

Desarrollo urbano y patrimonio: entre la renovación y la conservación

Gustavo Carrasco Pérez¹

Introducción

La concepción del desarrollo urbano como un proceso permanente de renovación del tejido urbano ha sido la tónica predominante en nuestro país. La búsqueda de “lo que es moderno”; la negación explícita o implícita de otorgar algún valor a lo heredado, salvo en aquellos casos que son demasiado evidentes como para negarles su valor patrimonial; la voluntad del Estado de impulsar la construcción y el desarrollo inmobiliario privado por sobre la mantención del parque edificado existente, y la condición telúrica del país, han tenido como corolario la cristalización de un modelo que prácticamente no concibe otra forma de hacer ciudad que a través de una dinámica demolición-construcción. La edificación existente vale sólo en función del terreno y del potencial inmobiliario que éste pueda tener.

Esta lógica, ha impulsado procesos de renovación urbana que han derivado en la desaparición de inmuebles, de sectores, de barrios enteros en nuestras ciudades; fenómeno particularmente visible en las últimas dos décadas producto del dinamismo inmobiliario privado y de las políticas públicas orientadas a impulsar el sector de la construcción. No obstante las cifras positivas que el sector pueda haber aportado al crecimiento económico del país, cabe preguntarse si todo este proceso tan exitoso en cuanto a la acumulación y rotación del capital, y cuantitativamente expresado en m² construidos, en número de permisos otorgados, en monto de las inversiones inmobiliarias, en número de empleos etc.; conduce a un modelo de ciudad más equitativo, más amable, más sustentable, más atractivo, más competitivo incluso en términos de ofrecer una mejor calidad de vida a sus habitantes y una experiencia de vivir la ciudad más rica o por el contrario, conduce a un modelo de ciudad donde las externalidades negativas se van

¹ Arquitecto Universidad de Chile. Arq. DPLG École Nationale Supérieure Des Beaux Arts (París). Dip. Economía Urbana (PUC). Académico del Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile y Arquitecto jefe Unidad de Patrimonio Dirección de Obras Municipales de Santiago (I. Municipalidad de Santiago).

acumulando, sin que el sector privado que las genera las internalice en sus costos, traspasándoselas al ciudadano común para que éste las asuma como un resultado inherente “al progreso”. Es en este contexto que cabe plantearse cuál es el sentido finalmente de continuar en una senda que no necesariamente apunta a mejorar las condiciones de vida de las personas. Es ahí donde la preservación del carácter de ciertos barrios, del reconocimiento del valor de lo existente, del registro de edificaciones, conjuntos, áreas o sectores como de valor patrimonial comienza a tomar sentido al identificar el conjunto de atributos que éstos tienen y la contribución que su mantención hace no sólo a sus moradores sino también al atractivo que la ciudad pueda brindar. Lo anterior no implica dejar de construir. Implica una nueva mirada y otra perspectiva en que lo nuevo se plantea en función del contexto donde se va emplazar, entendiendo que su ejecución sumará y no restará valor al barrio donde se va a emplazar.

Demolición-construcción: la preeminencia de lo nuevo por sobre lo existente

El debate de cómo se debe enfrentar el desarrollo urbano de nuestras ciudades y en particular de sus centros históricos se ha ido transformando en una problemática creciente en nuestro medio, no circunscrita ya tan solo al ámbito académico y de expertos, sino que ha logrado crecientemente permearse la agenda pública gracias al impulso dado a esta temática por diversas asociaciones vecinales y barriales que han sabido poner sobre la mesa y a la luz pública sus posturas referidas a la defensa de sus barrios, amenazados por las dinámicas de renovación urbana, y en particular aquellas cuya expresión física-morfológica más evidente es la modalidad de demolición-construcción; en donde se sustituye el cuerpo edificado existente, generalmente de densidad media o baja por una nueva edificación en altura, de densidad alta, representada fundamentalmente por la tipología torre cualquiera sea el sistema de agrupamiento que ésta tenga.

