyP no constituyen unidad de tratamiento especial en la gestión territorial del desarrollo Se avanza en planes seccionales para sectores que son ZTyP y otros que no son Se avanza en definir criterios para armonizar el desarrollo urbano con protección patrimonial de barrios.

Fuente: Elaboración propia en base a cuentas públicas

(1) Informe de gestión 2001-2004

(2) Cuentas Públicas 2006 y 2008

(3) Cuentas Públicas 2010 y 2012. Cuenta pública 2010 es esencialmente rendición del gasto público, sin aspectos programáticos explícitos.

(4) Sección en cuenta pública del saliente Alcalde 2012 y Cuenta pública 2013.

6. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

6.1. SÍNTESIS DE RESULTADOS

A continuación se destacarán las principales conclusiones en torno a los impactos verificados a lo largo de este estudio. En primer lugar, se relevan las principales consecuencias para la organización ciudadana, luego para la gestión del patrimonio urbano y finalmente para el desarrollo urbano. Finalmente, se verifica cómo los hallazgos permiten refutar o comprobar las hipótesis planteadas el inicio de la investigación.

6.1.1. ORGANIZACIÓN CIUDADANA

A. Se ha podido observar que las organizaciones en defensa de los barrios patrimoniales surgen para interpelar a las autoridades locales y nacionales, exigiendo una mayor incidencia en la forma en que se desarrollarán los barrios en que habitan. Esta demanda de participación ciudadana se cristaliza en una demanda de protección, elevando a categoría de monumento algunos sectores urbanos en lugares claves de la ciudad. Su objetivo final está puesto en la conservación del estilo de vida, cuestión que rápidamente para a ser comprendida como parte importante del patrimonio histórico y habitacional, sino la más.

Su modelo de gestión suele ser horizontal y democratiza las relaciones sociales en el barrio, estableciendo tramas de coordinación con una gran gama de actores en el territorio. Lo que se ha visto es la prescindencia de las estructuras tradicionales de poder como las Juntas de Vecinos, lo que se traduce en una escasa relación con estos actores y en la forma que estas nuevas asociaciones asumen: corporaciones, ONG o agrupaciones sin personalidad jurídica. Estas agrupaciones desarrollan acciones de tipo informativo, formativo y de democratización del valor de uso del patrimonio. Su financiamiento es a través de fondos concursables, lo que genera cierta dependencia del Estado y un contrasentido por cuanto una parte de su lucha es también contra lo que éste ha generado. Por último, ellas han mostrado vocación por incrementar sus niveles de incidencia en las decisiones públicas, por lo que intentan ocupar los espacios de participación disponibles e incluso generar vías de presión autónomas.

Como lo planteó Castells (1986), la supervivencia de los movimientos urbanos es compleja. En este caso se ha observado que se requiere explicitar un marco de acción más amplio que lo meramente patrimonial, es decir una visión acerca de territorio. Se produce entonces una suerte de contrasentido o contradicción. Si el movimiento de solicitud de ZT surge como un medio o punto de inicio para impulsar un modelo de gestión del territorio con foco en el patrimonio que otorgue mayor incidencia a sus ocupantes y residentes, entonces la medida en sí misma no resulta efectiva, sin que medien

otros instrumentos y la corresponsabilidad de las comunidades; pero si por otro lado, la medida se emplea, solo con el fin de conservar el patrimonio como un fin en sí mismo, la medida de protección será efectiva en congelar el barrio, como medida de defensa, más no aportará en nada a la cohesión y el capital social barrial y cabe esperar que la organización pierda su fuerza.

B. La principal conclusión que resulta en este ámbito es que los resultados sociales y urbanos dependen en gran medida de la capacidad de las organizaciones de formular, desarrollar y mantener en el tiempo un modelo de autogestión urbana. En este sentido, ha sido posible ratificar que los efectos globales se relacionan fundamentalmente con esta capacidad de gestión.

Sintéticamente se puede decir que en el barrio Yungay-Brasil los efectos globales se resumen en la capacidad de construir una visión común sobre el territorio que se basa en la protección del patrimonio, lo que se ha traducido en el despliegue de acciones endógenas que promueven un desarrollo barrial sostenible desde el punto de vista social y patrimonial. Esta visión y modelo de gestión del territorio, ha empezado a irradiarse a otras localidades y comunidades en territorios urbanos y rurales enfrentados a distintas amenazas del desarrollo.

Por su parte, en los barrios Viel y San Eugenio-San Vicente no se han percibido efectos significativos, fundamentalmente, porque no se ha desplegado un modelo de intervención en el territorio, que genere cohesión y movilice a la comunidad y actores locales en pos de un cierto modelo de desarrollo territorial. En ambos, casos por la ausencia de un actor consolidado que lidere este proceso.

C. En un plano más amplio, la declaratoria como un hecho social, no puramente normativo, genera cohesión social cuando lo protegido coincide con un barrio con una historia común y comprendido así por sus ocupantes. Cuando se aplica sobre un conjunto urbano que no corresponde –porque excede o porque falta- a una comunidad concreta, su efecto es muy menor.

D. Una organización más activa se condice con mayores niveles de participación de las comunidades y genera mayor legitimidad tanto para sí, como para el proceso de protección del patrimonio; también se asocia a mayores niveles de satisfacción residencial - por la recomposición de lazos que ello implica- y mayor identificación con el patrimonio del barrio.

Se puede afirmar que los procesos de protección patrimonial generan cambios a nivel de las relaciones sociales al interior de los barrios, pero ello ocurre indirectamente, puesto que se requiere de la presencia de actores locales que promuevan un modelo de desarrollo territorial-patrimonial o acciones en este sentido. Con ello se fortalecen los espacios de socialización comunitaria y refuerzan los lazos de confianza; así como la autoimagen que las personas construyen de sus barrios y de sí mismos, produciéndose una sinergia positiva entre la medida proteccionista, la satisfacción residencial y la identificación con el barrio y sus valores

Se ha podido verificar que el hecho de ser monumento nacional marca diferencias en relación con la identificación y valoración del patrimonio como algo cercano y estrechamente vinculado a su cotidianeidad, incluso si las organizaciones no despliegan grandes acciones de promoción y socialización del patrimonio. Ahora, si ello ocurre, esto se cataliza mucho más.

E. Las organizaciones promotoras de ZTyP, se convierten en nuevos actores en el puzzle local, generando cambios en las relaciones de poder en cualquier momento del proceso. Al proponer relaciones de poder más horizontales, se pone en jaque el ejercicio del poder local tradicional, basado en lazos de clientelismo.

Para desplegarse en el territorio bajo nuevas lógicas de poder, se requiere desarrollar capacidades técnicas y políticas y una “visión” sobre el territorio. Lo patrimonial por sí solo no permite generar cambios en la gestión del territorio, que es al final del día el objetivo.

6.1.2. GESTIÓN DEL PATRIMONIO

En primer término, se comprobó que la norma de CMN inhibe, más no impide la rehabilitación de inmuebles, así como las intervenciones menores dentro de zonas patrimoniales. Sin embargo, representa un desincentivo por cuanto su gestión y ejecución implica un mayor costo. Más allá de esto, la norma ha mostrado no ser por sí misma suficiente; debe ir acompañada de normas sobre morfología y uso de suelo, a riesgo de que si solo se conserva la fachada, se tienda a la museificación de los conjuntos y se expulse a sus residentes. Por su parte, las propias instituciones públicas no cuentan con los recursos necesarios para atender la demanda ciudadana de mayor fiscalización del cumplimiento de la norma.

F. Respecto a la mercantilización del patrimonio, se ha ratificado que los inversores aprovechan los atributos patrimoniales para compensar el impedimento de construir en altura y las esquivas rentas inmobiliarias, con un alza en el valor de las viviendas.

Lo que se ha visto es que la lógica del mercado se abre camino de una u otra forma para extraer la renta por los atributos de centralidad: se abre espacio a nuevas formas de especulación financiera con la venta de casas en ZTyP sin informar a las personas de las normas que le caben, o amparados en las dificultades para rentabilizar los inmuebles mediante una venta a inmobiliaria; lucran con los arriendos en condiciones inhumadas, extrayendo alta renta inmobiliaria para inmuebles a los que es imposible sacar un valor de no uso por su deterioro.

G. Se ha verificado que no existen recursos para manejar adecuadamente el patrimonio y mucho menos para la autogestión. Se requiere apoyo técnico para presentar un proyecto al CMN acorde a los valores de conjunto y que no altere los atributos de los inmuebles. Se requiere capital humano

especializado para llevar a cabo estas obras; estos capitales no están fácilmente disponibles. En este aspecto, el surgimiento de organismos privados y semipúblicos – como las universidades- al servicio de las comunidades para su gestión patrimonial, debe ser comprendido también como un impacto de la creciente centralidad que ha asumido la temática y como un aporte social muy valioso, por cuanto amplía el espectro de actores involucrados en la construcción de la ciudad, desde la sociedad civil, pero con un perfil más técnico. Por otra parte, estos actores son de gran utilidad para apoyar técnicamente y de forma transversal procesos de patrimonialización y de transferencia de capacidades en las organizaciones locales que buscan proteger sus barrios, especialmente en ausencia de recursos técnicos públicos asequibles para todos. Lo mismo ocurre con las experiencias de generación de capacidades por parte de las propias agrupaciones como la Escuela Fermín Vivaceta, la que al estar dependiendo de su propio financiamiento, resulta altamente vulnerables.

6.1.3. IMPACTO EN EL DESARROLLO URBANO

H. Haciendo una síntesis respecto de la oferta inmobiliaria en los barrios, se observó que la protección patrimonial no aparece como un factor decisivo de la contracción de un mercado que venía a la baja desde años anteriores. Más aún, con posterioridad a que la declaratoria formal de ZTyP se dan condiciones para una cierta reactivación de la oferta inmobiliaria, lo que sumado a información externa sobre nuevos proyectos inmobiliarios, indican que no se ha detenido por completo, pero está lejos del dinamismo presentado en la década de los 90. Los nuevos proyectos corresponden a inversiones que logran incorporar el valor agregado del entorno patrimonial a la renta que obtienen del negocio inmobiliario. En barrios con bajo dinamismo, y poca mercantilización del patrimonio, estas tendencias no son posibles en el corto plazo.

I. Respecto a la inversión inmobiliaria en el centro de la ciudad, se debe indicar que en toda la comuna de Santiago se ha ido reduciendo la oferta de terrenos en los últimos 9 años. En las ZTyP, si bien se reducen las transacciones de terrenos e inmuebles, esto no quiere decir que tuvo un efecto regresivo sobre la dinámica del mercado inmobiliario, puesto que lo hace a la par de los procesos de contracción de la comuna de Santiago, producto del cambio en sus mecanismos de regulación de alturas llevado a cabo en progresivas modificaciones al PRC desde 2000. Donde sí se verifica un efecto, es en la contracción de las superficies ofertadas y en el alza del valor del Mt2, lo que también se relaciona con la creciente escasez de suelo urbano.

J. Con la medida proteccionista, los barrios cobran visibilidad como unidad de intervención en la ciudad, es especial cuando detrás de la declaratoria hay una gestión comunitaria. Por el contrario, como ocurre con el caso del barrio Viel, si se pierde la acción y movilización, el barrio se invisibiliza.

K. Por otra parte, la denominación de ZTyP y ZCH no frena otras amenazas intangibles como la inseguridad ciudadana, la violencia, ni el comercio ambulante. Estos requieren de una gestión especializada en materia urbana, que favorezca espacios más saludables para el buen uso y goce del patrimonio por parte de sus comunidades.

L. La declaración de ZTyP sin una mirada estratégica del territorio de un ente público corre el riesgo de generar inequidades sociales. Esto ocurre por dos vías. Primero, al no existir incentivos y acciones conducentes desde el Estado, el desarrollo de los barrios queda determinado por las capacidades de sus moradores para organizarse; ello ya genera una asimetría por cuanto los barrios con menor capital humano y social no logran auto-organizarse. En segundo lugar, la declaración de ZTyP está pensada para proteger y poner en valor aquello que queda comprendido dentro de él, es endógeno; y no con una mirada estratégica de conjunto que favorezca la interrelación con los barrios circundantes.

M. Dado que algunas funciones y la extracción del valor de uso del patrimonio comienzan a ser solo para quienes tienen en capital para financiarlo, se producen procesos lentos de elitización de los barrios y una incipiente expulsión de los residentes más vulnerables, empujados por la tentación de una buena operación de venta o arriendo. Asimismo, los barrios puestos como objeto de deseo en la prensa, se vuelven espacios atractivos para las personas que desean trasladarse hacia esos barrios; aunque esto aún es muy reciente y comprende clases medias- media alta.

N. Finalmente, los barrios declarados como ZTyP, son el claro reflejo de la tensión entre modernización /preservación en la ciudad. Los propios residentes están dentro de la encrucijada, llenos de mitos y temores respecto de una amenaza de congelamiento de sus barrios; lo propio ocurre con los actores del mercado neófitos aún en la extracción de ganancia a tasas razonables con inversiones que contribuyan a poner en valor el patrimonio, tanto para su uso, como por su valor estético y simbólico; y por último también se extiende al actor estatal, quien se enfrenta al hecho de que se trata de una comuna con mucho potencial de densificación y que abre enormes potencialidades para fortalecerse dentro de la red de nodos de la globalización, y por otro lado, se encuentra frente a una fuerte demanda cada vez más organizada de vecinos y vecinas que desean preservar para sí, sus estilos de vida y sus barrios.

En base a lo planteado hasta acá, se puede **dar respuesta a las hipótesis de investigación planteadas;** a saber:

H1. *La menor disponibilidad de suelo e inmuebles para ser intervenidos con proyectos inmobiliarios con alta rentabilidad, desincentiva la construcción de nuevas obras y encarece el valor de los inmuebles.* La investigación ha probado que en efecto ello ocurre, pero que no se trata de una ley

de mercado, sino de la falta de herramientas para incentivar la rehabilitación y proyectos de densificación predial que den respuesta a una aún muy alta demanda habitacional.

H2. *Los barrios pierden capacidad de absorción de recursos públicos y privados, produciéndose bolsones de deterioro de infraestructura, estancamiento de procesos de conservación y revitalización inmobiliaria y de modernización de equipamiento barrial.* Los barrios han experimentado un cierto estancamiento en el estándar urbano, pero ello es un fenómeno común a otros sectores. Por otro lado, la falta de inversión privada, nuevamente se relaciona con la incipiente capacidad para generar oportunidades de negocio a diferentes escalas que favorezca la puesta en valor de los barrios.

H3. *Se produce un fortalecimiento de la identidad y dinamización asociativa del barrio y, en consecuencia, se incrementa el valor inmaterial que le asignan los actores locales a éste.* Esto se ha verificado por completo, pero se hace más fuerte, cuando existe una organización detrás que mantiene viva a la comunidad en torno a metas comunes.

H4. *Se producen procesos de gentrificación, con una expulsión de los antiguos residentes y su reemplazo por sectores más acomodados.* Esto está ocurriendo de manera muy incipiente, y especialmente en ZTyP donde se han sumado otros factores de mercado que lo hacen atractivo. En zonas sin actividad económica destacada, este efecto es imperceptible.

H5. *Se mercantilizan los valores patrimoniales de los barrios, promoviendo el surgimiento de nuevas funcionalidades que desvirtúan su identidad.* Se ha verificado que efectivamente esto ocurre, y en ausencia de una política pública que regule, es la única forma que tiene el capital de mantenerse extrayendo la renta que estos lugares generan

H6. *Cabe esperar grados de desarrollo barrial diversos, en función del capital social, económico y potencialidades urbanas y patrimoniales preexistentes a la declaratoria como ZTyP.* En efecto, el capital social y político de las comunidades que impulsan la protección de los barrios, demostró ser en los casos estudiados, el factor más decisivo para explicar los resultados en el desarrollo de los barrios.

