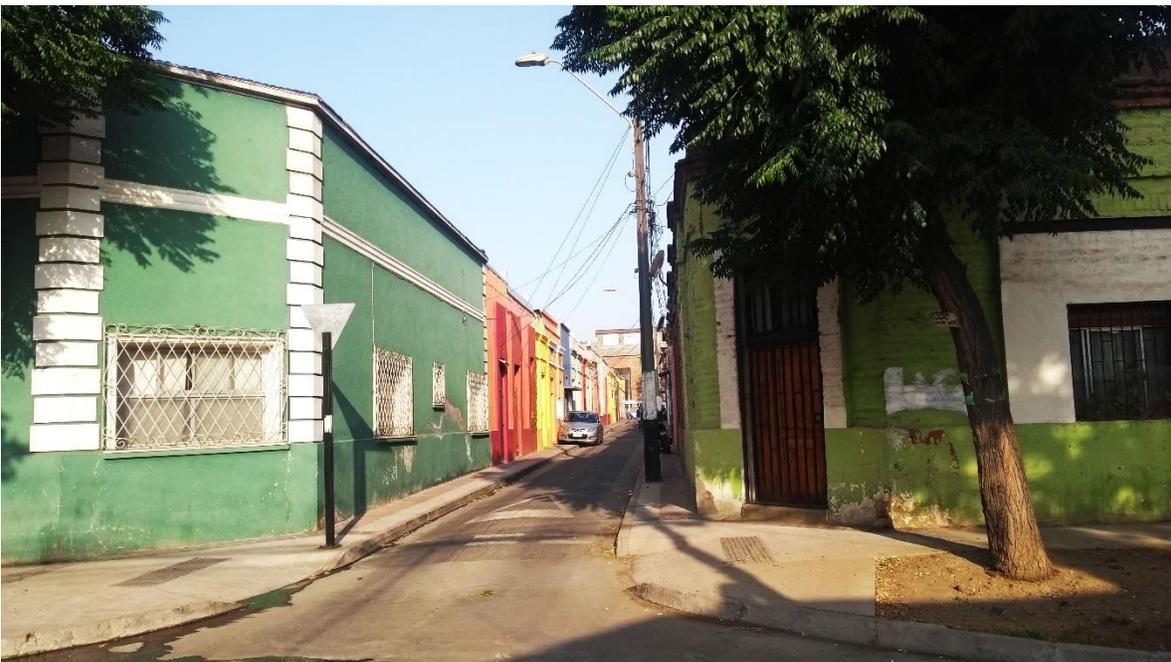




Hacia una protección con gestión y desarrollo integral de los barrios obreros urbanos patrimoniales de comienzos del siglo XX.

El caso de la Población Centenario en Santiago Centro.
Tesis de Investigación



Población Centenario, calle Maturana. Fuente: propia

Magíster en Intervención del Patrimonio Arquitectónico
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad de Chile.
Alumna: Thania Morales Rojas
Profesor Guía: Camilo Arriagada Luco
Profesor Coguía: Gustavo Carrasco
Julio 2021

Gracias a todos los que fueron parte y me apoyaron en este proceso, a los vecinos de la Población Centenario, a la Señora Blanca, a Camilo y Gustavo, mis padres, Esteban, Ara, Jany, Pancha y sobre todo a mí misma por no desistir nunca y creer en mí hasta el final.

0. INDICE

Palabras claves y Glosario.....	5
---------------------------------	---

INTRODUCCIÓN:

1. Introducción.....	6
1.1 .Formulación del problema de investigación.....	7
1.1.1. Pregunta de investigación general.....	8
1.1.2. Hipótesis de investigación general.....	8
1.1.3 Objetivo General.....	8
1.1.4 Objetivos específicos.....	8
1.1.5 Tabla de instrumentos según objetivos e hipótesis específicas.....	9
1.2. Antecedentes del caso de estudio: La Población Centenario de Santiago centro.....	10
1.2.1 Antecedentes históricos.....	10
1.2.1.1 El cinturón de hierro.....	10
1.2.1.2 Barrio de vivienda obrera ferroviaria.....	12
1.2.1.3 Ley de habitaciones obreras de 1906.....	13
1.2.2 Contexto Barrial.....	15
1.2.3 Emplazamiento y ubicación.....	18
1.2.4 Tipología de vivienda.....	20
1.3. Metodología.....	25
1.4 Marco teórico conceptual.....	27
1.4.1 Concepto de Patrimonio.....	27
1.4.2 Marco Conceptual.....	30

CAPÍTULO I:

2. Contexto Referencial

2.1 Leyes, normativa e Instrumentos de protección.....	31
2.1.1 Ley de Monumentos Nacionales.....	32
2.1.1.1 Consejo de Monumentos Nacionales.....	33
2.1.2 Ley General de Urbanismo y Construcciones.....	34
2.1.3 Plan Regulador Comunal de Santiago.....	35
2.1.3.1 Ajuste de normas urbanísticas en Población Centenario.....	37
2.1.4 Ley de Integración social.....	38
2.2 Factores Socio-Urbanos estratégicos de gestionar.....	41
2.2.1 Renovación urbana.....	41
2.2.2 Gentrificación.....	45
2.2.3 Inmigración.....	48
2.3 Programas de Rehabilitación y Recuperación Patrimonial.....	51
2.3.1 Programa BID PRBIPE.....	52
2.3.2 Programa de Mejoramiento de Cités y Pasajes.....	53
2.3.3 Programa Quiero mi Barrio Patrimonial.....	55
2.3.4 Subsidio para viviendas patrimoniales emplazadas en ZT o ZCH.....	57

CAPÍTULO II:

3. Desarrollo y resultados del objetivo específico I:.....	60
3.1 Evolución urbana en emplazamiento.....	60
3.2 Perfil Socio-Demográfico Censo 2017.....	64
3.3 Ventas efectivas de inmuebles.....	71
3.4 Precios de inmuebles en el mercado.....	72
3.5 Precios de inmuebles según avalúo fiscal.....	73
3.6 Conectividad.....	75
3.7 Áreas prediales.....	76
3.8 Hacinamiento y tugurización.....	77
3.9 Alturas de las viviendas.....	78
3.10 Tipologías de las viviendas.....	79
3.11 Aspectos arquitectónicos: Valores y atributos.....	81
3.12 Levantamiento de fachadas.....	83
3.13 Tipos de uso.....	85

CAPÍTULO III:

4. Desarrollo y resultados del objetivo específico II:	87
4.1 Resultado de entrevista con Dirigente.....	87
4.2 Resultado de entrevista con expertos.....	89
4.3 Focus group JJVV Población Centenario.....	91
4.4 Focus group Consejo de Monumentos Nacionales.....	96
4.5 Matriz de Amenazas y Oportunidades.....	99
4.6 Mapas de síntesis de diagnóstico.....	100

CAPÍTULO IV:

5. Desarrollo y resultados del objetivo específico III:.....	104
5.1 Propuesta de plan de gestión y mantenimiento del barrio.....	104
5.2 Matriz síntesis de Programas que aplican al barrio.....	108
6. Conclusiones.....	109
6.1 Utopía imagen objetivo.....	112
6.2 Reflexiones Finales.....	114
7. Bibliografía.....	116
8. Anexos.....	121
8.1 Anexo 1 – Índice de Imágenes, gráfico y tablas.....	121
8.2 Anexo 2 - Fichas de catastro tipológico de viviendas.....	123
8.3 Anexo 3 - Levantamiento de fachadas población Centenario.....	129
8.4 Anexo 4 – Entrevistas.....	131

PALABRAS CLAVE: *Barrios obreros – rehabilitación urbana – políticas públicas*

GLOSARIO

BID Banco interamericano del desarrollo

CBR Conservador de bienes raíces

CMN Consejo de Monumentos Nacionales de Chile

CORDESAN Corporación para el Desarrollo de Santiago

DOM Dirección de Obras Municipales

FACH Fuerza Aérea de Chile

ICH Inmueble de Conservación Histórica declarado por el Municipio

IGM Instituto Geográfico Militar

JJV Junta de vecinos

IMS Ilustre Municipalidad de Santiago

INCAMI Instituto Católico Chileno de Migración

MH Monumento Histórico

MINVU Ministerio de Vivienda y Urbanismo

MIPA Magister en intervención del patrimonio de la Universidad de Chile

MOP Ministerio de Obras Públicas

OGUC Ordenanza General de Urbanismo y Construcción

ONG Organización no gubernamental sin fines de lucro

PDL Proyecto de Ley

PRBIPE Programa Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática

PRC Plan regulador comunal

SE Sector Especial

SEC Superintendencia de electricidad y combustible

SECPLAN Secretaría Municipal de Planificación

SEREMI Secretaría Regional Ministerial

SUBDERE Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo

SII Servicio de Impuesto Interno

UNESCO Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

ZCH Zona de Conservación Histórica declarada por el Municipio

ZT Zona Típica declarada por el Consejo de Monumentos Nacionales

1. INTRODUCCIÓN

El tema de esta investigación, buscó poner en valor a los barrios obreros patrimoniales. Estos son conjuntos construidos principalmente a fines del siglo XIX y comienzos del siglo XX, en adobe y técnicas constructivas mixtas tradicionales en la zona central de la ciudad de Santiago, así como en el resto de la zona centro-sur del país. Su patrimonio reviste particularidades por su desarrollo como vivienda asociada a trabajadores del ferrocarril durante inicios del siglo XX bajo un modelo de modernización liderado por el Estado, no suficientemente especificado por métodos de diagnóstico, de protección o puesta en valor.

La mayoría de estas viviendas, han sido concebidas y construidas por sus propios dueños, que son los bisabuelos, abuelos o padres de los actuales habitantes. Son expresión de una cultura local y de sistemas constructivos que han ido pasando de generación en generación. Son, por lo tanto, expresión de una historia de transición de sistemas constructivos, incorporación de tecnologías constructivas y de adaptación espacial a distintos fenómenos económicos, sociales y culturales.

En general sus habitantes no poseen los recursos para la mantención de sus viviendas, deterioradas por catástrofes, el tiempo y las intervenciones posteriores ejecutadas por ellos mismos, que conlleva a que actualmente atraviesen un proceso de desaparición inminente y con ello gran parte de nuestro patrimonio popular, agravado por presiones inmobiliarias con intereses en su localización céntrica. Estos procesos de degradación, deterioro y desaparición de los barrios no afecta solamente a nuestro patrimonio tangible en la ciudad, son hechos que vienen acompañados de costos sociales que perpetúan y agudizan la desigualdad y empobrecimiento de nuestras comunidades

El presente estudio buscó investigar las situaciones y procesos que determinan hoy las necesidades de una protección compatible con la revitalización integral de la población Centenario en Santiago centro, como caso de estudio importante del patrimonio obrero, con la realización de un diagnóstico estratégico que permita frenar, revertir su empobrecimiento y pérdida de identidad, buscando conciliar funciones de protección del patrimonio con gestión hacia su puesta en valor tanto material como inmaterial.

Para el estudio se analizaron los procesos socio-urbanos, que agravados por la falta de políticas públicas integrales e incentivos económicos favorece el deterioro y desaparición de los barrios patrimoniales. Junto con esto se revisaron los instrumentos de protección existentes para este tipo de patrimonio, con el fin de comprender las oportunidades y amenazas presentes. También se analizaron los programas públicos de financiamiento para la recuperación de este tipo de viviendas, barrios y capital social, rescatando los que se ajustan al caso de estudio. Finalmente se realizaron entrevistas y focus group con los actores involucrados en la protección de este tipo de patrimonio, así como vecinos y dirigentes del barrio.

La finalidad del estudio propone la efectiva protección de este patrimonio mediante una estrategia de gestión con plan de mantención para el desarrollo local sustentable para su población y la sociedad.

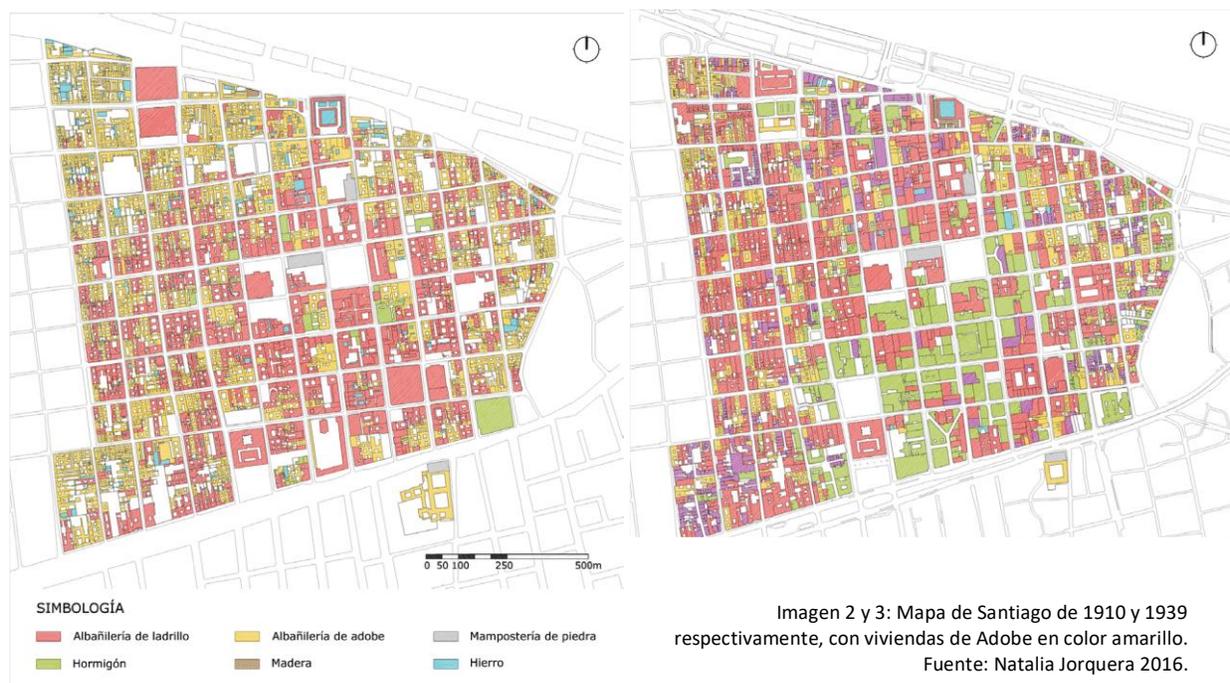
1.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.

El centro histórico de la ciudad de Santiago contiene una gran cantidad de viviendas y conjuntos construidos en adobe y técnicas mixtas tradicionales de valor patrimonial urbano por su tipología como conjunto armónico. Hoy en día no cuentan con ningún tipo de protección y por lo tanto se encuentran en peligro.

Sin un resguardo legal y considerando la fuerte presión inmobiliaria ejercida en este sector; estos edificios y la trama predial en la cual se insertan, se encuentran bajo una permanente amenaza de ser demolidos o intervenidos sin el resguardo que ameritan y lamentablemente en algunos casos, ya han desaparecido.

Existen una serie de procesos socio-urbanos que agravados por la falta de políticas públicas e incentivos económicos favorecen el deterioro de los barrios patrimoniales en general, la práctica de proteger sin gestionar la revitalización, impiden un desarrollo social efectivo y sostenible que ponga en valor a esta forma de patrimonio.

Para este estudio se considera el área del centro histórico con mayor presencia de viviendas en adobe que comprende el polígono entre las calles Balmaceda por el norte, Amunátegui por el oriente, Alameda por el sur y Matucana por el poniente. (Jorquera, N, 2016).



Para Cardenas, Maldonado, & Gil, 2007, la arquitectura popular se construye con materiales muy sencillos obtenidos en el lugar (barro, piedra, madera, etc), utilizando siempre herramientas sencillas y elementales. Está concebida por y para los propios habitantes de un lugar, cuyo medio de trabajo es esencialmente manual y por consiguiente se vincula a clases socioeconómicas

modestas. La arquitectura tradicional es aquella construida sin métodos industriales, o con una mínima industrialización. La arquitectura vernácula es la ligada a un territorio concreto, en cuya formación y caracterización han influido la historia del lugar, las particularidades sociológicas de la población, los materiales propios del entorno, sus condiciones medio ambientales, la necesaria sostenibilidad, tratando siempre de aprovechar al máximo las posibilidades que dicho lugar ofrece, para lograr una óptima economía de medios.

La importancia de poner en valor este patrimonio edificado, es prioritariamente la necesidad de reconocer como patrimonio arquitectónico e histórico este tipo de viviendas, su barrio y habitantes; y poder generar propuestas de políticas permanentes a nivel país para la mantención de este bien cultural, sin la necesidad de catástrofes o presiones sociales específicas para que esto ocurra.

Actualmente, fuera del contexto excepcional de “Reconstrucción post desastre”, estas familias no tienen la posibilidad de reparar sus viviendas porque los subsidios existentes son insuficientes para rehabilitarlas de manera significativa y tampoco incluye a las viviendas que se enmarquen dentro de esta tipología y que no tengan declaratoria de protección patrimonial de algún tipo.

1.1.1 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN GENERAL

¿Cuáles son las situaciones y procesos que determinan hoy las necesidades de una protección compatible con la revitalización integral del barrio Centenario (en calidad de patrimonio obrero) a efectos de frenar y revertir su empobrecimiento y pérdida de identidad?

1.1.2 HIPÓTESIS DE INVESTIGACIÓN GENERAL

Existen una serie de procesos (renovación urbana, gentrificación, inmigración, tugurización, etc) que agravados por la falta de políticas públicas e incentivos económicos favorece el deterioro de barrios patrimoniales, en general, pero en el caso de los barrios obreros de principios del siglo XX la pérdida de identidad e imagen urbano social junto con la práctica de proteger sin gestionar la revitalización, impiden un desarrollo social efectivo y sostenible que ponga en valor a esta forma de patrimonio.

1.1.3 OBJETIVO GENERAL

Desarrollar una estrategia de protección y revitalización del barrio, reconociendo las especificidades de este tipo de patrimonio y comunidad.

1.1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1 Caracterizar y clasificar los procesos recientes que determinan el deterioro integral (social, arquitectónico, urbano, etc) de la población centenario y visualizar escenarios factibles de recuperación.
- 2 Identificar por medio de una matriz las amenazas y oportunidades habitacionales, urbanas, sociales, económicas y culturales.
- 3 Proponer una estrategia de protección y puesta en valor del caso de estudio a partir del diagnóstico de línea base y de las consultas a actores realizadas en el barrio Centenario.

1.1.5 TABLA DE INSTRUMENTOS SEGÚN OBJETIVOS E HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

1. Objetivos Específicos	Preguntas específicas	Hipótesis Específicas	Instrumentos utilizados
Caracterizar y clasificar los procesos recientes que determinan el deterioro integral (social, arquitectónico, urbano, etc) de la población centenario y visualizar escenarios factibles de recuperación.	¿Cuáles son los procesos que amenazan actualmente la preservación de los barrios del patrimonio obrero?	Los procesos de <u>renovación urbana, gentrificación, inmigración, tugurización</u> y hacinamiento de estos barrios junto con la falta de políticas públicas e incentivos económicos favorece el deterioro de los barrios patrimoniales. En el caso de <u>barrios obreros</u> la pérdida de identidad e imagen urbano social es muy determinante del deterioro y fundamental para su recuperación.	-Catastro del estado de conservación y utilización de los inmuebles y entorno urbano. - Perfil de habitantes y usuarios del Barrio. - Perfil de hogares según tenencia y migración interna e internacional. - Mapeo de viviendas con hacinamiento y tugurización. - Mapeo de Inmuebles con usos comerciales. - Mapeo de permisos de edificación en altura en área de Influencia.
Identificar por medio de una matriz las amenazas y oportunidades habitacionales, urbanas, sociales, económicas y culturales.	¿Cómo se puede frenar y revertir el proceso de empobrecimiento de estos barrios y activar una imagen de desarrollo local sustentable para la comunidad?	La forma de generar desarrollo social en barrios cuyo origen y valor es de tipo productivo como el caso Centenario, exige valorar la riqueza histórica y cultural que su población posee y proyectarla al presente como economía solidaria y desarrollo local sustentable.	Revisión de Literatura ad hoc, entrevistas a arquitectos y líderes sociales.
Proponer una estrategia de protección y puesta en valor del caso de estudio, a partir del diagnóstico de línea base y de las consultas a realizadas a los actores en el barrio Centenario.	¿Cómo hacer más compatible y operativa la protección con la revitalización integral de viviendas y su entorno material e inmaterial en la Población centenario?	Faltan políticas públicas que integren la protección con planes de gestión y mantención de los barrios. Faltan políticas que integren revitalización a escala de inmuebles con espacio público. Faltan políticas que aborden el Patrimonio Intangible y el desarrollo económico-cultural.	Revisión y selección de las mejores prácticas de diagnóstico e intervención en: A) Programa Quiero mi barrio patrimonial. B) Programa de Protección del patrimonio familiar DS.255 C) Subsidio viviendas antiguas, MINVU. E) PRBIP Subdere.

Tabla 1, Matriz de resultados esperados. Fuente: Propia 2020.

1.2. CASO DE ESTUDIO: LA POBLACIÓN CENTENARIO DE SANTIAGO CENTRO.

1.2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

A continuación se presenta el contexto histórico en el cual se enmarca la construcción de la población Centenario y las temáticas específicas asociadas. Comienza con un recorrido desde el origen e historia del “Cinturón de hierro” y cómo se generó la promulgación de la Ley de habitaciones obreras de 1906 y así la construcción de los barrios de viviendas obreras ferroviarias de comienzos del siglo XX. Posteriormente se presenta el contexto barrial de la población Centenario, su emplazamiento y ubicación, imágenes del barrio, las viviendas y su fachada.

1.2.1.1 EL CINTURÓN DE HIERRO.

Durante el cargo de Benjamín Vicuña Mackenna como intendente de Santiago, bajo el creciente avance industrial de nuestro país y la necesidad de modernización de la ciudad, ordenó la construcción del ferrocarril de circunvalación en Santiago (Martinez, 2010) para permitir el crecimiento y desarrollo de la ciudad hacia fines del siglo XIX.

Los límites por donde pasaba el ferrocarril¹ eran las avenidas Maestranza (actual Av. Portugal), Mapocho, Exposición y Blanco-Copiapó. La construcción del ferrocarril de Santiago retrata lo que ha significado los últimos 100 años de crecimiento en nuestra ciudad, que nace principalmente de una necesidad por abastecer el país de alimentos y en segundo lugar para transporte de pasajeros, siendo la capital su punto neurálgico.

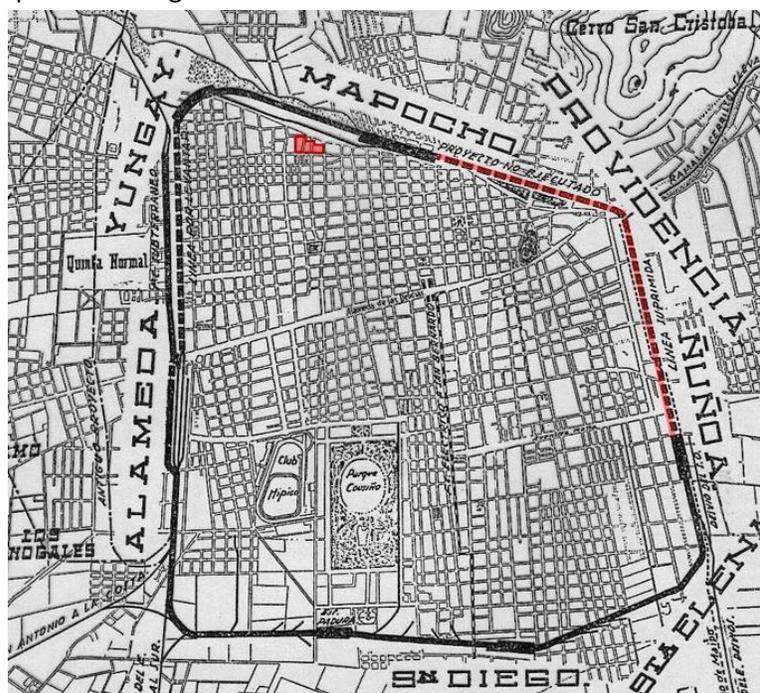


Imagen 4: Mapa del cordón ferroviario (Cinturón de hierro)

Fuente: www.amigosdeltren.cl

¹ Lawner, M. (2018). El barrio Matta-Portugal, voces de la ciudad. Santiago, Chile.

Según Martínez (2010), la relación con la ciudad se estableció en Santiago tangencialmente al casco urbano, ocupando para sus instalaciones terrenos subvalorados en los suburbios. Hacia fines del siglo XIX, la estación ferroviaria de Yungay toma protagonismo ya no siendo una estación secundaria de tránsito a Valparaíso, si no que siendo un puente de conexión entre los ramales de tránsito nortesur y oriente para conectar hacia la nueva área de industrias y bodegas ubicadas en los sectores de Balmaceda y Matucana cerca del río Mapocho.

Posteriormente comenzó la electrificación del tranvía, que cooperaba al sistema ferroviario asociado a la Estación central, tanto de Santiago como de otras ciudades y pueblos de Chile. Éstos fueron nacionalizados y estatizados, se creó la Empresa nacional de Transporte Eléctrico (1945-1953) que luego pasó a denominarse Empresa de Transportes Colectivos del Estado, más conocida como la ETC (1953-1959). A fines de la década de 1940 aparecen los trolebuses que junto a los microbuses, se impusieron al tranvía por la velocidad de viaje. El tranvía fue retirado de Santiago en 1957.²



Imagen 5: Mapa de la red de tranvías y ferrocarril en 1910. (Población Centenario marcada en rojo).
Fuente: Tomás Errázuriz (2010)

² Fotografías, mapas y la historia ferroviaria de Chile. (2021). AMIGOS DEL TREN. <https://www.amigosdeltren.cl/>

1.2.1.2 BARRIO DE VIVIENDA OBRERA FERROVIARIA

El Patrimonio de esta época en particular que marcó una etapa en el proceso de crecimiento en nuestro país, se enmarca principalmente en construcciones de adobe y madera que eran los materiales con los cuales se construía en la época.

La tipología clásica de estas construcciones giraba en torno a las industrias integradas en edificación continua con viviendas de un piso pareadas sobre la línea oficial del predio con comercios, escuelas y talleres dentro del conjunto arquitectónico. Fue en esta época cuando comenzó la subdivisión de chacras y lotes para la construcción de las industrias y sus viviendas (Lawner, 2018).

“La persistencia en el uso de una tipología determinada es consecuencia de los medios tecnológicos y modos constructivos, los que en las primeras décadas del funcionamiento del ferrocarril se reducían a estructuras con muros de cal y ladrillo, cubierta de tejas sobre costaneras o cerchas de maderas (...) Los espesores de los muros y las escuadrías de las maderas las determinaban el saber empírico de los maestros mayores a cargo de las obras. La participación de ingenieros y arquitectos fue circunstancial hasta principios del siglo XX”.
(Pizzi, Valenzuela, Benavides, 2009, p.141)

A partir de la década de 1920, un importante número de industrias comenzaron a emigrar hacia las afueras del cinturón de hierro principalmente hacia la zona sur de la capital, para iniciar una nueva etapa de desarrollo y consolidación, dando paso a la construcción de sus nuevas industrias así como viviendas para los trabajadores fuera del anillo ferroviario original.