Si esta búsqueda de cambio de paradigma respecto del modelo imperante lo miramos desde el punto de vista del desarrollo urbano cabe interrogarse respecto de esta lógica casi permanente de demolición-construcción de la ciudad construida. Más allá de ser un país de naturaleza sísmica con su correlato de incertidumbre y de reconstrucción, el desarrollo urbano y la

legislación que lo rige presenta una clara orientación hacia la edificación nueva por sobre o en desmedro de la mantención, la preservación, la reparación de la edificación existente; independientemente del hecho que la edificación existente pueda ser de calidad; que reúna las condiciones materiales y constructivas como para prolongar su vida útil, incluso admitiendo el cambio de uso; más aún si a ésta se le cataloga en alguna de las categorías de valor patrimonial.

Existe en nuestra evolución societal una búsqueda permanente por lo que “es moderno” y por consiguiente el construir una ciudad “moderna” por sobre la ciudad heredada, siguiendo al efecto los cánones importados desde el extranjero en cada fase de su desarrollo urbano.

En el caso de la comuna de Santiago, el fomento a la demolición indiscriminada del parque construido existente, fue una acción incentivada incluso desde la propia Dirección de Obras Municipales, mediante el expediente de clasificar los inmuebles según sus calidades de construcción y materialidad que ella misma efectuara y que consta en planos del año 1956. En este documento se determinaban tres categorías: inadaptables o insalubres, adaptable, definitiva. Como lo señala Mardones Restat, de acuerdo a los criterios empleados en dicha clasificación se tendría que demoler el 80% del centro de París. En el caso de Santiago, sólo se consideraban en la categoría de definitivas, aquellas edificaciones “modernas”. Entre las inadaptables o insalubres, la Dirección de Obras Municipales de Santiago, catalogaba, entre otras, a las iglesias y templos de la Merced, San Agustín, las Agustinas, los Tribunales de Menor Cuantía, la Casa Colorada, la Posada del Corregidor, el Mercado Central. Mardones Restat señala que ni siquiera el Palacio de La Moneda, la Catedral o los Tribunales de Justicia fueron considerados dentro de la categoría de “definitivos”².

Esta visión municipal ilustra claramente la postura de valorar “lo moderno” por sobre cualquier consideración patrimonial. De hecho los postulados del Movimiento Moderno tendrán una amplia acogida en el medio académico y profesional en el país y el Estado será uno de sus principales promotores a través de los diversos proyectos urbanos que se impulsarán desde los ministerios sectoriales respectivos.

² Mardones Restat, 1970.

La tipología torre como modelo de densificación

La densificación mediante la tipología de la torre aparece como la única respuesta del sector inmobiliario a la demanda y a los requerimientos del mercado y la que pareciera ser le asegura alcanzar la rentabilidad económica esperada. Lo otro es el crecimiento de la ciudad en extensión, a través de extensas urbanizaciones periféricas, presionando a la Autoridad Pública pertinente para lograr ampliaciones del límite urbano; junto con cuestionar la modificación de aquellos planes reguladores comunales que han reducido las alturas máximas de edificación, los coeficientes de constructibilidad, los de ocupación de suelo y por cierto, los que han incorporado inmuebles y/o zonas de conservación histórica.

La modalidad de renovación urbana mediante la tipología “torre” altera no solo la morfología y configuración de un determinado barrio o sector, en particular aquellos barrios consolidados, sino que por cierto afecta a sus habitantes, a su red de relaciones sociales y familiares, a su calidad de vida, al medio ambiente barrial y a las condiciones de habitabilidad previamente existentes e incide en la valoración económica del suelo, con el consiguiente impacto en el tipo, naturaleza y diversidad de actividades económicas presentes en el sector, así como en la composición del tejido social, lo que comprende tanto la llegada de una nueva población ajena a la historia del lugar como la expulsión de muchos de sus residentes, ya sea por motivos económicos, o por la pérdida que éstos experimentan en su calidad de vida residencial.

Otra arista a considerar en los procesos de densificación de las dos últimas dos décadas en el caso de Santiago y de otras comunas, mediante la tipología torre, es la interrogante creciente respecto de la habitabilidad futura de muchos de aquellos inmuebles producto de la economía de medios empleada en su construcción, la alta densidad que presentan los proyectos y el segmento socio-económico que los habita, en su gran mayoría arrendatarios. La experiencia internacional ha sido ilustrativa en la materia: la degradación creciente de este tipo de edificaciones en altura, del tipo barras y torres, y la consiguiente guetización de las mismas se ha traducido en costosos procesos de demolición y reconstrucción esta vez mediante conjuntos de menor escala, menos densos y con más preocupación por los espacios públicos, los espacios comunes y los equipamientos. Frente a estas consideraciones, las empresas se defienden diciendo que ellas construyen lo que la normativa les permite, tanto aquella contenida en el Instrumento de

Planificación Territorial respectivo como en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La pregunta es a futuro: un predio al cual ya se le extrajo el máximo de constructibilidad permitido posible, ¿qué tipo de proyecto podría tener la rentabilidad económica suficiente como para sustituir la torre degradada que ocupó dicha constructibilidad? y ¿quién se hará cargo de esta problemática política, social y económica que no se vislumbra como un fenómeno tan distante en el tiempo?