H7. *En ausencia de instrumentos públicos que contribuyan a la puesta en valor de los barrios patrimoniales, el elemento dinamizador más importante son las organizaciones que promuevan el desarrollo territorial-patrimonial.* Se cumple completamente, puesto que la medida de protección no tiene asociados incentivo de ninguna clase que favorezca una acción continuada de rehabilitación y puesta en valor de los barrios; asimismo, son las organizaciones cobran un mayor protagonismo incluso que los actores económicos mostrando mayores capacidades de autogestión del patrimonio, pero sin fines de lucro.

6.2. RECOMENDACIONES DE POLÍTICA Y LÍNEAS FUTURAS DE INVESTIGACIÓN

El estudio ha puesto de manifiesto que dada la creciente centralidad que cobra la problemática del desarrollo de los barrios con identidad, surgen muchas demandas de parte de las comunidades y los actores privados que comparten el interés por un territorio patrimonial. Estas expectativas apuntan básicamente a la obtención de incentivos y subsidios para la mantención del patrimonio, entendido ahora como un factor de ganancia personal.

Del otro lado, el Estado ha ido crecientemente generando respuestas pero estas han sido desde un enfoque fragmentado; tanto por la mirada sectorial con que se proveen los recursos, como porque en sí mismo apuntan a mantener los bienes patrimoniales individualmente y no con una mirada de patrimonio cultural de un territorio, omitiendo, aspectos inmateriales tan relevantes, como lo inmobiliario.

Con base en las experiencias internacionales, los juicios de expertos y la propia visión de la investigadora se entregan algunas consideraciones para el diseño de instrumentos de conservación y puesta en valor – por sobre todo- del patrimonio urbano.

A nivel estratégico:

- Se requiere dotar de una **visión urbanística al patrimonio**. Esto quiere decir, superar su comprensión como un cúmulo de bienes o conjuntos que deben ser atendidos en forma individual, arribando a una visión que interrelacione estos bienes singulares con los otros sectores de la ciudad. Debiera arribarse a algo similar a un “ordenamiento patrimonial” dentro de los planes de ordenamiento territorial, haciendo coincidir los intereses patrimoniales, con otros intereses de desarrollo que coincidan en los mismos territorios.
- De esta forma se podría promover la conservación del patrimonio y el desarrollo local al mismo tiempo con iniciativas como: incentivo a modelos de negocios de barrio atendidos por sus dueños, negocios que ofrezcan servicios que forman parte de la cultura ancestral de los barrios y la ciudad; articulación horizontal o vertical de productores locales, conformando clusters o circuitos virtuosos entre productores tradicionales y comercializadores en otros distritos de la ciudad (como en el barrio Victoria, o circuitos artesanales de Matta Sur);
- Asimismo, se podrían impulsar planes territoriales que contribuyan a la cohesión social en torno a lo patrimonial, como mecanismo para fortalecer el capital social. Esto puede expresarse a través de acciones educativas, acciones de city marketing, o apoyo a la asociatividad comunal de de gestores de espacios patrimoniales, etc.

A nivel táctico:

- Se requiere localizar dentro de la orgánica institucional la temática patrimonial dentro de un área estratégica para la planificación territorial, evitando caer en la tentación de asociarlo exclusivamente a actividades económicas o a actividades culturales.
- Asimismo, avanzar hacia una coincidencia entre los territorios que organizan la gestión territorial del municipio, con las fronteras de barrios y zonas tradicionales, de manera que se puedan allegar recursos a éstos, bajo una lógica de gestión participativa e territorialmente integrada.
- A su vez, se recomienda promover la articulación entre los barrios patrimoniales de la comuna, intencionando el intercambio de conocimiento, y una reflexión más profunda sobre el rol que les cabe en el desarrollo de la comuna y la ciudad. Una vía interesante, podría ser la generación de bancos de proyectos de desarrollo con enfoque patrimonial, premio de buenas prácticas y talleres dirigidos.

A nivel operativo:

En términos generales se propone la creación de incentivos indirectos para la conservación del patrimonio, tales como:

- Reconocer que las organizaciones de la sociedad civil son fundamentales para la sostenibilidad del desarrollo en los barrios patrimoniales, de manera que se recomienda incentivar su pervivencia y fortalecimiento, favoreciendo con puntajes adicionales las iniciativas que éstas presenten a los fondos de desarrollo local, tanto en el ámbito patrimonial, pero especialmente si éstas promueven la integración de acciones de recuperación del patrimonio con otras de desarrollo local.
- Al mismo tiempo, desincentivar la protección del patrimonio para uso y goce individual, promoviendo la instauración de una lógica colectiva, como es la naturaleza del patrimonio. Para ello apoyar la generación de experiencias piloto o buenas prácticas de conservación del patrimonio colectivo en los barrios.
- Por último, proveer un subsidio de asistencia técnica para que las personas puedan formular proyectos técnicamente idóneos para obtener las autorizaciones del CMN y de la DOM para realizar intervenciones en los inmuebles de valor patrimonial. Este puede ser provisto en forma directa o a través de terceros actores (por ejemplo vía un programa del FNDR).

A nivel académico y de la gestión del conocimiento:

Para favorecer una mayor reflexión en torno a los efectos que este tipo de procesos de protección puedan ir teniendo sobre la ciudad, se recomienda:

- Incorporar en los sistemas de información de inversiones municipales, patentes, recaudación, y focalización de programas, una variable que identifique si el barrio es o no un barrio de

conservación histórica o ZTyP, ello permitirá la obtención de informes adecuados para la planeación del desarrollo y contribuirá a futuros estudios en la material.

- Desarrollar un estudio de alcance amplio que visualice los efectos que tiene la patrimonialización de barrios a escala comunal o de la ciudad. Este debiera medir aspectos muy importantes para la toma de decisiones como: origen destino de sus residentes, movilidad residencial entre estos barrios y otros de la comuna, flujos de inversiones entre diferentes lugares de la comuna hacia y desde esos barrios, traslado de actividades deteriorantes, entre otros.
- Por último, la complejidad del fenómeno urbano que surge a propósito de las reivindicaciones patrimoniales de ciudades tan dinámicas como Santiago, interpela a la academia a profundizar en la crisis que experimenta el modelo de desarrollo hasta ahora imperante, y que se cristaliza en las ciudades. Asimismo, se requiere desarrollar una visión comprehensiva que permita explicar y anticipar nuevos modelos de desarrollo y formas de acoplamiento entre los sistemas del mundo de la vida, económicos y políticos que pongan a resguardo la calidad de vida y la identidad de las personas y comunidades en un mundo globalizado.

7. BIBLIOGRAFÍA

7.1. DOCUMENTOS Y LIBROS

Aguilar, E (2005) Patrimonio y globalización: el recurso de la cultura en las Políticas de Desarrollo Europeas. *Cuadernos de Antropología Social* [online]. N° 21, 51-69. Versión online ISSN 1850-275X.

Arriagada, C (Ed) (2014) Inmigrantes internacionales: Emprendimientos en barrios comerciales-Iquique, Gran Valparaíso y Santiago de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Santiago de Chile: Editorial Ceibo.

Arriagada, C., Cartier, E. y Moreno, J.C. (2007), *Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana: Estudio del área metropolitana del Gran Santiago 1991-2006*. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Serie Política Habitacional y Planificación.

Arzaluz, S. (2005), La utilización del estudio de caso en el análisis social. *Revista Región y Sociedad*, XVII (32), 107-144. Recuperado de: <http://lanic.utexas.edu/project/etext/colson/32/4araluz.pdf>

Ascher, F (2004) *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid, España: Alianza Editorial

Asesoría Urbana de Municipalidad de Santiago (2010). Memoria explicativa. Proyecto de modificación plan regulador comunal de Santiago, sectores 3 y 4 “barrio universitario - expansión del centro” y territorio comunal.

Asesoría Urbana de Municipalidad de Santiago (2012). Memoria explicativa Estudio modificación al PRC Sector 6 Club Hípico-Parque O’Higgins.

Asesoría Urbana de Municipalidad de Santiago (2014). Memoria explicativa proyecto de modificación al PRC Santiago, Sector N° 5 Matta – Franklin y actualización del texto de la Ordenanza Local.

Atria, J (2008, 15 de diciembre). La participación de distintos actores en la preservación del patrimonio. *Revista electrónica Metapoli*.

Aymerich, J (2002), El Barrio Yungay y sus funciones particulares , *Polis*[En línea], 2 , Puesto en línea el 23 junio 2002, consultado el 10 septiembre 2014. URL : <http://polis.revues.org/7930> ; DOI : 10.4000/polis.7930

Bresciani, L (2006) Del conflicto a la oportunidad: participación ciudadana en el desarrollo urbano, *Urbano*, vol. 9, núm. 14, 14-19, Universidad del Bío Bío. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/pdf/198/19891404.pdf>

Barkin, D. (2004). Sustentabilidad en centros históricos: El caso de Morelia. En C. Ettinger y A. Iracheta (Eds.) *Hacia la sostenibilidad en barrios y centros históricos*. Ciudad de México, México: Textos del IV Seminario-Taller de la Red mexicana de ciudades hacia la sustentabilidad,.

Besáes, P., Daroch, J., Mawromatis, C. (2009). *Las zonas típicas de la comuna de Santiago, patrimonio arquitectónico y urbano de la capital e Chile*. Santiago de Chile: Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile.

Bulnes, E. (2012). *Un territorio que construye identidad en defensa de su patrimonio. El caso del barrio Yungay*. Tesis de magíster en Desarrollo Urbano no publicada, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Bromley, R. y Mackie, P. (2009) Displacement and the New Spaces for Informal Trade in the Latin American City Centre. *Urban Studies*, 46 (7), 1485-1506.

Cabrera, V (2008) Política de renovación en centros históricos de México. *Revista Centro-h Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, Núm. 1, agosto, 2008, 26-39, Recuperado de: <http://www.redalyc.org/pdf/1151/115112534003.pdf>

Canteros, E (agosto, 2009) El nuevo sujeto urbano en Santiago de Chile en el umbral del bicentenario: grupos de vecinos en defensa de su barrio. Documento presentado en XXVII Congreso de la Asociación Latinoamericana de Sociología (ALAS), Buenos Aires, Argentina.

Carrasco, G., Pizarro, M., (2000). *Plan de desarrollo y valorización del patrimonio urbano arquitectónico de Santiago Poniente*. I. Municipalidad de Santiago, Modificación al Plan Regulador Comunal

Carrión, F. (2000). Centro histórico, relación social, globalización y mitos. En F. Carrión (ed) *Desarrollo cultural y gestión en centros históricos* (179-192), Quito, Ecuador: FLACSO. Recuperado de: <http://www.flacso.org.ec/docs/sfdescultch.pdf>

Carrión, F. (2001). La dimensión temática de los centros históricos en América Latina. En Martínez, M.E (Ed.). *El Centro Histórico, objeto de estudio e intervención* p: 29-65. Bogotá, Colombia: Pontificia Universidad Javeriana. Recuperado de: http://works.bepress.com/fernando_carrion/88/

Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE*, XXXI, (93), 89-100. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>

Carvajal, et. al., (2007). Estudio del patrimonio arquitectónico de Santiago Poniente (Texto sin publicar realizado como parte del expediente técnico de Solicitud de declaratoria de Zona Típica)

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

Ceccarelli P., Ave, G. y Bervejillo, F. (Eds.) (2003) La revitalización urbana en América Latina y Europa. El caso de Montevideo, Cuadernos IILA - Serie Cooperación N° 20, Roma, Italia.

Ciccolella, P. ,Mignaqui, I (2009). Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano. En H. Poggiese, T.Cohen (Comps.), Otro desarrollo urbano: ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática (35-50), Buenos Aires, Argentina: CLACSO. Recuperado de <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/campus/poggiese/06cicco.pdf>

Chion, Miriam. (2002). Dimensión metropolitana de la globalización: Lima a fines del siglo XX. EURE (Santiago), 28(85), 71-87. Recuperado en 31 de diciembre de 2014, de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500005&lng=es&tlng=es.10.4067/S0250-71612002008500005.

Choay, F (2007). *Alegoría del patrimonio*, Barcelona, España: Editorial Gustavo Gili

Consejo de Monumentos Nacionales (2006). *Manejo y Normativa de Monumentos Nacionales*, Segunda serie N° 107, Santiago de Chile: Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales

Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (agosto, 2014) Resumen de Política Nacional de Desarrollo Urbano. Recuperado en <http://cndu.gob.cl/>

CMN y IMS (2011) Expediente urbano e instructivo de intervención para la Zona Típica Barrios Yungay-Brasil

CMN e IMS (2011) (b), Diagnóstico Participativo para la elaboración del Expediente urbano e instructivo de intervención para la Zona Típica Barrios Yungay-Brasil

Contraloría General de La República (2010),” Sobre declaración de Zona Típica o Pintoresca del sector del Club Hípico y Parque O'Higgins”, Dictamen N° 15924, del 26-03-2010

Contreras, Y. (2011), La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos, EURE, 37 (112), 89-113, Recuperado en 27 de septiembre de 2014, de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612011000300005&lng=es&tlng=es.10.4067/S0250-71612011000300005.

Contrucci, P. (2000), Repoblamiento del casco central de Santiago de Chile: Articulación del sector público y el sector privado, En E. Carrion (Ed.), Desarrollo cultural y gestión en centros históricos (193-210), Quito, Ecuador: FLACSO. Recuperado de: <http://www.flacso.org.ec/docs/sfdescultch.pdf>

Corporación de Desarrollo de Santiago (2004). El programa de rehabilitación de cites. Santiago, Chile: [s.n].

Corporación Santiago Innova (2013) Línea de Base de las actividades económicas, comerciales y de servicios culturales, turísticas y patrimoniales del barrio Yungay de Santiago, para la determinación y desarrollo sustentable de la oferta y carga turística de la zona.

----- **(2014)** El barrio Yungay Historia, identidad , patrimonio y vida de bario: Lecciones para un turismo cultural en barrios patrimoniales. Santiago de Chile:

Cortés, T (2005), Recuperación del patrimonio cultural urbano como recurso turístico, Madrid, Universidad Computense. Recuperado de: <http://eprints.ucm.es/4370/>

Dávila, V (2011), Rehabilitar la manzana, como plataforma de integración social (Memoria de Título sin publicar), Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile

De Mattos, C. (1999). Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales, 25(76), 29-56, doi: 10.4067/S0250-71611999007600002

----- **(2002)**. Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?. EURE 28(85), 5-10. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500001>

----- **(2007)** Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nuevo Sociedad*, Nov-dic (212), 82-96. Recuperado de http://www.nuso.org/upload/articulos/3481_1.pdf

----- **(2008)** Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En M. Córdova, *Lo urbano en su complejidad: Una lectura desde América Latina* (37-64), Quito, Ecuador: FLACSO.

De Ramón, A (2000), *Santiago de Chile (1541-1991). Historia de una sociedad urbana*, Santiago de Chile: Editorial Sudamericana

Dirección de Obras Municipales de Santiago y Atelier Parisien d'urbanisme (2004), Santiago Sur Poniente: Barrio Universitario, Desarrollo Urbano y Patrimonio, Santiago de Chile

Ducci, M. E. (2004). Las batallas urbanas de principios del tercer milenio. En C. de Mattos, M. Ducci, A. Rodríguez y G. Yañez, (Eds.), *Santiago en la globalización: ¿una nueva ciudad?*, Santiago, Chile: Ediciones Sur y Eure Libros.

Fuentes, L., Allard, P., Orellana, A. (2007). *El municipio y la gobernabilidad del territorio comunal*. Tomado de: <http://www.expansiva.cl/media/archivos/20071030101546.pdf>

Fuentes, L. y Sierralta, C. (2004). Santiago de Chile, ¿ejemplo de una reestructuración capitalista global?. *EURE* (Santiago), 30(91), 7-28. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612004009100002>

Gaete, Guerra y Mura (2009), Barrios fundacionales del Santiago Republicano: centro cívico, barrio Yungay y barrio Bellavista. Reportaje para obtener el Título de Periodista. Universidad Arcis

García Canclini, N. (1999). Los Usos Sociales del Patrimonio Cultural, Patrimonio Etnológico. Nuevas Perspectivas de Estudio, p: 16 – 33.