La mayor concentración del patrimonio obrero ferroviario de esta época, se encuentra hacia los alrededores del Club Hípico en la comuna de Santiago, donde aún se encuentran antiguas fábricas del patrimonio industrial de nuestro país y que hoy en día se encuentra bajo la categoría de protección de Zona de Conservación histórica D7 San Vicente-San Eugenio, por el Plan regulador de la comuna de Santiago. Se encuentran protegidas alrededor de 98 manzanas completas las que albergan a 2560 predios construidos principalmente entre los años 1875 a 1960, incluyendo viviendas y equipamientos.³

La riqueza arquitectónica de este tipo de poblaciones al igual que la Población Centenario, no reside en elementos suntuosos o grandes decoraciones, sino más bien responde a una arquitectura modesta, simple de corte racional y tipologías modulares que en repetición conforman una unidad consolidada y reconocible que destaca en la jerarquía ambiental fortaleciendo la identidad patrimonial del paisaje local.

³ PRC/ANEXO1 CATALOGO INMUEBLES DE CONSERVACION <http://www.munistgo.info>

1.2.1.3 LEY DE HABITACIONES OBRERAS DE 1906

El tema de la vivienda obrera comenzó a ser discutida por la elite progresista en Europa, bajo el contexto de la exposición universal de París del año 1867, donde se discutieron los valores de la casa unifamiliar, del sistema cooperativo y del derecho obrero a la propiedad de su vivienda, como elementos que sustentarían la paz y la armonía social⁴.

“En 1883 la Municipalidad de Santiago estableció diversas concesiones y franquicias a los constructores de habitaciones para obreros. Estas disposiciones serían luego en su conjunto incorporadas en la Ley de la Comuna Autónoma de 1892; la que prohibió la construcción de ranchos de paja dentro de ciertos límites urbanos e incluyó entre las acciones municipales la de fomentar la construcción de conventillos higiénicos, confeccionando planos y ofreciendo ventajas tributarias a las empresas que se acogieran a esos beneficios.” (Hidalgo, 2000 p.2)

Según Hidalgo (2000), la promulgación en 1906 de la Ley de habitaciones obreras, marca el inicio de la política asistencial chilena en materia de vivienda; cabe destacar que entre 1902 y 1908, fue un periodo fuertemente caracterizado por un gran crecimiento sindical, hubo alrededor de 200 huelgas, de las cuales cerca de la mitad tuvieron resultados favorables para las agrupaciones de trabajadores. El debate sobre la participación de los empresarios particulares en la construcción de las residencias para obreros, fue mayoritaria en su tendencia a fortalecer el papel de los empresarios en la ejecución de estas, mientras el rol estatal se limitaba a abastecer de servicios de agua potable y alcantarillado cuando los conjuntos de viviendas ocupen 20 o más manzanas, mientras que el municipio era el encargado de abastecer el alumbrado público y la pavimentación de las calles.

“El Consejo Superior de Habitaciones Obreras, realizó un catastro, a partir del cual se declararían las habitaciones encuestadas como insalubres o inhabitables; para el periodo entre 1906 y 1924 se declararon en Santiago 2.216 viviendas inhabitables y 1.720 insalubres, ordenando con esto la demolición de 1.626 conventillos con cerca de 16.713 piezas que afectaron a un total de 46.794 personas. Los conventillos se ubicaban principalmente en la periferia norte y en menor medida hacia el límite sur poniente de la ciudad. En el mismo periodo, la edificación de “cités”, viviendas de edificación continua, higiénicas y con espacio común privado, fue una de las primeras tipologías a construirse, llegando a 193 conjuntos que involucraban 4128 casas.” (Hidalgo, 2003 p.2-14)

Podemos concluir según los datos anteriores, que la ley de habitaciones obreras marca el inicio de la acción del Estado en materia de vivienda social, sin embargo, podemos considerar su saldo como positivo en cuanto a la labor “higienizadora”, aunque no muy alto en cuanto al volumen de construcción de viviendas.

1. ⁴ ARRIAGADA, C (2004). *Chile, un siglo de políticas en vivienda y barrio*. POLÍTICA HABITACIONAL Y PLANIFICACIÓN MINVU, 2DA EDICIÓN (SANTIAGO).

EJEMPLOS DE POBLACIONES OBRERAS EN SANTIAGO:

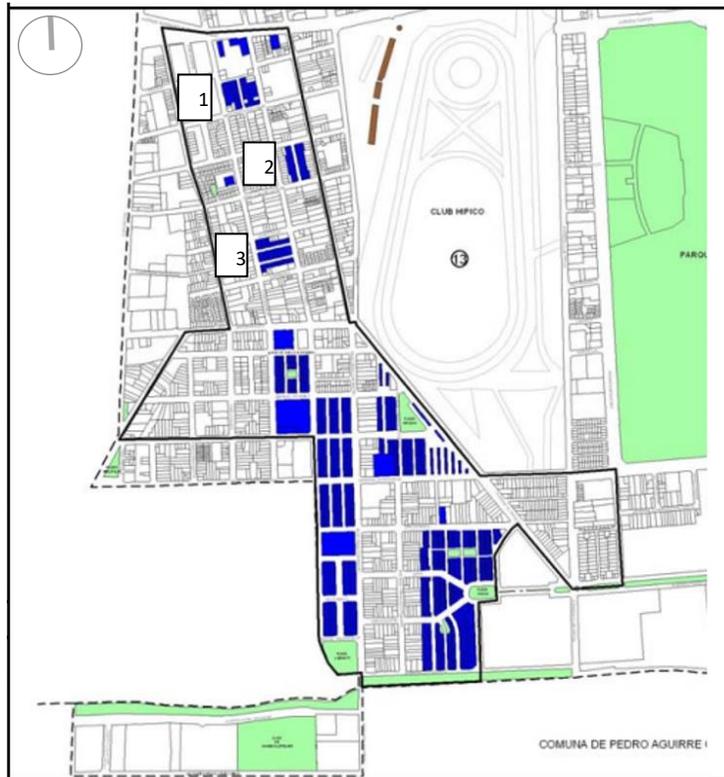
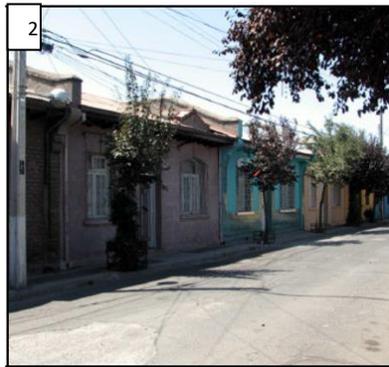


Imagen 6: Zona de Conservación Histórica D7 (s/escala).
Fuente: www.patrimoniourbano.cl



- 1) Imagen 7: Población hermanos redentoristas 1920-1930
 - 2) Imagen 8: Población de Ferrocarriles 1920-1930
 - 3) Imagen 9: Población Sagrada Familia 1920-1930
- Fuente imágenes 25, 26 y 27: www.munistgo.cl

Podemos ver el predominio de la tipología obrera en común de viviendas pareadas, de un piso con puerta de acceso en fachada y ventanas variando de una a dos por vivienda, línea de edificación en la línea de cierre, aunque a diferencia de la Población Centenario aquí no cuentan con antetecho y si con alero sobre la línea de la fachada y en algunos casos tímpanos sobre las ventanas y muros cortafuegos divisorios en techumbre. Esto puede ser debido a la posterioridad en la fecha de construcción de estas viviendas con respecto a la Población Centenario.

1.2.2 CONTEXTO BARRIAL

El barrio Balmaceda surge a raíz de procesos sociales y culturales que transformaron la rivera del río Mapocho y sus alrededores al celebrar el centenario de Chile, se enmarca bajo el contexto de la Ley de Habitaciones Obreras de 1906. Se incorporó la población Centenario como uno de los primeros barrios, para acoger a familias obreras que trabajaron en el sector vinculado a la central de generación eléctrica para tranvías ubicada en Almirante Barroso esquina Mapocho, la cual estaba asociada a la actividad ferroviaria de la Estación Central (MINVU, 2017).

“El origen corporativo definió también la forma de ese habitar, un cierto sello identitario que permanecerá en el tiempo. Un habitar que se construirá de la mano de un oficio, primero el de aquellos asalariados de la central eléctrica de tranvías y posteriormente el de carabineros; hasta hoy, donde la multiculturalidad de los oficios y prácticas se impone.

La Población Centenario nace de la mano de los derechos que las personas adquieren al ser miembros de una asociación corporativa. A diferencia de nuestros actuales conjuntos de viviendas sociales, las poblaciones obreras surgen de este espíritu de identidad de clase, y por tanto sus calles y sus viviendas, van de la mano de ciertas reivindicaciones sociales. No es el Estado que “da” y “reconoce”, son los habitantes los que afirman en este gesto de pertenencia a sociedades y mutuales, el derecho a un lugar en la ciudad.” (Población Centenario, cien años de historias y vida de barrio Santiago de Chile, 2017 P.9)

La población nace de la mano de una infraestructura que completaba el diseño urbano poblacional como la parroquia, los colegios, el Stadium Policial de Santiago (1922), el Club Social y Deportivo Ricardo Cumming (1934) o el Club Crescente Errázuriz (1938). Se construyen 475 viviendas. (MINVU 2017).

En términos de patrimonio uno de los grandes hitos del barrio, es la parroquia Nuestra Señora de Andacollo (ICH), cuya Iglesia se remonta a 1906 y el santuario a 1912 siendo, mientras que actualmente el Parque Los Reyes, fue una vía de paso para los trenes que circulaban desde la estación Mapocho hasta el año 1986 (Martinez, 2010).



Imagen 10: Plano de Población Centenario 1912,
 Fuente: Archivo Dirección de Obras Municipales I.M.Santiago. 1912
 Imagen 11: Construcción de Ferrocarril en Santiago.
 Fuente: Archivo Dirección de Obras Municipales I.M.Santiago. 1912

Otro hito es el Galpón Feria de Antigüedades Parque de los Reyes (ICH), el actual galpón fue parte de la extensa red del sistema tranviario de la capital, se eligió este lugar debido a la cercanía de la estación de tren Yungay que en la época se utilizaba para el abastecimiento de mercaderías hacia la zona norte en pleno auge del salitre a comienzos del siglo XIX. A su vez, en las cercanías se construía una planta de energía eléctrica que aún funciona y que a contar de ahí, comenzaron a construirse sectores industriales y poblaciones de obreros en el barrio⁵.

Según Mardones (2017), el galpón de los Reyes era el sistema más grande de la red tranviaria. Había otras dos estaciones en los alrededores, una en calle Cueto y otra en calle Victoria. Ninguna de ellas existe en la actualidad, apenas quedan unos pocos vestigios.

La red de tranvías de Santiago, y por lo tanto este edificio, fue construida a comienzos de Siglo XX por empresarios ingleses, que poco tiempo después vendieron a capitales alemanes. Sin embargo, como consecuencia de la derrota de Alemania en la Primera Guerra Mundial, y como parte de las compensaciones que los alemanes debieron pagar, volvieron a manos inglesas. Estos poco después vendieron la Empresa de Tranvías a capitales norteamericanos aunque a pesar de ello, el Galpón sigue funcionando como Centro de Operaciones y bodega de los tranvías, hasta que en 1981 se acabó la ETC. El Galpón como tal se remató y pasó a manos privadas en 1978 (Mardones, M. 2017).



Imagen 12: Galpón de los Reyes (s/año).
Fuente: Ester Levinsky 2017

⁵ Pizzi, Valenzuela, Benavides. (2009). El patrimonio arquitectónico industrial en torno al ex ferrocarril de circunvalación de Santiago: testimonio del desarrollo industrial manufacturero en el siglo XX.

1.2.3 EMPLAZAMIENTO Y UBICACIÓN.



Imagen 13: Parroquia nuestra señora de Andacollo ICH
 Imagen 14: Persa Balmaceda, ICH (ex Maestranza de la Chilean Electric Tramway Ltda).

Imagen 15: Parque de los Reyes.

Fuente: Google Maps.

- Población Centenario, Santiago Centro (12 manzanas, 475 viviendas)
- ICH, Iglesia Nuestra Señora de Andacollo y Mercado Persa Balmaceda
- Construcción en altura (30 pisos)
- Parque de los Reyes (Ex paso de ferrocarril)

Posterior a la etapa industrial de inicios del siglo XX y de la condición periférica original del barrio, nos encontramos con un cambio en cuanto a la centralidad que comienza a manifestar la población en vista de la expansión periférica de la ciudad hacia los años 40 y la retirada de las industrias de las áreas más centrales. Comienza aquí una nueva etapa de barrio central y comercial con la llegada de nuevas actividades comerciales y empresariales al sector, lo que empieza a cambiar la vocación del barrio y sus usos, así como a disminuir el área residencial, frente al creciente nacimiento del comercio en las antiguas viviendas del entorno (MINVU, 2017).

La trama urbana original de la población centenario, si bien no contempla espacios de áreas verdes o equipamiento dentro de la densidad constructivas de sus manzanas, podemos apreciar que la mayor riqueza en cuanto al espacio público lo tienen sus calles, pasajes y veredas, siendo los actores intermediarios entre el espacio público y privado en donde se desarrolla la totalidad de la vida comunitaria y exterior de sus vecinos.

Es aquí donde transcurren las celebraciones y festividades donde trabajan en conjunto para conmemorar las fechas especiales, tales como navidad, día de la madre, fiestas patrias y otras celebraciones en donde los vecinos aún adornan las calles y se juntan las familias a compartir al exterior mientras los niños juegan en los pasajes (Carrasco B. , 2020).

Esto se desarrolla también, gracias a la espacialidad íntima que presentan las calles interiores debido a sus dimensiones estrechas que permiten mayor privacidad y a la vez contacto más cercano entre los mismos vecinos.



Imagen 16 : Pasaje Tracción en Fiestas Patrias, Septiembre 2021.

Imagen 17: Pasaje Tracción en Navidad, Diciembre 2020.

Fuente Imágenes 16 y 17: Propia.

1.2.4 TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

Originalmente existen tres tipos de viviendas, la primera de alrededor de 40m² distribuidos en dos ambientes y sin ventana en la fachada; la segunda de 60m² con dos ambientes también distribuidos a través de un pasillo lateral y con ventana hacia la fachada; finalmente la tercera vivienda que tiene entre 100 a 120 m² construidos con tres a cuatro habitaciones distribuidas a través de un pasillo central y dos ventanas en la fachada, siendo generalmente las casas de esquina de las manzanas y que presentaban el muro exterior ochavado en los vértices.

Todas las casas poseen un patio y un punto de agua al fondo del terreno, así como techos altos de alrededor de 5 metros de altura. Todas están construidas de la misma materialidad; las fachadas en albañilería de ladrillo cocido, los muros medianeros en adobe y las divisiones interiores de estructura de madera rellena con tierra cruda.

Desde el punto de vista constructivo podemos decir que el barrio se mantiene prácticamente igual, sin grandes modificaciones más que pequeñas ampliaciones de las viviendas en segundos pisos y en los patios efectuadas por los mismos propietarios.

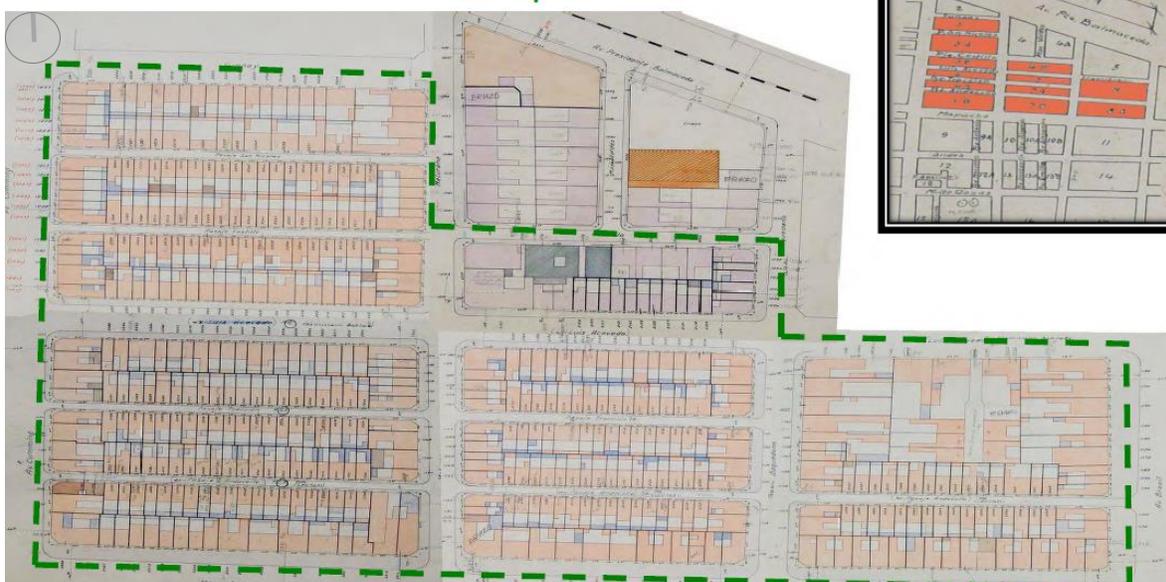


Imagen 18: Población Centenario 1939 (s/escala). Fuente: www.munistgo.cl

Imagen 19: Humberto y Blanca, dirigentes de Junta de vecinos

Imagen 18 y 19: Población Centenario.

Fuente fotografías: Elaboración propia, enero 2020.



Imágenes 20 a 25: Fachadas de la Población Centenario
Fuente Imágenes: Propia, Diciembre 2020.

1.3 METODOLOGÍA

- TIPO ESTUDIO:

Se realizó una investigación de tipo mixta, que combina datos cuantitativos con cualitativos, espaciales e imágenes del caso de estudio y su área de influencia. Se logró a través del análisis de un caso de estudio específico, dónde se enfocó en conocer la realidad local de dicho territorio en la forma de estudio de línea base y de las necesidades estratégicas de protección, gestión y revitalización.

- ALCANCE:

Por un lado se vincula a un expediente de Zona Típica (ZT), innovando en la coordinación de la protección con gestión; y en lo académico el estudio entrega y desarrolla un modelo de comprensión del deterioro de este tipo de barrios, planteando una estrategia de patrimonialización integral.

- ENFOQUE:

Construccionista, considerando la realidad como una construcción colectiva y una creación cultural de una sociedad en particular, donde lo colectivo predomina por sobre lo individual. La realidad social vista como una construcción dinámica y en curso. (Agudelio. 2012).

- TEMPORALIDAD:

Transversal (se mide en un momento particular de tiempo). Ello sin perjuicio del levantamiento de antecedentes históricos pertinentes

- DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN:

No experimental (se analizó 1 grupo o caso único), no aleatoria, se manipulan todas las variables.

- TÉCNICA DE RECOGIDA DE DATOS:

Se recurrió a revisión y proceso de fuentes secundarias de datos, fotos, mapas y asimismo se levantaron fuentes primarias como entrevistas y grupos de discusión, descritas a continuación según objetivos.

- INSTRUMENTOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN:

- 1) Ficha de catastro de vivienda como muestra por tipología existente⁶ y registro fotográfico del caso de estudio con levantamiento de fachadas⁷ en las calles principales de la población y su área de influencia inmediata pertinente.
- 2) Plan de análisis de datos secundarios y cartografías según siguiente perfil general:

⁶ Ver ANEXO 1.

⁷ Ver ANEXO 2.

Fuente de Datos	Ámbitos	VARIABLES
PRC, Seccionales y Sectores Especiales (S.E)	-FODA – Visión Unidad Vecinal -Detalle Seccional o S.E -ICH y MN entorno	-Resultados de consulta ciudadana. -Información secundaria: Alturas, Usos, etc. -ICH y MN
CENSO 2017	-Perfil de Hogares, Población y Viviendas	-Nivel socio-económico -Edades y sexo -Migración -Viviendas por tipo -Hacinamiento
Catastro SII Inmuebles	-Usos y Avalúos	-Comercios por rubro y -Avalúos de viviendas.

Tabla 2, Plan de análisis de datos secundarios. Fuente: Propia 2020.

3) Pauta de entrevistas⁸ a informantes calificados y actores según la siguiente tabla:

ACTORES		AMBITOS DE CONSULTA	Nº ENTREVISTAS
Macro escala	-Expertos Académicos y Arquitectos -Actores del Municipio de Santiago	-Especificidades del patrimonio popular en lo tangible e intangible. -Estrategias exitosas o eficaces de protección y revitalización. -FODA caso de estudio.	-3 de Agosto 2020: Carolina Tohá Magister URB/FAU Ex.Alcaldesa IMS. -11 de Agosto 2020: Gustavo Carrasco Magister MIPA/FAU Dpto.URB DOM IMS.
Macro/Micro escala	-Asociaciones Patrimonialistas	-Historia de identidad del barrio -Amenazas y oportunidades -Vivienda, entorno, identidad -Identificación de puntos de intervención e ideas de Protección y gestión -Cómo afectan los instrumentos de planificación territorial (alcances y protección que ofrecen).	-12 de Julio 2020: Rosario Carvajal Concejala IMS Dirigente Asociación Chilena de barrios y Zonas patrimoniales -30 de Julio 2020: Luciano Ojeda Sociólogo ONG Cultura Mapocho
Micro escala	-Dirigentes Vecinales del Caso Estudio		-4 de Agosto 2020: Blanca Carrasco, Delegada Patrimonial JJVV.

Tabla 3, Pauta de Entrevistas. Fuente: Propia 2020.

⁸ Ver ANEXO 3

- 4) Mesa de participación ciudadana con vecinos o focus group. Realizado el 20 Octubre 2020.
- Se realizó una mesa para validar el diagnóstico, mapeo de predios, espacios identitarios y de proyectos estratégicos de protección y gestión para el barrio Centenario.
 - Consistió en una exposición de la tesista del diagnóstico y propuesta preliminar, seguido de dinámicas de validación o priorización de árbol de problemas, visión futura del barrio y del discursograma (análisis interior de predios y espacios estratégicos).
 - Debido al contexto de pandemia, no fue posible la reunión presencial con aforo mayor a 5 personas, por lo tanto se contó con la presencia de 5 vecinos de la directiva.

PERFIL DE VARIABLES SEGÚN OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN:

OBJETIVO ESPECÍFICO I:

Caracterizar y clasificar los procesos recientes que determinan el deterioro de la Población Centenario y visualizar escenarios factibles de recuperación.

Se toma como área de este estudio las 12 manzanas que componen la población Centenario, en lo que comprende a las viviendas y sus habitantes, para generar el catastro de uso y conservación de los inmuebles y el perfil de los habitantes. Asimismo se estableció un radio o área de influencia urbana pertinente para controlar variables y situaciones de movilidad, comercio, servicios sociales, proyectos de inversión pública y privada con impactos en el caso.

Instrumentos:

- A) Catastro del estado de conservación, utilización de los inmuebles, y transformaciones así como el entorno urbano.
- B) Mapeo de viviendas y sus orígenes local/ migración interna e internacional, tenencia propia/arriendo.
- C) Mapeo de viviendas con hacinamiento, vacías, tugurizadas por cambio de uso.
- D) Mapeo de inmuebles usos comerciales según rubro e Impacto visual.
- E) Mapeo de edificaciones en altura en área de influencia y de proyectos de inversión con impactos en el caso.
- F) Mapa de lugares identitarios estratégicos de proteger y gestionar.

Hipótesis específica 1: Los procesos de renovación urbana, gentrificación, inmigración, tugurización y hacinamiento de estos barrios junto con la falta de políticas públicas e incentivos económicos favorece el deterioro de barrios patrimoniales. En el caso de barrios obreros la pérdida de identidad e imagen urbano-social es muy determinante del deterioro y fundamental para su recuperación.

OBJETIVO ESPECÍFICO II:

Construir una matriz de amenazas y oportunidades habitacionales, urbanas, sociales, económicas y culturales.

A través de la información levantada en terreno, se recopilaron y analizaron los datos obtenidos para poder construir la matriz de amenazas y oportunidades que permita dar lineamientos para futuros planes de gestión y mantención para estos barrios.

Instrumentos:

- A) Focus group con vecinos del barrio y entrevista con dirigente.
- B) Entrevistas expertos y líderes sociales de barrios similares.

Hipótesis específica 2: La forma de generar desarrollo social en barrios cuyo origen y valor es de tipo productivo como el caso Centenario, exige valorar la riqueza histórica y cultural que su población posee, proyectándola al presente como economía solidaria y desarrollo local sustentable.

OBJETIVO ESPECÍFICO III:

Proponer una estrategia de protección y puesta en valor del caso de estudio, a partir del diagnóstico de línea base y de las consultas a realizadas a los actores en el barrio Centenario.

Se revisaron y analizaron los resultados del estudio al tenor de los instrumentos normativos, para proponer una estrategia donde exista diálogo entre la protección en las diferentes esferas normativas y los planes de gestión y mantención de los barrios y su entorno.

Instrumentos:

Revisión y selección de mejores prácticas de intervención posibles de aplicar en el barrio Centenario a partir de:

- A) Programa Quiero mi barrio patrimonial.
- B) Programa de Protección del Patrimonio Familiar DS.255
- C) Subsidio viviendas antiguas, MINVU.
- D) MOP, Programa de puesta en valor del patrimonio.(Autorizado por el Gob. Regional, financia protección y puesta en valor)
- E) PRBIP Subdere

Hipótesis específica 3: Faltan políticas públicas que integren la protección con planes de gestión y mantención de los barrios, que integren la revitalización a escala de inmuebles con el espacio público y que aborden el patrimonio intangible y el desarrollo económico local.

1.4 MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

Se revisaron los conceptos básicos del patrimonio en los que se enmarca esta investigación, se define el significado del patrimonio en sí para esta tesis y el patrimonio cultural e inmaterial que son los que competen a este estudio. También se define un marco conceptual con las definiciones de los factores a utilizar, como son: reconstrucción, rehabilitación, restauración, renovación urbana, revitalización urbana y gentrificación.

1.4.1 CONCEPTO DE PATRIMONIO

La palabra patrimonio viene del latín *Patrimonium*, sustantivo compuesto de *patris* (del padre) y *onium* (recibido) con el que referían a los bienes que se heredan vía paterna, por lo general en el seno de las familias patricias (la clase noble romana). La finalidad de este patrimonio era proporcionar el sustento material que diera continuidad a la estirpe familiar más allá del individuo. (Zubiri, 2020)

Según Throsby (1999, citado por Rojas, 2002: 3)⁹ el patrimonio tangible es un capital físico y cultural capaz de producir beneficios económicos y sociales, e incluye *valores económicos* y *socioculturales*.

Los *valores económicos* incluyen: *valor de uso directo de consumo* (residencial, comercial, etcétera) y *de no consumo* (educativo, recreativo, etcétera); *valor de uso indirecto* (beneficiarse de la cercanía de un monumento); y *valor de no uso* como la herencia (legar el patrimonio a futuras generaciones) y la filantropía (capturar los beneficios por invertir “sin” obtener beneficio).

Los *valores socioculturales* incluyen *valores estéticos, espirituales* (vinculados al culto o al recuerdo de los antepasados), *sociales* (lugar de reunión), *históricos* (asociado a que algo aconteció en ellos) y *simbólicos* (evocación de valores comunitarios).

Como señala Ruiz Gil (2005), este término encuentra claras limitaciones al referirse a aquellos bienes públicos o privados, pero de disfrute social, que unas generaciones van legando a otras, porque no basta con ampliar su atribución. El traslado de este término del ámbito familiar y doméstico al colectivo, se desglosará a continuación en las distintas categorías de patrimonio tangenciales a este estudio.

⁹ 13 Eduardo Rojas, *La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe, una tarea para todos los actores sociales*, Serie de informes técnicos del departamento de Desarrollo Sostenible, Washington D.C., BID, 2002, 22 pp.

PATRIMONIO CULTURAL

Para hablar de patrimonio cultural, debemos pensar primero que es lo que define a la cultura. Todo lo que no provenga directamente de la naturaleza y pase previamente por un filtro humano, podemos decir que se enmarca dentro de las convenciones culturales de las distintas sociedades que conforman a la humanidad.