La revalorización barrial

Frente a esta modalidad de renovación urbana, las comunidades afectadas han desarrollado distintas estrategias e iniciativas para frenar el avance inmobiliario en sus barrios, entre las cuales, ha surgido como alternativa la declaratoria de Zona Típica de los mismos, tipo de iniciativa observable en particular la de los casos en los que se han configurado procesos de patrimonialización social del hábitat residencial³. En los distintos casos en los que se han registrado estas dinámicas ciudadanas es posible observar un evidente conflicto de intereses entre los distintos actores y agentes que intervienen en el territorio. Se dan relaciones de fuerza y de instancias de poder, entre los agentes inmobiliarios, las autoridades edilicias y gubernamentales, y las asociaciones vecinales. De algún modo, la conservación del patrimonio barrial se ha ido transformando en una bandera de lucha de aquella parte de la población residente que se resiste a los cambios y a las transformaciones del tejido urbano que conlleva el tipo de desarrollo inmobiliario de corte neoliberal.

Dentro de este escenario de conflicto de intereses, las comunidades involucradas también presentan posturas disímiles, entre aquellas que postulan efectivamente a la protección de sus inmuebles y vecindarios mediante su incorporación a las normativas legales pertinentes, y otras para las cuales, la incorporación a alguna de las categorías patrimoniales representa más bien una severa afectación al derecho a disponer de sus bienes de la forma que mejor les parezca, siendo forzados por el contrario a asumir restricciones de todo orden sin derecho a compensación alguna desde la instancia pública.

³ Flisfisch Cortés, 2014.

En el marco de todo este debate, es necesario también tener presente que el fenómeno de valoración del lugar dónde se vive, la voluntad de permanecer en dicho lugar, ya sea por sus atributos físico-morfológicos, medio-ambientales, sociales, culturales, localización u otros privilegiando al efecto el valor “de uso” por sobre el valor “de cambio” es un fenómeno relativamente reciente en nuestro medio, y puede leerse como derivada del arraigo a una determinada historia de vida y al sentimiento de pertenencia a un determinado grupo social, con todo lo que eso pueda implicar en redes de apoyo y de contención sociales, económicas y culturales.

La preservación del patrimonio construido

La búsqueda de preservar determinados inmuebles, barrios o sectores en mérito a su historia, a sus componentes socio-culturales, a sus cualidades urbanas y espaciales; a su arquitectura, materialidad y morfología, etc. no ha estado exenta de discusión, confrontándose posturas muchas veces diametralmente opuestas entre quienes consideran que nada justifica intentar frenar el desarrollo urbano en determinadas áreas de la ciudad mediante el expediente de restringir su renovación al establecer normativas que apuntan a la preservación específica de determinados inmuebles y /o sectores existentes bajo las categorías de Inmuebles y/o Zonas de Conservación Histórica o la de Monumentos Históricos y/o Zonas Típicas; o bien utilizando como mecanismo el de reducir las alturas máximas, las densidades y los coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo. Es decir, acciones que traban o frenan el desarrollo inmobiliario en vez de dar cuenta de los requerimientos del mercado que impulsan la ejecución de nuevos proyectos y que se inscriben a su vez en la necesaria densificación para obtener un mejor aprovechamiento del suelo urbano disponible. En el sentido opuesto, se levantan quienes consideran que el desarrollo urbano no pasa necesariamente solo por la desregulación y el libre juego del mercado, sino que también por determinados niveles de planificación que incluyan entre otras variables, la identificación, el reconocimiento y la valoración de su historia, de sus capas y pliegues, de la diversidad de su tejido; con un carácter específico a preservar y a promover como un atributo que resulta no menor al proyectarse en el ámbito global de ciudades. Una postura más radical es la de aquellos que

buscan definitivamente “congelar” el desarrollo urbano de determinados barrios o incluso de ciudades no admitiendo transformación alguna que pueda afectar el carácter y el ambiente de sus lugares de residencia.