Greene, R (2008). Imaginando la ciudad: revisitando algunos conceptos claves, Bifurcaciones, (7), Recuperado de: www.bifurcaciones.cl

González, F (2009) Ciudades efímeras: transformando el turismo urbano a través de la producción de evento (2da ed). Barcelona, España: Editorial UOC

Hall, P. (1990). *International Urban Systems*, documento de trabajo N° 514. Berkeley: University of California, Institute of Urban and Regional Development.

Harvey, D. (2005) El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura. En D. Harvey, y N. Smith, Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura (417-434). Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona. Leído en: <http://es.scribd.com/doc/31821670/El-Arte-de-La-Renta-D-harvey>

----- **(2012)** Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Madrid, España: Akal Ediciones.

Hidalgo, R (2010), Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales; XIV (331), recuperado en : <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-85.htm>

Hobsbawm, E (1990). *Nations and nationalism since 1780. Programme, myth, reality.* Cambridge: Cambridge University Press,

Hobsbawm, E & Ranger T (1983) *The invention of tradition* Cambridge: Cambridge University Press

Hormazabal, N. (2003). Revitalización y desarrollo urbano en el cono sur. El caso de Valparaíso. En Ceccarelli

Larraín, I. (2008). Preservación Patrimonial, Hacia una mirada sustentable de la regeneración urbana de Santiago Centro. (Tesis no publicada). Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Lefebvre, H (1978), El derecho a la ciudad (4 ed), Barcelona, España: Ediciones Península

López, G (2004), Centros históricos, globalización y desarrollo local. En C. R. Ettinger y A.X. Iracheta (Comp.), Hacia la sustentabilidad en barrios y centros históricos. Textos del IV Seminario taller Internacional de la red Mexicana de Ciudades hacia la sustentabilidad (111-116). Toluca, México: El Colegio Mexiquense, A.C.

López, E., Arriagada, C., Gasic I., Meza, D. (2013). Primera Encuesta Metropolitana a residentes de barrios en renovación urbana en el Gran Santiago: Hacia una medición integral de efectos socio-espaciales de la renovación y el Mercado Inmobiliario. Santiago de Chile: Facultad de Arquitectura y Urbanismo-Universidad de Chile.

Luque, E. y Smith, H (2007). Novedades y retos en la gestión de centros históricos de Europa, Latinoamérica y el Caribe (1980-2005). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. vol. XI, nº 248. Barcelona: Universidad de Barcelona. Recuperado de <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-254.htm>

Matus, Ch. (2010). Cultura urbana y los estilos de vida en la revitalización de un barrio patrimonial del centro histórico de Santiago. El caso de Lastarria Bellas. (Disertación doctoral no publicada). Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.

Ministerio de Educación (2001). Normas sobre zonas típicas o pintorescas, Consejo de monumentos nacionales. Disponible en http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/chile/chil_normas_zonas_pitorescas_spaorof.pdf

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2009). Competencias de los instructivos de Zonas Típicas, respecto del ámbito propio de acción de los instrumentos de Planificación Territorial. Ord N° 0431. Santiago 28 de agosto de 2009.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2009) Circular Ord N°0768, Santiago 04 noviembre de 2010

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (agosto 2012), Protección del patrimonio en los Planes Reguladores Comunes. Presentación en sesión de Subcomisión de Patrimonio para la Política Nacional de Desarrollo Urbano, Santiago de Chile.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2014) Política Nacional de Desarrollo Urbano: Ciudades sustentables y calidad de vida, Santiago de Chile. Recuperado de: <http://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2014/10/L4-Politica-Nacional-Urbana.pdf>

Mlynarz, D. (2007). Participación ciudadana en el proceso de diseño y modificación de los planes reguladores comunales: propuesta desde diversos actores. (Tesis no publicada). Universidad de Concepción. Concepción, Chile.

Muñoz, G. (2004). *Maestranza San Eugenio de Ferrocarriles: lógicas de evolución y procesos de obsolescencia*. (Tesis sin publicar). Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.

ONG por la puesta en valor del barrio san Eugenio (2012), Expediente técnico para la declaratoria de Zona Típica del Área Urbana Denominada barrio Obrero y ferroviaria, sin publicar.

Ortega, A (s/f), *Escena San Eugenio: industria creativa*. Proyecto de Título para optar al título de Arquitecto, PUC

Pardo, J . (2011), Propuesta de instructivo de intervención zona típica “sector delimitado por avenida Viel, avenida Matta, avenida Rondizzoni y calle San Ignacio”(sin publicar)

Poduje, I (2008). Participación ciudadana en proyectos de infraestructura y planes reguladores. *Temas de la agenda pública*, 3 (22).

Poduje, I. (2010). Comunas centrales crecen 22,8% más que lo proyectado por el INE para 2010. *Diario La Tercera*, jueves 11 de noviembre.

Rojas, E (2002). La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y El Caribe (Serie de informes técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible), Washington, EEUU: banco Interamericano de Desarrollo

-----.(2004). *Volver al centro. La recuperación de las áreas urbanas centrales.* Washington DC, EEUU, Banco Interamericano de Desarrollo.

Rojas, L. (2013). Hacia el desarrollo sostenible de los barrios patrimoniales de Santiago de Chile. La comunidad como generadora de desarrollo en base al patrimonio cultural entre 1990 y 2012. (Tesis sin publicar). Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.

Salinas, L (2013) Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México, *Geographos*, 4 (44), rescatado de <<http://web.ua.es/revista-geographos-giecryal>>

Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo.* Princeton: Princeton, EEUU: University Press.

----- (1994). *Cities in a World Economy.* Thousand Oaks, EEUU: Pine Forge Press.

Sosa, V. (2010), Planificación urbana y políticas de representación, el patrimonio como recurso de renovación urbana y espacio de confrontación en el casco histórico de Buenos Aires, *Revista Electrónica de geografía y ciencias sociales*, XIV (331), xx-xx, Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-331/sn-331-71.htm>

Subsecretaría de Desarrollo Regional (2011) *Plan de Ordenamiento Territorial: Contenidos y Procedimientos*, Santiago de Chile.

Tohá, C (2013). Hacia un gobierno metropolitano: desafíos y propuestas. En E. López, C. Arriagada, P., Jirón y H. Eliash (eds.), *Chile Urbano hacia el siglo XX: investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile.* Santiago de Chile: Universidad de Chile

Trivelli, P. & Nishimura, Y. (2010). *The sustainability of urban heritage preservation: interventions to support economic and residential investments in urban heritage areas of Latin América and the Caribbean (RG-T1620): Case study Valparaíso.* Santiago: Pablo Trivelli y Cía. Ltda. Recuperado de http://www.subdere.gov.cl/sites/default/files/documentos/articles-81138_archivo_fuente.pdf

UNESCO (1972), Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural: París del 17 de octubre al 21 de noviembre de 1972.

Ureta, A., Musalem, L., Domeyki, J., Hofer, M. y Sostén, N. (1987) *Imperativo de la Recuperación urbana: Algunos costos de la expansión*. Santiago de Chile: Documento de Trabajo, Corporación para el Desarrollo de Santiago

Valenzuela, M (2004). Programa de repoblamiento comuna de Santiago: Un programa de gestión urbana. Urbano, mayo, 12-17.

Vásquez, A. (2005). Las nuevas fuerzas del desarrollo. Barcelona, España: Editorial Antonio Bosh.

7.2. LEYES

Ley de Monumentos Nacionales N°17.288 del Ministerio de Educación, 1970 [consultada versión actualizada a 12 feb. 2010]

Ley General de Urbanismo y Construcciones N° 20.791 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, 1976 [consultada versión actualizada a 29 oct. 2014]

Ordenanza general de urbanismo y construcciones, decreto 47 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, 1992 [consultada versión actualizada a 8 de abril. 2014]

7.3. SITIOS WEB

www.patrimoniourbano.cl

www.minvu.cl, www.

www.cultura.gob.cl

www.fondosdecultura.gob.cl;

www.subdere.gov.cl

www.territoriochile.cl: Banco de experiencias y buenas prácticas. SUBDERE

www.memoriachilena.cl

<http://metapoli.cl/blog/>

8. ANEXOS

8.1. ANTECEDENTES TÉCNICOS DE BARRIOS EN ESTUDIO

8.1.1. ZTYP YUNGAY- BRASIL

(A) NORMAS URBANÍSTICAS QUE RIGEN EL BARRIO DE ACUERDO A PRC.

De acuerdo a la Zonificación del Plan Regulador de Santiago de 2014, se inscriben en ésta las Zonas **D1** (Catedral-Matucana-Huérfanos-Maturana), **D3** (Rosas-Chacabuco-Catedral-Grl. Baquedano), **D4** (Parque Portales) y **B3** (ZCH Catedral-Almte. Barroso – Gral. Bulnes – calle Concha y Toro) que definen usos de suelo y características constructivas similares, tal como resumen a continuación:

CUADRO 28 : NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DE ZT YUNGAY-BRASIL

CARACTERÍSTICAS		D1	D3	D4	B3
Uso de suelo		residencial, equipamiento (con excepciones), actividades productivas de carácter artesanal, infraestructura (con excepciones), espacio público y áreas verdes			
Superficie de división predial mínima (m2)		250	250	400	250
Coef. de ocupación del suelo	Vivienda/educación superior	0.6	0.6	0.7	0.6
	Otros usos	1.0	1.0	1.0	1.0
Coef. Máximo de constructibilidad		2.0	2.4	2.8	2.2
Sistema de agrupamiento		Continuo	Continuo	Continuo	Continuo
Altura máxima (m)		12	12	14	12
Edificación aislada sobre la continua		No permitida	No permitida	No permitida	No permitida
Porcentaje de jardines (de superficie a área libre en vivienda)		40% 5 árboles / 100m2	40% 5 árboles / 100m2	40% 5 árboles / 100m2	40% 5 árboles / 100m2

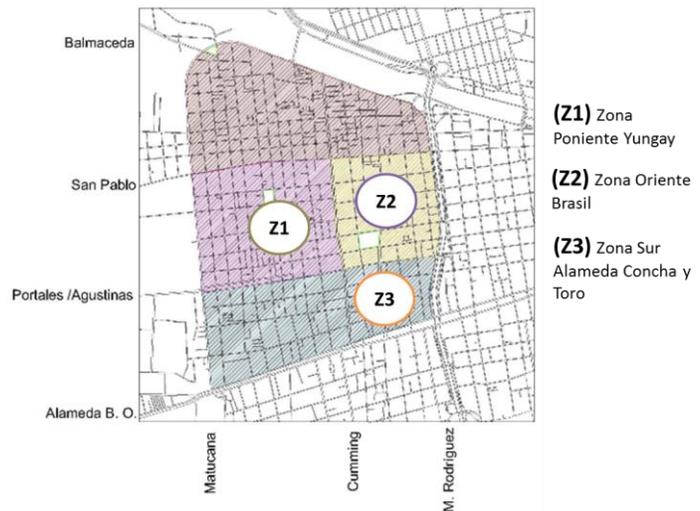
Fuente: Ordenanza Local. Plan Regulador Comunal, Enero 2014

(B) CATASTRO PATRIMONIAL

De acuerdo al Estudio del patrimonio arquitectónico de Santiago Poniente (Carvajal, R. Et al; 2007), se identifican dentro de lo que fue declarado como ZT, 3 zonas conformadas por conjunto armónicos que funcionan como sistema, considerando la percepción visual, acogimiento del espacio, redes funcionales, abastecimientos, accesos y transporte. Las principales características patrimoniales de cada zona se detallan a continuación.

- **Zona 1: Poniente Yungay:** Sector de una trama ortogonal muy ordenada, con manzanas divididas y penetradas. Sus principales hitos urbanos y áreas verdes con la Plaza Yungay y Parque Portales. Por la presencia de gran cantidad de Inmuebles de Conservación Histórica, y una ZT anterior, (Lucrecia Valdés, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez y calles aledañas), se trata de una zona de alto valor patrimonial. Destacan dentro del sector 7 sectores e hitos patrimoniales.

ILUSTRACIÓN 7: SECTORES DE VALOR PATRIMONIAL



Fuente: Estudio del patrimonio arquitectónico de Santiago Poniente (realizado como parte del expediente técnico de Solicitud de declaratoria de Zona Típica), 2007; pág. 27. *Se omitió Zona Norte Balmaceda, por quedar esta fuera de la ZT reconocida por el CMN

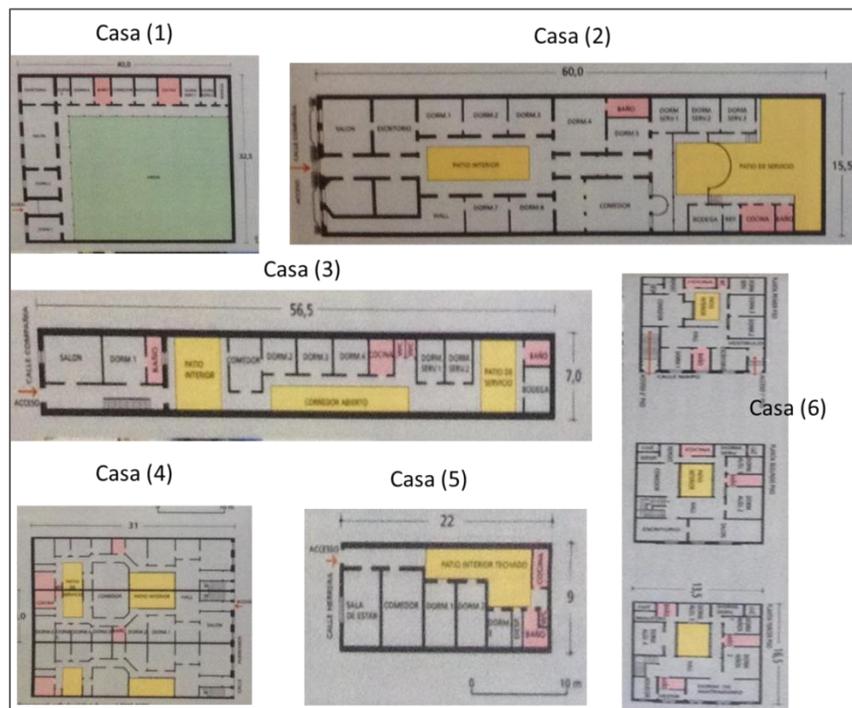
- **Capuchinos con Santo Domingo:**
- **Calles Ramón Ángel Jara y Arzobispo González**
- **De Bulnes a Libertad entre Compañía y Huérfanos**
- **Parque Portales**
- **En torno a calle Herrera, Elisa Clarck**
- **Plaza Yungay**
- **De Bulnes a Cueto, entre Rosas y Santo Domingo.**
- **Monumento Histórico:** Ex dirección general de aprovisionamiento del Estado (1945). Arq. Raúl Sierralta Morel. Edificio de fachada continua de estilo Art Deco es un valioso exponente de la arquitectura fiscal de los años 20. Actualmente alberga la Biblioteca de Santiago

- Cumming/Catedral: Conjuntos neoclásicos,
- Santo Domingo /Maturana/Baquedano
- Almirante Barroso/Rosas/santo Domingo: Hito principal, Basílica del Salvador (1872): MH de Arq. Teodoro Burchard /Josue Smith. Iglesia de estilo neogótico, con rasgos únicos en Chile. Actualmente no alberga ningún uso, dadas las condiciones de peligro de derrumbe que presenta.
- Riquelme/Santo Domingo/ Catedral: edificios racionalistas y neoclásicos
- Entorno Plaza Brasil /Av Brasil

- **Zona 2: Oriente Brasil:** Se observaron 5 zonas que reúnen las condiciones de conjunto de interés patrimonial que se buscaba proteger con la declaratoria de ZT, que se identifican en el mapa anterior, con letras.
- **Zona 3: Sur Alameda /Concha y Toro:** Se identifican 3 zonas además de la Zona Típica pre-existente, que reúnen condiciones de conjunto de interés patrimonial que merecían ser protegidos.
 - Almirante Barroso y Cienfuegos, entre Agustinas y Alameda
 - Calle José Toribio Medina, Santa Mónica y alrededores:
 - Al sur del parque Portales, entre Cueto y Maipú

En el estudio patrimonial para la solicitud de declaratoria de ZT, se identificaron 7 **tipologías de viviendas** en el sector:

ILUSTRACIÓN 2: TIPOLOGÍA DE VIVIENDA ZT YUNGAY-BRASIL



- Casa Patronal republicana (Ilustración 2 casa 1): de 1 o 2 pisos, construidas en adobe, fundación de piedra y cubierta de tejas, derivada del modelo colonia y ocupadas por familias acomodadas (predio de 30 x 40 mt)
- Casa de 2 o 3 patios (Ilustración 2 casa 2): también derivada colonial, organizadas respecto a sus patios de acceso y de servicio y predio de 15 x 60 mt.