Según García López (2008), cuando hablamos de patrimonio cultural debemos comprender esta definición desde el concepto de una construcción social, como una forma de expresión cultural e identitaria de cierto grupo de personas, localidad o país. Por ende, podemos entender esta definición como una construcción viva del ser humano en cierto espacio y tiempo determinado, que es dinámica y va mutando conforme al tiempo.

Tomando en consideración esta construcción cultural, nos podemos preguntar entonces quién es que define que es el patrimonio cultural y que no. Como afirma Lezama (2004), el problema de la definición del patrimonio es que esta se hace desde el interior de la propia cultura que debe proponerla, lo que implica un juicio de valor por parte de los autores de la definición. Esto implica la valorización económica del territorio, las variables culturales y su valor otorgado, por ende, la mayor o menor consideración como patrimonio cultural variará entonces en función de quienes atribuyan esos significados, de su influencia en la sociedad, en el poder político y económico.

El problema actual frente al patrimonio cultural existente en nuestro país y que se ha visibilizado en las últimas décadas, nace desde esta definición por algunos pocos sobre lo que vale la pena rescatar, conservar y lo que no. Frente a esto es que surgen los levantamientos populares desde los antiguos barrios obreros, por ejemplo el barrio Matta sur y Yungay reclamando por una protección hacia su cultura, barrios y pobladores como forma de valorar y mantener su patrimonio cultural.

Lo anterior manifiesta como esa experiencia colectiva necesita ser corroborada por las instituciones competentes y por los profesionales de esta para ser validada y protegida. Como señala el fundador de Cultura Mapocho, Luciano Ojeda (Ojeda 2020):

“Lo que entendemos por cultura hoy en día es la capacidad de cualquier comunidad por gestionar su historia, modos, su sociedad, entonces no es que el Estado deba asegurar el acceso a la cultura si todos generamos cultura, por lo tanto, nadie tiene porque abogarse el derecho a definir como se accede a la cultura, porque esa concepción implica que estamos hablando de una alta cultura y una baja cultura popular, entonces lo que la ley nos quiere dar es un acceso a la alta cultura (...) No tiene sentido, se mercantiliza, se le quita el carácter comunitario, no hay participación de los expertos, de las comunidades.”

A partir de la existencia de un ordenamiento legal queda limitada la posibilidad de una producción espontánea del patrimonio (como resultado del comportamiento en relación a determinados objetos por parte de individuos o colectividades). Desde ese momento, solo será considerado *patrimonio* aquello que resulte de la normativa vigente, imponiendo esta, de acuerdo a su concepción, un sesgo a los objetos que se admiten, o no, como base material de la memoria colectiva.¹⁰

Frente a esto se trabajará en este estudio, con el concepto de *patrimonio cultural*, como el conjunto de bienes y referentes materiales o inmateriales que representan simbólicamente a una comunidad en particular, desde su propia definición.

PATRIMONIO INMATERIAL

El patrimonio inmaterial está formado por los elementos no físicos de la cultura, como la música, las fiestas, las tradiciones orales. Su carácter intangible y dinámico, implica una gran complejidad en lo que respecta a su estudio, conservación, difusión y reconocimiento social¹¹

Según la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO)¹² el patrimonio cultural del tipo inmaterial es.

“El patrimonio cultural inmaterial o “patrimonio vivo” se refiere a las prácticas, expresiones, saberes o técnicas transmitidos por las comunidades de generación en generación. El patrimonio inmaterial proporciona a las comunidades un sentimiento de identidad y de continuidad: favorece la creatividad y el bienestar social, contribuye a la gestión del entorno natural y social y genera ingresos económicos. Numerosos saberes tradicionales o autóctonos están integrados, o se pueden integrar, en las políticas sanitarias, la educación o la gestión de los recursos naturales.” (UNESCO, 2014)

Dentro de la categoría de patrimonio inmaterial, se incluyen a los pueblos indígenas u originarios representantes de cada país. Chile se encuentra suscrito al convenio 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes, lo que significa que debe garantizar la inclusión y participación de estos en los procesos socio urbanos correspondientes, como sería el caso de una posible declaratoria de Zona Típica en un área que presente esta característica de patrimonio vivo y cuente con población que se identifique con estos pueblos originarios.

¹⁰ (Lezama, A. (1). El patrimonio cultural frente al desafío de la globalización. Cuadernos Del Claeh, 27(88), 9-40. Recuperado a partir de <http://claeh.edu.uy/publicaciones/index.php/cclaeh/article/view/137>)

¹¹ GONZÁLEZ CAMBEIRO, S.; QUEROL, 2014. El patrimonio inmaterial Madrid: Los libros de la catarata.

¹² Gestión del Patrimonio Mundial Cultural. UNESCO (2014)

1.4.2 MARCO CONCEPTUAL

En la siguiente tabla, se exponen los conceptos bases con los que se trabajará en la investigación y las definiciones desde las cuales se aborda el estudio.

MARCO CONCEPTUAL	DEFINICIÓN	FUENTE
RECONSTRUCCIÓN	Volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.	OGUC
REHABILITACIÓN	Recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.	
RESTAURACIÓN	Trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.	
RENOVACIÓN URBANA	Es un conjunto de medidas a través de las cuales se eliminan, mejoran y transforman las inconveniencias o el deterioro urbano de un sector, a través del reemplazo de edificaciones deterioradas así como también de la modernización de ellas.	Fernandez (1986)
REGENERACIÓN URBANA	La regeneración urbana se plantea hoy desde las instituciones como una vía para la recuperación económica que además garantiza un modelo basado en la sostenibilidad y en la integración de los aspectos sociales, económicos y ambientales en la intervención de la ciudad existente.	Sevilla, Castrillo, Matesanz, Sánchez (2014)
REVITALIZACIÓN URBANA	La Revitalización Urbana es el instrumento y el recurso potencial para revertir los efectos del deterioro – físico, social y económico – de los centros de ciudad y de otras partes importantes de la misma; es la oportunidad para recrear las condiciones urbanas que los centros tradicionales demandan para su sostenibilidad. A través de la definición de lineamientos y estrategias para la formulación de políticas públicas de revitalización urbana será posible orientar las actuaciones necesarias de planificación de un entorno urbano	Taracena (2013)
GENTRIFICACIÓN	Se entiende por gentrificación, la reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización de suelo.	Erick Clark (2005)

Tabla 4, Marco conceptual. Fuente: Propia 2021.

CAPITULO I



2. CONTEXTO REFERENCIAL

A continuación, se realizó una síntesis de las leyes que definen al patrimonio y las asociadas que influyen, seguido por los instrumentos de protección existentes para el barrio y este tipo de patrimonio. Finalmente se revisaron los factores socio-urbanos que influyen en la gestión del territorio y el barrio, terminando con el marco de programas existentes para la rehabilitación y mejoramiento de las viviendas y su entorno.

2.1 LEYES, NORMATIVA E INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

Actualmente, la normativa vigente contempla dos tipos de protecciones al patrimonio edificado, una es la Ley de Monumentos Nacionales, gestionada por el Ministerio de la Cultura y las Artes a través del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), donde existen las declaratorias de monumentos históricos (MH) y zonas típicas (ZT). Otra forma de protección es la Ley General de Urbanismo y Construcción, gestionada a través de los municipios bajo el art.60 de la OGUC, que prevé la protección del patrimonio local bajo los planes reguladores comunales, con las respectivas denominaciones de *Sectores Especiales (SE) Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)* y *Zonas de Conservación Histórica (ZCH)*. En ambos casos (ZT y ZCH), se requiere autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales y de la Seremi respectivamente, para la demolición o refacción en los edificios existentes en dichas zonas o individualizados como inmuebles.

Si bien desde la comunidad se ha generado la noción colectiva de la importancia de preservar su patrimonio local y de cohesionar los lazos existentes, para con esto hacer frente al desarrollo inmobiliario y mantener la identidad del barrio, existe un vacío frente a la posibilidad de apoyo desde el sector público para la mantención de este patrimonio local, que pertenece a sus vecinos como también a toda la ciudad y el país.

Adicionalmente existe una categoría patrimonial a nivel mundial, gestionada por la UNESCO que según su propia definición¹³, presta apoyo a los Estados Miembros en favor de la protección del patrimonio cultural y natural.

INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO			
AFECTO	LEGISLACIÓN	APROBACIÓN	INSTRUMENTOS
INTERNACIONAL	Convención UNESCO sobre Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de 1972.	Comité de Patrimonio Mundial de UNESCO	Sitio de Patrimonio Mundial.
NACIONAL	Ley 17.288, sobre Monumentos Nacionales (1970)	Consejo de Monumentos Nacionales	Zonas Típicas
LOCAL	Ley General de Urbanismo y Construcciones (Inciso 2°, Art. 60°)	Concejo Municipal /Seremi Minvu	Plan Regulador Comunal (SE-ICH-ZCH)

Tabla 5: Instrumentos de protección del patrimonio.

Fuente: Propia 2021.

¹³ UNESCO (2014). Gestión del Patrimonio Mundial Cultural

2.1.1 LEY N°17.288 DE MONUMENTOS NACIONALES

Nuestra actual legislación vigente frente al patrimonio, mantiene una arraigada visión eminentemente monumental y no contempla varios tipos de criterios patrimoniales que se han incorporado en distintos congresos latinoamericanos y que corresponden a tres grandes categorías que el nuevo proyecto de modificación de la Ley de Monumentos Nacionales incorporaría, estas categorías son; Los sitios de memoria, el paisaje cultural y el patrimonio inmaterial.

La actual Ley n°17.288 de 1970 de Monumentos Nacionales, presenta una seria desactualización con las necesidades de protección y mantención de los problemas actuales del patrimonio, que se manifiestan principalmente en las cuatro siguientes problemáticas según el mismo proyecto de modificación de ley vigente: el centralismo, las categorías de protecciones obsoletas y poco eficaces, la ausencia de un sistema de compensaciones e incentivos de salvaguarda y la falta de fiscalización.

-Proyecto de modificación de ley n°17.288 de 1970 de Monumentos Nacionales a ley del Patrimonio Cultural. (PDL)¹⁴

A. Contenido del Proyecto

- 1) Comprensión integral del Patrimonio cultural; Incorporación del Patrimonio Cultural Inmaterial.
 - Impulso de salvaguarda que nace desde las comunidades
 - Velar por la participación amplia de las comunidades
 - Elaboración de planes de salvaguarda y gestión patrimonial
 - Instrumentos de gestión que velen bajo una lógica de desarrollo integral sostenible.

Podemos inferir según la nueva ley del patrimonio cultural la importancia de salvaguarda del patrimonio cultural, junto con el patrimonio material que este conlleve, para así resguardar la identidad local y de un territorio en específico.

Es necesario crear Instituciones a nivel regional que gestionen en una escala menor los territorios por cada región y comuna del país, para así poder atender sus requerimientos y dar la urgencia necesaria en cada caso sin colapsar el sistema. En la actualidad, si bien se menciona la importancia de la gestión para la mantención y salvaguarda en la nueva ley, no existe la presencia de dichos instrumentos actualmente, siguiendo prácticamente la misma línea del modelo existente basado en la protección sin gestión. Queda también pendiente mayor definición sobre los recursos disponibles para la gestión y mantención del patrimonio.

Con respecto al Patrimonio Inmaterial, la dirigente de la Asociación Chilena de barrios y Zonas patrimoniales y Concejala por Santiago, Rosario Carvajal (Carvajal, 2020) destaca lo siguiente:

“Siempre se considera o se tiende a considerar el patrimonio como la expresión material y poco se considera o visibiliza el tejido social o las redes que son quienes construyen también

¹⁴ Mensaje N° 075-367/ de S.E. El presidente de la república con el que inicia un proyecto de ley de patrimonio cultural. 26 de Mayo de 2019.

y mantienen esos espacios. No hay lo uno sin lo otro, es tan importante conservar los espacios como ese tejido social, si alguno de los dos desaparece, hace un daño al conjunto. Esta distinción de lo tangible e intangible es una definición teórica para abordar algunas expresiones culturales y patrimoniales, pero en lo concreto están absolutamente asociadas y hay una relación directa que no hay la una sin la otra “.

Uno de los graves problemas que presenta el proyecto de modificación de Ley, es hablar en la participación ciudadana dentro del capítulo de patrimonio inmaterial, pero sin hacer partícipe a la propia comunidad en el proceso de creación de la nueva ley, así como tampoco la inclusión del patrimonio inmaterial de los pueblos originarios.

Por lo tanto y como veremos a continuación, es importante que la iniciativa nazca desde la comunidad, pues es esta la que define su propia cultura a preservar según lo que es valioso para ellos como pobladores y si un proyecto de ley deja fuera del proceso de creación a las mismas comunidades a las cuál dice representar y hacer partícipes, ¿Qué pasa cuando en la deliberación sobre la protección de estos territorios están todos los representantes abogando solo por una de las visiones? Es lo que sucede a continuación con la composición de los consejos, donde se señala:

“Para cada Consejo Regional se propone una composición de 12 integrantes, con participación equilibrada entre representantes del sector público y de la sociedad civil. Estos consejos regionales tendrán competencia para pronunciarse sobre las solicitudes de inscripción de bienes materiales y elementos inmateriales en el respectivo Registro Regional del Patrimonio Cultural (...) Asimismo, serán competentes para autorizar las intervenciones que se realicen en los bienes de interés cultural en todas sus categorías y aprobar los planes de gestión patrimonial y planes de salvaguardia.” (PDL, 2019, P.20)

El problema radica en que la elección de los consejeros regionales y nacionales, así como los representantes de asociaciones barriales, serán indicados directamente por el presidente de la república o indirectamente a través de algún ministerio, por lo cual, todo efecto de representatividad democrática será inexistente en este proyecto de modificación de la ley, en ambos consejos no habrían representantes elegidos por participación ciudadana.

2.1.1.1 CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES

La Zona Típica según el propio Consejo de Monumentos Nacionales (2021), se define como:

“Agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comunidad humana, y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas (...) Todos estos valores conforman un carácter ambiental propio en ciertas poblaciones o lugares: paisajes, formas de vida, etc., siendo de interés público su mantención en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.”¹⁵

¹⁵ Consejo de Monumentos Nacionales 2021, <https://www.monumentos.gob.cl/monumentos/definicion/zonas-tipicas>

Art. 5° Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas de la Ley N° 17.288

Artículo 5º- "Cualquier persona o institución pública o privada, podrá solicitar al Consejo de Monumentos Nacionales que una determinada población o lugar o un sector de ellas, sea declarada Zona típica o pintoresca. (Ministerio de Educación, 2011)

Este tipo de protección se da generalmente para los inmuebles y construcciones existentes en el lugar, desde el punto de vista de su fachada y volumetría en el ámbito arquitectónico pero no necesariamente constructivo, no se resguardan las actividades económicas locales, su población, tradiciones, etc.

Si bien la declaratoria de Zona Típica, es el único instrumento de protección que hoy en día se tiene para determinar un área o lugar patrimonial, ésta no viene acompañada de algún plan mayor de gestión o mantención de dicha zona, lo que genera prácticamente que ésta se congele en el tiempo con las restricciones que se les imponen a estos lugares "protegidos" pero sin apoyo de programas o proyectos económicos que revertan el deterioro inminente y que sus pobladores en general no son capaces de sustentar.

2.1.2 LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (L.G.U.C)

Art. 60° Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

Entregan la responsabilidad a los municipios del país, de identificar y conservar elementos construidos - de valor cultural - que otorgan identidad a barrios, sectores o comunidades. Esto se suma y complementa vacíos de la Ley de Monumentos Nacionales. La L.G.U.C (2020) en su inciso 2º establece que:

"El Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente".

"Zona de conservación histórica": Área o sector 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.

Condiciones para la declaratoria de ZCH en OGUC Artículo 2.1.43:

- a) Que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación.
- b) Que se trate de sectores urbanísticamente relevantes en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.
- c) Que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica.

Podemos concluir de acuerdo a las categorías de protección expuestas, que si bien las declaratorias de ZT y las ZCH, protegen el área definida como patrimonio de las posibles amenazas a las que se encuentra expuesta. Son mecanismos y herramientas diferentes desde el punto de calificación.

La Zona Típica nace principalmente de una necesidad ciudadana desde los propios pobladores, generalmente por valores y atributos del tipo inmaterial, como lo han sido las declaratorias de los barrios Matta sur y Yungay por ejemplo. Mientras que las declaratorias de Inmuebles y ZCH nacieron de iniciativas municipales o del tipo profesional por valores y atributos de carácter históricos, arquitectónicos y urbanos.

2.1.3 PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO – SECTOR ESPECIAL D5

-Sector Especial D5 - Andes – Martínez de Rozas – Gral. Baquedano – Herrera:

Es la zonificación especial donde se enmarca la Población Centenario dentro del siguiente polígono en el PRC:



Imagen 26: Zonificación Especial D5 (s/escala). Fuente: www.munistgo.cl

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Residencial: Viviendas y edificaciones y locales destinados al hospedaje

a.1.2) Equipamiento: Científico, comercio, culto y cultura, deporte, esparcimiento, salud, hospitales, seguridad, servicios, social

a.1.3) Actividades productivas: Talleres artesanales

a.1.4) Infraestructura: Infraestructura de transporte e infraestructura sanitaria.

-Sector Especial D5 y Normativa:

Zona de emplazamiento	Superficie subdivisión predial mínima (m ²)	Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Coeficiente máximo de ocupación del suelo		Coeficiente máximo de constructibilidad	Densidad máxima (Hab/Há)
				Vivienda y/o educación superior	otros usos		
ZONA D ZCH D1 SE D3 SE D6 ZCH D7	250	Altura del inmueble	Existente	0.6	1.0	No se contempla	No se contempla
SE D2	2000						
SE D4 SE D5	400	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
SE D8	250						
SE D9 ZCH D10	250	Altura del inmueble	Existente	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla

Tabla 6: Sector especial D5 y normativa

Fuente: Ordenanza local Plan Regulador Comunal de Santiago. (2017)

b) Superficie subdivisión predial mínima: 400m²

c) Coeficiente máximo de ocupación de suelo:

- 0.7 para uso de vivienda y/o establecimientos de educación superior

- 1.0 para otros usos.
- d) Coeficiente máximo de constructibilidad: No se contempla.
- e) Sistema de agrupamiento: Continuo.
- f) Alturas y Distanciamientos:
- La altura del volumen de continuidad es de 9 metros la mínima y 18 metros la máxima.
 - La altura de edificación de las alas laterales, centrales o paralelas al volumen de continuidad es de 6 metros la mínima y 9 metros la máxima.
- g) Porcentaje mínimo de jardines para uso de vivienda: 40% de la superficie destinada a área libre, debiendo considerar la plantación de 5 árboles como mínimo por cada 100m² de la superficie destinada a jardín.



Imagen 27: de alturas permitidas en el Sector Especial D5.

Fuente: www.munistgo.cl

Según la propia normativa existente para el Sector Especial D5, esta permitiría alturas de hasta 18 metros o 7 pisos como lo indica en la imagen, generando con esto una importante presión inmobiliaria en el sector y una desprotección general al patrimonio barrial y a la calidad de vida de su población. Por ejemplo, el ancho de calles existentes que van entre los 5 y 15 metros solamente, no comportan semejante incremento en la población futura, así como el asoleamiento y ventilación de las viviendas existentes al contar con la posibilidad de construir edificios de 18 metros de altura en el barrio, que desconfiguran el paisaje urbano y la infraestructura existente que ya se encuentra colapsada, no soportaría más el incremento en la densidad habitacional actual.

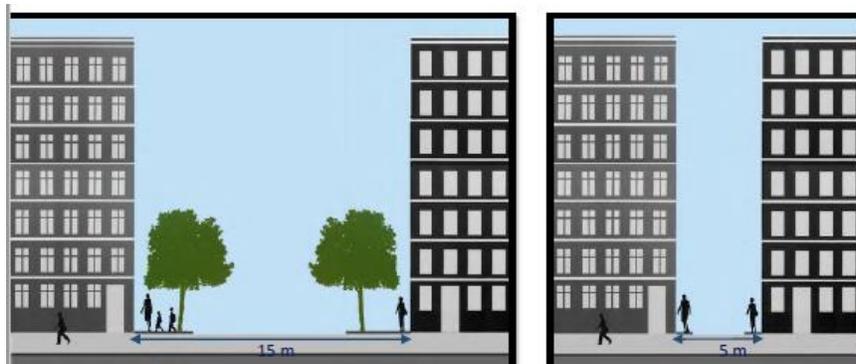


Imagen 28: Distanciamientos permitidos en el Sector Especial D5.

Fuente: www.munistgo.cl

2.1.3.1 AJUSTE DE NORMAS URBANÍSTICAS EN POBLACIÓN CENTENARIO Y CONSULTA VECINAL:

Conforme a lo especificado en el Acuerdo del Concejo de Santiago N°229 del 15 de Mayo de 2019 y de acuerdo a lo que la Ordenanza N°84 de participación ciudadana determina, se llevó a cabo una consulta vecinal realizada el día sábado 10 de agosto de 2019 entre las 11:00 y las 17:00 horas, para votar sobre la modificación al Plan Regulador Comunal sobre las normas urbanísticas que afectan al polígono de la población Centenario emplazada dentro de la Zona Especial D5.

Entre los argumentos expuestos por los vecinos se menciona la preocupación por la construcción de la futura línea 7 del metro, lo que llevaría a un incremento de las construcciones en altura del sector, a lo que estos además argumentan que la cuota de construcción en altura de más de 20 pisos ya está colmada en el área.

Resultados:

- Un total de 178 vecinos asistió a votar.
- De ellos, 134 optaron por la opción N°1, es decir definir la altura máxima coincidiendo con la altura existente de 5,5 metros, siendo esta opción la primera mayoría con un 75,28% de los votos.
- En segundo lugar, 17 votos equivalentes a casi un 10% del total de votantes, destaca la opción N°2 que permitiría una altura máxima de 9 metros equivalente a 3 pisos.

Se deberá generar una nueva zona o Sector Especial, la cual conservará los usos de suelo permitidos en el Sector Especial D5 pero modificará las normas urbanísticas de edificación, las que deberán ser ajustadas para tener coherencia con la nueva altura máxima permitida.

Esto sin duda será una medida de protección al barrio frente a la especulación inmobiliaria en el sector sobre todo por la inminente llegada del metro, además, es la antesala para la posible postulación a la declaratoria de Zona Típica y de tal manera generar la alineación junto al plan regulador que justamente son los problemas frecuentes de coordinación entre los distintos instrumentos de planificación y protección de las distintas instituciones.

VIVIENDA SOCIAL:

Recientemente en el mes de Junio del 2020, se entregó un conjunto de vivienda social financiada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) a través del subsidio del Fondo Solidario de Elección de Vivienda del DS.49, fueron beneficiadas 58 familias y 232 personas en total. El conjunto se encuentra ubicado en la calle Maturana esquina con Castillo.

Según lo conversado con la dirigente Blanca Carrasco (Carrasco B. , 2020), “El conjunto de vivienda social aquí son vecinos que vivían acá, esa fue una donación de un vecino panadero que vivía acá, él tenía su panadería y todos lo conocían y cuando falleció donó el terreno para vecinos que no tenían casa pero que eran del barrio y se hizo el proyecto, igual después entró otra gente que no era del barrio al conjunto.”



Imagen 29: Conjunto de Viviendas ejecutadas por Serviu RM.
Fuente: Elaboración propia 2020.

Originalmente el cuadrante donde se emplaza hoy el conjunto de viviendas sociales DS.49, corresponde a una de las manzanas originarias en la conformación del barrio Centenario, sin embargo hoy se ha modificado la arquitectura original de este cuadrante, construyendo una edificación colectiva de mediana altura, que lleva a preguntarnos si realmente se debe incluir al polígono para la declaratoria de Zona Típica o no. Esta se encuentra en el límite norte de la población Centenario por lo cual, dejarla fuera no sería tan complejo pues se rebajaría en una manzana el límite en esta zona quedando finalmente 11 y considerando lo desconfigurada que se encuentra en todo aspecto, no se enmarcaría en los requisitos del Consejo de Monumentos para dicha declaratoria.

2.1.4 LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Un escenario complejo para las declaratorias patrimoniales de Zonas Típicas o Zonas de Conservación Histórica, es la que se presenta con la inminente promulgación de la Ley de Integración Social propuesta por el poder legislativo y que considera los siguientes puntos claves y complejos.

Primero que todo, se propone la entrega en concesión de terrenos fiscales por parte del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) a las inmobiliarias y gestores privados por sobre los comités de viviendas u organismos sociales existentes, para la construcción inmobiliaria en dichos terrenos con la inclusión en un porcentaje no definido aún, de viviendas sociales dentro de sus proyectos inmobiliarios.

Segundo, se le concede la facultad de otorgar beneficios para pasar por sobre las normas urbanísticas como la Ley General de Urbanismo y Construcción (Art.60) y la Ley n°17.288 de Monumentos Nacionales, al permitir vulnerar aspectos de la planificación urbana como la densidad

y altura de las construcciones, pasando por sobre los Municipios y sus Planes Reguladores Comunes (PRC), así como los Gobiernos Regionales democráticamente electos.

El riesgo inminente de la desaparición del patrimonio actualmente protegido por ZT o ZCH o no, con esta nueva Ley es un hecho, todo el costo será asumido por la ciudad, sus barrios y los pobladores afectados por mayores densidades y desconfiguración del paisaje urbano. Además de la problemática de entregar suelo público a los intereses privados para la construcción inmobiliaria de viviendas, sin un claro porcentaje de cuantas de éstas son destinadas a subsidios.

Otro punto delicado con respecto a la ubicación de estas viviendas, es la falta de terrenos en el área consolidada en la estructura urbana de la ciudad de Santiago y la escasez de terrenos que obligaría a que la gran mayoría de estas construcciones se emplace hacia la periferia. Según Larraín (2020)¹⁶.

“El proyecto propone otorgarle herramientas para viabilizar estudios preliminares o adquisición de terrenos en zonas donde exista una demanda significativa de viviendas para familias vulnerables o que aumentarán su plusvalía como consecuencia de inversiones en bienes públicos urbanos. Luego, el proyecto también propone darle a los SERVIU la facultad de asociarse con entidades públicas y privadas para el desarrollo de proyectos habitacionales, de mejoramiento urbano o regeneración barrial. Esto les permitiría, por ejemplo, utilizar terrenos de otros organismos públicos con el objeto de realizar proyectos habitacionales -o construir viviendas con organismos privados- destinados al subsidio de arriendo o la regeneración barrial.”

Podemos desprender las siguientes preguntas al respecto; ¿La gente quiere irse de su barrio o mejorar su entorno? ¿Es solución la ley de integración social o es un incentivo más al negocio inmobiliario? Según lo comentado en nuestra entrevista con Rosario Carvajal (Carvajal, 2020) sobre el proyecto de ley, destaca lo siguiente:

“No compartimos para nada, más allá del título no compartimos su contenido (...) La Ley de Integración Social Urbana, va a pasar por sobre los Planes Reguladores Comunes y por sobre la Ley de Monumentos Nacionales, la cual promueve edificios en altura y genera unos polígonos que ellos llaman de integración pero que en definitiva cambian la ley del juego de los Planes Reguladores y Ley de Monumentos para por ejemplo, construir en mayor altura de la que permiten los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) con los llamados polígonos en torno a las estaciones de metro, en definitiva ahora sí reconoce la especulación inmobiliaria alrededor de las estaciones de metro. Por lo tanto, la Ley de Patrimonio también se vincula a esta Ley de Integración y pone más trabas a las declaratorias que al momento han demorado mucho, pero al menos han sido la vía de la ciudadanía”

Tanto el proyecto de Ley de Integración Social como el proyecto de Ley del Patrimonio Cultural, han sido creadas sin consulta ni participación ciudadana desde sus inicios, son súper leyes que proyectan

¹⁶ Larraín, Clemente (2020). Las políticas de suelo y la Ley de “Integración Social y Urbana”

pasar por sobre todo instrumento de planificación territorial existente, pasando por encima de la historia de los barrios, su capital social y la lucha que ha existido en estos lugares.