En la Región Metropolitana de Santiago, se puede destacar el caso de la comuna de Santiago por la alta concentración de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural que considera el respectivo Instrumento de Planificación Territorial. A la fecha (2016) cuenta con 18 Zonas Típicas y 80 Monumentos Históricos; 16 Zonas de Conservación Histórica y 1382 Inmuebles de Conservación Histórica.

El Plan Regulador Comunal vigente con anterioridad al año 1990 contenía ya algunas de estas áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. Sin embargo, es partir de la modificación al Plan Regulador Comunal aprobado el 15 de enero 2003 (Decreto Secc. 2da. N° 7) y entrado en vigencia el 30 de enero 2003, fecha de su publicación en el Diario Oficial, en el que el tema de la protección patrimonial se instala vigorosamente en la planificación y gestión urbana municipal. Esta primera gran modificación del instrumento de planificación territorial comprende el territorio comprendido entre la Av. Norte-Sur (Autopista Central) por el oriente, la Av. Presidente Balmaceda por el norte, la Av. Matucana por el poniente y la Av. Libertador Bernardo O’Higgins por el sur; área denominada como “Santiago Poniente” que comprende los Barrios Brasil, Yungay, San Pablo y Mapocho.

A partir de dicha modificación al Plan Regulador Comunal, cuyo estudio contó con la asesoría técnica del Atelier Parisien d’Urbanisme (APUR) de la ciudad de París, se fueron elaborando sucesivas modificaciones y/o estudios seccionales que consideraban la perspectiva patrimonial entre sus elementos más determinantes; modificaciones que fueron cubriendo progresivamente todo el territorio comunal hasta culminar con el denominado Barrio Matta Sur mediante el Decreto Seccional 2da. N° 4 de fecha 03.01.2014 y publicado en el Diario Oficial el 25 de Julio 2014. Cabe destacar que en este último sector, el Comité por la Defensa del Barrio Matta Sur yendo incluso más allá de lo obrado por el propio Municipio, y en tanto expresión de la comunidad organizada y “patrimonializada” elaboró el expediente para solicitar al Consejo de Monumentos Nacionales la declaratoria de Zona Típica, ingresando dicho expediente a trámite el año 2010 ante dicho Consejo, entidad que luego del proceso de revisión y de ajuste acogió la

iniciativa, aprobándola por la mayoría de los presentes a la sesión ordinaria de fecha 23 de Diciembre de 2015. Finalmente, mediante Decreto N° 210 MINEDUC promulgado el 18 de Julio de 2016 y publicado en el D.O. el 16 de Agosto de 2016, se declaró “Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica o Pintoresca al “Barrio Matta Sur”, ubicado en la comuna y provincia de Santiago, Región Metropolitana” cuyos límites están definidos por el polígono comprendido por las calles Santa Elena, Coquimbo, Zenteno, San Diego, Santa Rosa, Carmen y Ñuble. Cabe destacar que una vez publicada la declaratoria en el Diario Oficial ésta pasaría a ser una de las mayores Zonas Típicas no solo de la comuna sino que del país. De acuerdo al catastro digital municipal, la superficie aproximada que tendría dicha Zona Típica, incluyendo manzanas y vialidad sería de 1.886.828,57 m². La Zona Típica que la seguiría en términos de superficie protegida es la Zona Típica denominada “los Barrios Yungay y Brasil de Santiago Poniente”, la cual obtuvo el D.E. N° 43 MINEDUC de fecha 19.02.2009, publicado en el Diario Oficial el 30.03.2009; Zona Típica que tiene aproximadamente 1.132.506,11m², incluyendo manzanas y vialidad y que también resultó de la acción de la comunidad organizada, en este caso, a iniciativa de la Agrupación Defensa del Barrio Yungay.

Ahora bien el logro alcanzado por la acción vecinal en términos de asegurar una protección patrimonial de mayor nivel sobre dichos territorios, y en particular frente a la actividad inmobiliaria percibida como una amenaza, no asegura necesariamente el resguardo de la edificación existente frente a los procesos naturales de deterioro, al no estar acompañada de mecanismos de gestión que posibiliten el allegamiento de recursos para estos fines, máxime considerando la deuda pendiente desde la instancia pública gubernamental en cuanto a la formulación de una política pública que se traduzca en planes y programas orientados específicamente a la mantención del parque construido de carácter patrimonial.