- Media casa de 1 o 2 pisos con 2 o 3 patios (Ilustración 2 casa 3);, sigue el mismo principio que el anterior pero con espacios más reducidos (predios de 7 x 56mt)
- Inmueble colectivo de 2 patios (Ilustración 2 casa 4): superposición de dos medias casas de 2 pisos de altura y en la fachada se agrupan los accesos (predios 9 x 31 mt)
- Casa pequeña con corredor o patio lateral (Ilustración 2 casa 5): de 1 piso, organizadas en torno a pasillo o patio trasero (predio 9 x 22mt)
- Pequeño inmueble colectivo (Ilustración 2 casa 6): de 3 pisos donde el 1º piso es una vivienda y el 2º y 3º otra vivienda. (predio 13,5 x 16,5 mt)
- Casa de 1,2 o 3 pisos con jardín al fondo (*sin ilustración*)

(C) RASGOS MORFOLÓGICOS Y URBANÍSTICOS

El barrio se compone de 70 manzanas donde se emplazan 4 sectores o barrios: barrio Yungay, barrio Parque Portales, barrio Brasil y barrio Concha y Toro.

Predomina un **trazado urbano** de trama ortogonal, dentro de la cual se diferencian 4 tipos de manzanas: *manzana cerrada* (modelo tradicional y regular de 90 a 120 mt en que se accede a los inmuebles desde el espacio público y cuya forma es rectangular o cuadrada); *manzana penetrada* (una vía de acceso al interior de la manzana, originado en el modelo de cités); *manzana dividida* (se descompone en 2 o 3 partes por uno o más pasajes); *manzana fragmentada* (de trazados curvos centrados en una plaza).

En la subdivisión predial se diferencian superficies de terrenos, asociados a edificaciones de distintas calidades y a determinados estratos socioeconómicos; a saber: predios profundos de estratos altos (7 a 15 m de frontis x 40 a 40 mt de fondo); predios medianos de estratos medios (8 a 16 mt de frontis x 10 a 22 mt de fondo); predios pequeños de estratos bajos (6 a 9 mt de frontis x 8 a 25 mt de fondo); y por último, predios que ocupan toda una manzana, usados por conventos, escuelas, iglesias y servicios de producción.

Desde el punto de vista de **agrupamiento de viviendas**, predomina el agrupamiento con fachada continua; es decir, casas colindantes que comparten muro medianero y con su fachada en contacto directo con la vereda. En las esquinas, se observan algunas de tipo ochavadas que permiten amplitud espacial y una comunicación fluida entre calles y veredas ortogonales entre sí, al tiempo que suaviza al peatón, el encuentro directo de ángulo recto característico del trazado original del barrio. Respecto al estado de conservación de sus fachadas, éstas se muestran en su mayoría en buen estado estructural, a pesar de los daños dejados por el pasado sismo del 27 de febrero de 2010, que dejó

algunas marcas y fracturas en las fachadas del sector, especialmente hacia el sector poniente de la Zona Típica¹⁷.

Respecto a sus **alturas**, el sector destaca por la homogeneidad de alturas, siendo predominante las de 1 y 2 pisos. Más específicamente, se distinguen 3 tipos: edificaciones unifamiliares de 1 a 3 pisos (urbanización original hasta 1960); edificaciones colectivas de 4 a 5 pisos (que datan de las primeras renovaciones urbanas a inicios de la década de los 90); y edificaciones con alturas heterogéneas (últimas renovaciones). La altura máxima actual es de 14 mts.

Respecto al **trazado vial**, el barrio se estructura en torno a vías estructurales, principales y secundarias con características propias en relación con la altura y funcionalidad. Las Avenidas Brasil y Cumming son estructurantes, corren en sentido N-S y son de 4 pistas vehiculares con bandejón central en gran parte de su trazado. La línea de edificación en estas vías es de 15 m con mayor jerarquía respecto de las otras calles. Luego, se encuentran las calles principales que corren de O-P como San Pablo, Mapocho y Compañía, con gran comercio asociado. Por último las calles secundarias de 2 pistas y un perfil de 7m, diseñadas para un flujo vehicular bajo, a escala barrial con veredas de ambos lados¹⁸. En todas estas arterias, destacan como elementos urbanísticos, el ancho de las vías como de las veredas, y en segundo lugar, la arborización características del barrio “en cuanto a sus especies, distanciamiento, altura y floración”¹⁹. Asimismo, subsisten calles adoquinadas en buen estado; así como el trazado del tranvía.

Respecto a la **presencia de áreas verdes y zonas de esparcimiento**, el barrio tiene dos importantes plazas, la Plaza Brasil y la plaza Yungay (también llamada “del Roto Chileno”), esta última eje político del barrio Yungay, donde anualmente se celebra el día del Roto Chileno los 20 de enero, fiesta que mezcla ceremonias oficiales e institucionales de carácter cívico-militares, con una gran fiesta popular repleta de tradiciones. Ambas plazas cuentan con buen equipamiento deportivo, juegos y zonas de descanso y socialización. Además, cuenta con plazas de escala vecinal como plaza Panamá y Balmaceda y un parque lineal “Parque Portales”, emplazado donde antiguamente funcionaba una pista de carreras a la chilena. Asimismo, el sector colinda con dos importantes áreas verdes de la ciudad; la Quinta Normal y el Parque Los Reyes. Por otra parte, pese a su central localización, el sector

¹⁷ CMN y IMS (2011), Expediente urbano e instructivo de intervención para la Zona Típica Barrios Yungay-Brasil

¹⁸ Estudio del patrimonio arquitectónico de Santiago Poniente (*realizado como parte del expediente técnico de Solicitud de declaratoria de Zona Típica*), 2007; pág. 21-22.

¹⁹ Ibid pág. 21-22

posee gran cantidad de especies arbóreas en las calles, como Jacarandá, Acacio y Liquidámbar, lo que favorece grandes extensiones de sombra y contribuye a la belleza escénica del barrio.

Respecto a la vocación de **uso del suelo**, a pesar de que en el tiempo su rol ha ido mudando a un sector con una alta presencia de usos vinculados a los servicios y a la educación, este sector aún mantiene su preponderancia en el uso residencial, el que contempla tanto vivienda como hospedaje.

Del total de los inmuebles del barrio, más de un 30% es ocupado para la actividad comercial, la que comprende un comercio minorista, principalmente, bazares, librerías, talleres de cerrajería, panaderías, tornerías, reparadoras de calzado, carnicerías, ferreterías, peluquerías, lavanderías, farmacias, cordonerías, servicios técnicos, cibercafés y ferias libres semanales, entre otros²⁰.

Además, el sector cuenta con diversos servicios tales como:

- Centros de salud y hospitalarios públicos y escasos de atención privada
- Centros educacionales de nivel básico, medio y superior cuya cobertura excede las demandas particulares del barrio, por lo cual reciben un número importante de estudiantes de otros sectores de la ciudad²¹.
- Bombas de bomberos
- Museos
- Centros culturales y teatros
- Servicios gastronómicos y hoteleros
- Servicios y repuestos automotrices

8.1.2. ZTYP SECTOR VIEL-MATTA-SAN IGNACIO-RONDIZZONI

(A) NORMAS URBANÍSTICAS QUE RIGEN EL BARRIO DE ACUERDO A PRC

CUADRO 2: NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DE ZT VIEL

CARACTERÍSTICAS		D9
Uso de Suelo		Mixto,
Superficie de división predial mínima (m2)		250
Coef. de ocupación del suelo	Vivienda/educación superior	1,0
	Otros usos	1,0
Coef. Máximo de constructibilidad		2,7
Sistema de agrupamiento		Aislado/ Pareado /continuo
Altura máxima (m)		9
Edificación aislada sobre la continua		No contempla

Fuente: Ordenanza Local. Plan Regulador Comunal, Enero 2014

²⁰ Aymerich, Jaime (2002), « El Barrio Yungay y sus funciones particulares », *Polis*[En línea], 2 , Puesto en línea el 23 jun 2002, consultado el 10 septiembre 2014. URL : <http://polis.revues.org/7930> ; DOI : 10.4000/polis.7930

²¹ *ibid.*

(B) CATASTRO PATRIMONIAL

A continuación se reseñan las principales características de 6 de sus principales manzanas, las cuales presentan características arquitectónicas definidas y de valor patrimonial, en orden geográfico de norte a sur:

ILUSTRACIÓN 8: LOCALIZACIÓN DE CONJUNTOS DE VALOR PATRIMONIAL DENTRO DE LA ZONA TÍPICA



Fuente: Adaptación del autor en base a Plano elaborado por el Consejo de Monumentos Nacionales en base a Plan Regulador de la comuna de Santiago del año 2003; y Propuesta de Instructivo de Intervención en Zona Típica, 2011

• **Manzana 1:**
Conjunto habitacional
Matta Viel (1955)

Conjunto de 94 departamentos en bloques más locales comerciales, edificado entre 1954 y 1955 por la Oficina de arquitectos Valdés, Castillo, Huidobro y Bresciani para la Caja de previsión del Banco del Estado producto de un concurso público. El conjunto es de diseño racionalista, que marcó la acción de la oficina de arquitectos en este y otros conjuntos emblemáticos de su autoría en Santiago (Villa Portales, Santa Adela, las Torres de Tajamar y remodelación San Borja).

El conjunto Matta Viel ocupa toda una manzana entre las calles Avenida Matta, San Ignacio, Santiaguillo y Avenida Viel. Fue construido en hormigón, ladrillo metal y madera, se distribuye en 4 bloques en peineta, con una

apertura del conjunto hacia el parque vecino. Un cuerpo principal en sentido norte-sur con frente a calle San Ignacio produce una fachada continua absorbiendo cerca de un 50% de los requerimientos y otros tres bloques más pequeños de solo 5 pisos dispuestos en sentido oriente-poniente. Entre ellos, se localizan espacios libres destinados al esparcimiento, suficiente para no interrumpir la vista del cuerpo principal.

- **Manzanas 2 y 3: Población Cousiño (1930):**

La Población Cousiño se emplaza desde calle Santiaguillo hasta calle Mac Clure, conformada en torno al Pasaje Cousiño y al Pasaje Manuel Cifuentes. Fue construida por el renombrado arquitecto chileno Manuel Cifuentes, hijo del político chileno Abdón Cifuentes, a principios de la década del 30 destinada a trabajadores adscritos a la Caja de Empleados Particulares y Empleados Municipales, con un teatro incluido.

Es un conjunto de cuarenta y ocho viviendas en dos manzanas con cuatro tipologías de vivienda distintas y elementos morfológicos unitarios como la altura y un sistema de agrupamiento que combina vivienda aislada, pareada y de fachada continua, con y sin antejardines, asimismo. Su materialidad es albañilería, específicamente el denominado "ladrillo recocido" y techumbre de madera y tejas. Su estilo es ecléctico con elementos del estilo Tudor.

Las fachadas están trabajadas en dos planos, con la presencia de estructura de techumbre de madera que es visible desde el exterior y en los aleros. Presenta elementos decorativos como almohadillado en las ventanas y esquinas y registra simetría en los vanos, correspondiendo perforaciones verticales a los dormitorios, y circulares a los servicios. Específicamente en el pasaje Manuel Cifuentes (**Conjunto 3**) se destaca la incorporación de acceso a garaje, elemento vanguardista para la época. Todos estos elementos muestran la evolución con respecto a la tipología de vivienda de fachada continua de un piso y con techumbre que no es visible desde el espacio público, contemporánea a su época. Asimismo, la albañilería al permitir la construcción en dos niveles, deja obsoleta la construcción en adobe.

Una de las edificaciones más relevantes de este conjunto es el Teatro Cousiño (**Inmueble 7**) diseñado en hormigón armado y albañilería reforzada, se compone de un volumen central y dos cuerpos menores simétricos, de menor altura, y que armonizan con las viviendas adyacentes, conformando un conjunto homogéneo.

La importancia de Manuel Cifuentes radica en que fue el primer arquitecto que tituló la Pontificia Universidad Católica de Chile cuando esa carrera era impartida por la antigua Facultad de Ingeniería y Matemáticas a finales del siglo XIX y principios del siglo XX; y luego se convirtió en el primer decano de su Facultad de Arquitectura. Entre sus obras también destacan el edificio del ya extinto El Diario

Ilustrado (hoy Intendencia de Santiago, en la esquina de las calles Morandé con Moneda) y la propia Casa Central de la Universidad Católica frente al Cerro Santa Lucía.

- **Manzana 4: Conjunto Edificio Viel (1955-1957):**

Este es el primero de los dos conjuntos habitacionales que contribuyeron significativamente a la transformación de los tipos de vivienda colectiva, innovando con conjuntos urbanos que se insertan en la línea de las unidades vecinales destinados a sectores medios. Corresponde a la obra del destacado arquitecto Jorge Aguirre, reconocido con el Premio Nacional de Arquitectura en 1985. Hacia 1939 destacaban entre sus obras el Hogar de la Instrucción “Defensa de la Raza” emplazado en el borde oriental del parque Cousiño por iniciativa del Presidente Pedro Aguirre Cerda.

Aguirre en conjunto con el arquitecto Gabriel Rodríguez, proyectaron un conjunto habitacional situado entre Viel, San Ignacio, Victoria y Mac-Clure. Su destino era habitacional combinado con locales comerciales en una superficie total de 6910mts² con un total de 99 departamentos en edificios de 4 pisos y considerable áreas verdes. Su construcción se debe a la Empart número 2, sociedad compuesta por la Caja de Empleados Particulares y la Sociedad Constructora Valdivieso, Vergara y Cía. Ltda.

- **Manzana 5: Población Cifuentes (1941)**

Segundo conjunto proyectado por Manuel Cifuentes, entre las calles Victoria y calle Pedro Lagos, como destino habitacional de la oficialidad del Ejército de Chile que trabajaba en la antigua fábrica de armamentos FAMAE, los Arsenales de Guerra o la Escuela Militar del Libertador Bernardo O'Higgins (luego Escuela de Suboficiales del Ejército de Chile y hoy Museo Militar).

Su construcción representa una de las primeras expresiones de ciudad jardín para la clase media, antes tipología reservada a los sectores aristocráticos. El conjunto abarca dos manzanas y posee cincuenta y cuatro viviendas. Enfrentando la Avenida Viel, existen dos tipologías con fachadas trabajadas en dos planos con antejardines. En la calle interior Arturo Glaziou del mismo loteo, se registran viviendas aisladas y pareadas de un piso, con cinco tipologías de fachadas con variadas características en sus accesos, ventanas y elementos decorativos. Algunas de las viviendas de esta calle corresponden al arquitecto Cifuentes a partir del año 1938, seguida por la obra de otros arquitectos tales como R. Alonso y M. Pazzana en años sucesivos. Por calle San Ignacio, por último, se identifican cuatro edificios con fachadas trabajadas en dos planos, cuyos accesos son resaltados por pequeños techos.