Para Bourdieu (1983), El capital social está constituido por la totalidad de los recursos existentes asociados a la posesión de una red duradera de relaciones y reconocimientos mutuos. Se trata de la totalidad de recursos basados en la pertenencia a un grupo. El capital total que poseen los miembros individuales del grupo les sirve a todos, conjuntamente, para hacerse merecedores de crédito. En la práctica, las relaciones de capital social sólo pueden existir sobre la base de relaciones de intercambio materiales y/o simbólicas, y contribuyendo además a su mantenimiento. Pueden asimismo ser institucionalizadas y garantizadas socialmente, ya sea mediante la adopción de un nombre común, que indique la pertenencia a una familia, un clan, un barrio, etc. Este capital asume así una existencia cuasi-real, que se ve mantenida y reforzada a merced de relaciones de intercambio que se basan sobre los aspectos materiales y simbólicos que están inseparablemente unidos, hasta el punto de que aquellos sólo pueden funcionar y mantenerse mientras esta unión sea reconocible.

Podemos desprender de lo siguiente, que el capital social de un barrio existe y permanece mientras las relaciones de intercambio físico, simbólico y material permanezcan en el tiempo. Por ende, se entiende que con el sólo hecho de desplazar a los pobladores de sus territorios, este capital social conformado a pulso en su barrio entre las familias que lo habitan, desaparece en el tiempo si no se mantiene la unidad física de sus viviendas y entorno.

Por esto, cuando los nuevos conjuntos de integración se construyen en barrios ya constituidos en un sector consolidado con población de mayor poder adquisitivo, el objetivo de la integración social generalmente no se cumple, pues las personas que logran obtener las viviendas con subsidio, no pertenecen a este barrio, no tienen sus redes de apoyo social alrededor, colegios para sus hijos, poder adquisitivo para comprar en el comercio local, etc. Por lo tanto, se ven forzados de alguna forma a salir de este entorno ajeno y buscar la manera de volver a su entorno seguro y conocido donde puedan ejercer su cotidianidad laboral, familiar en un ambiente de apoyo.

Por consiguiente, estas nuevas viviendas podrían ser futuro nicho de arriendos irregulares a familias con mayor poder adquisitivo, mientras las familias del proyecto de "integración social" original terminen volviendo a su lugar de origen en el caso de que este siga existiendo, sin lograr la integración social esperada y muchas veces habiendo destruido el territorio y el capital social existente de aquellos lugares originarios de estas familias.

2.2 FACTORES SOCIO-URBANOS ESTRATÉGICOS DE GESTIONAR:

2.2.1 RENOVACIÓN URBANA

El concepto de *Renovación Urbana*, nace en nuestro país a comienzo de la década de los 90 como política incentivadora para frenar el inminente despoblamiento del centro de la ciudad de Santiago, a través de la liberación normativa del suelo para generar construcción de viviendas en altura bajo incentivos económicos como subsidios a la adquisición de viviendas para las personas. Esto comienza en la época del alcalde Ravinet y se perpetúa por al menos 20 años en la comuna.

Como señala Carrión (2009), el momento en que los centros históricos pierden las funciones de centralidad empiezan a morirse, requiriendo como contraparte la renovación, en el sentido de un nuevo orden sustentado en la continuidad histórica y no en un renacimiento, porque además que no ha muerto, puede ser el pretexto de un desarrollo desde ninguna base histórica pre-existente.

Esto queda en evidencia en Santiago a partir de los años 90 con el concepto de renovación urbana sin ninguna base histórica pre-existente, donde se comienzan a elevar torres sin armonía o preocupación con su entorno para efectos de integración, simplemente arrasan con lo existente para imponer lo nuevo desde una lógica meramente mercantil.

Desde comienzos de la década de 1990, la estrategia pública chilena de renovación urbana en grandes ciudades se ha basado en subsidiar a la demanda¹⁷, en Santiago, el efecto del subsidio en términos de repoblamiento intercensal 1992-2002 fue magro, con un crecimiento negativo poblacional promedio de las comunas pericentrales de -11%, versus un 24% de crecimiento del resto de las 23 comunas que componen el Área Metropolitana de Santiago, confirmando un proceso de despoblamiento observado en las tres décadas anteriores. Sin embargo, en el periodo intercensal 2002-2012, las mismas 11 comunas del pericentro aumentaron en promedio un 7% de población, en una contratendencia producida por el boom inmobiliario y la inyección de un número creciente de usuarios nuevos atraídos por la oferta de renovación urbana, con un total de 230.000 unidades residenciales producidas entre 1990 y 2008. A partir del año 2006, las 11 comunas del pericentro de Santiago ocupan un 57% del total de la superficie de vivienda autorizada para construcción en toda la Región Metropolitana de Santiago (Lopez, E, 2013).

Es por esto que en Chile uno de los aspectos referentes a las políticas urbanas contemporáneas más controversiales, ha sido la desregulación y liberación del mercado del suelo a través de un Estado cada vez más ausente que otorga su poder al mercado inmobiliario, que no discrimina en la especulación urbana y ejecución de proyectos en serie tanto a escala global como local. Este fenómeno, generalmente oculto bajo el concepto de renovación urbana, consiste en la prevalencia

¹⁷ López-Morales, Ernesto. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. Revista de geografía Norte Grande, (56), 31-52. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000300003>

de la práctica altamente adoptada en nuestro país, de *demolición-construcción*, versus políticas de *reparación-mantenimiento* de nuestros barrios y viviendas (Carrasco, 2017, p.77).

Concebir la idea de estar constantemente destruyendo-reconstruyendo la ciudad y junto con ello sus tejidos sociales generalmente afianzados durante décadas, que generan estilos de vida e identidad de una comunidad en una zona en particular. Deriva en la pérdida de estas redes, la memoria colectiva e identidad, para dar paso a la densificación del tejido urbano y verticalización de la ciudad, generando un cambio socio-espacial permanente dentro de la nueva concepción de ciudad neoliberal.

Como señala Lawner (2013), cada barrio genera a lo largo de los años una identidad propia, que un proyecto de remodelación adecuado y respetuoso, debe esmerarse por preservar e incluso potenciar. En las comunas populares abunda el comercio a pequeña escala, tiendas, talleres, comercio, donde la remodelación debe abrir espacio para estas actividades ya existentes.

“Existe en nuestra evolución social 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.”(Carrasco, 2017, p.77)

Como señalan los autores, una renovación urbana orientada netamente al factor económico sin considerar los aspectos socio urbanos, se condena a si misma al fracaso debido al aspecto integral que conlleva el construir ciudad y que no puede ser solo analizado desde lo productivo con el aumento de permisos de edificación (Gráfico n°1) y metros cuadrados construidos, sino que tiene que ver con el hacer ciudad de calidad para sus ciudadanos, con áreas verdes proporcionales a su cantidad de habitantes, espacios público, equipamientos y servicios.

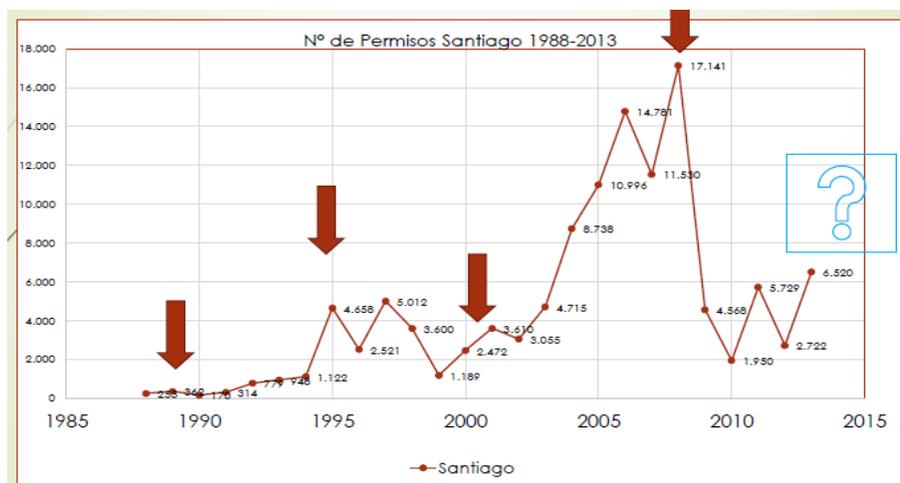


Gráfico N°1: Permisos de obras aprobados entre los años 1988 y 2013.
Fuente: Arriagada Camilo (2019) Regreso al Centro con base en INE Permisos Edificación.

Como señala López (López-Morales, 2017, p.1), *“Solamente en la Región Metropolitana y para el año 2015 exclusivamente, se aprobaron cerca de 60 mil nuevas unidades de departamentos. Inédito para una región que entre 2002 y 2006, periodo de intensa recuperación post-Crisis Asiática y con recobrada bonanza inmobiliaria, el promedio anual fue de 26.700 unidades.”*

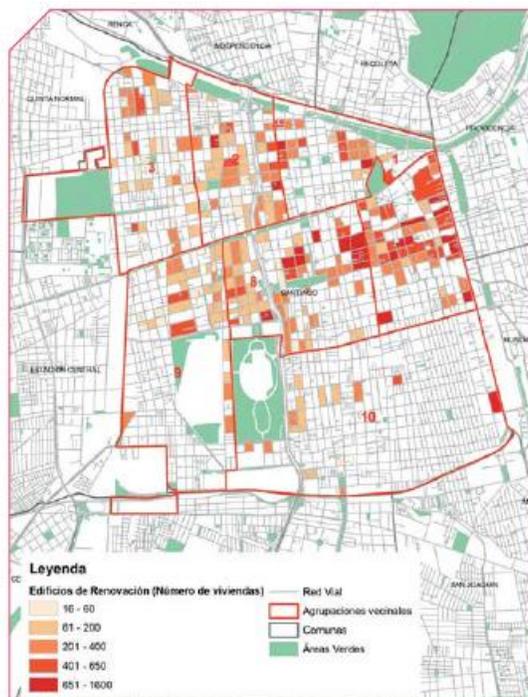


Imagen 30: Número de edificios de Renovación Urbana a nivel de manzanas, Santiago 2014 (s/escala).
Fuente: PUC, con datos IMS, 2014

En los últimos años y de acuerdo a la expansión inmobiliaria existente, se han formado distintas organizaciones barriales que surgen como respuesta a la amenaza latente de los fenómenos relacionados a las nuevas políticas urbanas aplicadas en la ciudad y que afectan a las comunidades residentes, como son los proyectos aprobados fuera de normas, modificaciones en planes reguladores en desmedro de los barrios y la falta de protección de estos y el patrimonio edificado.

“Considerando la dinámica socioeconómica e inmobiliaria del repoblamiento, se registra una acelerada reducción de los índices de personas por vivienda desde 1992 en adelante en la comuna (Santiago), llegando a un promedio de 2,1 en el último censo(...) El rasgo está estrechamente influido por el usuario que trajo el repoblamiento; asociado a una explosión del negocio de las universidades privadas (...), así como a la demanda de trabajadores solos por vivir y trabajar cerca del metro, fenómeno que opera a la par con la pérdida de atractivo de los suburbios por motivos de delincuencia y tiempos de viaje.” (Arriagada & Cortinez, 2015, p.17).

Históricamente, el Estado ha sido un ente secundario en la regulación y soporte de la vivienda obrera, delegando la responsabilidad de su ejecución a actores privados, desde una postura de Estado subsidiario. Bajo esta premisa, podemos entender la marginación histórica que estas poblaciones viven y del asedio territorial al que se han visto expuestos dado el aumento de la plusvalía de sus terrenos con la expansión de la ciudad y el dominio del mercado de suelo por parte de los privados.

Como freno a esta forma de expansión urbana, Lefebvre (1978) propone en su libro el derecho a la ciudad, la necesidad de que los pobladores se reapropien y autogestionen el espacio urbano¹⁸. El derecho a la ciudad se expresa en un derecho a la centralidad: el derecho a producir condiciones de diversidad, riqueza y oportunidad social en cualquier espacio urbano, así como el derecho a ocupar un lugar central en la toma de decisiones que conduzcan a ese objetivo. O sea, hablamos de autogestión, autonomía y sobre inclusión ciudadana en la toma de decisiones sobre el territorio.

Uno de los conceptos que mejor abordan los procesos de intervención en áreas urbanas existentes, es el de regeneración o revitalización urbana¹⁹, que se plantea como una vía para la recuperación económica que además garantiza un modelo basado en la sostenibilidad y en la integración de los aspectos sociales, económicos y ambientales en la intervención de la ciudad existente. Este incorpora varias aristas integrando en la gestión según los principales puntos.²⁰

- 1) La participación y cohesión social donde los pobladores puedan encontrarse en instituciones de ámbito local como estatal, considerando la proximidad al territorio y los procesos participativos
- 2) La red de agentes público-privada, considerando financiamientos y delimitando claramente a los actores, las responsabilidades y áreas de influencia de cada uno.
- 3) La cooperación inter-institucional (local/global), reconociendo la facilidad de proximidad al territorio desde lo local y la coordinación entre las diversas instituciones públicas para introducir planteamientos integrados y experimentar procesos participativos.
- 4) La integración de actuaciones en un lugar y la delimitación de este. A fin de controlar los efectos negativos de desplazamiento de los residentes originales o la falta del desarrollo económico local.
- 5) El ciclo del conjunto del proyecto: desde la existencia de una planificación sólida a largo plazo (10-15 años) hasta los sistemas de seguimiento y evaluación, pasando por la gestión sobre el terreno.
- 6) La integración de actuaciones sobre el terreno requiere, durante toda la vida del proyecto de regeneración, de una gestión de conjunto y próxima al terreno, que mantenga la perspectiva de la planificación estratégica.

Si bien, no existen muchos referentes de programas integrales de regeneración o revitalización urbana en nuestro país, podemos decir que el programa PRBIPE, que veremos más adelante, es de los que más se aproxima a un referente de rehabilitación integral para un barrio.

Podemos rescatar de estos factores, los que principalmente no aparecen como relevantes en nuestros programas, que son los siguientes: la participación ciudadana, planes de gestión y mantención, así como seguimientos de los proyectos ejecutados una vez terminados por un período de años a mediano plazo.

¹⁸ H. Lefebvre, El derecho a la ciudad, Península, Barcelona, 1978

¹⁹ SEVILLA, Á. CASTRILLO, M.A. MATESANZ, Á. SÁNCHEZ, D. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. "Papeles de relaciones ecosociales y cambio global" (n. 126); pp. 129-139. ISSN 1888-0576.

²⁰ Aparicio, A. Di Nanni, R. 2011, Modelos de Gestión de la Regeneración urbana

2.2.2 GENTRIFICACIÓN

Según Clark (2005), gentrificación es una adaptación adecuada al español del término inglés *gentrification*. Se define gentrificación como la reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización de suelo.

Según en Geógrafo Neil Smith (2000), el centro está en la producción del espacio gentrificable, pasando a segundo plano el consumo como motor del proceso. El autor defiende que el establecimiento de una teoría sobre la gentrificación debe incluir el estudio de la demanda y de la oferta, enfatizando en la oferta, de tal forma que los factores económicos estructurales son los preponderantes, pues los agentes que ejercen como motor de la gentrificación son aquellos con capacidad de influir en el mercado inmobiliario, instituciones de crédito, etc.

Frente a este punto se encuentra la amenaza que representa para los barrios antiguos obreros de nuestra ciudad, principalmente por la buena localización con acceso a equipamientos y servicios, en las áreas consolidadas de las ciudades.

Según López-Morales (2013), La renovación urbana en altura es la forma más dominante y problemática de gentrificación en Chile. Ello no excluye la existencia de formas de gentrificación más acotadas, y de menor intensidad inmobiliaria, en barrios "históricos", aunque tales casos probablemente son comparativamente marginales, por la escasa población afectada en términos de expulsión. La gentrificación en ciudades chilenas es social y espacialmente mucho más expansiva de lo que se le supone, en escala, magnitud de la inversión financiera involucrada, los agentes participantes, y sus prácticas; o sea, es un problema de política pública habitacional.

Podemos comprender que el problema de gentrificación pasa principalmente por una política pública de estado, que es quien debe velar por la comunidad existente y por la normativa en los usos de suelo. Según Harvey (2008), en su libro *El neoliberalismo como destrucción creativa*, plantea lo siguiente:

El Estado, una vez que se ha convertido en un conjunto neoliberal de instituciones, se convierte en un agente primordial de las políticas redistribuidoras (...) Lo hace en primer lugar mediante esquemas de privatización y recortes en los gastos gubernamentales que debían apoyar el salario social. Incluso si la privatización parece ser beneficiosa para las clases bajas, los efectos a largo plazo pueden ser negativos. A primera vista, por ejemplo, el programa de Thatcher para la privatización de las viviendas sociales en Gran Bretaña pareció ser un regalo a las clases bajas cuyos miembros ahora podían pasar de ser arrendatarios a ser propietarios a un coste relativamente bajo(...) Pero una vez que fue completada la transferencia, entró en juego la especulación con la vivienda, particularmente en ubicaciones centrales de primera, terminando por sobornar u obligar a las poblaciones a partir a la

periferia en las ciudades como Londres, y convirtiendo a lo que eran barrios de viviendas de clase trabajadora en centros de intenso aburguesamiento. La pérdida de viviendas asequibles en áreas centrales resultó en la falta de viviendas para muchos y en viajes extremadamente largos para los que tenían trabajos mal remunerados de servicio (Harvey, 2008, p.19)

Hasta el momento las únicas opciones de leyes e instrumentos de protección para las comunidades, como pudimos ver anteriormente, son las declaratorias de Zonas Típicas o Zonas de Conservación Histórica para estos barrios. Si bien, al alcance de la población actualmente se encuentra la gestión de Zona Típica para su protección, esta no está exenta de problemáticas.

La declaratoria de Zona Típica (ZT) en este caso, implica cambios en la concepción socio-cultural de un sector. Las expectativas socio-económicas se ven afectadas e influenciadas directamente por lo atractivo que un lugar se vuelve para cierto sector de la población. Al mismo tiempo, las expectativas de los habitantes locales en cuanto a sus ideas de negocio se ven mermadas por la legislación vigente (Leal-Insulza 2017).

A pesar de esta situación, al momento de vernos enfrentados a un nuevo sector declarado zona típica, nos preguntamos cómo afecta esta declaratoria en la nueva identidad que genera en sus habitantes y sus expectativas frente a esta, ¿Los favorece o los restringe? ¿Se mantiene la identidad o se pierde? ¿Se mantienen sus habitantes y la memoria socio-histórica?

Según Carrión (2014), los centros históricos no solo pierden centralidad por los procesos generales, sino también por las políticas urbanas incorrectas. Se vacían de sociedad por las políticas monumentalistas que tienden a privilegiar el patrimonio físico y las políticas desarrollistas que arrasan con el pasado, incrementan los precios del suelo y fortalecen la gentrificación.

Esta situación se refleja con frecuencia en nuestro país, sobre todo en los centros históricos donde los vecinos imposibilitados de mantener y adaptar sus viviendas frente a las necesidades naturales del ser humano y el dinamismo de los tiempos. Se ven obligados a vender o arrendar a otras familias que si posean los recursos necesarios para la mantención de estos inmuebles y a las restricciones que se presentan, dando pie a procesos gentrificadores de los barrios.

El recambio generacional así como la inmigración, son factores importantes a considerar, que llegue nueva gente dinamiza los barrios, las oleadas migratorias también son parte de su identidad y estas se van construyendo en estos devenires históricos de movimiento, sin embargo, que un edificio de 30 pisos se instale de un minuto a otro con una oleada masiva de gente o que el barrio se encarezca de tal forma que llegue solo gente con mayor poder adquisitivo, desconfigura el entorno y se pierden sus valores únicos.

Es importante atender que la oferta inmobiliaria del repoblamiento ha estado dominada por departamentos de uno y dos dormitorios en altas densidades, lo que constituye un factor que ha reforzado la llegada de nuevos residentes que forman hogares unipersonales y parejas sin hijos, a la par de que se ha dificultado la retención de familias de bajos recursos por no existir oferta de

vivienda social ni oferta de reemplazamiento accesible y adecuada tipológicamente para familias con hijos. Tampoco esta oferta ha incrementado la dotación de equipamiento y servicios requeridos por la nueva demografía de residentes. (Arriagada & Cortinez, 2015).



Imagen 31: Edificio de renovación urbana en calle Balmaceda y viviendas en Calle Maturana, Población Centenario.
Fuente: Elaboración propia 2020.

Como señala Carrión (2000), es imprescindible tener una visión económica del centro histórico que genere las condiciones de posicionamiento, competitividad y conectividad a través de la incorporación de las tecnologías de punta y de la reconversión productiva (artesanía, servicios, industria) en un contexto de modernización que añada más valor y tiempo al pasado; es decir un proceso que sume valor histórico a la centralidad.

Desear que un centro histórico sea lo que originalmente fue, lo que se conseguirá es congelarlo en el tiempo, pero si se sigue el camino de su historia se deberán plantear políticas de transformación, desarrollo, sustentabilidad y no políticas de conservacionistas.

Se requieren junto con esto políticas sociales (salud, educación, vivienda, empleo) en los centros históricos, porque si no terminará por erosionar la gran riqueza histórica y cultural que tienen; por eso la necesidad de la redistribución de los recursos de la sociedad y la necesidad de generar una mejora de las condiciones de vida de la población que allí reside, para que se produzca un ascenso social y no su expulsión.

2.2.3 INMIGRACIÓN

Uno de los factores importantes que se ha desarrollado en la última década, es la inmigración a nuestro país de personas principalmente provenientes de países Latinoamericanos, esto se da por diversos factores como conflictos políticos, crisis económicas y búsqueda de mejores situaciones laborales y calidad de vida, que concluyen en una gran población principalmente de vecinos latinoamericanos residentes en nuestro país.

Considerando la alta demanda por vivir en el centro y la gran cantidad de viviendas antiguas de gran tamaño que se encuentran deterioradas o subutilizadas, es que comienzan los procesos de hacinamiento y tugurización en estos inmuebles, que no tuvieron una mantención adecuada en el tiempo y que fueron adaptadas de manera irregular para acoger a la gran cantidad de familias inmigrantes.

Por motivos de centralidad y trabajo, la mayor parte de la población extranjera se encuentra localizada en la Región Metropolitana, principalmente en la comuna de Santiago con 112.439 personas que representan un 27,5% del total de inmigrantes (Arriagada, Jeri. 2019).

Mapa de origen de inmigrantes por barrio, Santiago 2018.

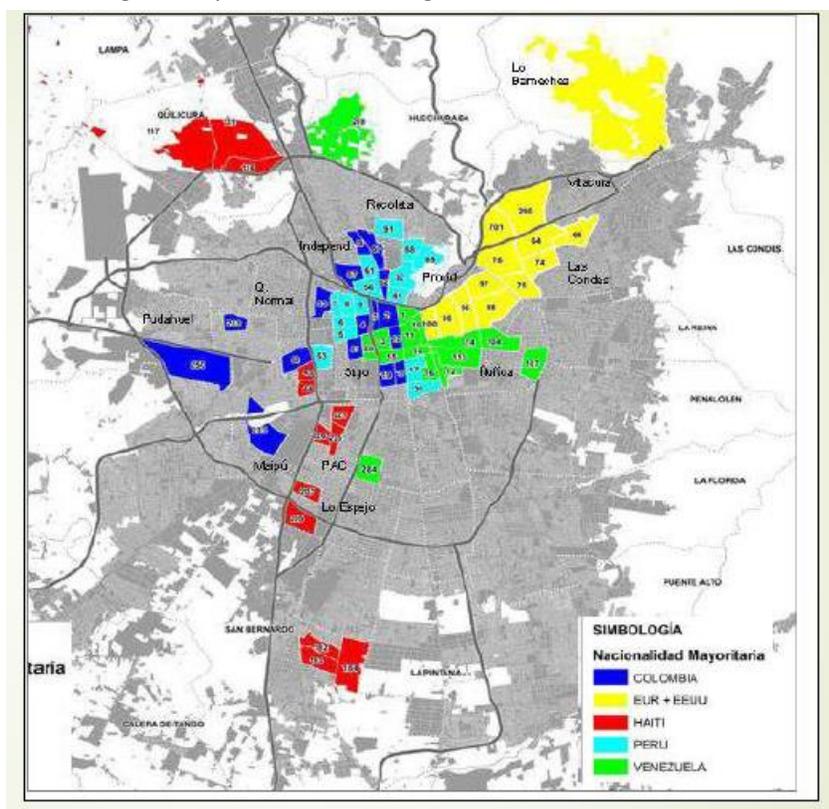


Imagen 32: Mapa Origen de Inmigrantes por barrio (s/escala).
Fuente: Atisba 2018.

Podemos apreciar según el mapa los principales países de donde viene la inmigración en Santiago.

Según Arriagada (2003) el 47% de la población inmigrante en la Región Metropolitana proveniente de América latina de la región andina, trabaja y reside en la misma comuna, la mayor concentración

de personas en la comuna de Santiago centro, son provenientes de los países de Perú, Colombia y Venezuela.

En el caso de la población inmigrante, la mayoría de ellos en la comuna de Santiago inscritos a la Ficha de Protección Social (FPS) trabaja en el área de servicios (70%), seguido por los del área de comercio y negocio (19,8%) y, en tercer lugar, de la construcción (7,6%). Asimismo, «un 46% de los inscritos a la FPS son inmigrantes que no cuentan con un contrato laboral, lo que los convierte en una población altamente vulnerable» (INCAMI, 2011, p. 21). *“Existe un alto porcentaje de inmigrantes, que alcanza al 37%, que posee un trabajo ocasional o eventual. Solo un 61% de los inmigrantes se encuentra trabajando en un empleo permanente”*. (INCAMI, 2011, p.23)

Según las estadísticas que presenta INCAMI (Instituto Católico Chileno de Inmigración) y la FPS, vemos que la realidad de esta inmigración en nuestro país sucede de una forma totalmente desplanificada, sin políticas migratorias que acompañen la solución habitacional para estas familias y que garanticen el acceso a la salud y educación como derechos básicos.

En otro plano, no se garantizan políticas públicas o programas que apoyen en la integración social de los inmigrantes con los antiguos residentes debido al choque cultural existente, que son las problemáticas que los vecinos del barrio Centenario comentan y exigen a su Municipio.

N° de viviendas en poblaciones obreras y conjuntos residenciales a nivel de manzanas, comuna de Santiago 2014.

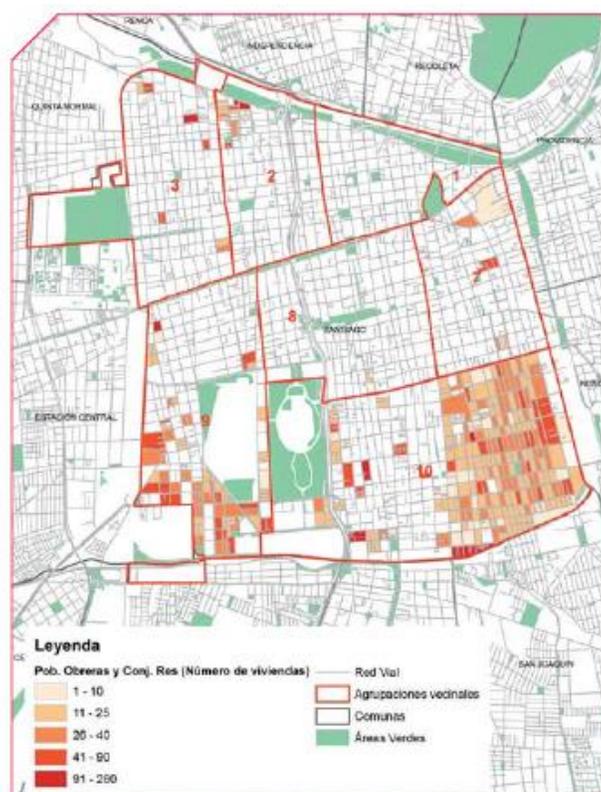


Imagen 33: N° de viviendas en poblaciones obreras y conjuntos residenciales a nivel de manzanas, comuna de Santiago (s/escala). Fuente: PUC, con datos IMS 2014.