Lo anterior resulta aún más pertinente en el caso de comunas con altos niveles de inmuebles o zonas de valor patrimonial como pueden serlo Santiago, Valparaíso, Iquique o cualquiera de las comunas que a nivel país cuentan con áreas protegidas, fenómeno además que se ha ido incrementado en los últimos años por la presión ciudadana.

Si se considera la dimensión territorial en el caso de la comuna de Santiago, las áreas de recursos de valor patrimonial cultural como resultado de este

proceso de patrimonialización impulsado tanto por iniciativa municipal como por los vecinos, se traduce en que a la fecha (2016), el 60,84% de la superficie del territorio comunal calculado a nivel de manzanas, es decir, excluida la superficie destinada a vialidad, tiene la categoría de Zona de Conservación Histórica y/o de Zona Típica. Si se mide en superficie (m²), del total de 16.268.856 m² que tiene la comuna a nivel de manzanas, 9.899.571 m² son manzanas que están inscritas bajo alguna de las dos categorías de protección patrimonial antes indicadas.

La discusión pasa ciertamente por plantearse respecto del sentido último de la preservación de un bien. ¿Para qué proteger determinados inmuebles y/o sectores de la ciudad? ¿Cuál podría ser la utilidad de preservar sectores que podrían ser sustituidos por nuevas edificaciones? ¿Quién define lo que se resguarda y por qué? ¿Cómo se ven afectados los derechos de propiedad con este tipo de declaratorias? ¿Existen mecanismos compensatorios de parte del Estado hacia los propietarios afectados? Efectivamente si la perspectiva o el foco desde donde se mira el problema, es básicamente de orden económico liberal, restar al mercado inmobiliario suelo por esa cosa algo etérea que es el de proteger inmuebles, puede aparecer como un absurdo, especialmente en un país como el nuestro que requiere crecer y “desarrollarse” a la mayor velocidad posible. Desde esta perspectiva, intervenir inmuebles rehabilitándolos no da la rentabilidad económica que si se pueden alcanzar con las nuevas edificaciones en altura. Preservar ciertas áreas o barrios de la ciudad aunque dicha acción haya sido gatillada por los propios vecinos, puede leerse como una forma de controlar la llegada de nuevos residentes, de modo de seguir viviendo “entre nosotros” los residentes de siempre del barrio; de desperdiciar el recurso suelo, especialmente en aquellos sectores altamente demandados por el mercado inmobiliario; en fin, puede ser vista como la expresión de una suerte de idealismo que cree poder mantener en el tiempo un modo de vida propio de otras épocas. Ahora el quién define qué es o no es patrimonio es también otra faceta controversial. En términos generales, la iniciativa de establecer categorías de protección ha emanado históricamente de la Autoridad; léase fundamentalmente, Gobierno Central o Gobierno Local. En el primer caso, a través de la legislación y en el segundo a través de los instrumentos de planificación territorial. Es en los últimos años que han aparecido iniciativas desde las propias comunidades, que han sido capaces de elaborar los respectivos expedientes hasta presio-

nar a las Autoridades para asegurar la tramitación y la aprobación final. Ejemplo de lo anterior son las antes mencionadas Zonas Típicas del Barrio Yungay y Brasil y la del Barrio Matta Sur.

La declaratoria de un inmueble bajo la categoría de inmueble de conservación histórica o de un sector como zona de conservación histórica puede afectar efectivamente el valor económico de la propiedad, además de restringir el tipo de intervenciones que el propietario pueda querer introducir en su bien, afectando su derecho de propiedad. Ahora bien, en ciertos casos, el valor económico de la propiedad puede ir a la baja al perder el terreno el potencial inmobiliario que podría tener, pero también puede ir al alza en aquellos barrios o sectores de la ciudad en que por sus condiciones de localización u otras, existe una fuerte demanda por vivir en un lugar central “sin torres” y en donde las condiciones de protección patrimonial dan un marco legal de seguridad al inversionista que responde a los requerimientos de ese mercado específico. Un ejemplo de lo anterior es el barrio Lastarria en la comuna de Santiago.