- **Manzana 6: Población Elena Barros 1941**

Obra emblemática edificada entre 1940 y 1941 de la Asociación Benéfica de Habitaciones para Obreros, creada por voluntad testamentaria de Doña Elena Barros en 1938 y cuya finalidad era adquirir predios o construirlos en la ciudad de Santiago para proporcionar habitación gratuita o a precios reducidos a personas o familias indigentes. Está compuesta por 48 viviendas de dos pisos de altura que se organizan en torno a un eje principal, oriente-poniente atravesada por 3 ejes transversales. Al centro, se conforma un área pública, donde se ubica una plazoleta y una sede comunitaria. Como únicos elementos ornamentales destaca un pórtico neoclásico en sobre relieve en la puerta de acceso a las viviendas y las dos ventanas del segundo piso, simétricas.

Esta población simboliza la transición desde un punto de vista tipológico e institucional del desarrollo habitacional en este sector. Actualmente, la mayoría de los habitantes del conjunto pertenece a las familias originales y sus descendientes.

(C) RASGOS MORFOLÓGICOS Y URBANÍSTICOS

De acuerdo al PRC vigente al momento de solicitud de declaratoria, el barrio declarado como ZT se inserta dentro de una zona predominantemente residencial con alturas máximas permitidas entre 5 (12,5 m) a 14 pisos (35 m).

El barrio se compone de 10 manzanas con un sistema de agrupamiento de viviendas continuo en más del 66% de los predios, observándose viviendas aisladas en menor medida. En cuanto a la altura, más del 90% de los inmuebles de una altura máxima de 2 pisos, siendo las mayores alturas de 5 pisos (12,5 mts) en dos conjuntos de departamentos.

Algo más del 99% de los predios se encuentra ocupado de manera regular, manteniéndose en más de 75% de las propiedades el uso original, es decir con fin residencial. El uso de suelo con fines comerciales se encuentra en forma incipiente, ocupando alrededor del 11% de los predios.

Su trama urbana no contempla la presencia de espacios públicos de esparcimiento y socialización dentro de sus límites (solo el 31% de la superficie es de uso vial y espacio público), aunque sí se visualizan plazas y áreas verdes cerradas, en los interiores de condominios. Por su parte, a partir de los crecientes niveles de inseguridad en el barrio, se han construido rejas y muros que convierten en pasajes condominios en comunidades cerradas que poco se conectan con el entorno barrial. Ambos elementos limitan la práctica de actividades recreativas y de socialización barrial en espacios públicos, restringiéndose éstas a los espacios interiores de las comunidades cerradas.

Por último, en relación con la ciudad, el barrio se caracteriza por su conectividad y centralidad y funcionalidad. Al respecto destaca la cercanía de una estación de metro (que colinda con la ZTyP), las

avenidas estructurantes corresponden a vías de alto tráfico y conexión con el centro de la ciudad, y la cercanía de hospitales, colegios y una gran gana de comercio.

Los elementos urbanos anteriores, sumada a la escasa presencia de actividades comerciales relacionadas con el esparcimiento (del rubro de gastronomía, de actividades culturales, entretenimiento), conforman un entorno marcado por la tranquilidad, el recogimiento intradomiciliario y un cierto conservadurismo, aspectos que son tan valorados como el patrimonio arquitectónico por sus moradores.

En el sector se identifican escasos servicios, lo que se compensa con una muy buena conectividad a los sectores de servicios de la comuna.

- Consultorio
- Clínica Veterinaria
- Teatro, actualmente destinado al uso de actividades comunitarias principalmente
- Farmacia de barrio
- Locales comerciales de barrio

8.1.3. BARRIOS SAN EUGENIO-SAN VICENTE

(A) NORMAS URBANÍSTICAS QUE RIGEN EL BARRIO DE ACUERDO A PRC

De acuerdo a la Zonificación del Plan Regulador de Santiago de 2014, se inscriben dentro del sector que se busca declarar como ZT, las Zonas **Sector Especial D6 (Renovación Exposición)**, **ZCH D7 (San Vicente- San Eugenio)** Y **D8 (Renovación Estadio-Club)** que definen usos de suelo y características constructivas similares, tal como resumen a continuación:

CUADRO 3 : NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL DE ZT PROPUESTA BARRIOS SAN EUGENIO Y SAN VICENTE

CARACTERÍSTICAS		SE D6	ZCH D7	SE D8
Uso de suelo		Residencial y hospedaje ;equipamiento (con excepciones), actividades productivas de carácter artesanal, infraestructura (con excepciones), espacio público y áreas verdes		
Superficie de división predial mínima (m ²)		250		
Coef. de ocupación del suelo	Vivienda/educación superior	0,6	0,6	0,7
	Otros usos	1	1	1
Coef. Máximo de constructibilidad	Vivienda/educación superior	2,4	1	1,3
	Otros usos	4,9	1,7	2,2
Sistema de agrupamiento		Aislado Pareado	Aislado Pareado Continuo	Aislado Pareado Continuo
Altura máxima (m)	Aislado 27,5 ⁽¹⁾	Aislado 12,5 ⁽²⁾	Aislado 17,5 ⁽¹⁾	
	Pareado 17,5	Pareado 7,5	Pareado/continuo 7,5	

CARACTERÍSTICAS		SE D6	ZCH D7	SE D8
Edificación aislada sobre la continua	No permitido	No permitido	No permitido	

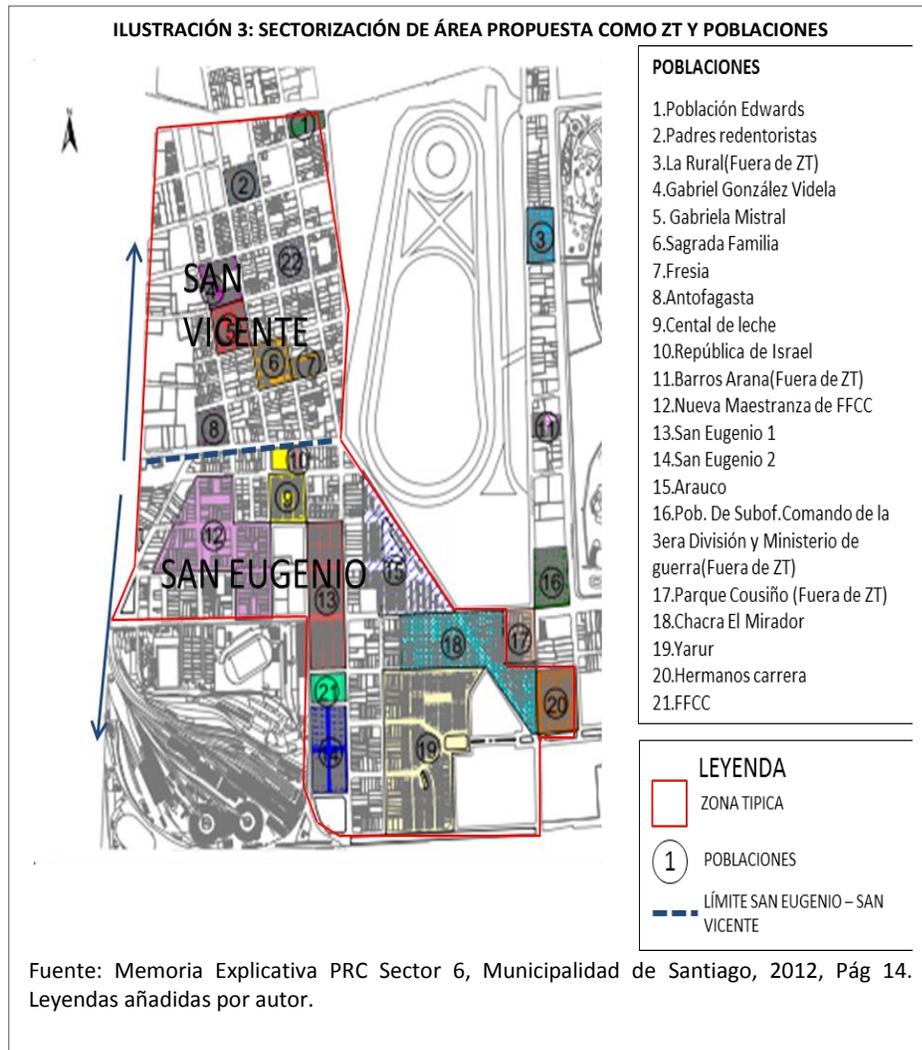
Fuente: Ordenanza Local. Plan Regulador Comunal, Enero 2014

Notas

(1) Podrán optar a esta altura si cumple el requisito de porcentaje mínimo de jardines para uso vivienda: Destinación a jardines del 50% de la superficie exigida para área libre. Considerando la plantación de 6 árboles como mínimo cada 50 m2 de la superficie destinada a jardín. Para las edificaciones con sistema de agrupamiento aislado, dicho jardín deberá ser visto desde la calle.

(2) Podrán optar a esta altura si cumple el requisito de Proporción según tamaño de departamentos: Construcción de un máximo de 20% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 50m2 y de un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 60m2.

Las principales poblaciones que componen los barrios de este sector, son las siguientes:



- **Población San Eugenio II.** Se construye hacia 1930 con 270 viviendas distribuidas en 9 manzanas de 30 viviendas cada una, con una excelente calidad constructiva. El diseño, rompe con el damero original y divide la manzanas en tres partes para dar cabida a un mayor número de viviendas.
- **Conjunto Hermanos Carrera (1935):** Última etapa de la población para obreros de la Maestranza, compuesto por 192 departamentos de hasta 4 habitaciones. Cuenta con amplios patios entre los edificios, albergando una cancha central, donde se formó un importante club deportivo “Juventud Charrúa”. Los cuatro edificios paralelos poseen una arquitectura racionalista, de vanguardia para la época.

(b) INMUEBLES

- **Central de leche (1950):** Fue construida en hormigón prefabricado, traído desde el extranjero, con detalles en puertas, lámparas y canaletas, propias del estilo Art-decó. En este inmueble se pasteurizaba y embotellaba la leche para su posterior distribución a lo largo del país, como parte de una política de Estado de distribución de alimentos básicos. En la actualidad, alberga el liceo Técnico de la construcción Héctor Bezanilla, conservando su estructura y valor arquitectónico.
- **Sede Corporación Mutual Santiago Watt (1933):** Sede de una institución pionera del sindicalismo nacional ligada a la actividad ferroviaria desde 1889, que reunía a los fogoneros y maquinistas. El inmueble es de fachada art-decó. En la actualidad se usa como sede de actividades comunitarias.
- **Parroquia San Gerardo (1950):** la Parroquia debe su nombre a San Gerardo María Mayela, santo patrono de la fertilidad, canonizado en 1904. Surge como una capilla de los Padres Redentoristas, de tamaño y arquitectura sencilla que se integra muy bien a las poblaciones que la rodean, entendiéndose como parte del conjunto. Posee distintas instalaciones actualmente en uso como biblioteca, salas de reuniones y una sala de teatro que le permite cumplir funciones comunitarias más allá de la religiosa.
- **Cine Septiembre (1960 aprox):** fue construido por la Corporación de Cines de la época (a quién se debe también el Cine Alameda) con una escala y arquitectura de estilo modernista con aires art-decó. Constituyó un punto central del desarrollo artístico del barrio, como de esparcimiento. Hoy el edificio está abandonado y se ocupa como bodega de la Ex textil Macahsa, actual textil El Aguila.
- **Maestranza San Eugenio:** encierra un área de 240.000 mt² junto a 460.000 mt² para talleres y pertenece a la comuna de Estación Central. Los talleres se encuentran obsoletos y la

administración actual en manos de Inmobiliaria INVIA quien tiene por misión liquidar estos terrenos de EFE.

- **Vega Poniente (1912):** En 1926 es establecida como “Mercado Municipal”, desde donde se abastecía a gran parte de la ciudad, por lo que a mediados del siglo XX era denominada “la gran despensa de Santiago”. Sin embargo, a mediados de los 60 gran parte del comercio ambulante circundante es trasladado a Lo Valledor, que termina por desplazar a la Vega Poniente de su función. En la actualidad cuenta con más de 100 locales funcionando, principalmente en el expendio de hierbas medicinales.
- **Ex Fábrica de sacos:** Edificio sencillo de hormigón y albañilería sin estucar que funcionaba como fábrica de sacos para su distribución a todo el país. Hoy funciona como distribuidora de sal.
- **Ex Textil Yarur(1936):** Edificio construido por la familia de Juan Yarur, empresario palestino que llegó a Santiago en 1933. Las distintas etapas de construcción de la fábrica se realizaron bajo un diseño común fundado en planimetría angular, funcional y siguiendo la estética *Art-decò*. Bajo el concepto de integrar la productividad con bienestar social, a los recintos de la fábrica se adicionaron un colegio y un estadio, que servían para el esparcimiento de las familias de los trabajadores. La fábrica que albergó la mayor industria textil que haya tenido el país, cerró en 1994. En la actualidad el inmueble es propiedad de Chilevisión y ha sido intervenido para albergar estudios de televisión, dándole uso a los más de 55.000 m² que componen el conjunto.

(C) RASGOS MORFOLÓGICOS Y URBANÍSTICOS

En estos barrios, la **trama urbana** se caracteriza por la predominancia de la manzana de damero original del centro de Santiago de fines del siglo XIX. Dentro de esta trama se identifican ex industrias en obsolescencia funcional que se adecúan tanto en la escala por su baja altura, como en la línea de edificación. Algunos de estos, han sido reciclados para otras funciones, como el caso de la ex Central de Leche donde hoy funciona un Liceo Industrial y los edificios de la ex textil Yarur-Machasa que han sido transformados en estudios de televisión. Ambos ejemplos de buenas intervenciones del patrimonio industrial²².

²² en “Expediente técnico para la declaratoria de Zona Típica del Área Urbana Denominada barrio Obrero y ferroviaria”, 2012.

El sistema de agrupamiento de viviendas corresponde a fachada continua y predominantemente de un piso²³. La materialidad dominante sería la albañilería y en segundo lugar el adobe (las estructuras de acero, madera y hormigón armado representan una minoría de las construcciones existentes en el área²⁴

El sector se caracteriza por un *espacio público* que es capaz de unificar los distintos tipos de edificaciones y escalas (residencial e industrial). Por una parte las plazas interiores de los barrios y veredas, se encuentran en general en muy buen estado, especialmente la Plaza Yarur, Plaza Arauco y Plaza Melipilla remodeladas recientemente. En las veredas se ubican amplios espacios de tierra con árboles añosos frente a las viviendas, aportando gran valor paisajístico.

Desde el punto de vista de la *integración con la ciudad*, la presencia de grandes manzanas en sus bordes cercanos como la del Club Hípico, Parque O'Higgins, Maestrazza San Eugenio, Cárcel y Centro de Justicia de Santiago, así como las situadas enfrentando calle Exposición, actúan como barreras, engrosando un área de borde, especialmente en la periferia, que actúa conteniendo al sector dificultando el recorrido y movilidad hacia el centro de la comuna. Por otra parte, desde el punto de vista de la accesibilidad, no obstante el sector cuenta con 3 Estaciones de Metro relativamente cercanas y recorridos troncales y locales, la accesibilidad es deficiente.

Dentro de la zona se identifican dos sectores homogéneos que poseen morfología y vocación características (El plano con los sectores y principales poblaciones, se encuentra en Anexo 1.1).