En cuanto a las condiciones de habitabilidad del colectivo de migrantes en la comuna de Santiago para el año 2012, el 23% que dice vivir en pieza en casa antigua o conventillo y otro 22% en casa pareada-. Al desagregar por colectivos, destacan las tasas de carencias habitacionales de migrantes peruanos y dominicanos, pues quienes residen en Santiago lo hacen en pieza en casa antigua o conventillo por sobre un tercio del grupo, mientras que el resto de los colectivos habita, en su gran mayoría, en edificios con ascensor (Arriagada & Cortinez, 2015)

Al pensar en las futuras declaratorias de Zonas típicas, con los posibles planes y programas de gestión y salvaguarda del patrimonio inmaterial, deberíamos pensar para quién y para qué son las declaratorias y planes de gestión que se están creando, que es lo que protegen también, pues hoy en día al contrario de lo que sucedía 10 años atrás, la cultura propia de los barrios está mutando, está sufriendo un sincretismo cultural profundo y fuerte ya que gran parte de su población actualmente corresponde a inmigrantes de diferentes países, religiones, etnias e idiomas, que interactúan y se mezclan con la población existente en el territorio, dando por resultado un sincretismo cultural único y diferente a lo que antes existía en el lugar.

Por lo tanto, se necesitan planes de gestión y salvaguarda integrados que representen a los actuales habitantes de estos territorios de una forma integradora y no segregadora, que a su vez sea el parámetro desde el cual se podrán obtener los lineamientos para la construcción de futuros programas para la nueva sociedad que se construye.

La dirigente Blanca Carrasco (Carrasco B. , 2020) de la Población Centenario, nos cuenta lo siguiente al respecto del hacinamiento existente en el barrio:

“Antes como te digo cuando yo llegué no habían extranjeros, esto se dio fuerte hace 5 años atrás, si tu caminas por Bardeci, ya casi no hay chilenos, mucha gente subarriendo por ahí porque las casas son grandes(...) Acá los almaceneros que hay, antes eran todos chilenos, pero ahora son todos Peruanos, y ellos siempre nos colaboran como tienen más llegada con su gente, les mandamos los recados ya que no van a las reuniones (...)Acá hay mucho de tugurización, allegados, son todos familiares, en el caso de los pasajes angostos son casas muy chicas entonces de por sí, la gente ha hecho hacia dentro todo tipo de piezas, se ponen de acuerdo con los vecinos para que no los acusen a la “Muni” y así, y ahora los extranjeros hacen lo mismo, se compran casas y hacen miles de piezas adentro, eso se ve bastante.”

Esto sucede en paralelo a las opciones laborales que los inmigrantes también pueden acceder en nuestro país, muchas veces de manera informal lo que genera un círculo vicioso de malas prácticas, la falta de políticas públicas que realmente consideren una política integral migratoria que integre los aspectos básicos como trabajo, vivienda, salud y educación.

Se debe entender el funcionamiento de la ciudad como una red integral, por lo tanto, lo que afecte a una parte de la sociedad y que no está plenamente considerado en las políticas existentes, terminará repercutiendo en el deterioro en la vida de las personas desde el micro que es la vivienda-barrio, al macro como la ciudad y país.

2.3 PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN Y RECUPERACIÓN PATRIMONIAL

El actual marco existente de programas y subsidios para la rehabilitación y revitalización de inmuebles y barrios, se encuentran en un nivel de dispersión sectorial con respecto a los programas, planes y proyectos existentes, sin un orden de jerarquía o comunicación entre los distintos Ministerios así como otras Instituciones públicas, que considere la fluidez y coordinación para la buena ejecución de los proyectos. Como nos comenta Gustavo Carrasco (Carrasco G. , 2020).

“En general en Chile la extremada sectorización del aparato público, tres ministerios para un mismo asunto sin jerarquía entre ellos en el tema de patrimonio, el ministerio de cultura, el ministerio de la vivienda y también el ministerio de obras públicas, a las municipalidades, hay unas materias que se superponen, cuando es zona típica y zona de conservación histórica también, no hay un mando único o una línea que coordine o reúna los distintos elementos, porque si yo quiero proteger el patrimonio, debería haber una línea efectiva, concreta y coherente.”

En el siguiente esquema podemos ver un ejemplo de los diversos planes y proyectos existentes a nivel sectorial.

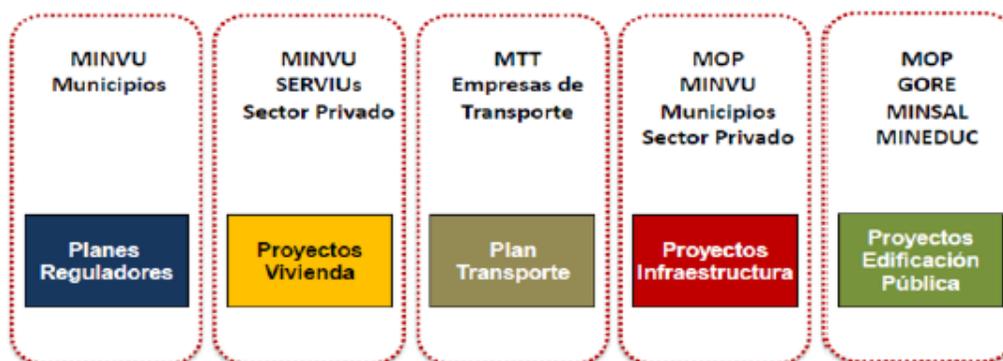


Imagen 34: Esquema de Ministerios y sus correspondientes planes y proyectos. Fuente: PNDU, 2019.

En Chile, el patrimonio enfrenta desafíos de gobernanza urgentes, para la política de desarrollo urbano (PNDU, 2018) la protección del patrimonio ha sido débil frente a las presiones inmobiliarias y deterioro (siendo los movimientos ciudadanos de defensa del barrio quienes han impulsado la protección). La descoordinación y centralismo de la gestión patrimonial demanda mayor conexión entre la protección patrimonial, la revitalización, y el urbanismo.

La planificación, protección del patrimonio y desarrollo urbano no dialogan, siendo urgente el fortalecimiento de la escala urbana y local, los sistemas de seguimiento y planes de puesta en valor más efectivos. Las normativas de protección han mitigado la pérdida de patrimonio, pero no han sido capaces de gestionar su recuperación. (CNDU, 2018). Desde los años noventa, el patrimonio urbano ha movilizó a organizaciones ciudadanas en tramitar la declaratoria de Zonas Típicas buscando evitar la destrucción de la vida de barrio. No obstante, el creciente número de estas declaratorias, no ha impedido el deterioro y ha motivado iniciativas crecientes, pero desvinculadas entre sí, de varios ministerios (Programa de Rehabilitación de Barrios Patrimoniales PRBIPE

(BID/SUBDERE, 2016), programas MINVU barrios patrimoniales (2014), y “Programa de regeneración de Centros Históricos” (2018).

Es urgente que la legislación considere, por un lado, procesos sencillos y expeditos al momento de abordar las intervenciones en las Zonas Patrimoniales, así como incentivos y apoyos económicos concretos a las comunidades para la mantención y conservación de los inmuebles, como rebajas en las contribuciones, por ejemplo, o acceso a fondos colectivos que permitan aunar el esfuerzo público y privado en el mantenimiento y mejoramiento de los inmuebles emplazados en una Zona Patrimonial.

“Contamos con protección normativa, de normas, pero no está ligada ni asociada a programas de mejoramiento reales, ni en el tiempo. Porque la gracia es que si tú proteges un área X por norma, es que desarrolle un plan de gestión y manejo para esa área. La carencia siempre fue la falta de gestión, por causa de que la estructura municipal no funciona así, no hay voluntad política”. (Carrasco. G, 2020).

A continuación se presenta un resumen de los programas más atingentes al barrio y que la población tiene posibilidades de postular como comunidad organizada.

2.3.1 PROGRAMA BID PRBIPE ²¹ (Programa Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática).

Es un programa de la división de municipalidades de la SUBDERE que revitaliza barrios emblemáticos y salvaguarda el patrimonio nacional, para mejorar el entorno de la comunidad, está dirigido a barrios en estado de deterioro u obsolescencia y barrios con componente de infraestructura patrimonial relevante. Sus objetivos son, añadir una carga valórica en los inmuebles patrimoniales como también potenciar la actividad económica y el desarrollo de la cultura, fomentar la participación ciudadana de manera transparente como eje fundamental en su implementación. Es financiado por el Gobierno de Chile a través de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, SUBDERE, y el Banco Interamericano del Desarrollo, BID.

Tiene como propósito:

- Mejorar las condiciones de habitabilidad y del entorno de los barrios y residentes.
- Poner en valor sus inmuebles patrimoniales y/o emblemáticos.
- Incrementar la actividad comercial y cultural de las mismas.
- Fomentar la participación de los residentes en su revitalización

Los gastos asociados a este programa se desglosan en diferentes componentes del programa mismo;

²¹ Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (2019)
<https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=41366&prmTIPO=DOCUMENTOCOMISION>
Cámara de Diputadas y Diputados de Chile (2019)
Presentación Programa de Revitalización
<http://www.subdere.gov.cl/organizaci%C3%B3n/divisi%C3%B3n-municipalidades/departamento-de-inversi%C3%B3n-local/programa-revitalizaci%C3%B3n-de-bar4>

1. Infraestructura Física:
 - i) Recuperación inmuebles patrimoniales emblemáticos, construcción,
 - ii) Recuperación y/o mejoramiento de entornos urbanos (vías, calles, plazas, aceras, ciclovías)
 - iii) Equipamiento urbano, iluminación y paisajismo, etc
 - a. Gasto estimado 6.922.471 (Miles de \$) para total de 80 proyectos.
2. Desarrollo económico y cultural local; contratación de consultorías para estudios que identifiquen y dimensionen las necesidades específicas de las empresas existentes en el barrio y oportunidades para nuevos emprendimientos económicos y culturales, abordando innovación, potenciar identidad cultural y facilitar el acceso de la población a las artes y cultura local.
 - a. 1.488.244 (Miles de dólares) para 36 proyectos financiados.
3. Gobernanza y participación ciudadana; instalación de oficina del programa en el barrio, diseño e implementación de plan de comunicaciones y difusión de las acciones del programa. Participación ciudadana en las etapas del plan de Revitalización de barrios.
 - a. 686.502 (Miles de dólares) para 30 proyectos financiados
4. Fortalecimiento institucional: financiamiento de medidas destinadas a reforzar las capacidades técnicas y operativas de entidades participantes del programa.
 - a. 281.855 (Miles de dólares) para 17 proyectos financiados

Sin duda este es uno de los programas más completos, aborda en su integridad la intervención barrial desde todos los aspectos, sociales, urbanos, arquitectónicos, económicos etc. Sin embargo, no es fácil de postular ya que requiere de una validación municipal para este hecho.

Ya se ejecutó un plan maestro de rehabilitación en el barrio Yungay hace algunos años y hoy en día se encuentra en ejecución en otras comunas como Ñuñoa. Es necesaria la coordinación y apoyo con el municipio para pensar en la postulación del barrio Centenario en el futuro.

2.3.2 PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CITÉS Y PASAJES ²²

Programa MINVU de la línea de financiamiento para subsidios en el marco del Programa de Protección del Patrimonio Familiar DS.255 de 2006.

El Programa de Recuperación de Cités y Pasajes es un Plan de Mejoramiento que consiste en una alianza público–privada, entre la Municipalidad de Santiago, los vecinos y CORDESAN (Corporación para el desarrollo de Santiago), que tiene como objetivo realizar una intervención para la recuperación de estos conjuntos.

Esta es una intervención de carácter socio-urbana que se encarga de revitalizar constructivamente los espacios comunes de estos conjuntos por medio de la estimulación de la organización comunitaria, contribuyendo al desarrollo de mejores condiciones de vida para sus residentes. Lo anterior se desarrolla a través de asistencias profesionales de carácter social, arquitectónico y legal,

²² Corporación para desarrollo de Santiago

<https://cordesansantiago.cl/project/recuperacion-de-pasajes-y-cites/>

los cuales coaccionan para una recuperación integral, sustentable y sostenible de los espacios comunitarios propios de esta tipología.

El Programa de Recuperación de Cités y Pasajes, busca un desarrollo urbano, pero con respeto al patrimonio, dedicado especialmente a la reparación de sus instalaciones eléctricas, redes húmedas y espacios comunes. Deterioros, producto de una deficiente mantención acumulada a través del paso del tiempo o cumplimiento de la vida útil de los materiales. En lo social este no solo considera intervenciones en las viviendas, sino también en la relación y organización de sus habitantes.

Este programa cuenta con tres etapas:

1. Diagnóstico: Establecer las condiciones de mantención en las que se encuentra el cité y determinar las posibles obras a ejecutar.
2. Proyecto: Elaboración de la o las intervenciones que se ejecutarán en el cité. Para esto es necesario la revisión completa de la normativa aplicada a cada cité y las diferentes tramitaciones en la DOM, Aguas Andinas y Enel.
3. Ejecución: Etapa en la cual se vela por la calidad de las obras, es decir que estas sean realizadas de acuerdo a lo proyectado. Esto se desarrolla a través de visitas técnicas constantes durante el proceso de ejecución.

Las obras ejecutadas por el Programa buscan principalmente la reducción de riesgos que presentan estas tipologías. La decisión de las obras ejecutadas en cada cité son determinadas en base a la evaluación técnica por parte del equipo, las necesidades que la comunidad establezca y los fondos existentes para cada cité.

HASTA 250 UF:

- Retiro de techumbres de asbesto cemento
- Erradicación de plagas en techumbres (palomas, roedores, etc)
- Cambio de techumbres
- Ejecución de muros cortafuegos
- Cambio en la red eléctrica
- Cambio de red sanitaria

HASTA 25 UF:

- Mejoramiento de fachadas y pintura.

Para que un cité logre ser incorporado al Programa, debe cumplir las siguientes características y requisitos:

- Debe presentar deterioro en alguna de las obras que sean posible intervenir por parte del Programa de cités.
- Los residentes del cité deben contar con una situación socioeconómica que sea viable para la adjudicación de fondos municipales (vulnerabilidad definida por la Municipalidad).
- Debe tener o acreditar estar en proceso de obtener Personalidad Jurídica y RUT de organización al momento de sumarse al Programa.

En caso de cumplir los demás puntos y no estar organizados de manera formal, se apoya a los residentes en el proceso de constitución para, posteriormente, iniciar con el resto de los procesos del Programa. Este programa se encuentra vigente y es gestionado directamente a través de la Corporación para desarrollo de Santiago.



Imagen 35: Cité Gellona, Quinta Normal.
Fuente: EP Verdeazul Arquitectos Asociados 2016.

Si bien este programa es una línea necesaria para la rehabilitación y mejoramiento de las viviendas antiguas, según mi propia experiencia trabajando con este subsidio es muy difícil de materializar en las obras más trascendentales como el cambio de la red sanitaria y eléctrica, principalmente por la inviabilidad de la postulación de estos proyectos por no cumplir las normativas vigentes.

Al ser viviendas muy antiguas, poseen múltiples ampliaciones que afectan a la viabilidad del nuevo proyecto eléctrico o por ejemplo, contar con cámaras de inspección de alcantarillado al interior de ampliaciones habitadas, contraproducentes a las exigencias y aplicabilidad del mismo programa. Muchas veces las mismas instituciones involucradas como la Superintendencia de Electricidad y Combustible (SEC), Aguas Andinas o el mismo SERVIU, no logran viabilizar y compatibilizar las exigencias propias con las de los programas, en los conjuntos de las viviendas antiguas.

2.3.3 PROGRAMA QUIERO MI BARRIO PATRIMONIAL ²³

El programa “Quiero mi Barrio” tiene por objetivo contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de barrios que presentan problemas de deterioro urbano, segregación y vulnerabilidad social, a través de un proceso participativo de recuperación de los espacios públicos

²³ Programa Quiero Mi Barrio (2014)

www.Quieromibarrío.cl

Dirección de Presupuestos Gobierno de Chile, Ministerio de Hacienda.

https://www.dipres.gob.cl/597/articles-141175_r_ejecutivo_institucional.pdf

y de los entornos urbanos de las familias. Las obras que se pueden realizar en los barrios van desde áreas verdes, equipamiento deportivo y comunitario, hasta el mejoramiento de calles y veredas.

A través de las Municipalidades se realiza el proceso de postulación hacia la Seremi de Vivienda y Urbanismo. Las comunas habilitadas para postular son aquellas con más 20 mil habitantes, o entre 10 mil y 20 mil habitantes, que presenten más del 60% de población urbana (Censo 2017), y con un mínimo de 10% de habitantes inscritos en el Registro Social de Hogares.

Quiero mi Barrio tiene como fin “Contribuir a la cohesión social en las ciudades a través de procesos participativos de recuperación de barrios con deterioro urbano y vulnerabilidad social”

Este programa cuenta con dos componentes generales:

1. Componente 1: Plan de Gestión de Obras (PGO) Barrios con deterioro urbano y vulnerabilidad social cuentan con obras físicas diseñadas, construidas o recuperadas, orientadas a revitalizar el espacio público-colectivo e integrar los barrios a la ciudad. Este componente contempla acciones para la recuperación físico-urbana del barrio, a través del mejoramiento o dotación sustentable de equipamientos y espacios públicos, que contribuyan a fortalecer los vínculos comunitarios y que faciliten la integración urbana.
2. Componente 2: Plan de Gestión Social (PGS) Organizaciones vecinales de los barrios del Programa reciben cooperación y asesoría en fortalecimiento organizacional para hacerse cargo de sus planes de recuperación. El Plan de Gestión Social tiene por objetivo general definir, planificar e implementar todas las iniciativas necesarias para fortalecer el tejido social y mejorar los niveles de integración social del barrio, promoviendo la participación de los vecinos en torno a la recuperación de los espacios públicos y mejoramiento de las condiciones de su entorno.

Cuando ya se encuentran seleccionados los barrios, el diseño del modelo operativo establece que la intervención del Programa se extiende convencionalmente en una duración máxima de 24 meses, con cuatro fases consecutivas:

0. Fase 0: Contempla la formalización de acuerdos de implementación del Programa entre la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y el Municipio donde se emplaza el barrio
1. Fase I Formulación de Contrato de Barrio: Se produce la difusión del Programa a la comunidad, y la conformación de equipos de barrio que en el caso de los barrios críticos. Esta fase tiene por objetivo conocer la realidad de cada barrio e identificar fortalezas y debilidades urbanas (físicas y sociales), lo que se obtiene mediante un estudio técnico de base y un autodiagnóstico comunitario.
2. Fase II Ejecución del Contrato de Barrio: El equipo ejecutor lleva a cabo el Plan de Gestión de Obras, el Plan de Gestión Social.
3. Fase III Evaluación y Cierre del Programa. Se abordan las actividades de cierre del Programa, llevando a cabo la evaluación participativa de productos y resultados del mismo, la sistematización y formulación de la agenda futura

El programa que nació en 2006 fue tomando cada vez más importancia dentro del ministerio de Vivienda y Urbanismo, al menos en términos financieros, llegando el 2008 a alcanzar el 7,0% del presupuesto del MINVU. El MINVU invierte en los 3 años promedio que están trabajando en el barrio, cerca de 700 millones de pesos, considerando que este monto puede aumentar dado los distintos programas de gobierno que pueden hacerse presente. Hasta el momento es considerado uno de los programas más importantes en relación a la recuperación de barrios.

2.3.4 SUBSIDIO PARA VIVIENDAS PATRIMONIALES EMPLAZADAS EN ZONAS TÍPICAS O ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA²⁴

El anterior año 2019 fue la primera vez que el Ministerio de Vivienda publicó una línea de subsidio para el mejoramiento de viviendas patrimoniales emplazadas en ZT o ZCH. Se configura de forma muy similar al subsidio que existió para la reconstrucción del terremoto del 2010 de viviendas patrimoniales pero en la categoría de catástrofe.

Considera:

1)“La necesidad de atender el nivel de deterioro de viviendas patrimoniales emplazadas en Zona Típica, Zona de Conservación Histórica y Metropolitana.

2)Que en mejoramiento de las viviendas patrimoniales debe efectuarse atendiendo la necesidad habitacional que afecta a las familias y además considerar los elementos de diseño de arquitectura local que dan una imagen urbana característica, que releva la identidad y el patrimonio histórico, social y cultural de las regiones.

3) La condición de vulnerabilidad de muchas de las familias que viven en este tipo de inmueble.

Restricciones:

- No incluir viviendas que presenten hacinamiento o subarriendo.
- La vivienda debe tener Recepción Final y Certificado de informaciones previas.
- Debe estar regularizada o se debe regularizar dentro del proyecto.

“Se considerará como viviendas objeto del Programa: Las viviendas Patrimoniales que tengan la calidad de monumentos históricos o inmuebles de conservación histórica, o emplazadas en zonas típicas o zonas de conservación histórica, con destino principalmente habitacional, las que pueden estar estructuradas en madera y adobillo, sistema de quincha, sistema pilar y viga con envoltente de tapial, albañilería en adobe, albañilería de ladrillo y tabiquería de madera con adobillo, cimientos de piedra, entre otros sistemas constructivos de similares características.” (MINVU 2019)

- Subsidios:

De un total de 135.000 Uf, en este primer llamado piloto del año 2019, se consideraron 33,750 uf para cada una de las regiones de Coquimbo y Metropolitana; y 67.500 uf para la región de Valparaíso.

- Tipos de proyectos:

²⁴ <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1146552&idVersion=2021-02-01&idParte=> (Res Ex.932)

Base 300 UF:

- Mejoramiento de sistema eléctrico (certificada y con T1)
- Reparación de la techumbre
- Reparación de cielos
- Reparación superficial de muros interiores y/o fachadas
- Estructura y revestimientos de pisos y entrepisos

Incremento:

- 25 UF Regularización
- 100 UF Reparación Estructural de muros
- 30 UF Erradicación de Plagas
- 25 UF Retiro de Asbesto Cemento
- 35 UF Accesibilidad Universal.

Al ser un monto de 33.750 UF para la Región Metropolitana, podemos decir que es irrelevante en cuanto al alcance que podría lograr este financiamiento, considerando que el 2019 hubo sólo 145 viviendas en toda la Región Metropolitana, seleccionadas para ejecutar el subsidio (Res.3140/2019). La parte más compleja, es que solo pueden postular viviendas emplazadas en ZT o ZCH y que cumplan con todos los requisitos legales y con las restricciones del programa como la ausencia de hacinamiento o subarriendo, contar con regularización de sus ampliaciones y recepción final, algo que en general este tipo de viviendas antiguas y patrimoniales no cuentan y que como mencionaba, al no existir coordinación entre la institución Ministerial y Municipal, se dificulta todo el proceso para poder cumplir con los requisitos y llevar a cabo la postulación.

CONCLUSIONES:

Uno de los problemas que presentan en general los programas y líneas de acción presentados anteriormente, es lo engorroso, burocrático y restrictivo de estos mismos, que termina finalmente excluyendo a muchas postulaciones de proyectos y barrios que no cumplen o se inviabiliza su proceso por las mismas condicionantes de los programas, perdiéndose recursos o resultando insuficientes para la línea patrimonial. Esto se debe justamente a la disonancia entre las declaratorias, leyes y normativas con los planes, proyectos y programas que no dialogan entre sí como se mencionaba anteriormente.

Sin bien en la actualidad esta es la única vía existente para la rehabilitación de inmuebles y barrios, es necesaria la comunicación intersectorial entre ministerios y los municipios para la creación y coordinación de programas integrales que resuelvan los problemas reales de las viviendas existentes desde hace un siglo.

Se debe resolver para esto el choque intersectorial que se produce entre las instituciones que competen en su conservación y que resulta ser muchas veces la causa de que no se masifiquen o tengan éxito los programas de recuperación

CAPITULO II



3 DESARROLLO Y RESULTADOS DEL OBJETIVO ESPECÍFICO I.

A continuación se presenta el desarrollo de los objetivos específicos de la investigación, acompañados por los resultados levantados en estos.

El desarrollo comenzó con un mapeo de la evolución urbana en el emplazamiento de la población, mostrando los cambios que ha sufrido el barrio y entorno de estudio, a través de las fotografías antiguas del servicio aerofotogramétrico.

Posteriormente se analizó el perfil socio-demográfico del Censo del año 2017 y los resultados que arrojó para el área que enmarca las 12 manzanas de la población Centenario. Se demostró en tablas y gráficos las comparaciones entre manzanas, los porcentajes representativos en el barrio y la comparación general con la comuna de Santiago. Con esto se obtuvo información detallada de las principales manzanas con mayor deterioro por las distintas áreas, así como el registro físico de los problemas socio-demográficos.

Se analizaron las ventas efectivas de inmuebles y su comparación con los avalúos fiscales existentes en el área de estudio. Con estos resultados se pueden demostrar los procesos especulativos y de gentrificación en el área, así como entender el tipo de subsidio y programas a los que el barrio puede optar.

Finalmente se realizaron mapeos de la conectividad, frentes prediales, hacinamiento, alturas de las viviendas, tipologías de viviendas, levantamiento de fichas por tipología, valores y atributos del barrio, levantamiento de fachadas y tipos de uso. Con esto se obtuvo una comprensión integral del porqué del deterioro y estado actual del barrio.

3.1 EVOLUCIÓN URBANA EN EMPLAZAMIENTO

A comienzo de los 80 los patrones de crecimiento y expansión de la ciudad empezaron a mutar, si bien las principales actividades comerciales y financieras se concentraban aún en la comuna de Santiago, las principales actividades económicas habían comenzado a migrar hacia la zona oriente de la ciudad a las comunas de Providencia y Las Condes, por lo cual, consecuentemente comenzaba un periodo de obsolescencia y abandono del centro de la ciudad tanto por el área comercial como industrial que buscaban nuevas áreas de expansión dentro de la ciudad.

La Municipalidad de Santiago consciente de lo que estaba ocurriendo, crea la Corporación para el Desarrollo de Santiago (CORDESAN), una entidad privada sin fines de lucro cuyo objetivo es mejorar la calidad de vida de los vecinos y usuarios de la comuna, promoviendo el desarrollo social y urbano en Santiago a través del fortalecimiento de la red entre Municipio, privados y la comunidad (Arizaga, X. 2019).

El área actual que comprende la población Centenario en la época, si bien se encuentra relativamente igual al día de hoy, se observa que a sus alrededores aún primaba la edificación residencial de baja altura, uno o dos pisos, así como los antiguos galpones industriales de bodega

y talleres a lo largo de la extensión de la avenida Balmaceda hacia el sur, mientras al norte se observa la antigua feria persa de antigüedades en lo que hoy comprende el área del Parque Forestal.

Al límite norte de la población, entre las calles Brasil y Balmaceda, se observa el Galpón de bodega de los tranvía y centro de operaciones ya en sus últimos tiempos y al sur del entorno a la población la antigua metalurgia Lucasi en la calle Matucana al llegar a Balmaceda.



Imagen 36: Aérea de Santiago en 1981 (s/escala).
Fuente: SAF 2021.