En este cuestionamiento recurrente respecto de cómo afecta al derecho de propiedad la declaratoria de un inmueble bajo alguna de las categorías patrimoniales, los sectores interesados omiten o silencian de qué manera los desarrollos inmobiliarios que éstos impulsan o promueven, afectan a los atributos inherentes a los derechos de propiedad de terceros; situación amparada en una normativa que vela más por los derechos de propiedad de los desarrolladores inmobiliarios que por el de los propietarios privados afectados por los proyectos ejecutados por aquéllos. Es el caso concreto de la pérdida o reducción del asoleamiento, de la privacidad, de las vistas fundamentalmente en el caso de las propiedades colindantes y del vecindario próximo; del incremento en la congestión vehicular y en los niveles de ruidos en el caso de todo el sector donde se emplazan los nuevos proyectos inmobiliarios. Se trata de externalidades negativas que el desarrollador no internaliza ni asume en sus costos, afectando directa e indirectamente el valor de las propiedades de terceros, sin que la legislación contemple mecanismo compensatorio alguno respecto de los afectados. Figura similar respecto de aquellos propietarios que adquirieron una vivienda en altura “con vistas” atributo que es parte del valor económico del inmueble que adquirió y que luego ve afectada el valor de su inversión al perder dichas “vistas” producto de otro inmueble contiguo, desarrollado incluso por la misma empresa. En estos casos, es el propietario el que debe asumir la pérdida, sin derecho a

compensación alguna. En ese mismo registro de afectación de los derechos de propiedad de terceros se encuentran las denominadas “casas isla”, que al quedar rodeadas de edificios en altura, pierden todo potencial inmobiliario y la mayor parte de los atributos que inciden en su valor económico.

Si se trata de discutir respecto de cómo se afectan los derechos de propiedad en el ámbito del desarrollo urbano, debieran ponerse todas las cartas sobre la mesa, y evaluar todos los costos y beneficios que presentan los distintos tipos de desarrollos y emprendimientos inmobiliarios así como las inversiones públicas y la recuperación de plusvalías.

En cuanto a los mecanismos compensatorios asociados a la protección patrimonial, y tal como se indica más arriba a propósito de la reciente aprobación de la Zona Típica del Barrio Matta Sur de parte del Consejo de Monumentos Nacionales, no existe en el caso chileno, una política pública que aborde la problemática patrimonial a partir de la cual, se establezcan los mecanismos, las herramientas, las acciones de apoyo a los propietarios de inmuebles patrimoniales; lo cual pasa por entender que el desarrollo urbano no se reduce sólo al proceso de demolición-construcción asociado al negocio inmobiliario sino que también el reciclaje, la reutilización, la recuperación, la rehabilitación del tejido urbano construido es parte sustancial del mismo. El impulso a este tipo de procesos tiene una clara incidencia en la generación de empleos, en la calificación o recalificación de mano de obra, en el potenciamiento de pequeñas y medianas empresas para las cuales se trata de un mercado de una escala y diversidad acorde con su tamaño y al cual a la gran empresa no le resulta rentable acometer.

Hacia una política congruente con la protección del patrimonio

El punto a despejar, es si hay voluntad política real para formular e implementar una política pública en esta materia, con objetivos definidos y consecuentemente con ello, dotada de los medios y los instrumentos para llevarla efectivamente a cabo.

Esto implica definir el rol que le cabe al Estado en las actuaciones conducentes a la rehabilitación y la mantención del patrimonio construido existente: una política concebida en base a “estímulos” al sector privado, buscando “abrir” otro “nicho” al mercado inmobiliario, como es la concepción de base del actual subsidio de Rehabilitación Patrimonial; o una política que establezca

subsidios directos a los propietarios de inmuebles de valor patrimonial para incentivar su reparación, rehabilitación y mantención en una lógica de bien común; la cual puede estar acompañada de una acción directa del Estado, al igual que la que planteaba la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1985 respecto de la remodelación urbana, pero esta vez, respecto de la rehabilitación de zonas, sectores y barrios patrimoniales⁴; o como lo postula explícitamente la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 2014, al plantear el establecimiento de mecanismos de compensaciones e incentivos económicos a los propietarios de inmuebles declarados de valor patrimonial⁵.