- **Sector San Alfonso – San Vicente:** Se ubica al norte de calle Antofagasta y dentro del polígono se ubican 8 poblaciones. Las viviendas son mayoritariamente de un piso con fachada continua y de estilo clásico popular que en su mayoría poseen un origen común como parte de “poblaciones” o conjuntos residenciales. Uno de los elementos característicos de este sector es su uniformidad en cuanto a sus proporciones ya que, en muy raras ocasiones se sobrepasa la altura máxima de dos pisos. El estilo, es otro de los elementos uniformes, predominando edificaciones de ladrillo o adobe de tipo continuas, de un piso de altura, líneas simples, sin elementos ornamentales y contenidos en predios profundos y angostos. La utilización de antejardines es prácticamente nula

²³ De acuerdo a la Memoria Explicativa del PRC que modificó Sector 6 (2012) un 57,8% de los inmuebles del sector San Eugenio y un 75,3 de San Vicente serían de 1 piso.

²⁴ Según la información recogida en la base de datos del Servicio de Impuestos Internos del segundo semestre del 2006. Citado en Ilustre Municipalidad de Santiago (2012), en Ilustre Municipalidad de Santiago (2012). Memoria explicativa estudio modificación al PRC sector 6 Club Hípico- Parque O'higgins

con sólo dos o tres excepciones. Los ingresos a las viviendas son siempre directos desde la calle. Todas de condición muy modesta en términos arquitectónicos y de ornamentación.

El sector de San Vicente es predominante mixto, puesto que alberga residencia y comparte el territorio con la actividad productiva y el comercio. Así, existen enclaves residenciales representados por las poblaciones, mientras que la función productiva se desarrolla principalmente en una franja estimada de una manzana de profundidad, situada hacia el oriente del eje Exposición, donde se encuentran industrias, bodegas y talleres, desarrollados en predios de grandes proporciones. En el caso del uso de las industrias y bodegas, ocupan instalaciones cerradas al exterior, lo cual si bien favorece el aislamiento de la actividad, contribuye a aumentar la sensación de inseguridad y abandono en sus inmediaciones. La Vega Poniente es una de las actividades importantes que se desarrolla en este sector y cuyo deteriorado estado actual produce un impacto altamente negativo desde el punto de vista ambiental y paisajístico

- **Sector San Eugenio:** se ubica al sur de calle Antofagasta, dentro del cual se encuentran 10 poblaciones, muchos de los cuales fueron diseñadas para familias obreras que configuran un sector altamente consolidado donde casi no existen sitios eriazos o edificaciones en mal estado. Dentro de estas poblaciones, el espacio público constituye un elemento significativo, las plazas localizadas estratégicamente como parte de los conjuntos residenciales, articulan el recorrido de éstos enriqueciendo el paisaje del sector y mejorando significativamente la percepción del habitante.

En este sector domina la función residencial, aunque con una participación menor en términos relativos de la función productiva, comercial y residencial. Por su parte, la función productiva en el sector, está representada por el uso de talleres, industrias y bodegas, los que si bien no tienen una gran importancia, si es posible encontrarla, principalmente fuera de los conjuntos residenciales. Mientras las bodegas ocupan grandes predios y corresponden a almacenamientos de tipo mayoristas, la actividad industrial lo hace principalmente en pequeñas propiedades que se relacionan por colindancia con el uso comercial y residencial, existiendo sólo dos manzanas donde ésta se presenta como uso exclusivo. Estas industrias y talleres muchas veces han ocupado antiguas construcciones residenciales por lo que se constata un incipiente proceso de disgregación y disociación del barrio.

La función comercial se encuentra muy ligada a la residencia, es decir comercio de barrio que se emplaza preferentemente en sectores de mayor densidad residencial y en vías con una mayor flujo

vehicular. Éste adquiere un rol preponderante en la mantención de una serie de redes económicas y sociales las cuales también se nutren de la escasa actividad productiva existente²⁵.

²⁵ IMS (2012) Memoria explicativa estudio modificación al PRC sector 6 Club Hípico- Parque O'Higgins

8.2. FICHA TÉCNICA DE TRATAMIENTO DE DATOS SECUNDARIOS

8.2.1. ESTADÍSTICAS DE MERCADO DE SUELO

Fuente	Boletín trimestral de mercado de suelo en AMGS
Autor	Trivelli y asociados
Formato de los datos	Planillas Excel y gráficos con series temporales por distritos elegidos y comuna de Santiago
Temporalidad fuente	Trimestre 1/2005 hasta trimestre 2/2014
Tipo de datos	Para cada distrito: cantidad de ofertas, superficie ofertada y valor suelo (UF/mt ²),
PROCESAMIENTO	
Filtros: Se solicitó directamente a la fuente, los datos correspondientes a los distritos donde se insertan las ZTyP en estudio.	
Procedimiento para datos faltantes No se contemplan	
Grupos y estadísticas de contraste Se suman datos de los 3 distritos que conforman Barrio Gran Yungay, superficie que excede la ZTyP. Por cada barrio, se comparan los indicadores de superficie, cantidad de ofertas y valor 12 trimestres antes de la declaración de ZT y 12 trimestres posteriores a la declaración. Se contrastan datos para el distrito y de la comuna de Santiago	

8.2.2. OFERTA INMOBILIARIA

Fuente	Proyectos inmobiliarios construidos en la comuna de Santiago
Autor	Corporación de Desarrollo de Santiago
Formato de los datos	Planilla Excel
Temporalidad fuente	1990-2012
Tipo de datos	Datos por proyectos inmobiliarios de edificios: metros, pisos, departamentos, etc.
PROCESAMIENTO	
Filtros: Identificación de la localización de los proyectos de acuerdo a direcciones. Se usa para esto una base de datos auxiliar donde se tiene registro de todas las calles y los rangos de numeración que	

pertenecen a cada una de las ZTyP en estudio, así como de las Zonas Aledañas consideradas para la muestra.

Procedimiento para datos faltantes

En casos en que no se indicaba la dirección, se localizó los proyectos de acuerdo al nombre. Proyectos sin dirección, ni nombre, se omitieron del análisis por ZTyP.

Grupos y estadísticas de contraste

Se comparan tres datos por período de tiempo: cantidad de proyectos; superficie construida y unidades totales. Los grupos de comparación son ZT versus Zonas Aledañas; ZT versus barrio completo (de acuerdo a la denominación empleada en la base de datos original); ZT versus comuna de Santiago.

8.2.3. PERMISOS DE OBRA MENOR

Fuente	Dirección de Obras Municipales
Autor	Municipalidad de Santiago
Formato de los datos	Planilla Excel
Temporalidad fuente	2006 a 2014
Tipo de datos	Identificación de permisos de obra menor otorgado
PROCESAMIENTO	
Filtros:	
Identificación de la localización de las obras autorizadas de acuerdo a direcciones. Se usa para esto una base de datos auxiliar donde se tiene registro de todas las calles y los rangos de numeración que pertenecen a cada una de las ZTyP en estudio, así como de las Zonas Aledañas consideradas para la muestra.	
Procedimiento para datos faltantes	
En caso que no se identificara la Dirección de la obra, se omite el caso del análisis	
Grupos y estadísticas de contraste	
Se comparan el promedio de permisos anuales otorgados 3 años antes, 3 y 5 años posteriores de la medida de protección patrimonial. Los grupos de comparación son ZT versus Zonas Aledañas; ZT versus barrio completo (de acuerdo a la denominación empleada en la base de datos original); ZT versus comuna de Santiago.	

**8.2.4. AUTORIZACIONES DE CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES A INTERVENCIONES EN INMUEBLES
DENTRO DE ZTyP**

Fuente	Oficios de resolución del CMN en relación a autorizaciones para intervenciones en inmuebles patrimoniales.
Autor	Centro de Documentación, Consejo de Monumentos Nacionales
Formato de los datos	Copia impresa de resolución en soporte físico.
Temporalidad fuente	Fecha de declaración de ZTyP hasta agosto 2014
Tipo de datos	Antecedentes de la solicitud, anexos técnicos, solicitudes intermedias y resolución final.
PROCESAMIENTO	
<p>Se revisaron individualmente cada uno de los archivadores con los expedientes técnicos de autorizaciones solicitadas al CMN para intervenciones en inmuebles patrimoniales (Más de 50 archivadores)</p> <p>Se genera una base de datos con la identificación de la dirección del inmueble, una breve descripción de la intervención a realizar, fecha de solicitud y de resolución, tipo de inmueble y la última resolución. Se anotan observaciones al margen.</p> <p>Procedimiento para datos faltantes</p> <p>En caso que no se identificara el estado final de la resolución, se considera como casos en proceso.</p> <p>Grupos y estadísticas de contraste</p> <p>Se obtienen frecuencias relativas de los tipos de resoluciones, según tipo de inmuebles y tipo de intervenciones.</p>	

8.3. FICHA TÉCNICA Y CUESTIONARIO DE ENCUESTA

8.3.1. OBJETIVO

Identificar desde la perspectiva de los ocupantes de los barrios, los principales beneficios y perjuicios que la declaratoria de Zona Típica y Pintoresca tiene sobre la vida en los barrios; especialmente en lo que refiere a

- Fortalecimiento del capital social local
- Identidad cultural y barrial
- Conservación y puesta en valor del entorno y de las viviendas
- Transformaciones en las actividades económicas
- Dinámicas inmobiliarias

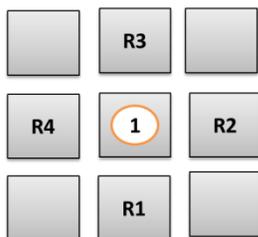
8.3.2. ¿A QUIÉN SE APLICA?

Personas mayores de 18 años que sean propietarios o arrendatarios en las viviendas residenciales de los barrios. Puede ser el/la jefe de hogar u otro adulto responsable que tenga residencia desde al menos el año 2009 en adelante. En el caso de locales comerciales o empresas de servicio, entrevistar al dueño, o jefe del local. Se consideraron migrantes o nacionales.

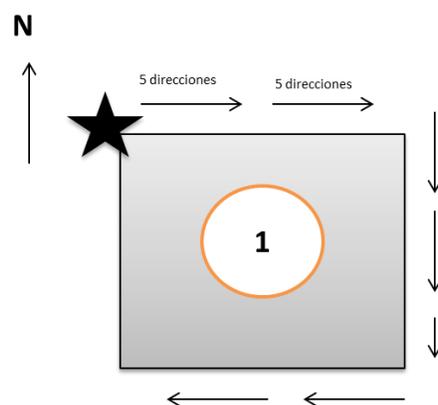
8.3.3. SELECCIÓN DE VIVIENDAS/COMERCIOS

SE APLICARÁN 5 ENCUESTAS POR MANZANA.

Comenzando en la esquina nor-poniente de la manzana seleccionada y tocar timbre cada 5 inmuebles girando según la dirección de las manecillas del reloj. Los saltos sistemáticos se realizan solo después de encuestas exitosas. Si nadie responde o no hay nadie, tocar en la dirección inmediatamente al lado.



Si se recorrió toda la manzana sin completar la cuota de encuestas, continuar en la manzana siguiente según el patrón.



8.3.4. PRESENTACIÓN – DESPEDIDA

PRESENTACIÓN: Buenos días/tardes. Me encuentro realizando un estudio para recoger la opinión de los vecinos y vecinas que viven en Barrios patrimoniales de Santiago, respecto a los cambios que han ocurrido en su barrio en los últimos años. La encuesta es anónima y le tomará 10 minutos ¿Desea usted participar?

¿QUIEN REALIZA LA ENCUESTA?: Ha sido encargada por una socióloga de la Universidad de Chile, Tamara Jeri, quien se encuentra realizando una investigación sobre el tema. Si tiene dudas, comunicarse con ella al 09-8272 2093

DESPEDIDA: Con esto hemos terminado. Le agradecería si fuera tan amable de indicarme un número de teléfono para que mis supervisores verifiquen si he realizado la encuesta correctamente.

8.3.5. SUPERVISIÓN

Se supervisó telefónicamente un 20% de las encuestas por barrio

8.3.6. INSTRUMENTOS

Se diseñaron 4 instrumentos diferentes:

- (A) ZTyP Yungay Brasil y Viel
- (B) Zonas Aledaña a ZTyP Yungay Brasil y Viel
- (C) ZCH San Eugenio-San Vicente
- (D) Zona aledaña ZCH San Eugenio-San Vicente

A modo de ejemplo, se presenta el formato A

ENCUESTA DE MEDICION DE IMPACTOS DE ZONAS TÍPICAS

ID:

BARRIO:	1. YUNGAY BRASIL 2. SAN EUGENIO 3. VIEL	ZONA	1. DENTRO 2. ALEDAÑA	1
TIPO INMUEBLE	1. RESIDENCIAL 2. COMERCIAL	MANZANA N°		
DIRECCIÓN:		FECHA:		

CONSERVACIÓN DEL BARRIO

1. ¿Desde qué año vive en este barrio?

Antes década 50 1
1950-1989 2
1990-2010 3

Después de 2010 4

↓
Agradecer y terminar

2. Como usted vive hace años en este barrio, le pido que haga de cuenta que tiene dos fotos, una de su barrio en la actualidad, y otra de su barrio en el 2009, o sea justo antes del terremoto. Dígame si en la foto actual salen **mucho mejor**, un **poco mejor**, **igual**, un **poco peor** o **mucho peor** que antes, los siguientes aspectos

3. Y cuáles son en su opinión, los 2 aspectos más importantes para la calidad de vida en su barrio (anotar 1 y 2)	Mucho mejor	Un poco mejor s	Igual	Un poco peor	Mucho Peor	NS/NR	P.3
a. La conservación de los espacios públicos (calles, veredas, áreas verdes)	5	4	3	2	1	99	
b. El estado de conservación de las casas cercanas a la suya	5	4	3	2	1	99	
c. El estado de conservación de las casas del barrio en general	5	4	3	2	1	99	
d. La armonía de las nuevas edificaciones con el entorno	5	4	3	2	1	99	
e. La tranquilidad del barrio	5	4	3	2	1	99	
f. El equilibrio entre residencial y comercial	5	4	3	2	1	99	

4. Y en relación con algunos **aspectos económicos** del barrio, ¿usted diría que en la **actualidad**, comparando como era el barrio antes del terremoto, ¿se ven **mucho más** que antes, **un poco más**, **igual**, un **poco menos** o **mucho menos** que antes....

a. El gasto que hace el Estado y Municipalidad en el barrio	Mucho más	Un poco más	Igual	Un poco menos	Mucho menos	NS/NR
a. El gasto que hace el Estado y Municipalidad en el barrio	5	4	3	2	1	99
b. La inversión que hacen los empresarios en el barrio	5	4	3	2	1	99
c. El turismo en la zona	5	4	3	2	1	99
d. Actividades comerciales que perjudican la calidad de vida del barrio	5	4	3	2	1	99
e. Actividades comerciales que mejoran la calidad de vida del barrio	5	4	3	2	1	99

5. Y respecto al valor de las casas, usted diría que hoy son **mucho más caras** que antes del terremoto, **un poco más caras**, **igual**, un **poco más baratas**, **mucho más baratas**...

a. Las casas de su cuadra	Mucho más caras	Un poco más caras	Igual	Un poco más baratas	Mucho más baratas	NS/NR
a. Las casas de su cuadra	5	4	3	2	1	99
b. Las casas del barrio en general	5	4	3	2	1	99

6. Y usted en particular, ¿ha recibido ofertas de compra de su propiedad en los últimos 5 años?

Varias	Una	Ninguna
2	1	0

7. ¿Ha hecho alguna restauración o recuperación en su vivienda los últimos 5 años, respetando el estilo arquitectónico y los materiales? (fachada, interiores, pisos, etc)

Hizo y respetando	Hizo sin respetar	No hizo
2	1 → P. 8	0 → P. 8

8. ¿Cuál es la principal razón por la que **no lo ha hecho**?

No he tenido necesidad o interés	1	No tengo los recursos para hacer arreglos de ningún tipo	3
No tengo recursos para hacer arreglos de acuerdo a las normas	2		NS/NR 99

9. ¿Durante los próximos años desea...