En 1987 se dictó una ley que entró en vigencia en 1990, la que faculta al Presidente de la República para declarar Zonas de Renovación Urbana. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo determina la Zona de Renovación Urbana para la comuna de Santiago y el monto máximo de subsidio directo. En 1991, la Municipalidad de Santiago publicó Propuesta de desarrollo para la renovación de Santiago, con el lema “Santiago es tarea de todos”. La propuesta plantea tres temas relevantes, con sus respectivas líneas de acción: i) la necesidad de ampliar el rol residencial de la comuna; ii) el fomento de actividades de servicio, comercio e industria; y iii) el mejoramiento de la calidad de vida de la población. Finalmente, en esta política, que es explícitamente de renovación urbana, destacan las que son hoy las grandes temáticas de este mecanismo de intervención en la ciudad: la diversidad social y la diversidad de usos. (Arizaga, X .2019)

Esta imagen de 1995 muestra la inversión y el cambio barrial que ha hecho la remodelación del Parque Forestal justo a la altura de la Población Centenario entre las calles R.Cumming y la Autopista Central, así como se aprecia también la mejora en la conectividad Vial del eje Ruta 5 y el eje oriente-poniente. Las edificaciones aún son de baja altura pero comienzan a aparecer casos aislados de edificación en altura, aun cuando se siguen viendo construcciones destinadas a bodegaje o galpones en el eje de la avenida Balmaceda hacia el sur.



Imagen 37: Aérea de Santiago en 1995 (s/escala).
Fuente: SAF 2021.

En 1990 se aprobó el nuevo Plan Regulador Comunal (PRC) de Santiago, que deroga parte de los artículos del Plan Brunner de 1939. La modificación de la norma permitió un drástico cambio en la relación entre la altura de edificación y el espacio público. En este proceso, se pierde el cuidado por las permanencias y se subvierte la escala de la cuadrícula original en su tercera dimensión: la altura. El espacio público es abandonado a su suerte, tanto en la norma como en los proyectos de los desarrolladores inmobiliarios. El resultado es una ciudad “sorpresa”, en la que edificaciones de alta densidad se insertan en una trama urbana que no estaba prevista para resistir tales presiones. Habiendo abandonado completamente el proyecto urbano, aparecen aglomeraciones de edificios que no buscan dialogar con la ciudad preexistente, y menos hacerse cargo de los impactos que provocan (López-Morales, Arriagada-Luco, Gasic-Klett & Meza-Corvalán, 2015).



Imagen 38: Aérea de Santiago en 2011 (s/escala).
Fuente: SAF 2021.

En esta imagen ya se puede apreciar la renovación urbana en los alrededores del eje Balmaceda principalmente, donde las antiguas bodegas y galpones abren paso a la edificación en altura. Junto con esto se consolida la expansión del parque de los Reyes hacia el poniente y la consolidación de la Autopista Costanera norte que une los ejes oriente-poniente de la ciudad, potenciando la conectividad también con la autopista central en el eje norte-sur. A pesar de este desarrollo urbano, avanzan a su vez los espacios de abandono y subutilización de todo el aparataje industrial y ferroviario en el eje Balmaceda al sur, con franjas de expropiación que nunca se llevaron a cabo, lo cual genera hasta el día de hoy espacios intersticiales y subutilizados en esa área.

Si bien la edificación en altura comienza a aparecer en esta zona, no se da el fenómeno de la renovación urbana tan significativa y expansiva como en el resto de la comuna, aunque sí en una forma aislada carente de equipamientos para los nuevos pobladores y los existentes en el entorno. Podemos ver una imagen urbana del barrio bastante similar a la original, con mayor deterioro por la falta de mantenimiento en el tiempo así como por el abandono en su extensión horizontal.

La modificación del plan regulador ha incentivado la renovación urbana en Balmaceda, pero si ha protegido el área patrimonial de Brasil-Yungay congelándola en el tiempo hasta la fecha de la última imagen que se ha recopilado registrada por la SAF 10 años atrás. Si bien, se aprecia un avance gracias a los proyectos de mantenimiento y rehabilitación de los barrios e inmuebles patrimoniales, esto ha sido una victoria reciente en la lucha por la valorización del patrimonio modesto y popular de nuestra ciudad, algo que todavía sigue en deuda y en la lucha por parte de los pobladores.

3.2 PERFIL SOCIO-DEMOGRÁFICO CENSO 2017

Se levantan los datos del Censo 2017 de las 12 manzanas de la población Centenario, que se encuentran dentro del cuadrante del barrio Mapocho, para identificar las diversas variables como los perfiles de hogares, tipo de viviendas, hacinamiento, migración, etc. Estos resultados se comparan con los generales de la comuna de Santiago, para observar lo que representa el barrio a nivel comunal.



Imagen 39: Código censal de manzanas en Población Centenario 2017 (s/escala).
Fuente imagen: www.arcgis.com

BARRIO MAPOCHO:

- Distrito: 9
- Código censal: 1310109
- N° manzanas: 36
- N° Viviendas: 5295
- Vulnerables:
E: 117
D: 1363
- Media:
C3: 620
C2: 770
- Elite ABC1: 202
- Personas: 12880
Mujeres: 6707
Hombres: 6156

BARRIO CENTENARIO:

- Superficie bruta: 67,087m²
- N° manzanas: 12
- N° de predios: 480
- N° de direcciones oficiales: 587
- N° Viviendas (CENSO 2017): 522
- N° habitantes (CENSO 2017): 1670
- Densidad bruta existente: 249 hab/há



Imagen 40: Plano Población Centenario: Fuente IMS 2019.

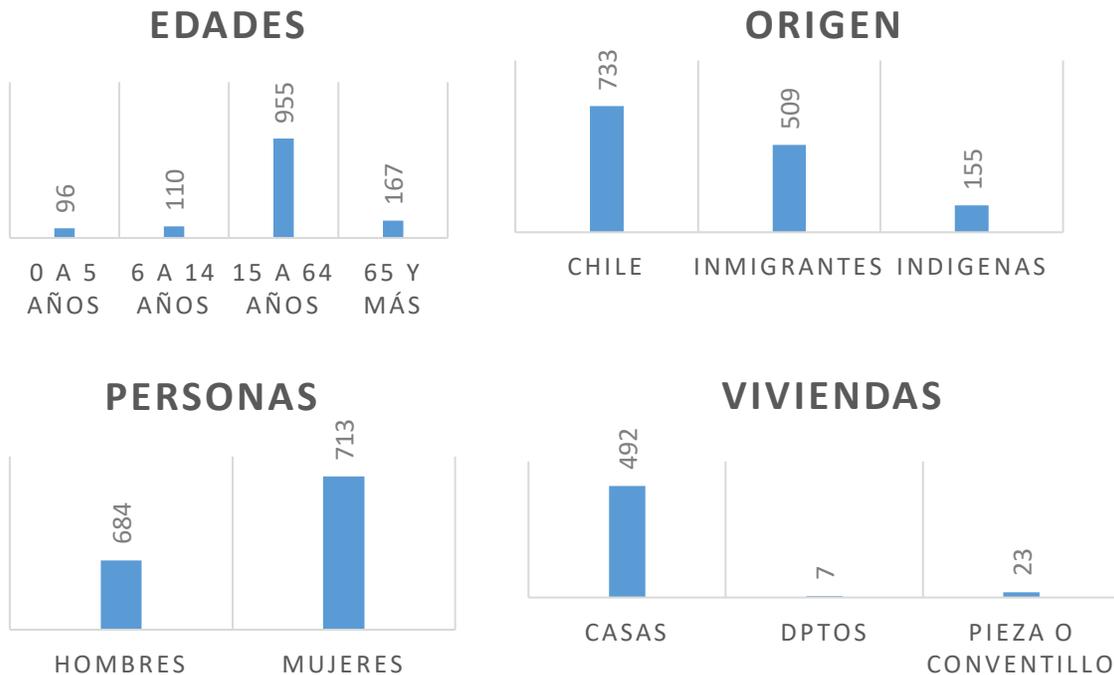
RESULTADOS:

A continuación el resumen de los resultados del Censo 2017 en las 12 manzanas que comprende la población Centenario, destacado en amarillo los índices más altos por ítem para el posterior análisis.

Tabla de datos Censales Población Centenario por personas:

DISTRITO CENSAL 9 ZONA 1 - SANTIAGO	MZ 11	MZ12	MZ 13	MZ14	MZ15	MZ 16	MZ8	MZ19	MZ18	MZ17	MZ20	MZ21	TOTAL
Número total de personas	99	174	199	143	205	143	152	139	150	62	85	119	1397
	7%	12%	14%	10%	15%	10%	11%	10%	11%	4%	6%	9%	
Total de Hombres	46	83	103	62	103	76	76	66	71	29	42	56	684
	7%	12%	15%	9%	15%	11%	11%	10%	10%	4%	6%	8%	
Total de Mujeres	53	91	96	81	102	67	76	73	79	33	43	63	713
	7%	13%	13%	11%	14%	9%	11%	10%	11%	5%	6%	9%	
Total de personas de 0 a 5 años	11	16	14	10	19	13	8	12	8		4	8	96
	11%	17%	15%	10%	20%	14%	8%	13%	8%	0%	4%	8%	
Total de personas de 6 a 14 años	10	21	15	17	14	10	15	12	19			8	110
	9%	19%	14%	15%	13%	9%	14%	11%	17%	0%	0%	7%	
Total de personas de 15 a 64 años	68	127	159	99	153	96	116	103	110	39		80	955
	7%	13%	17%	10%	16%	10%	12%	11%	12%	4%	0%	8%	
Total de personas de 65 y más años	10	10	11	17	19	24	13	12	13	16	19	23	167
	6%	6%	7%	10%	11%	14%	8%	7%	8%	10%	11%	14%	
Total personas migrantes que residen habitualmente en el territorio nacional	24	48	104	33	97	57	83	38	40		10	47	509
	5%	9%	20%	6%	19%	11%	16%	7%	8%	0%	2%	9%	
Total personas pertenecientes a algún pueblo indígena u originario	16	11	39	18	13	16	19		17	10	10	13	155
	10%	7%	25%	12%	8%	10%	12%	0%	11%	6%	6%	8%	

Tabla 7: Datos Censales Población Centenario.
Fuente: Elaboración propia 2021.



Gráficos 2, 3, 4 y 5: Fuente: Propia 2021.

Con la llegada de la población inmigrante a la ciudad y comuna, muchas de las viviendas se fueron adaptando para recibir a esta población, especialmente las viviendas antiguas de Santiago centro, considerando sus amplios terrenos y capacidad de ampliarse y transformarse en el tiempo. Como podemos ver en el siguiente gráfico, el tipo de vivienda donde más concentración de personas residentes considera, son los conjuntos residenciales o poblaciones obreras con un 59% de las viviendas con 4 o más personas y las viviendas tradicionales con 45,7% de las viviendas con 4 o más residentes, ambos tipos de viviendas son las que se enmarcan a fines del siglo XIX y comienzos del siglo XX.

-NÚMERO DE PERSONAS POR VIVIENDAS SEGÚN TIPOLOGÍA DE VIVIENDA, SANTIAGO.²⁵

TIPOS DE VIVIENDA	¿Cuántas personas residen en cada tipo de vivienda?							
	1		2		3		4 y más	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Cités	1.686	7,70	2.408	11,00	5.009	22,80	12.858	58,50
Conjuntos residenciales	1.271	4,40	4.847	16,80	5.721	19,80	17.005	59,00
Edificios 1ª renovación	4.847	14,00	11.546	33,40	9.254	26,80	8.902	25,80
Edificios 2ª renovación	30.597	22,20	62.068	45,00	28.120	20,40	17.119	12,40
Edificaciones antiguas	4.184	14,60	7.280	25,40	7.443	26,00	9.726	34,00
Viviendas tradicionales	6.398	11,50	12.935	23,20	10.918	19,60	25.592	45,70
TOTAL	48.983		101.084		66.465		91.202	

Tabla 8: N° de personas por vivienda según tipologías de vivienda, Santiago.
Fuente: Puc, a partir de Encuesta de diagnóstico comunal 2014.

En el caso de la precarización de la vivienda y el arriendo, según Arriagada (2019), un 45% de las personas migrantes recientes que arriendan viviendas con presencia de hacinamiento medio y crítico (más de tres personas por recinto dormitorio) pagan entre 100 mil y 250 mil pesos por vivir en esta situación, generalmente bajo sistemas de arriendos informales y abusivos.

La mayor parte del hacinamiento y turgurización de las viviendas en Santiago centro, como pudimos ver en el gráfico anterior se encuentran en las poblaciones obreras, generalmente concentradas en el sector sur de la comuna, sin embargo existen algunas aún en la zona del barrio Yungay-Balmaceda donde se encuentra la Población Centenario como se puede apreciar en la tabla de datos censales.

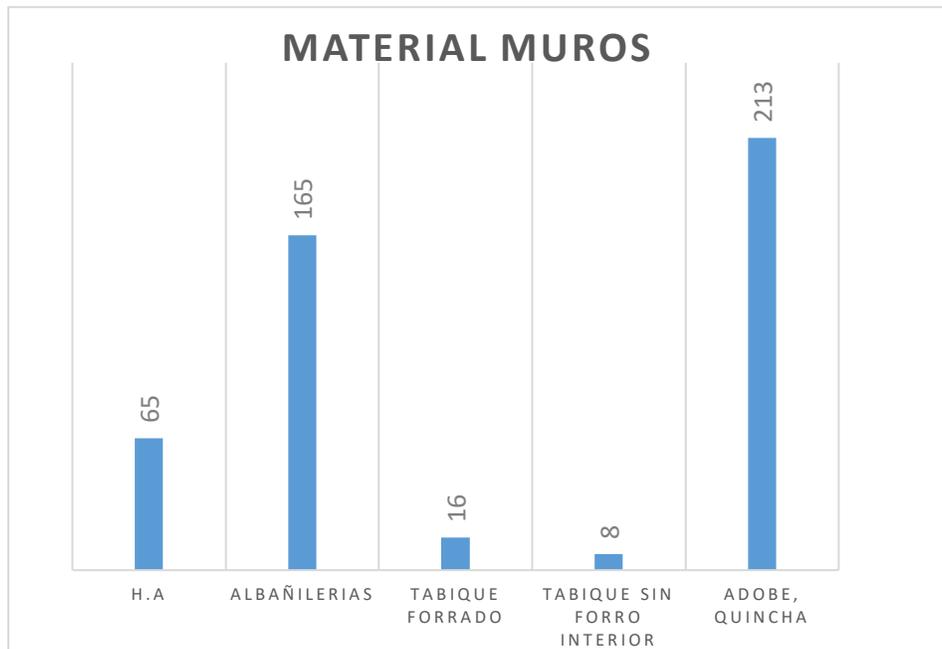
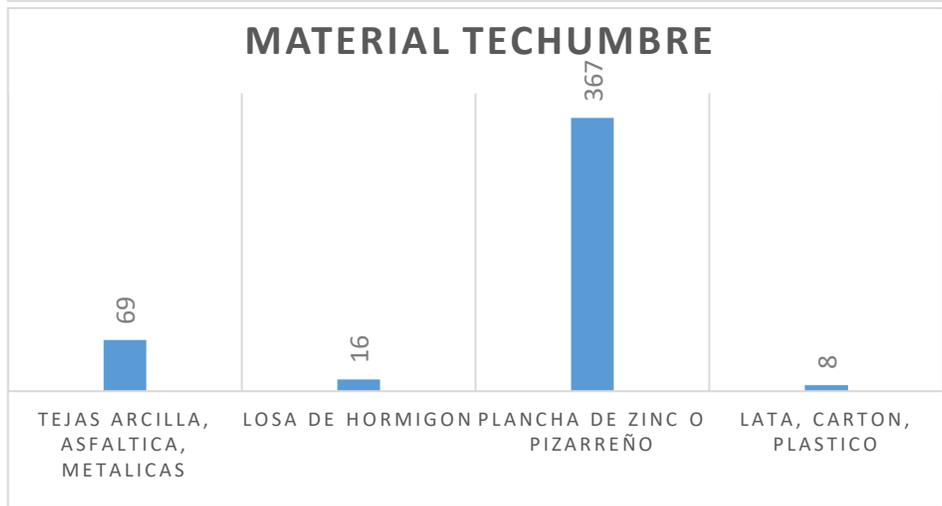
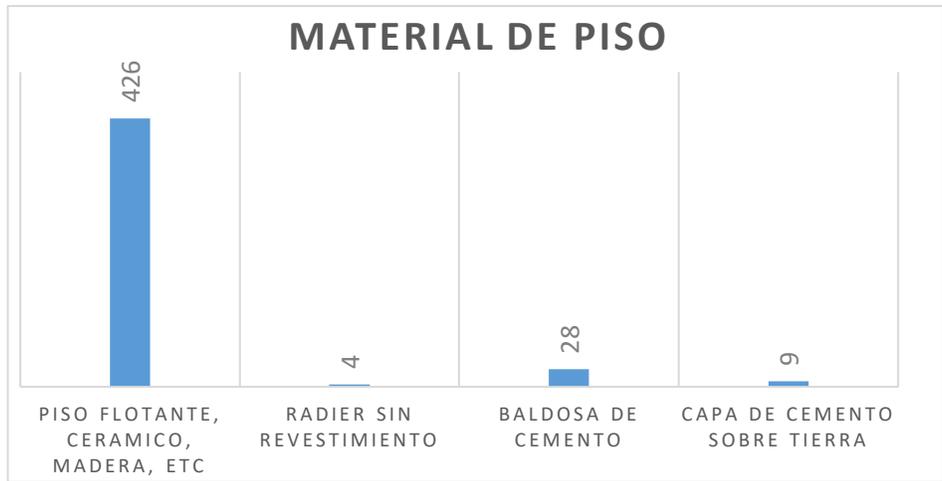
²⁵ Arriagada C, Cortinez J, 2015. Santiago, lugar de encuentro. Transformaciones y propuestas.

Tabla de datos Censales Población Centenario por personas:

DISTRITO CENSAL 9 ZONA 1 - SANTIAGO	MZ 11	MZ12	MZ 13	MZ14	MZ15	MZ 16	MZ8	MZ19	MZ18	MZ17	MZ20	MZ21	TOTAL
Total de viviendas particulares	32	52	71	47	50	42	53	42	39	28	32	34	522
	6%	10%	14%	9%	10%	8%	10%	8%	7%	5%	6%	7%	100%
Cantidad de hogares	37	53	76	44	84	49	54	45	47	27	29	44	589
	6%	9%	13%	7%	14%	8%	9%	8%	8%	5%	5%	7%	100%
Cantidad de viviendas tipo casa	32	52	48	47	45	40	53	42	39	28	32	34	492
	7%	11%	10%	10%	9%	8%	11%	9%	8%	6%	7%	7%	100%
Cantidad de viviendas tipo departamento en edificio			3		4								7
			43%		57%								100%
Cantidad de viviendas tipo pieza en casa antigua o en conventillo			20		1	2							23
			87%		4%	9%							100%
Cantidad de viviendas con materialidad en paredes de Hormigón armado	6	3	7	3	2	5	28	3	6			2	65
	9%	5%	11%	5%	3%	8%	43%	5%	9%	0%	0%	3%	100%
Cantidad de viviendas con materialidad en paredes de albañilería: bloque de cemento, piedra o ladrillo	9	22	25	24	17	3	12	14	9	12	11	7	165
	5%	13%	15%	15%	10%	2%	7%	8%	5%	7%	7%	4%	100%
Cantidad de viviendas con materialidad en paredes de tabique forrado por ambas caras (madera o acero)	2	2	5			2	1	1	1		1	1	16
	13%	13%	31%	0%	0%	13%	6%	6%	6%	0%	6%	6%	100%
Cantidad de viviendas con materialidad en paredes de tabique sin forro interior (madera u otro)	0	1	2	1	1	1				2			8
	0%	13%	25%	13%	13%	13%	0%	0%	0%	25%	0%	0%	100%
Cantidad de viviendas con materialidad en paredes de adobe, barro, quincha, pirca u otro artesanal tradicional	10	17	25	11	27	28	8	18	22	12	15	20	213
	5%	8%	12%	5%	13%	13%	4%	8%	10%	6%	7%	9%	100%
Cantidad de viviendas con materialidad de techo tejas de arcilla, metálicas, de cemento, de madera, asfálticas o plásticas	4	8	13	7	9	4	9	4	7		1	3	69
	6%	12%	19%	10%	13%	6%	13%	6%	10%	0%	1%	4%	100%
Cantidad de viviendas con materialidad de techo losa hormigón			4				12						16
			25%				75%						100%
Cantidad de viviendas con materialidad de techo planchas metálicas de zinc, cobre, etc. O fibrocemento (tipo pizarreño)	23	28	43	32	38	34	28	31	31	26	26	27	367
	6%	8%	12%	9%	10%	9%	8%	8%	8%	7%	7%	7%	100%
Cantidad de viviendas con materialidad de techo materiales precarios (lata, cartón, plástico, etc.)		6	1					1					8
		75%	13%					13%					100%
Cantidad de viviendas con materialidad de piso parquet, piso flotante, cerámico, madera, alfombra, flexit, cubrepiso, sobre radier o vigas de madera	27	41	60	37	42	37	32	34	37	26	27	26	426
	6%	10%	14%	9%	10%	9%	8%	8%	9%	6%	6%	6%	100%
Viviendas con materialidad de piso radier sin revestimiento			1						1			2	4
			25%						25%			50%	100%
Viviendas con materialidad de piso baldosa de cemento	0	1	2	2	3	1	16	2				1	28
	0%	4%	7%	7%	11%	4%	57%	7%				4%	100%
Viviendas con materialidad de piso capa de cemento sobre tierra		3	1		2	1	1					1	9
		33%	11%		22%	11%	11%					11%	100%
Total viviendas con materialidad aceptable	17	21	33	25	18	10	24	17	15	12	12	7	211
	8%	10%	16%	12%	9%	5%	11%	8%	7%	6%	6%	3%	100%
Total viviendas con materialidad recuperable	10	15	29	14	29	28	25	18	23	14	15	22	242
	4%	6%	12%	6%	12%	12%	10%	7%	10%	6%	6%	9%	100%
Total viviendas con materialidad irrecuperable		9	2			1		1				1	14
		64%	14%			7%		7%				7%	100%
Cantidad de viviendas con origen del agua por red pública	26	45	64	39	47	38	49	36	38	26	27	29	464
	6%	10%	14%	8%	10%	8%	11%	8%	8%	6%	6%	6%	100%

Tabla 9: Datos Censales Población Centenario por personas.

Fuente: Elaboración Propia 2021.



Fuente gráficos 6,7 y 8:
Elaboración Propia 2021.

-Comparación de porcentajes Comuna de Santiago y Población Centenario

CENSO 2017	CENTENARIO DISTRITO CENSAL 9 ZONA 1 - SANTIAGO	MUNICIPIO DE SANTIAGO	% CENTENARIO EN SANTIAGO
Número total de personas	1397	404495	0,35%
Total de Hombres	684	206548	0,33%
Total de Mujeres	713	197726	0,36%
Total de personas de 0 a 5 años	96	22618	0,42%
Total de personas de 6 a 14 años	110	23769	0,46%
Total de personas de 15 a 64 años	955	323893	0,29%
Total de personas de 65 y más años	167	28936	0,58%
Total personas migrantes que residen habitualmente en el territorio nacional	509	110732	0,46%
Total personas que se consideran pertenecientes a algún pueblo indígena u originario	155	32092	0,48%
Total de viviendas particulares	438	193263	0,23%
Total viviendas ocupadas con moradores presentes	396	163947	0,24%
Total viviendas	438	193628	0,23%
Cantidad de hogares	499	173881	0,29%
Cantidad de viviendas tipo casa	408	30398	1,34%
Cantidad de viviendas tipo departamento en edificio	7	154396	0,00%
Cantidad de viviendas tipo pieza en casa antigua o en conventillo	23	7688	0,30%
Cantidad de viviendas con materialidad en paredes de Hormigón armado	56	120120	0,05%
Cantidad de viviendas con materialidad en paredes de albañilería: bloque de cemento, piedra o ladrillo	134	25882	0,52%
Cantidad de viviendas con materialidad en paredes de tabique forrado por ambas caras (madera o acero)	12	2235	0,54%
Cantidad de viviendas con materialidad en paredes de tabique sin forro interior (madera u otro)	7	889	0,79%
Cantidad de viviendas con materialidad en paredes de adobe, barro, quincha, pirca u otro artesanal tradicional	186	13351	1,39%
Cantidad de viviendas con materialidad de techo tejas o tejas de arcilla, metálicas, de cemento, de madera, asfálticas o plásticas	57	25621	0,22%
Cantidad de viviendas con materialidad de techo losa hormigón	16	107176	0,01%
Cantidad de viviendas con materialidad de techo planchas metálicas de zinc, cobre, etc. O fibrocemento (tipo pizarreño)	316	28526	1,11%
Cantidad de viviendas con materialidad de techo fonolita o plancha de fieltro embreado	2	165	1,21%
Cantidad de viviendas con materialidad de techo materiales precarios (lata, cartón, plástico, etc.)	2	207	0,97%
Cantidad de viviendas con materialidad de techo sin cubierta sólida de techo	2	18	11,11%
Cantidad de viviendas con materialidad de piso parquet, piso flotante, cerámico, madera, alfombra, flexit, cubrepiso u otro similar, sobre radier o vigas de madera	358	158608	0,23%
Viviendas con materialidad de piso radier sin revestimiento	4	584	0,68%
Viviendas con materialidad de piso baldosa de cemento	27	1897	1,42%
Viviendas con materialidad de piso capa de cemento sobre tierra	6	453	1,32%
Total viviendas con materialidad aceptable	173	144519	0,12%
Total viviendas con materialidad recuperable	217	15510	1,40%
Total viviendas con materialidad irrecuperable	5	283	1,77%
Cantidad de viviendas con origen del agua por red pública	393	162197	0,24%
Cantidad de viviendas con origen del agua por pozo o noria	1	66	1,52%

Tabla 10: Comparación de porcentajes Comuna de Santiago y Población Centenario.

Fuente: Elaboración propia 2021.

CONCLUSIONES:

Según los resultados del Censo del año 2017, para el área correspondiente a la Población Centenario, arroja que la composición social de sus habitantes corresponde en su mayoría a mujeres y se encuentra principalmente en el rango etario entre 15 y 64 años, seguidos por una mayoría de personas dentro de la tercera edad. Presenta un alto porcentaje de inmigrantes que representa al 36,4% de la población total, seguido por una importante presencia de población que se considera de origen indígena y que representa al 11,1% del total de habitantes.

Casi la totalidad de sus viviendas son residenciales y del tipo casas, un 5,25% de las viviendas son del tipo pieza en casa antigua o conventillo y un 42,5% son viviendas con materialidad en paredes de adobe, barro, quincha, pirca u otra técnica constructiva artesanal tradicional, confirmando el carácter patrimonial del barrio. Presentan cubiertas de zinc, pizarreño o tejas y revestimientos interiores de pisos terminados.

De los puntos más relevantes de este Censo, solo 173 viviendas, que representan al 39,5% del total, se consideran viviendas con materialidad aceptable y 217 (42,5%) se consideran con materialidad recuperable y solo 5 (1,15%) viviendas con materialidad irrecuperable. Esto demuestra la falta de cuidado, mantención y recursos para que logren un buen estado de conservación en el tiempo.

Comparando los resultados del Censo a nivel comunal, vemos que la población Centenario concentra al 0,35% del total de habitantes de la comuna y a un gran porcentaje de población de adultos mayores, llegando a ser el 12% del total de los habitantes del barrio, que en comparación con la comuna de Santiago, este porcentaje de la población solo representa al 7,1%. También es uno de los territorios que más población migrante concentra con un total de 36,4% versus los 27,3% que concentra la comuna en su totalidad, a la vez también sobrepasa la media comunal de población de origen indígena por barrio.