En este sentido podrían considerarse subsidios aplicables en todo el territorio nacional, junto con subsidios focalizados territorialmente en áreas, zonas, sectores o barrios específicos seleccionados o definidos por los propios municipios, o por los Gobiernos Regionales; en función de criterios definidos a partir de los respectivos estudios, validados y confrontados en su elaboración a procesos de participación ciudadana, mediante las respectivas mesas de trabajo.

Los subsidios de mejoramiento podrían ser tanto individuales como colectivos; desde la reparación de un recinto de una vivienda, hasta un edificio colectivo acogido o no a la copropiedad inmobiliaria.

En el caso chileno podría mencionarse como una iniciativa asociada a la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1985, la Ley N° 18.595 de 1987 (Ministerio de Hacienda) y su Reglamento de 1988 (Decreto N° 1419-1988, Ministerio del Interior, Subsecretaría del Interior), que podría re-estudiarse; y que era aplicable a las Zonas de Renovación Urbana las cuales correspondían a *“áreas urbanas previamente delimitadas por la Municipalidad correspondiente, en las cuales se considere necesario promover su mejoramiento, renovación, rehabilitación o remodelación”* (Art. 1°, Título I Definiciones, letra A). Los beneficios tributarios contemplados por esta Ley y su Reglamento eran aplicables a obras nuevas en sitios eriazos, obras de remodelación, de reconstrucción y de rehabilitación de edificaciones existente⁶. Los beneficios tributarios eran aplicables tanto para viviendas como para otros usos. El beneficio consistía en que *“para los efectos del impuesto territorial los inmuebles*

⁴ Chile Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 1985.

⁵ Giménez y Ugarte, 2014, p. 21-22.

⁶ Chile Ministerio de Hacienda, 1987.

ubicados en Zonas de Renovación Urbana (...) mantendrán su avalúo vigente al 1° de enero de 1987, debidamente reajustado, por el plazo de 20 a 15 años, respectivamente, según se trate de “viviendas” o de “otras edificaciones”⁷.

La experiencia internacional ilustra la importancia de construir una visión de mediano-largo plazo que sitúe en su verdadera importancia la dimensión patrimonial, tanto en el ámbito del ordenamiento territorial como del desarrollo urbano, como parte de una estrategia que apunta al logro de ciudades socialmente más equilibradas, más amables, más atractivas para la vida urbana. Del mismo modo, ilustra que la necesaria evolución y transformación de la ciudad no pasa necesariamente por el arrasamiento de la ciudad preexistente, sino que se trata de un proceso que se entiende capaz de incorporarse a la ciudad construida respetando la diversidad de la misma y con un espíritu más de suma que de resta. La lógica es que lo nuevo que se construye aporta valor y enriquece al tejido existente y no se presenta como una acción depredadora que solo busca maximizar beneficios privados sin respetar ni valorizar el entorno circundante en sus dimensiones físico-espaciales, morfológicas, socio-económicas y culturales.

Bibliografía:

CHILE Ministerio de Hacienda. Ley 18595 otorga beneficio tributario para zonas de renovación urbana. [En línea]. *Ley Chile*. 1987. Disponible en: <http://bcn.cl/1w8m2>.

CHILE Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Política nacional de desarrollo urbano. Santiago, Chile, MINVU. 1985

CHILE Ministerio del Interior; Subsecretaría del Interior. Decreto 1419 aprueba reglamento de la ley N° 18.595, de 1987. [En línea]. *Ley Chile*. 1988. Disponible en: <http://bcn.cl/1w8of>.

CHILE Ministerio de Educación. Decreto 210 (D.O. 16.08.2016) que declara Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica o Pintoresca al “Barrio Matta Sur”, ubicado en la comuna y provincia de Santiago, Región Metropolitana. Disponible en: www.leychile.cl

FLISFISCH CORTÉS, Daniela. La construcción social del hábitat residencial patrimonial. El caso del barrio Bogotá en Matta Sur. INVI FAU UCH. 2014. Tesis Magíster de Hábitat Residencial.

GIMÉNEZ C., Pilar, ed. y UGARTE G. José Ramón, ed. Política nacional de desarrollo urbano. Ciudades sustentables y calidad de vida. [Chile], PNUD, MINVU. 2014.

MARDONES RESTAT, Gonzalo. El corazón de Santiago. *AUCA*. (17), 1970.

⁷ Chile Ministerio del Interior; Subsecretaría del Interior, 1988.