Continuar viviendo en este barrio	1	Mudarse de comuna	3
Mudarse de barrio dentro de la comuna	2		NS/NR 99

10. (para lo que se mudarán) ¿Cuáles son las 2 principales razones por las que desea mudarse? (leer alternativas y marcar 1ª y 2ª)

Ya no me gusta el estilo de vida del barrio	1	Por conveniencia económica	3
Porque no estoy de acuerdo con las restricciones a las intervenciones en las casas	2	Por motivos familiares o personales	4
		Por motivos laborales	5
Otra razón ¿Cuál?			88

PROTECCIÓN DE BARRIOS Y ZONAS TÍPICAS Y PINTORESICAS

Las Zonas Típicas son categorías de Monumentos Nacionales declaradas por el Ministerio de Educación, para proteger un conjunto residencial o una zona para su conservación como parte del patrimonio del país

	Sí	No
11. ¿Conoce las obligaciones y beneficios que tiene por pertenecer a una Zona Típica y Pintoresca?	1	0
12. ¿Sabía usted que su vivienda está dentro de una Zona Típica y Pintoresca?	1	0
13. En el caso de este barrio, ¿Está de acuerdo con que se lo haya declarado Zona Típica y Pintoresca?	1	0

14. Y respecto a quiénes se han beneficiado con la declaración del barrio como Zona Típica, usted diría que esta medida...	Todo el barrio	Solo unos pocos	A nadie	NS/NR
a. Ha beneficiado a	3	2	1	99
b. Ha perjudicado a	3	2	1	99

15. Y haciendo un balance de beneficios y perjuicios que ha traído la ZT a su barrio, usted diría que en estos últimos 5 años ha habido más beneficios, más perjuicios o no ha afectado en nada que se note	Más beneficios	No ha afectado en nada	Más perjuicios	NS/NR
	3	2	1	99

16. Hablando de los barrios en general, ¿Qué tan de acuerdo está usted con las siguientes afirmaciones sobre la conservación de barrios patrimoniales?								
	Muy de acuerdo	De acuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	En desacuerdo	Muy en desacuerdo	NS/NR		
a. Es positivo que se declare como Monumentos Nacionales algunos barrios en ciudades grandes como Santiago	5	4	3	2	1	99		
b. Cuando se declaran los barrios como monumentos, se detiene el desarrollo	5	4	3	2	1	99		
c. Cuando se declaran los barrios como monumentos, se perjudica a los comerciantes	5	4	3	2	1	99		
d. Barrios tradicionales como este, se deterioran cuando llegan edificios o construcciones modernas.	5	4	3	2	1	99		
17. Y hablando ahora de los atributos que han hecho que su barrio se declare como Zona Típica. ¿Me podría decir cuánto conoce o comparte los siguientes aspectos de su barrio en la actualidad? (leer alternativas de respuesta)								
18. ¿Cuáles de los aspectos que le mencioné diría que hoy son mucho mayores que hace 5 años atrás? (Marcar con una x en P.16)								
	Mucho	Bastante	Moderado	Un poco	Muy poco	NS/NR	P.18	
a. Conoce la historia del barrio	5	4	3	2	1	99		
b. Identifica los diferentes estilos de las casas del barrio	5	4	3	2	1	99		
c. Siente orgullo de decir que vive en el barrio "(indicar)"	5	4	3	2	1	99		
d. Considera que el barrio tiene belleza e interés para que lo recorran otras personas que no son de aquí	5	4	3	2	1	99		
e. Le gusta el estilo de vida que se lleva en el barrio	5	4	3	2	1	99		
f. Le gusta la convivencia que hay entre vecinos	5	4	3	2	1	99		
g. Se conocen como vecinos y confían los unos en los otros	5	4	3	2	1	99		
PARTICIPACIÓN SOCIAL								
19. A propósito de la declaración de ZT, en su barrio han surgido organizaciones como (Nombrarla) y líderes. ¿Qué nota le pone usted a los siguientes aspectos, donde 7 significa que usted lo valora mucho y 1 que no lo valora nada								
a. La organización que surgió para proteger y difundir el patrimonio del barrio	1	2	3	4	5	6	7	99
b. Los proyectos y actividades que ha impulsado esta organización	1	2	3	4	5	6	7	99
c. La labor que hacen las JVV para la protección del patrimonio del barrio	1	2	3	4	5	6	7	99
20. Y usted en particular, qué nota se pondría en cuanto a su participación en actividades para la protección del patrimonio del barrio, donde 1 es que no ha participado en nada y 7 que se ha sumado de manera permanente a impulsar acciones de protección del barrio?								
	1	2	3	4	5	6	7	99
RECOMENDACIONES								
21. Ahora quisiera preguntarle su opinión por algunas medidas para proteger la calidad de vida en los barrios y al mismo tiempo no detener su desarrollo. A cada alternativa, quisiera que le ponga una nota de 1 a 7, donde 1 indica que es una muy mala idea y 7 una excelente idea a su juicio.								
a. Poner normas, solo a casas y edificios que tienen un gran valor arquitectónico, no a las casas sencillas	1	2	3	4	5	6	7	99
b. Permitir el comercio, pero regular los tipos de productos y servicios que venden	1	2	3	4	5	6	7	99
c. Permitir todo tipo de actividades legales, pero mantener el aspecto que tengan las casas y edificios	1	2	3	4	5	6	7	99
d. Entregar subsidio para que las personas sin recursos puedan restaurar viviendas de acuerdo a las normas arquitectónicas sector	1	2	3	4	5	6	7	99
e. Entregar subsidio a TODAS las personas que deseen restaurar viviendas de acuerdo a las normas arquitectónicas del sector, sin importar su NSE	1	2	3	4	5	6	7	99
f. Realizar programas para impulsar el turismo en barrios típicos	1	2	3	4	5	6	7	99
CARACTERIZACIÓN: Para terminar, sólo quisiera pedirle unos datos que permitirán realizar agrupaciones estadísticas								
22. Sexo (no preguntar)								
Mujer	1					Hombre	2	
23. ¿Es usted propietario, arrendatario o allegado?								
Propietario	1					Allegado	3	
Arrendatario	2					Otro	88	
24. En qué rango de edad se encuentra usted (leer alternativas)								
18-29	1				40-59	3		
30-39	2				60 y más	4		
25. Hasta qué curso de la educación formal estudió? (anotar textual y codificar):								
Sin estudios	1	Media Incompleta	4	Superior universitario (comp-Incom)	6			
Básica incompleta	2	Media Completa	5	No contesta	99			
Básica completa	3	Superior técnico (completo-incom)	6					
26. ¿A qué se ha dedicado la mayor parte del tiempo en los últimos 3 meses? (anotar textual y codificar)								
Jubilado, rentista	1	Realiza trabajos temporales	4	Cesante	6			
Estudiante	2	Con trabajador estable (empleado o patrón)	5	Familiar no remunerado	7			
Dueña de casa	3					No contesta	99	
27. ¿Cuál es el rango de ingresos mensual de su hogar en los últimos 3 meses, considerando salarios, rentas, y otros ingresos regulares?								
Menos de \$100.000	1	Entre \$200.000 y \$300.000	4	Más de \$1.000.000	7			
Entre \$100.000 y \$150.000	2	Entre \$300.000 y \$500.000	5	No sabe / No contesta	99			
Entre \$150.000 y \$200.000	3	Entre \$500.000 y \$1.000.000	6					
28. Contándose usted mismo/a ¿Cuántas personas componen su hogar?								
29. SOLO INMUEBLES COMERCIALES Por último, ¿Qué tipo de actividad comercial realiza usted? (leer alternativas)								
Pequeño almacén de barrio	1					Servicios locales (peluquería, reparadora calzado, sastrería etc)	3	
Oficina de servicios comerciales	2					Otro ¿cuál?	4	

8.4. PAUTAS DE ENTREVISTA Y LISTADO ENTREVISTADOS/AS

BARRIO	ENTREVISTADOS
YUNGAY	<ul style="list-style-type: none"> • José Osorio, Presidente JJVV Yungay, integrante del movimiento vecinos por la defensa del Barrio Yungay • Rosario Carvajal, Presidenta Fundación patrimonio Nuestro, líder del movimiento vecinos por la defensa del Barrio Yungay • Cristian Lavaud, Empresario gastronómico barrio Yungay, Dueño de Boulevard Lavaud (peluquería Francesa, Almacén, Zarita y otros), Integrante de Corporación Cultural del barrio Yungay • Hilda Cáceres, Presidenta JJVV San Juan de Dios, Barrio Yungay
VIEL	<ul style="list-style-type: none"> • Marcelo Martínez, Líder y promotor de la declaración de ZTyP, Secretario Ejecutivo de Corporación Ciudad Viel • Sergio Lisoni, miembro del directorio de Corporación Ciudad Viel • Vanessa Herrera, Directora de JJVV N°12, Hija de la principal líder que promovió la declaratoria de ZtyP • Mario Contreras, empresario cultural, administrador Teatro parque Cousiño
SAN EUGENIO	<ul style="list-style-type: none"> • Wilma Varela, Presidenta de ONG por la puesta en Valor del Barrio San Eugenio, integrante del COSOC • Luis Rolando Rojas, Arquitecto fundador de Colectivo Rescata, organismo que prestó asesoría técnica para la formulación del expediente de declaratoria de ZTyP • Erica Aguilera, líder vecinal que ha impulsado la investigación y denuncia de las bodegas ilegales en Barrio San Vicente.
EXPERTOS	<ul style="list-style-type: none"> • Sebastián Silva, Funcionario de Dirección de Desarrollo Económico local, Municipalidad de Santiago • Alvaro Bustos, Director de Santiago Innova • Jaime Pujol, Arquitecto urbanista, Subdirección de Patrimonio, , Municipalidad de Santiago • Marcia Cuiza, Arquitecto, Asesoría Urbana , Municipalidad de Santiago • Genaro Cuadros, Arquitecto, Director de Laboratorio Ciudad y territorio, Universidad Diego Portales • Marcelo Trivelli, Economista, Dueño de Boletín de mercado de suelo del Gran Santiago y Ofertas del Mercurio • Marilyn Masbernat, Jefe Área Urbana, CORDESAN

E1

PAUTA ENTREVISTA PROMOTORES DE DECLARATORIA DE ZT

1. **IDENTIFICACIÓN DEL ENTREVISTADO:** Por favor mencionar rol y trayectoria en el proceso de declaratoria, lugar de residencia, motivación personal.
2. **ORIGEN Y MOTIVACIÓN:** () *Tengo entendido que la motivación para la solicitud de declaratoria De ZT fue*
 - 2.1 ¿Por qué la comunidad se sentía vulnerada ante tales amenazas? ¿qué se ponía en peligro?
 - 2.2 Tengo entendido que ha habido grupos favorables y detractores a la solicitud de ZT . ¿En qué se basa el conflicto? ¿quiénes son los detractores y quienes los grupos a favor?
 - 2.3 ¿Qué ventaja o beneficio adicional trae aparejada la declaratoria de ZT a su juicio por sobre la declaración de ZCH del PRC de 2012? ¿Qué limitantes representa contar solo con ZCH?
3. **PROCESO DE DECLARATORIA:** ¿Cuáles han sido los procesos clave que han emprendido para solicitarla y para incentivar su declaratoria?
4. **EFFECTOS ESPERADOS:** Además de frenar los proyectos constructivos, ¿qué otros beneficios se espera producir en el Barrio si es declarada Zona Típica?
5. **EFFECTOS PRE- DECLARATORIA:** y dada la movilización que se ha generado a propósito de la solicitud de ZT, o acciones concomitantes, ¿visualizas algunos efectos deseados y no deseados en el barrio?
 - 4.1 **SOCIAL:**
 - Fortalecimiento tejido social local; surgimiento de grupos pro patrimonio y desarrollo del barrio
 - Fortalecimiento de liderazgo
 - Tensiones residentes antiguos/nuevos?
 - 4.2 **URBANOS**
 - Cambio en equipamiento urbano e infraestructura barrial
 - Percepción de cambio en calidad de vida barrial
 - Rehabilitación de inmuebles? Freno a renovación urbana?
 - Reciclaje y movilidad residencial? , gentrificación? ¿han llegado nuevos vecinos después?
 - 4.3 **CULTURAL**
 - Identidad barrial?
 - Nuevos usos culturales del barrio: *incipiente reactivación de actividad cultural en torno al teatro*
 - 4.4 **ECONÓMICO**
 - Cambio en el valor de suelo, dinámica inmobiliaria?
 - Surgimiento de nuevas actividades productivas y económicos, erradicación de algunas
 - Cómo ha variado la inversión pública o privada?
6. **PROYECCIONES Y DESAFÍOS**

- 1. ORIGEN Y MOTIVACIÓN:** Comentar el origen de la declaratoria de ZT. Al respecto,
 - 1.1 ¿Qué grado de adhesión suscitó la solicitud de declaratoria de ZT en la JJVV?
 - 1.2 ¿Qué efectos positivos se esperaba y cuáles eran las preocupaciones sobre lo que podría implicar ser ZT?

- 2. EFECTOS VISUALIZADOS**
 - 2.1 En términos generales, qué la evaluación hace usted de la declaratoria de ZT?
 - 2.2 **SOCIAL:**
 - ¿Cuál ha sido la relación entre la JJVV y el grupo que promovió a declaratoria y que actualmente emprende acciones de desarrollo para el barrio?
 - Conflictos locales
 - Fortalecimiento tejido social local; surgimiento de grupos pro patrimonio y desarrollo del barrio
 - Han surgido nuevos liderazgos?
 - Tensiones residentes antiguos/nuevos?
 - 2.3 **URBANOS**
 - Cambio en equipamiento urbano e infraestructura barrial
 - Percepción de cambio en calidad de vida barrial
 - Rehabilitación de inmuebles? Freno a renovación urbana?
 - Reciclaje y movilidad residencial? , gentrificación? ¿han llegado nuevos vecinos después?
 - 2.4 **CULTURAL**
 - Identidad barrial? Aspectos que se han perdido (llegada de nuevos grupos)?, aspectos en que se ha fortalecido?
 - Nuevos usos culturales del barrio:
 - 2.5 **ECONÓMICO**
 - ¿Qué recursos se han allegado post-declaratoria? (públicos y privados)
 - Surgimiento de nuevas actividades productivas y económicos, erradicación de algunas
 - Cómo ha variado la inversión pública o privada?

- 3. PROYECCIONES Y DESAFÍOS PARA QUE LA ZT PERMITA MEJORAR LA VIDA DEL BARRIO**

- 4. ACTORES RECOMENDADOS**

1. **IDENTIFICACIÓN:** ¿Qué rol cumple en la organización patrimonial y qué objetivos tiene dicha organización?

2. **ORIGEN Y MOTIVACIÓN:** (Viel) Se sabe que lo que gatilló la movilización social por la ZT fue la *Autorización de construcciones que superaban el límite de altura permitido por el PRC, con lo que se pondría en peligro la tranquilidad y calidad de vida de barrio*. Al respecto, Además de frenar la construcción en altura, **¿qué beneficios se esperaba producir en el Barrio en otros ámbitos?**

3. **ACCIONES PARA PROMOVER LOS OBJETIVOS:** después de declarada la ZT,
 - 3.1 Qué acciones se han realizado para promover el cumplimiento de los objetivos que se perseguían con este instrumento?

 - 3.2 ¿Qué recursos se han allegado post-declaratoria? (públicos y privados)

 - 3.3 ¿Qué obstáculos y oportunidades ofrece ser ZT para allegar recursos para el desarrollo barrial?

 - 3.4 ¿Se han logrado superar los conflictos con los grupos detractores?

 - 3.5 ¿qué acciones se han promovido para fortalecer la base social que promueve la puesta en valor del barrio?

4. **EFFECTOS VISUALIZADOS**
 - 4.5 **SOCIAL:**
 - Fortalecimiento tejido social local; surgimiento de grupos pro patrimonio y desarrollo del barrio
 - Fortalecimiento de liderazgo
 - Tensiones residentes antiguos/nuevos?