Con respecto a la vivienda, es uno de los barrios que más viviendas del tipo casa concentra y que representa el 1,34% de las casas en la comuna. Mientras que esta misma tipología de viviendas concentra el 15,7% del total de viviendas de la comuna, siendo la principal los departamentos en edificios con un 79,7% de la totalidad.

Para el tipo de viviendas con materialidad en paredes de adobe, barro, quincha, pirca u otra artesanal tradicional, la población Centenario representa al 1,39% del total de esta tipología para la comuna de Santiago donde esta tipología representa al 6,9% del total de las viviendas existentes.

El ítem más preocupante de esta comparación, es con respecto a las viviendas recuperables de la comuna, donde existe un 8% del total del parque habitacional de viviendas en esta situación Santiago centro y donde la población Centenario representa al 1,4% de estas viviendas, demostrando el gran deterioro existente dentro de la comuna en este territorio.

3.3 VENTAS EFECTIVAS DE INMUEBLES

Podemos apreciar que la mayor parte de los inmuebles que se vendieron entre los años 2018 y 2019, son principalmente inmuebles de uso residencial mixto y propiedad de personas naturales, a precios que van entre los 10 y los 200 millones de pesos, que de acuerdo al tamaño del predio estarían dentro de los valores comerciales que se manejan en este territorio actualmente.

Podemos inferir que con el paso del tiempo este valor aumentará debido a la localización de la futura estación de la línea 7 del metro entre las calles R.Cumming y Mapocho, pudiendo dar paso a los procesos especulativos en el territorio o de gentrificación ya comentados anteriormente.



Imagen 41: Mapa inmuebles vendidos 2018-2019 Población Centenario (s/escala).
Fuente: Propia 2021 Según datos CBR Stgo.

TRANSACCIONES SUELO 2018 -2019 CONSERVADOR BIENES RAICES RM						
ROL,C, 254	comuna	DIRECCION,C,254	TIPO_PROPI,C,254	TIPO_VENDE,C, 254	FECHA_INSC,C,254	VALOR_UF, N,10,0
47-88	SANTIAGO	2378 Yungay	SITIO	PROPIETARIO	13/09/2019 00:00	9994
47-78	SANTIAGO	2358 Yungay	SITIO	PROPIETARIO	24/10/2019 00:00	1140
136-27	SANTIAGO	2342 Andes	SITIO	PROPIETARIO	22/03/2019 00:00	4535
106-5	SANTIAGO	2317 Andes	SITIO	PROPIETARIO	22/03/2019 00:00	1560
66-42	SANTIAGO	2264 Franciscano Bardeci	SITIO	PROPIETARIO	11/01/2019 00:00	510
299-76	SANTIAGO	1157 Brasil	SITIO	PROPIETARIO	11/01/2019 00:00	363
104-8	SANTIAGO	1031 Ricardo Cumming	SITIO	BANCO	43319	8156
21-3	SANTIAGO	1240 Baquedano	INDUSTRIA	EMPRESA	43381	3768

Tabla 11: Transacciones efectivas de inmuebles 2018-2019
Fuente: Propia 2021 Según datos CBR Stgo.

3.4 PRECIO DE INMUEBLES EN EL MERCADO



Imagen 42: Mapa Valores comerciales inmuebles Población Centenario (s/escala).

Fuente: Propia 2021.

	<p>Casa en Venta</p> <p>Mapocho / Maturana, Parque Los Reyes, Santiago</p> <p>\$110.000.000</p> <p>84 m² totales 3 dormitorios 1 baño</p> <p>Mila Ailes Ltda. Estoy interesado en Mapocho / Maturana, por favor comuníqueme conmigo. ¡Gracias!</p> <p>Contactar</p>		<p>Casa en Venta</p> <p>Mapocho / Ricardo Cumming / Pdtte. Balmaceda, Santiago</p> <p>UF2.180 \$ 84.028.875</p> <p>80 m² totales 4 dormitorios 1 baño</p> <p>Mila Call Gestión. Estoy interesado en Mapocho / Ricardo Cumming / Pdtte. Balmaceda, por favor comuníqueme conmigo. ¡Gracias!</p> <p>Contactar</p>
	<p>Casa en Venta</p> <p>Av Ricardo Cumming (yc) / Maturana (yc), Parque Los Reyes, Santiago</p> <p>\$75.000.000</p> <p>80 m² totales 3 dormitorios 1 baño</p> <p>Mila Procesa Centro Santiago Propiedades. Estoy interesado en Av Ricardo Cumming (yc) / Maturana (yc), por favor comuníqueme conmigo. ¡Gracias!</p> <p>Contactar</p>		<p>Casa en Venta</p> <p>Incredible Oportunidad De Inversión En Santiago Centro., Parque Los Reyes, Santiago</p> <p>UF6.800 \$ 195.691.291</p> <p>500 m² totales 10 dormitorios 6 baños</p> <p>Mila NYC Asesores. Estoy interesado en Casa En Venta De 10 Dorm. En Santiago, por favor comuníqueme conmigo. ¡Gracias!</p> <p>Contactar</p>

Imagen 43: Inmuebles a la venta en Población Centenario

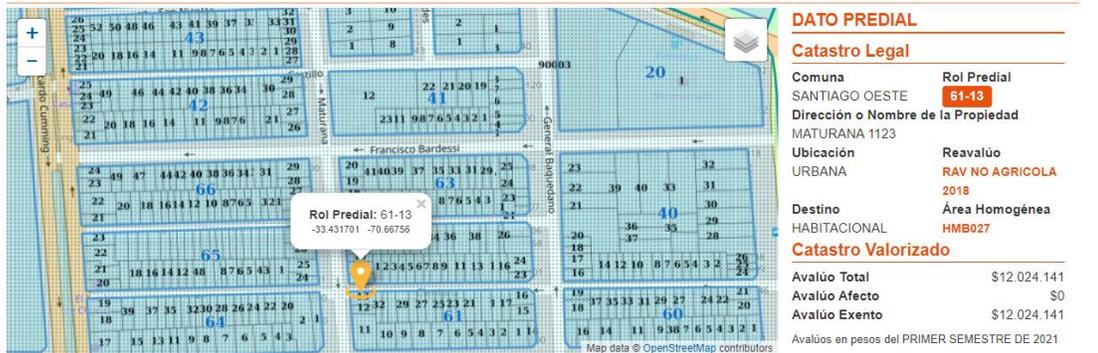
Fuente: www.portalinmobiliario.cl 2021

3.5 PRECIO DE INMUEBLES SEGÚN AVALUO FISCAL

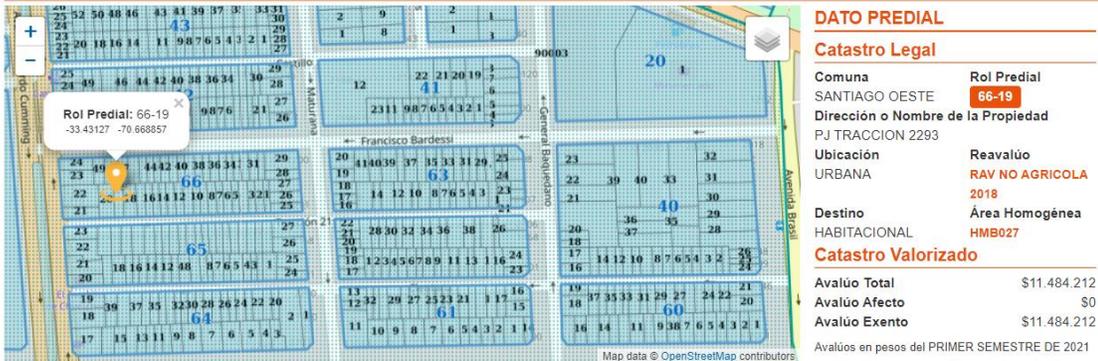


Imagen 44: Mapa Valores de avalúo fiscal en inmuebles Población Centenario (s/escala).
Fuente: Propia 2021.

1) Clentaru c/Maturana



2) Tracción 2293



Imágenes 45 y 46: Datos prediales Población Centenario
Fuente: www.sii.cl. (2021)

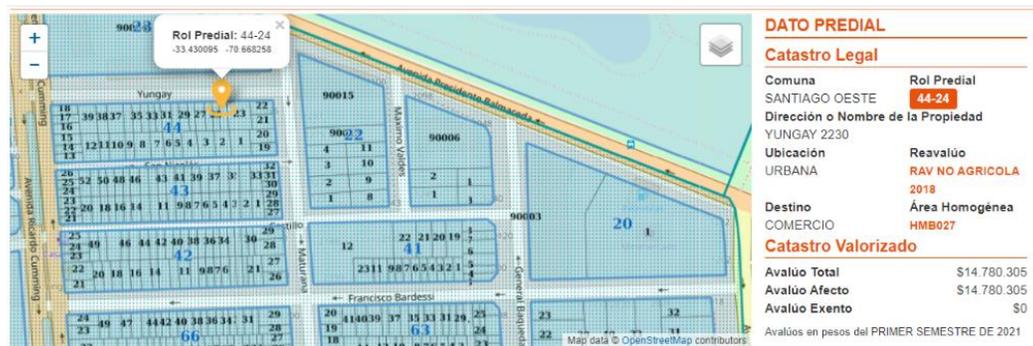
Los recientes valores de avalúo fiscal reflejados en las imágenes anteriores, demuestran que las viviendas de la población Centenario, o al menos en su mayoría, son objeto de programa para los subsidios de mejoramiento y ampliación del MINVU a través del SERVIU, pues su

avalúo es inferior a las 950 UF²⁶ que es el valor máximo como requisito para postular a los programas del Estado, que se detallará en la Matriz síntesis de programas.

3) Castillo 2249



4) Yungay 2230



Imágenes 47 y 48: Datos prediales Población Centenario
Fuente: www.sii.cl.

INMUEBLES	TIPOLOGIA	M2	VALOR AVALÚO	VALOR M2 AVALUO	VALOR COMERCIAL	VALOR M2 COMERCIAL	% DIF. VALOR AVALUO-COMERCIAL
1. MATURANA 1123	CASA ESQUINA	84	12.124.041	144.334	110.000.000	1.309.524	907,29%
2. TRACCION 2293	CASA INTERMEDIA	60	11.484.212	191.404	63.874.000	1.064.567	556,19%
3. CASTILLO 2249	CASA INTERMEDIA	80	7.923.401	99.043	75.000.000	937.500	946,56%
4. YUNGAY 2230	INTERMEDIA EN CALLE PRINCIPAL	300	14.780.305	49.268	192.440.000	641.467	1302,00%

Tabla 12: Comparación de valores comerciales y avalúos fiscales Población Centenario
Fuente: Propia 2021.

Podemos apreciar que los valores de las viviendas ascienden mientras más cercanas de las avenidas principales se encuentren, así cuanto mayor tamaño posean. La diferencia de valor por metro cuadrado entre el avalúo fiscal y el valor comercial del inmueble, puede variar hasta un 1000%, evidenciando cuanto se han elevado los precios del mercado en el área, y lo sub-avaluado de los

²⁶ <https://www.minvu.gob.cl/tramite/serviu-postulacion-a-proyecto-para-la-vivienda-capitulo-ii-d-s-n27/>

inmuebles por el mismo Estado, comparativamente al valor de las viviendas sociales, en un territorio que permanentemente aumenta su valor por metro cuadrado.

3.6 CONECTIVIDAD

- La población posee en sus límites una excelente conectividad con el resto de la ciudad en todos los ejes, las vías más anchas son Av. Brasil, Mapocho y Cumming, las vías intermedias son Franciscano Bardeci, Maturana y Gral. Baquedano y los pasajes interiores como San Nicolás, Clentaru y Tracción con anchos que bordean los 5 metros.
- Se observa un límite visual y físico con las construcciones en alturas presentes hacia el límite norte de la población en las calles Yungay y Balmaceda, esto repercute también en la conexión hacia el parque de los reyes, pues corta la fluidez espacial y dificulta la accesibilidad hacia este parque pues solo se puede atravesar por una deteriorada pasarela presente en la avenida Brasil o por el semáforo de Ricardo Cumming.
- Hacia el límite sur-poniente de la población, es donde se abrirá la futura estación de la línea 7 del metro, que aprobándose la Ley de Integración Social así como la modificación de la Ley de Monumentos Nacionales, se podrá edificar en altura en esta zona convirtiéndose en amenaza y evidente peligro futuro de la Población Centenario.



Imagen 49: Conectividad en Barrio Centenario.
Fuente imagen: Elaboración propia 2020.

- Avenidas principales 20 a 27 metros de largo
- Calles secundarias 14 a 15 metros de largo
- Pasajes interiores 4,8 a 5 metros de largo
- Construcciones en altura hasta 30 pisos de alto
- Futura estación línea 7 del metro

3.7 ÁREAS PREDIALES

FRENTES PEDIALES:

- Mapocho: entre 6 y 10 metros, Bardeci: entre 4 y 5 metros, Pasajes: entre 3,5 y 5,5 metros aproximadamente.
- Los frentes de las cabeceras de las manzanas presentan predios más irregulares, mientras los fondos casi en su totalidad tienen 15 metros de largo.
- Los tamaños de los lotes son mayores hacia las avenidas principales y límites de la población, mientras dentro de los pasajes se encuentran los tamaños menores. Siendo la mayoría de los lotes entre 61 y 80 m², representando al 51,43% del total.



Imagen 50: Áreas prediales Población Centenario (s/escala).

Fuente mapa: Elaboración propia 2020.

■	80 predios entre 45 y 60 m ² (16,39)
■	251 predios entre 61 y 80 m ² (51,43%)
■	122 predios entre 81 y 150 m ² (25%)
■	35 predios entre 151 y 450 m ² (7,17%)

3.8 HACINAMIENTO Y TUGURIZACIÓN

- Se puede observar que las 12 manzanas presentan un porcentaje altísimo de constructibilidad, estando alrededor de un 100% de ellas construidas, se observa también el eje de Avenida Cumming con la mayor presencia de construcciones con segundo piso y la manzana de la calle Bardeci esquina con la Avenida Brasil, como la única con presencia de área verde en su interior, coincidentemente es la manzana con mayor área en sus predios.
- El mayor porcentaje de ampliaciones en primer piso, se da hacia los patios traseros al interior de las manzanas en las viviendas de los pasajes, esto va de la mano con ser los predios de menor tamaño y justamente donde se presenta mayor hacinamiento.



Imagen 51: Hacinamiento y tugurización Población Centenario.
Fuente mapa: Elaboración propia 2020.

- Construcción original de las viviendas
- Ampliaciones y ocupación interior
- Construcciones con segundo piso
- Conjunto de vivienda social DS.49

3.9 ALTURAS DE LAS VIVIENDAS

- La mayor parte de las viviendas (80,20%) mantiene aún la edificación original de un piso y 5,5 metros de altura, mientras un 95% mantiene la altura original.
- Se observa que las viviendas adaptadas para edificación de tres pisos o más, se localizan hacia los límites de la población hacia las avenidas más anchas como Cumming y Mapocho.
- La mayor modificación de las viviendas se observan en los lotes más pequeños hacia el interior de la población en los pasajes donde muchas veces la ampliación alcanza la totalidad del predio.



Imagen 52: Alturas de las viviendas Población Centenario (s/escala).
Fuente: Elaboración propia 2020, información IMS 2019.

■	1 piso original 5,5 metros (80,20%)
■	2 pisos adaptados 5,5 metros (15,42%)
■	2 pisos, 8 metros (3,75%)
■	3 pisos antiguos o 5 pisos nuevos, 12,5 metros (0,625%)

3.10 TIPOLOGÍAS DE LAS VIVIENDAS

En la población Centenario se construyeron tres tipologías de viviendas originalmente; la primera de tipo A, es una vivienda de dos habitaciones con un pasillo interior y una ventana en fachada, la tipología B corresponde a dos habitaciones interiores unidas entre sí a través de una puerta y no posee pasillo ni ventana en fachada y la tipología C, que corresponde generalmente a las casas de esquina y las viviendas hacia las avenidas principales, se compone de tres o más habitaciones unidas por un corredor y dos o más ventanas en fachada.

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS			
TIPO	A	B	C
TOTAL VIVIENDAS	207	166	127
M2	60	40	100
N° DE RECINTOS	2	2	3-4
VENTANAS	1	0	2
PASILLOS	1	0	1
PLANIMETRIA			
FACHADA			

Tabla 13: Tipologías de viviendas en Población Centenario.
Fuente: Elaboración propia 2021, con base planimétrica del taller Rodrigo Tapia, PUC 2014.

La mayor cantidad de viviendas se concentran en la tipología A con 207 unidades que corresponden a viviendas de 60 m2 aproximadamente, seguido por la tipología B con 166 viviendas que corresponden a 45 m2 aproximadamente y por último la tipología C con 127 viviendas de alrededor de 80m2.

La disposición principal de las viviendas en los pasajes interiores, se daba alternando las tipologías A y B a lo largo de la manzana y generalmente rematando en las esquinas con la tipología C, que muchas veces cumple un uso mixto de vivienda y comercio a la vez, como podemos ver en el siguiente mapa.



Imagen 53: Mapa tipologías de viviendas Población Centenario (s/escala).
Fuente mapa: Elaboración propia (2020).

También se aprecia que gran parte de la tipología C se encuentra en las avenidas exteriores y principales del conjunto, que coinciden justamente con los predios más grande y con las viviendas que han sufrido menos modificaciones de sus fachadas también en el tiempo. Por el caso contrario, podemos ver que las viviendas que más han sufrido modificación son las del tipo A, sobre todo en las fachadas al abrir ventanas hacia la calle, pues no existían y en ambos casos de la tipología A y B, existe mucha modificación al interior al ir subdividiendo la altura original de la vivienda para crear dos pisos al interior de ella. Podemos apreciar esta asituación en la siguiente imagen y en el levantamiento de fachadas a continuación.



Imagen 54: Elevación calle Maturana oriente.
Fuente: Elaboración propia 2020.

3.11 ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS: VALORES Y ATRIBUTOS

Se tomó como referente para el levantamiento tipológico de inmuebles, la ficha creada para la identificación de viviendas para la declaratoria de Zonas Típicas del Consejo de Monumentos Nacionales ²⁷. Esto sirvió y fue tomado como base para la evaluación de los valores y atributos de la población Centenario, así como la descripción de los aspectos arquitectónicos relevantes de sus viviendas, sintetizados a continuación.

- ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS:

- ESTILO ARQUITECTÓNICO: Ecléctico con elementos del clasicismo popular.
- AGRUPAMIENTO: Continuo.
- N° DE PISOS: 1
- ALTURA DE LAS EDIFICACIONES: 5,5 metros.
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Línea de cierre.
- MATERIALIDAD PREDOMINANTE: Albañilería de ladrillo en fachada con y sin estuco, tabiquería interior en quincha y madera, techumbre de estructura en madera y cubierta de zinc.
- COMPOSICIÓN DE FACHADAS: Fachadas en un nivel con continuidad pareada y leve acentuación de los vanos. La individualidad se resalta con la gama cromática seleccionada por los propietarios, generalmente en dos tonalidades una para el color base de la fachada y el segundo para los detalles ornamentales de resalte en estucos que enmarcan vanos, cornisamentos y zócalos.
- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DE LA FACHADA:
 - Las viviendas destacan por su juego volumétrico de planos en el cornisamento del antetecho en la fachada, así como en el enmarcado de los vanos en puertas y ventanas a través de la diferencia de estucos en contrastes de volumen y color con el plano principal de la fachada.
 - También se aprecian diversos ornamentos en yeso sobre los dinteles de puertas y ventanas, con motivos eclécticos más bien historicistas, diferenciando de esta forma a las viviendas.
 - Algunas viviendas presentan las fachadas estucadas, así como otras aún conservan la fachada original de albañilería de ladrillo cocido a la vista.
 - Se aprecia la unión en la continuidad de las fachadas a través de los zócalos entre las viviendas, así como en los cornisamentos superiores y antetechos, diferenciándose las viviendas solo por el color dentro de la fachada continua.

²⁷ Ver ANEXO 1. Fichas por tipología.

-VALORES Y ATRIBUTOS

- VALOR URBANO:
 - Representa un hito histórico de la ciudad con la construcción del tranvía y el desarrollo industrial de la ciudad de Santiago.
 - Representan las primeras construcciones en masa de viviendas populares para trabajadores bajo la ley de habitaciones obreras de 1906.
 - Está colindante a hitos urbanos y elementos patrimoniales protegidos.
- VALOR ARQUITECTÓNICO:
 - Representa una unidad arquitectónica armónica y homogénea de coherencia formal, funcional, con un diseño racional y técnicas constructivas tradicionales.
- VALOR HISTÓRICO:
 - Representa un estilo de vida y el desarrollo de una comunidad local con una identidad obrera en particular destacable para la memoria de nuestro país.
 - Exponente de un periodo histórico relevante en el desarrollo urbano local.
- VALOR ECONÓMICO SOCIAL:
 - La mantención de lazos sociales y redes basados en la potencialidad de sus particularidades, hacen del barrio un ícono preservable en el tiempo para la memoria del país.
 - Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante.
- ATRIBUTOS:
 - Estilo de vida de acuerdo a una identidad local propia, potenciada por una economía local aún existente que marca memoria e hitos para la comunidad que persiste en el tiempo.
 - Asociaciones comunitarias sociales, deportivas, folclóricas, etc. Cohesionadas y activas.
 - Valor del conjunto armónico a escala humana que articulan imagen urbana entre el conjunto y el paisaje local.
 - Sistemas tradicionales mixtos de tierra cruda, albañilerías de tierra cocida, tabiquerías de quincha y madera.

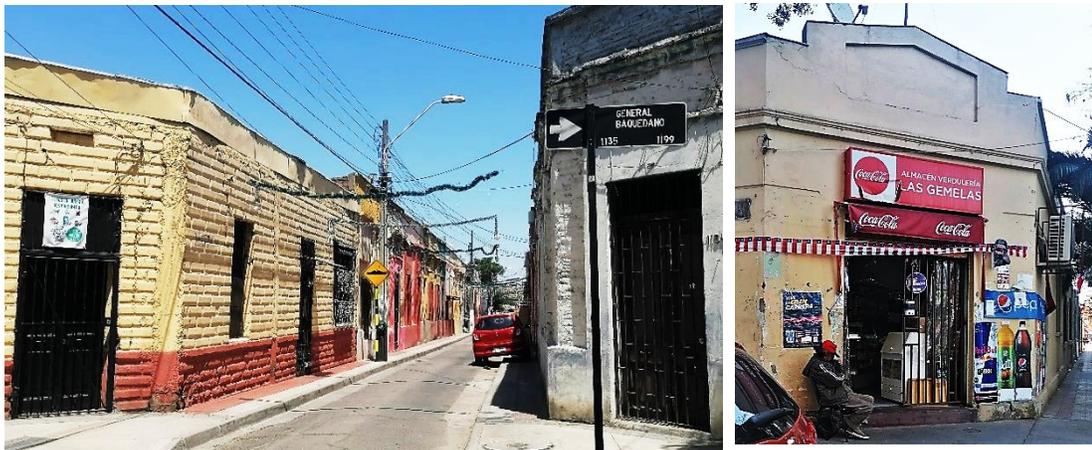


Imagen 55 y 56: Pasaje Tracción y Calle Yungay respectivamente.
Fuente: Propia, Diciembre 2020.

3.12 LEVANTAMIENTO DE FACHADAS (elaboracion propia)



Elevación Oriente Av. Ricardo Cumming



Elevación Norte Av. Mapocho



Elevación Poniente Maturana



Elevación Bardeci Sur



Elevación Poniente Gral. Baquedano



Elevación Sur Yungay



Elevación Oriente Maturana



Elevación Norte Bardeci



Elevación Oriente Gral. Baquedano



Elevación Poniente Av. Brasil



Elevación Sur Castillo

3.13 TIPOS DE USOS

Se observa que la mayor parte del comercio se localiza en las calles principales y límites de la población como Ricardo Cumming, Mapocho y Brasil, que particularmente presenta comercio del tipo antigüedades y talleres de reparación, por su proximidad con el galpón de anticuarios (ICH). Mientras los servicios y equipamientos se encuentran en el eje de Cumming principalmente los relacionados a centro de salud, Asociación de familiares de detenidos desaparecidos y cajas vecinas.

También podemos apreciar en las panorámicas de las fachadas por Avenida, que las viviendas más deterioradas son justamente las que se encuentran hacia los límites de la población en las calles principales, que también son las más expuestas y que más daño han sufrido con el deterioro por el paso del tiempo y falta de mantención.

Los principales usos de las viviendas en la población, se puede agrupar bajo las siguientes modalidades que son las que más se repiten.

- - Servicios: Cajas vecinas, Servicio de gas.
- - Comercio: Automotriz, almacén, peluquería, negocio y taller de antigüedades
- - Equipamientos: Jardín, , sede vecinal, centro de salud



Imagen 57: Mapa de usos en Población Centenario (s/escala).
Fuente mapa: Elaboración propia (2020).

A photograph of a stone building facade. In the center is a dark brown wooden double door with decorative panels. Above the door is a stone coat of arms. To the right of the door, the number '2174' is visible on the stone wall. Colorful streamers in red, yellow, and green are strung across the top of the image. The entire scene is framed by a white border.

CAPITULO III

2174

4. DESARROLLO Y RESULTADOS DEL OBJETIVO ESPECÍFICO II.

A continuación se presenta el desarrollo del objetivo específico II, que comienza con el resultado de la entrevista con la dirigente del barrio, Blanca Carrasco, se exponen los resultados de la entrevista y se grafican las percepciones en un mapa del barrio.

Posteriormente se genera una discusión con los resultados de las entrevistas a los expertos, exponiendo las diversas percepciones sobre el barrio, las políticas que inciden y las propuestas para la mantención y gestión de este.

A continuación se presenta el focus group realizado en la junta de vecinos del barrio con los pobladores y dirigentes que por cuarentena se permitió en ese momento. Se grafica nuevamente en un mapa los resultados de la mesa de trabajo y se presentan imágenes representativas de los lugares indicados por los vecinos.

Luego se presenta el focus group realizado con los funcionarios del Consejo de Monumentos Nacionales encargados de las declaratorias de Zonas Típicas, para tener la visión institucional de como procede esta categoría patrimonial en el barrio.

Finalmente se elabora la matriz de amenazas y oportunidades en el barrio, según la información recolectada en las distintas entrevistas y focus group, proyectando en la última columna los programas atinentes como solución a los problemas o amenazas identificadas. Luego, se grafica este resultado en los mapas síntesis del diagnóstico del barrio.

4.1 RESULTADO DE ENTREVISTA CON DIRIGENTE.²⁸

- PERCEPCIÓN DE LA GEOGRAFÍA DEL BARRIO

Si bien la visión general del barrio es positiva en cuanto a su potencial de ser preservado, destaca mucho la falta de participación de los extranjeros e inmigrantes para colaborar con la mantención del barrio y espacios públicos, así como su participación en las reuniones de juntas de vecinos, actividades y postulaciones a proyectos. Señala además, que como directiva no tienen muchas herramientas para integrarlos y tampoco reciben ayuda municipal o del Estado para lograr la integración.

Reconoce el potencial de las avenidas Ricardo Cumming y Brasil como ejes de conexión entre el barrio y la ciudad, así como del barrio y el parque de los reyes, y recalca la pésima accesibilidad que se presenta hacia éste, por la división que genera la avenida Balmaceda de flujo veloz y alto tránsito. Destaca estas avenidas como posibles ejes peatonales, de comercio y servicio tanto para la comunidad como para el exterior, siempre potenciado como parte de la economía sustentable para los vecinos del mismo barrio.