 - 4.6 **URBANOS**
 - Cambio en equipamiento urbano e infraestructura barrial
 - Percepción de cambio en calidad de vida barrial
 - Rehabilitación de inmuebles? Freno a renovación urbana?
 - Reciclaje y movilidad residencial? , gentrificación? ¿han llegado nuevos vecinos después?

 - 4.7 **CULTURAL**
 - Identidad barrial?
 - Nuevos usos culturales del barrio: *incipiente reactivación de actividad cultural en torno al teatro*

 - 4.8 **ECONÓMICO**
 - Cambio en el valor de suelo, dinámica inmobiliaria?
 - Surgimiento de nuevas actividades productivas y económicos, erradicación de algunas
 - Cómo ha variado la inversión pública o privada?

- 1. PATRIMONIALIZACIÓN DEL BARRIO: desde junio de 2009 el barrio fue declarado ZTyP.** En términos generales, qué la evaluación hace usted de la declaratoria del barrio como ZTyP?
 - 1.1 SOCIAL:**
 - ¿Cómo se han integrado las organizaciones a acciones conjuntas de protección del patrimonio del barrio?
 - Conflictos locales
 - Fortalecimiento tejido social local; surgimiento de grupos pro patrimonio y desarrollo del barrio
 - Han surgido nuevos liderazgos?
 - Tensiones residentes antiguos/nuevos?
 - 1.2 URBANOS**
 - Cambio en equipamiento urbano e infraestructura barrial
 - Percepción de cambio en calidad de vida barrial
 - Rehabilitación de inmuebles? Freno a renovación urbana?
 - Reciclaje y movilidad residencial? , gentrificación? ¿han llegado nuevos vecinos después?
 - 1.3 CULTURAL**
 - Identidad barrial? Aspectos que se han perdido (llegada de nuevos grupos)?, aspectos en que se ha fortalecido?
 - Nuevos usos culturales del barrio:
 - 1.4 ECONÓMICO**
 - ¿Qué recursos se han allegado post-declaratoria? (públicos y privados)
 - Surgimiento de nuevas actividades productivas y económicos, erradicación de algunas
 - Cómo ha variado la inversión pública o privada?
- 2. PROYECCIONES Y NECESIDADES PARA QUE LAS MEDIDAS PROTECCIONISTAS PERMITAN MEJORAR LA VIDA DEL BARRIO**
 - 2.1 ¿Qué efectos a futuro se esperan con las medidas proteccionistas? ¿O considera que ya se ha logrado el objetivo?
 - 2.2 ¿Cómo les gustaría equilibrar la conservación del patrimonio, con el desarrollo del barrio?

E5

PAUTA ENTREVISTA ACTORES ECONÓMICOS

1. OPORTUNIDADES ECONÓMICAS DEL BARRIO

- 1.1 ¿Desde cuándo está en el barrio? ¿qué motivación tuvo para instalar un emprendimiento económico en el barrio?
- 1.2 ¿Con la declaratoria de ZT, qué nuevas oportunidades y dificultades han surgido para los emprendimientos económicos?

2. ACCIONES PARA IMPULSAR DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL DE BARRIOS PATRIMONIALES:

- 2.1 ¿Qué clase de apoyo han recibido de parte de instituciones municipales o sectoriales para apoyar los emprendimientos económicos?
- 2.2 ¿Son pertinentes los instrumentos de fomento productivo que existen para las particularidades que tiene éste territorio patrimonial?

3. EFECTOS ECONÓMICOS VISUALIZADOS

- Surgimiento de nuevas actividades productivas y económicos
- erradicación de algunas ACTIVIDADES DETERIORANTES

4. PROYECCIONES Y DESAFÍOS

E6

PAUTA ENTREVISTA INFORMANTES EXPERTOS: TEMAS DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1. IMPORTANCIA ZT EN ORDENAMIENTO URBANO

- 1.1 ¿Qué importancia tiene para el ordenamiento urbano comunal, la existencia de barrios patrimoniales y ZT en particular?
- 1.2 ¿Cómo se compatibilizan los impulsos de regeneración del centro de la ciudad, con la protección de barrios y zonas patrimoniales?
- 1.3 ¿Tiene algunas ventajas la ZT en relación con ZCH desde el punto de vista del ordenamiento urbano? ¿y desde el punto de vista de las oportunidades que ofrece a las comunidades?
- 1.4 Actualmente dos ZT están en estudio, San Eugenio y Matta Sur, en una no se ha dado el apoyo Municipal y en la otra sí, ¿en qué se basa esta diferencia?

2. ACCIONES PARA APOYAR DESARROLLO PATRIMONIAL DE BARRIOS:

- 2.1 ¿Cuáles son las directrices municipales para apoyar estos barrios?
- 2.2 ¿El estatus de ZT es gravitante para direccionar recursos de equipamiento urbano, mejoramiento de plazas y otro tipo de mejoramiento urbano?
- 2.3 ¿Cómo se ha avanzado en la normalización urbanística de ZT, sobre todo en lugares donde se yuxtaponen con ZCH? ¿qué opinión tiene sobre los instructivos de intervención que la propia municipalidad impulsó?

E7

**PAUTA ENTREVISTA INFORMANTES EXPERTOS: TEMAS
DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL**

1. IMPORTANCIA ZT EN ESTRATEGIA DE FOMENTO DEL DEL

- 1.1 ¿Qué importancia tiene para el plan maestro de DEL que impulsa la actual administración
- 1.2 ¿Qué oportunidades y obstáculos ofrece la figura de ZT para el DEL? ¿hay particularidades territoriales?

2. ACCIONES PARA APOYAR DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL DE BARRIOS PATRIMONIALES:

- 2.1 ¿Cuáles son las directrices municipales para apoyar estos barrios? ¿qué tipo de instrumentos existen para apoyar el DEL?
- 2.2 ¿El estatus de ZT es gravitante para direccionar recursos de DEL?
- 2.3 Rol de Santiago INNOVA

3. EFECTOS ECONÓMICOS VISUALIZADOS

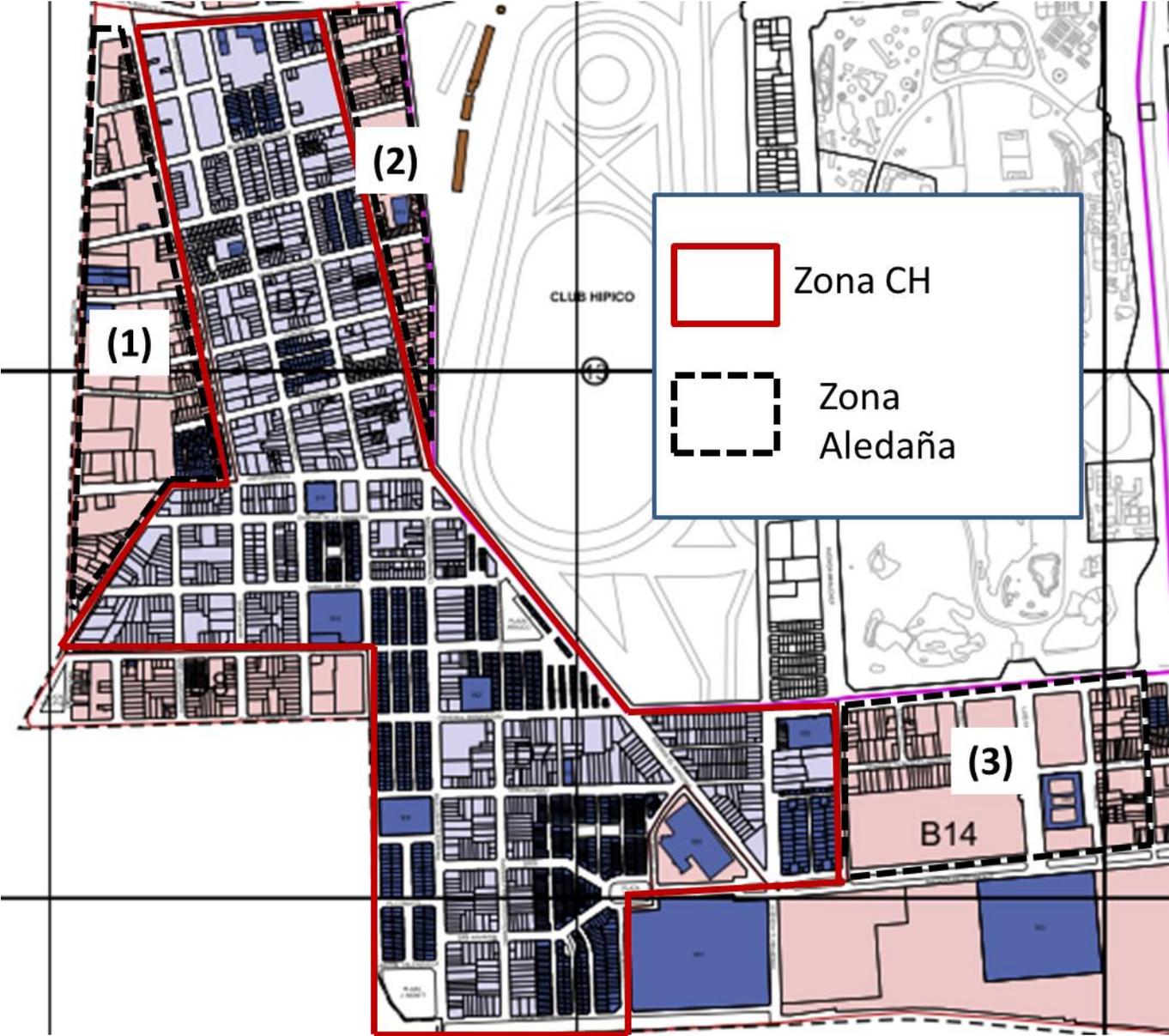
- Surgimiento de nuevas actividades productivas y económicos
- erradicación de algunas ACTIVIDADES DETERIORANTES
- ASOCIATIVIDAD ECONÓMICA
- Resultados de los instrumentos DEL focalizados

8.5. POLÍGONOS DE ZONAS TÍPICAS, ZCH Y DE ZONAS ALEDAÑAS EMPLEADAS EN EL ANÁLISIS

SECTOR	LÍMITES
<p>Zona de Conservación Histórica San Eugenio- San Vicente (Zona D7 del sector 6, del PRS02 de 2014)</p> <p>(Ver Plano 1 adjunto)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Norte: Av. Almirante Blanco Encalada, entre Puerta de Vera y Bascuñán Guerrero • Poniente: Puerta de Vera, entre Av. Almirante Blanco Encalada y Antofagasta/ Antofagasta entre San Vicente y Camino a Melipilla / Camino a Melipilla, entre Antofagasta y Sepúlveda Leyton / Sepúlveda Leyton entre Camino a Melipilla y San Alfonso /San Alfonso, entre Sepúlveda Leyton y Av. Centenario • Sur: Av. Centenario entre San Alfonso y Florencio Bahamondes / Florencio Bahamondes entre Av. Centenario y Av. Pedro Montt / Amapolas entre Av. Pedro Montt y Av. Mirador esq. San Dionisio/ Av. Mirador entre San Dionisio y Av. Pedro Montt / Av. Pedro Montt entre Club Hípico y Av. Beaucheff • Oriente: Av. Beaucheff entre Av. Pedro Montt y Av. Grl. Rondizzoni / Av. Grl. Rondizzoni entre Av. Beaucheff y Av. Mirador / Av. Mirador entre Av. Grl. Rondizzoni y Antofagasta / Bascuñán Guerrero entre Antofagasta y Av. Almirante Blanco Encalada
<p>Zonas aledañas a Zona de Conservación Histórica San Eugenio- San Vicente</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (1) Polígono formado por calles: Exposición entre Av. Almirante Blanco Encalada y Sepúlveda Leyton; Camino Melipilla, entre Sepúlveda Leyton y Antofagasta; Antofagasta hasta San Vicente; San Vicente entre Antofagasta y Av. Almirante Blanco Encalada • (2) Polígono formado por calles: Av. Almirante Blanco Encalada entre Bascuñán Guerrero y Abate Molina; Abate Molina entre Av. Almirante Blanco Encalada y Antofagasta; Bascuñán Guerrero entre Antofagasta y Av. Almirante Blanco Encalada • (3) Polígono formado por calles: Av. Grl. Rondizzoni entre Av. Beaucheff y Fábrica; Fábrica entre Av. Grl. Rondizzoni y Av. Pedro Montt; Av. Pedro Montt entre Fábrica y Av. Beaucheff; Av. Beaucheff entre Av. Pedro Montt y Av. Grl. Rondizzoni
<p>ZT Viel-Matta-San Ignacio-Rondizzoni (Zona D9 del sector 5, del PRS02 de 2014)</p> <p>(Ver Plano 2 adjunto)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Norte: Av. Manuel Antonio Matta entre Viel y San Ignacio de Loyola • Poniente: Viel entre Av. Manuel Antonio Matta y Av. Grl. Rondizzoni • Sur: Av. Grl. Rondizzoni entre Viel y San Ignacio de Loyola • Oriente: San Ignacio de Loyola entre Av. Grl. Rondizzoni y Av. Manuel Antonio Matta
<p>Zona aledaña a ZT Viel-Matta-San Ignacio-Rondizzoni (Ver Plano 2 adjunto)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Norte: Av. Manuel Antonio Matta entre San Ignacio de Loyola y Lord Cochrane • Poniente: Lord Cochrane entre Av. Manuel Antonio Matta y Sargento Aldea • Sur: Sargento Aldea entre Lord Cochrane y San Ignacio de Loyola • Oriente: San Ignacio de Loyola entre Sargento Aldea y Av. Manuel Antonio Matta •

SECTOR	LÍMITES
<p>ZT Barrio Yungay-Brasil (Zonas D1-D3-D4-B3 del sector 1, del PRS02 de 2014) (Ver Plano 3 adjunto)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Norte: Rosas entre Esperanza y Cueto /Cueto entre Rosas y Compañía / Compañía entre Cueto y Grl. Bulnes / Grl. Bulnes entre Compañía y Rosas / Rosas entre Grl. Bulnes y Ricardo Cumming/ Ricardo Cumming entre Rosas y Catedral / Catedral entre Ricardo Cumming y Alnte. Barroso • Oriente: Alnte. Barroso entre Catedral y Alameda B. O'Higgins • Sur: Alameda B. O'Higgins entre Alnte. Barroso y José Toribio Medina / José Toribio Medina entre Alameda B. O'Higgins y Erasmo Escala / Erasmo Escala entre José Toribio Medina y Grl. Bulnes / Grl. Bulnes entre Erasmo Escala y Moneda / Moneda entre Grl. Bulnes y Matucana • Poniente: Matucana entre Moneda y Huérfanos / Huérfanos entre Matucana y Libertad / Libertad entre Huérfanos y Compañía / Compañía entre Libertad y Esperanza / Esperanza entre Compañía y Rosas <p>(*) se simplificaron los límites de la ZT para facilitar la búsqueda de información</p>
<p>Zona aledaña a ZT Barrio Yungay-Brasil</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (1) Polígono formado por calles: Catedral, entre Esperanza y Matucana; Matucana, entre Catedral y San Pablo; San Pablo entre Matucana y Esperanza; Esperanza entre san Pablo y Catedral • (2) Polígono formado por calles: Moneda Gnrl. Bulnes; Romero, Chacabuco • (3) Polígono formado por calles: Rosas, Gnrl Bulnes, Compañía y Cueto • (4) Polígono formado por calles: Rosas, Riquelme, Santo Domingo y Ricardo Cumming

PLANO 1: Zona de Conservación Histórica San Eugenio- San Vicente y zonas aledañas



PLANO 2: ZT Viel-Matta-San Ignacio-Rondizzoni y zonas aledañas



-  Zona Típica
-  Zona Aledaña

PLANO 3: ZT Barrio Yungay-Brasil (simplificado) y zonas aledañas