Rescata como zona de memoria e identidad los pasajes interiores de la población, por ser lugares históricos de reunión entre los vecinos, de celebraciones de fiestas y eventos, pero también nos comenta la saturación a nivel de alcantarillado que presentan estos pasajes así como el inminente deterioro de estas viviendas por el hacinamiento que presentan.

²⁸ Ver ANEXO 1 en transcripción de entrevistas.



Imagen 58 y 59: Calle Yungay y Pasaje Clentaru respectivamente.
Fuente imágenes: Elaboración propia, Septiembre 2021.

Se realiza este mapa de la percepción del barrio según la dirigente y delegada patrimonial de la población Centenario Blanca Carrasco, en entrevista realizada el día 4 de Agosto del 2020 donde relata parte de las problemáticas del barrio que se plasman en la siguiente imagen.

MAPA DE PERCEPCIÓN DE LA GEOGRAFÍA DEL BARRIO



Imagen 60: Imagen de percepción de la geografía del barrio.
Fuente mapa: Elaboración propia 2020.

- Áreas importantes de preservar
- Hitos, ICH Iglesia de Adacollo (izquierda), ICH Galpón de artesanos
- Micro tráfico y micro basurales, falta de iluminación.
- Vivienda abandonada
- Pasajes importantes de preservar y rehabilitar.

4.2 RESULTADO DE ENTREVISTA CON EXPERTOS.²⁹

A partir de las entrevistas con actores territoriales del patrimonio, especialistas y académicos, se abre una discusión con intercambio de ideas donde se logra ver algunos consensos entre las diversas personas involucradas, así como algunas discrepancias enriqueciendo el diálogo sobre las posibles mejoras para el barrio Centenario.

Frente a la pregunta sobre ¿cómo debería ser el barrio en 10 años más para decir que se revitalizó? Nos encontramos frente a distintas opiniones de los expertos, donde Carolina Tohá (Tohá, 2020) señala lo siguiente:

"Yo creo que es muy relevante, no podría decir todas las viviendas que a lo mejor hay algunas que no, pero conservar en general la historia que hay allí." Mientras Gustavo Carrasco (Carrasco G. , 2020) señala que: *"No tiene sentido conservar una parte, la población Centenario es una unidad en sí misma, como la Huemul, tienen valor de conjunto, el valor no está dado por cada casa, es una expresión colectiva de la vivienda social de la ley de 1906."*

A partir de lo siguiente podemos inferir que, si bien se reconoce el deterioro inminente de la población y el mal mantenimiento que han tenido las viviendas en el tiempo, se reconoce un valor en ellas, que sin embargo y a pesar de su deterioro, se asume la rehabilitación de las más dañadas y a lo mejor una modificación en el uso de la vivienda, antes que su demolición o reemplazo absoluto pues se reconoce el valor de conjunto en la población. Así mismo son los expertos que reconocen como posibilidad el cambio de uso en estas.

"Creo que es muy importante pensar también en la utilización de antiguas viviendas, reciclarlas en programas de viviendas nuevas que pueden ser programas en arriendo, tratar de hacer programas de distinto tipo para también producir mezcla social, creo que también es una zona propicia para hacer vivienda habilitada para adultos mayores, creo que hay muchas oportunidades y que la gracia y el éxito está en una buena mezcla, una buena combinación." (Tohá, 2020)

A su vez Carrasco (Carrasco G. , 2020) argumenta lo siguiente frente a la pregunta sobre qué hacer con las viviendas desocupadas: *"Rehabilitaría como vivienda y eventualmente las transformaría en hábitat para los migrantes o tercera edad, en general, mantendría el uso de vivienda tal vez asociada a un uso para migrantes o mayores de edad ya que son de un piso puede ser una buena solución, y si hay que incorporar algo sería sala cuna, pero tienen una serie de normativas que hacen difícil su ejecución, o tal vez algún taller que corresponda a algún vecino que trabaja, talleres para ellos que generen espacios de trabajo y fuente de recursos económicos. "*

De esta forma se puede ver como el tema de los adultos mayores es una constante en este tipo de barrios antiguos de origen obrero, donde el adulto mayor precarizado en su habitar e ingresos, es una población de porcentaje significativo y representativo como pudimos ver en los datos Censales y principalmente una población invisibilizada pues nadie se hace cargo ni existe una amplia gama de subsidios u oportunidades a su alcance. Por ende, la posibilidad de vivienda en arriendo

²⁹ Ver ANEXO 1 en transcripción de entrevistas.

considerando que son originalmente sólo de una planta, pudiera ser una opción viable al momento de proponer nuevos usos, propuestas y destinos dentro de un futuro plan de manejo y gestión del barrio.

Dentro del tema migratorio, proponer una posibilidad de viviendas para migrantes también es pertinente si reconocemos la gran población extranjera existente tanto en la comuna como en la Población Centenario, dentro de este contexto son quienes están mayormente sometidos a hacinamiento, tugurización y arriendos abusivos derivando como consecuencia en problemas sociales entre los vecinos nuevos y los antiguos. Al respecto, la ex alcaldesa de Santiago, Carolina Tohá destaca un punto importante sobre el tema:

“Tener una normativa y una institucionalidad que no solo permitan impedir la destrucción si no que favorezcan la recuperación, la reconstrucción la mantención y también la reorientación a nuevos usos de las zonas y edificaciones patrimoniales. Las potencialidades yo creo que la mayor está en una cultura de la ciudad distinta, donde haya una manera más articulada de vincular la historia con el futuro, donde no se niegue la transformación o lo nuevo si no que se exija que llegue con respeto a los territorios y llegue considerando sus identidades”. (Tohá, 2020)

La clave está en la articulación de estas variables, de la transformación del territorio existente dentro de un ambiente de respeto por lo antiguo, donde pueda coexistir lo tradicional con lo contemporáneo al mismo tiempo.

Al respecto, es importante hacer la distinción de lo que es tradicional o antiguo, lo que le da la identidad a este patrimonio construido y destacar el alma o espíritu del territorio, que es la conformación de sus tejidos sociales. Aquí tenemos los argumentos de dos habitantes del territorio y activistas patrimoniales que son la concejala por Santiago y dirigente de la población Yungay, Rosario Carvajal y el activista y sociólogo fundador de Cultura Mapocho Luciano Ojeda, quienes argumentan lo siguiente.

“Siempre detrás de esas transformaciones urbanas hay tejidos sociales, sin tejidos sociales la ciudad no se soporta, la ciudad podría ser una suerte de construcciones donde la gente transita, pero si no hay apego, gente que trabaja, habita, lo hace propia, no funciona.” (Ojeda, 2020)

“El tejido social, en definitiva, es el que te da la garantía de que esto se mantenga en el tiempo y no sea solo un conjunto de hermosas fachadas o de indudable valor arquitectónico pero sin patrimonio vivo. En el caso de los barrios, la vida de barrio es la que en definitiva permite mantener estos territorios en su totalidad, en su conjunto, si no sucede mucho los procesos de gentrificación, procesos ligados al turismo cuando se confunde de mala forma patrimonio con turismo.” (Carvajal, 2020)

A partir de este punto podemos entender la relevancia de los pobladores en el territorio en disputa, y ratificar que corresponde a un territorio en disputa cuando convergen muchos intereses sobre él y pocas leyes o protección que ampare sus edificaciones y a su población. Sin su comunidad este tipo de patrimonio no se mantiene en el tiempo; y para ello es necesario valorizar y potencializar las particularidades existentes en un patrimonio antiguo, memoria de nuestro pasado e identidad para nuestra actualidad.

Es necesario capacitar a sus vecinos e incorporarlos en la protección de su patrimonio y orientarlos hacia una perspectiva económica local y sustentable, que procure fuentes laborales que les generen rentas suficientes y poder revertir o frenar la amenaza de la especulación inmobiliaria sobre estos barrios y así mismo el deterioro y obsolescencia de las viviendas.

4.3 FOCUS GROUP JJVV POBLACIÓN CENTENARIO

Se realiza un focus group con la Directiva de la JJVV de la Población Centenario y con algunos vecinos el día 27 de Octubre del 2020, cabe destacar que por contexto de pandemia sanitaria se contó con la presencia de 4 vecinos y se excusó la presencia del Dirigente de la Población por problemas de salud.

Se realizó una mesa de validación de diagnóstico, mapeo de predios y espacios identitarios, priorización de problemas y visión futura de barrio, para la generación de un mapeo sobre posibles áreas de proyectos estratégicos de protección y gestión para el barrio Centenario.

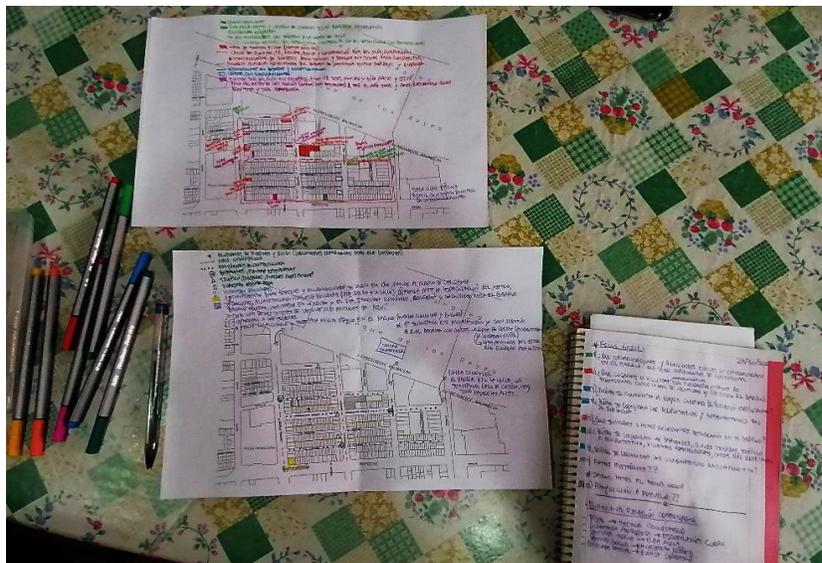


Imagen 61: Mapas de diagnósticos y trabajo en Focus Group.
Imagen 62: Representantes de la Población Centenario y directiva.

Fuente Imágen: Propia 2020.

De izquierda a derecha se contó con la presencia de:

- Blanca Carrasco, Dirigenta y delegada Patrimonial de la Población Centenario.
- Humberto Núñez, Vecino y socio de la JJVV de la Población Centenario.
- Esmeralda Corro, Directora y Tesorera de la JJVV de la Población Centenario.
- Elba Ávila, Socia y delegada por Problemática de Alcantarillado de la JJVV de la Población Centenario.

La pauta para el desarrollo de la mesa de participación, fue en base a 6 preguntas específicas, desde las cuáles se identificó con colores en el plano la ubicación de los resultados de las respuestas.

PREGUNTAS:

- 1) ¿Qué organizaciones y actividades típicas se encuentran en el barrio que sean importantes de conservar?
- 2) ¿Qué lugares, hitos o viviendas emblemáticas son fundamentales de preservar como lugar de identidad y memoria en el barrio?
- 3) ¿Dónde se concentra la mayor cantidad de población migrante en la población?
- 4) ¿Dónde se localizan las viviendas con hacinamiento?
- 5) ¿Dónde se localizan los basurales, sitios eriazos, microtráfico, viviendas abandonadas, calles mal iluminadas y situaciones que deterioran al barrio?
- 6) ¿Cuál es la proyección a futuro que visualizan para el barrio?

RESULTADOS:

- 1) Con respecto a las organizaciones sociales que se desarrollan en la Junta de Vecinos, se encuentran el club del adulto mayor, alcoholicos anónimos, centro de madres, CVD (consejo vecinal del patrimonio) y gimnasia recreativa. También se hacen ayudas de donación de almuerzos a personas en situación de calle todos los sábados.
- 2) Los lugares hitos de la población, se concentran principalmente en los 4 pasajes principales; San Nicolás, Castillo, Tracción y Bardeci. Que son los lugares donde se concentran las fiestas y celebraciones de Navidad, día del niño, fiestas patrias, cumpleaños, etc. Con respecto a las viviendas emblemáticas o a preservar, son principalmente las que han prestado servicios a la comunidad, como el consultorio, casa de los Derechos Humanos (DDHH), jardín infantil. Un hito emblemático que marcó a la población, era la antigua sala de teatro ubicada donde hoy en día está en conjunto de integración social d.49, en los terrenos de la antigua panadería Castillo, que fue su mismo dueño quien donó el terreno al Estado para la construcción de estas viviendas.
- 3) Las viviendas con hacinamiento, principalmente de inmigrantes, se concentran en los cuatro pasajes interiores de la población, así como en tres viviendas de la calle general Baquedano.
- 4) Esto sucede principalmente por el subarriendo de piezas y ampliaciones interiores irregulares dentro de las viviendas que van generando fenómenos de hacinamiento, turgurización e insalubridad.

- 5)  Basurales
 Microtráfico
 Problemas de fiestas y ruido
 Problemas con alcantarillado
 Mala iluminación

- 1) La principal proyección positiva que se espera para el barrio, es la mejor conexión con el parque, instalaciones de más semáforos, pasarelas aptas para la tercera edad, sala cuna pública en el barrio, más seguridad y cámaras, para que pueda ser un barrio abierto, iluminado y caminable en las noches, como también se espera mayor integración de los jóvenes a la población y el barrio.

Apremia la necesidad de cambio del alcantarillado antiguo por las continuas fallas y porque estos se encuentran en el deslinde divisorio de los patios de las viviendas, hoy convertidas en ampliaciones, por lo cual, los rebalses de las cámaras en general se producen dentro de las zonas habitadas de las viviendas, por esto se exige que se cambien los colectores centrales hacia las calles públicas y que se mejore la dotación en vista del amplio avance de la construcción en altura a los alrededores y el aumento de la densidad habitacional para este alcantarillado antiguo.

La Junta de vecinos de la población Centenario, es una de las más antiguas de Santiago Centro y actualmente se encuentran en conversaciones con la Municipalidad para lograr acceder al antiguo edificio ubicado en las calles Almirante Barroso con Andes, conocido como la antigua “Gota de leche”, edificio que funcionaba para la alimentación de niños y su cuidado, hoy abandonada y solicitada para trasladar la actual Junta de vecinos, considerando que el espacio ya ha quedado pequeño para la gran población a la que atiende.



Imagen 63: JJVV Población Centenario Santiago Centro.
Fuente: propia 2020



Imagen 64: Agrupación de Familiares de Detenidos Desaparecidos.



Imagen 65: Casa de la Rayuela



Imagen 66: Almacén y punto de encuentro en calles Bardeci y Castillo.



Imagen 67: Huerta Urbana comunitaria en calle Maturana.

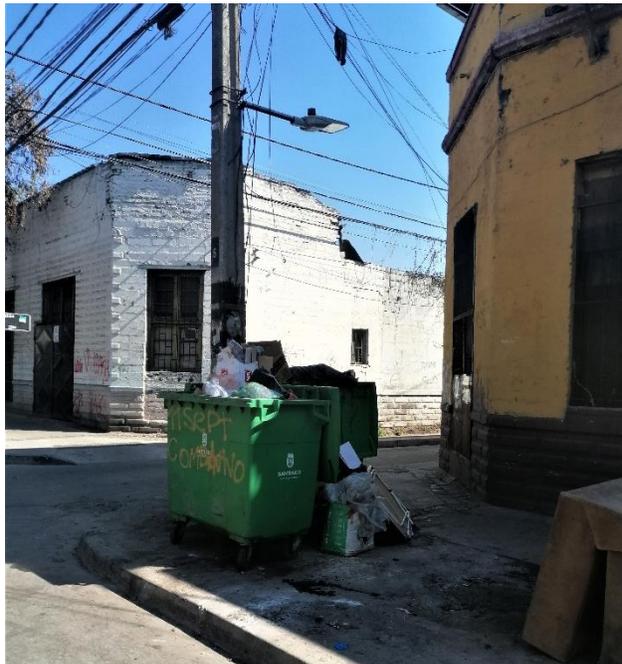


Imagen 68: Punto de basura y botadero irregular.



Imagen 69: Botillería Don Valentín, calles Bardeci y Castillo.

Fuente imágenes 65 a 70: Propia 2021.



- ⊗ Basurales
- ▲ Microtráfico
- ★ Problemas de fiestas y ruido
- - - Problemas con alcantarillado
- - - Mala iluminación

Imagen 70: Mapa resultado Focus Group (s/escala).
Fuente: Propia 2020

4.4 FOCUS GROUP CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES.

El martes 10 de noviembre del 2020, se llevó a cabo una reunión con los representantes del Consejo de Monumentos Nacionales a nivel regional, contando con la participación de:

- Pablo Jaque Valdés: Encargado Oficina Técnica Regional Metropolitana Consejo de Monumentos Nacionales.
- Javier Ruiz Abraham: Arquitecto del Área Regional, Consejo de Monumentos Nacionales.
- Karina González Carrasco: Arquitecto del Área regional, Consejo de Monumentos Nacionales.
- Blanca Carrasco: Directiva JJVV Población Centenario y Delegada Patrimonial.
- Thania Morales Rojas: Tesista.

La reunión se lleva a cabo debido a la solicitud de los vecinos para optar a la categoría de declaratoria patrimonial por Zona Típica, considerando que anteriormente en el año 2017 habían ingresado un expediente solicitando la ampliación de la Zona Típica del barrio Yungay hacia las áreas aledañas y dentro de esto, se enmarca actualmente la población Centenario.

La solicitud fue rechazada por no cumplir con el formato y el mínimo de la documentación necesaria para postular. Posteriormente, desde el año 2019 que se está trabajando en conjunto con los vecinos para optar a esta declaratoria en vista también, del apoyo que se está obteniendo por parte de algunos consejales en la Municipalidad de Santiago y tomando en cuenta la modificación del plan regulador en la categoría de “Sector Especial”, para bajar la altura de construcción permitida en esta área a la ya existente de 5,5 m.

Esto sin duda genera una antesala para lo que vendrá posteriormente con una declaratoria de zona típica y la posibilidad real de proteger el barrio frente a la amenaza inmobiliaria que genera la construcción de la nueva línea 7 del metro.

Los temas que se trataron en la reunión fueron los siguientes:

- 1) Levantamiento de fichas técnicas por inmueble (480 a 500 en total)
- 2) Sociabilización de declaratoria en el barrio
- 3) Definición de valores y atributos del barrio.

En la reunión se establece que tanto la iniciativa como el trabajo de producción del expediente para la declaratoria de Zona Típica, es un trabajo 100% tarea de los interesados, en este caso los vecinos de la población Centenario, el Consejo de Monumentos Nacionales actúa como un organismo evaluador de la información que se presente para definir si se enmarca la población como objeto de Zona Típica.

Las fichas solicitadas se realizan a través de una aplicación que se ocupa desde el celular, donde se georreferencian los inmuebles y se completa la información solicitada en el formato anteriormente presentado. Para esto el Consejo de Monumentos hace una capacitación a las personas que harán

el levantamiento en terreno y posteriormente esta información se sube a una base de datos del Consejo de Monumentos Nacionales.

La sociabilización de la declaratoria en el barrio, se hace a través de asambleas y firmas que los vecinos tienen que aprobar en un documento, es en estas instancias donde el Consejo asistiría a través de un representante al barrio o en su defecto, enviar un informativo o tríptico explicando la función de la institución así como los beneficios y deberes de pertenecer a la categoría de Zona Típica.

La definición de los valores y atributos del barrio e inmuebles, estará a cargo de la comunidad también, asesorados por algún profesional del área técnica como arquitectos, historiadores, sociólogos, etc. Para definir lo que destaca al barrio y valorizarlo a fin de postular a esta categoría patrimonial. Se deja en claro que para el Consejo, es importante las características arquitectónicas de sus fachadas individuales, así como de conjunto y también que se aprecien las modificaciones del antes y después sufridas en el tiempo.

En conclusión, el Consejo actúa como ente evaluador de la declaratoria, sin mucha participación en terreno como representante Estatal. Tampoco se logra informar sobre planes de gestión y mantenimiento del patrimonio una vez obtenida la declaratoria de Zona Típica, quedando totalmente a merced de la voluntad política y de la organización vecinal para poder gestionar la mantención y el cuidado de la población, su gente y las viviendas.

CONCLUSIONES:

Según la información recopilada en las distintas actividades como los focus group, mesas de trabajo, entrevistas y trabajo de campo, se compilan estos datos para la realización de la matriz de amenazas y oportunidades del barrio que veremos a continuación, junto con los mapas de síntesis del diagnóstico general.

Se pueden apreciar a nivel gráfico en el mapa las zonas donde recaen estas amenazas y oportunidades según los factores habitacionales, urbanos, sociales, económicos y culturales. Así como la propuesta de programas que encajan en las soluciones u oportunidades del lugar en cuestión.

4.5 MATRIZ DE AMENAZAS Y OPORTUNIDADES EN EL BARRIO.

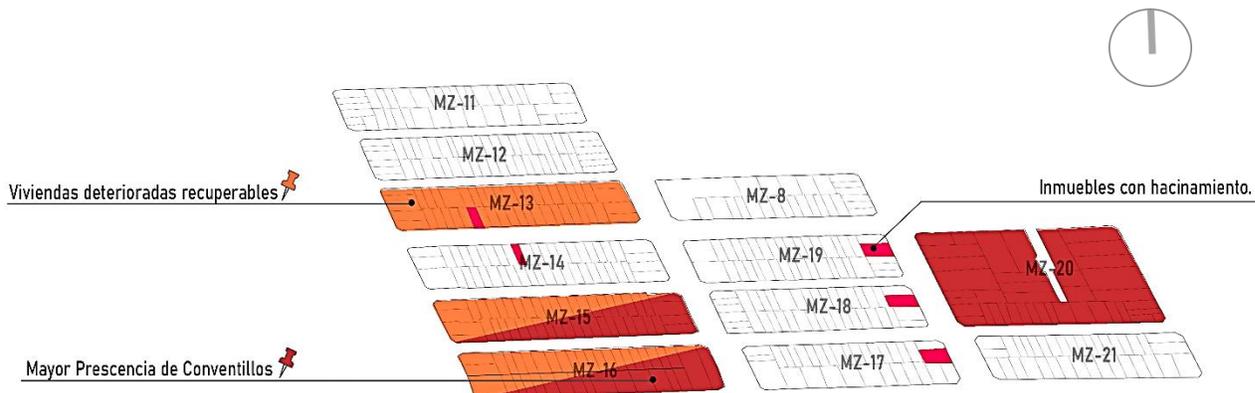
MATRIZ	AMENAZAS	OPORTUNIDADES	PROGRAMAS
HABITACIONALES	Existen manzanas en la población, que presentan daños importantes por falta de mantención y deterioro.	Es un barrio emblemático de viviendas construidas con técnicas tradicionales, de valor patrimonial importante de recuperar.	DS.255 PPPF (Protección del Patrimonio Familiar, Subsidio de Viviendas antiguas- MINVU
	Falta de recurso de los propietarios y residentes de las viviendas para la mantención de estas. Alta presencia de arrendatarios.	Postulaciones a subsidios de mejoramiento de las viviendas.	Subsidio de arriendo - MINVU
	Desconfiguración de tipología original patrimonial por ampliaciones, hacinamiento y tugurización de las viviendas sobretodo en tipologías dentro de los pasajes.	Desarrollar y estandarizar un lineamiento de intervención respetuosa para las ampliaciones y modificaciones de las viviendas.	DS.27 Capítulo 3, Ampliación
URBANAS	Deterioro por falta de inversión en el espacio público y los servicios que colapsan por el paso del tiempo, mantención y sobrepoblación en el territorio (alcantarillado, agua, etc).	Representa un ejemplo de vivienda obrera urbana en la ciudad y uno de los pocos conjuntos de viviendas del tipo casa que aún sobreviven al paso del tiempo.	Cambio de alcantarillado - CORDESAN , DS.27 MINVU
	Falta de protección legal, plano seccional o declaratoria de zona típica o de conservación histórica para la población.	Rehabilitación de viviendas y cambios de uso para el servicio a la comunidad (sala cunas, hogares de ancianos, talleres etc).	DS.27 Mejoramiento de las viviendas y fachadas
	Especulación inmobiliaria en el sector por futura línea 7 del metro y posible gentrificación del territorio.	Valorización del territorio por la futura línea 7 del metro, como oportunidad para los pobladores de desarrollar su economía local.	SERCOTEC, apoyo a emprendedores locales y comercio con identidad
SOCIALES	Envejecimiento de su población y deterioro del barrio, dando paso a posible especulación y gentrificación del territorio.	Junta de vecinos activa en la población, talleres y apoyo municipal para integración de comunidad inmigrante, niños y ancianos.	SECPLA en Municipio a través de programas: Jefas de hogar, apoyo inmigrantes, adultos mayores, cocinas comunitarias, etc.
	Micro tráfico, micro basurales, pasajes inseguros en las noches, falta de seguridad ciudadana.	Pasajes como zona de memoria e identidad barrial, lugares de celebración, fiestas y eventos de la comunidad.	Quiero mi Barrio, MINVU
ECONÓMICAS	Valor del avalúo fiscal bajísimo, en el tramo de las viviendas sociales, sin embargo la especulación del suelo en el territorio solo aumenta.	Generar valor patrimonial a través del desarrollo de la economía sustentable local por sus propios residentes, aprovechar centralidad y programas disponibles para rentabilizar a la población. Viviendas perimetrales de la población de uso mixto que concentren vivienda y comercio a escala intermedia e identitaria del barrio como las antigüedades, etc.	Nuevo Seccional Municipal y reajuste de avalúo para como protección y valorización de los inmuebles para sus vecinos
CULTURALES	Alta presencia de población inmigrante que de no integrarse puede generar una gran tensión y deterioro en el territorio.	Alta presencia de población inmigrante que puede generar una riqueza cultural en el sector y la posibilidad de optar a fondos y programas de integración social.	Programa Apoyo a la inclusión de la población inmigrante (Ministerio de Interior)
	Discriminación y segregación de población indígena dentro del territorio, ausencia de programas y actividades de integración de estos pobladores.	Alta presencia de población de origen indígena, que a través de fondos pueden ejercer su tradición mediante oficios y talleres para el resto de la comunidad y ciudad.	Fondo de desarrollo indígena (Ministerio de desarrollo social)

Tabla 14: Matriz de amenazas y oportunidades.

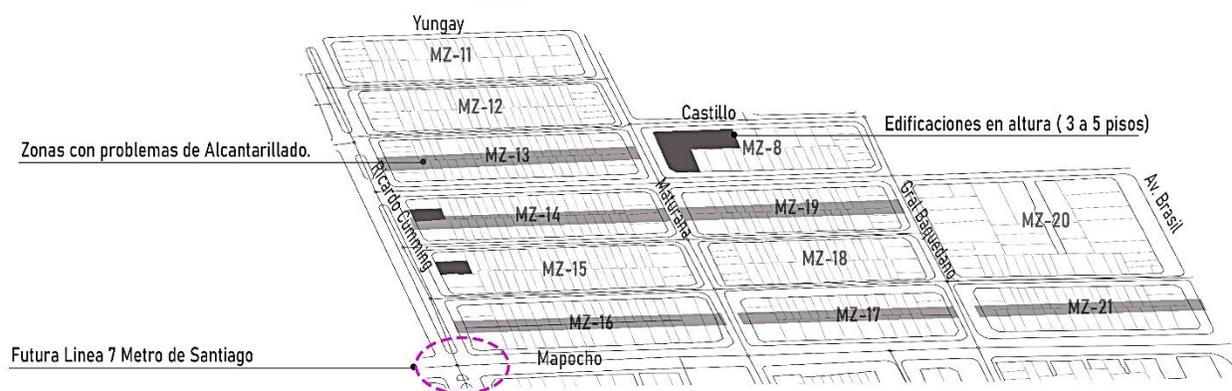
Fuente: propia 2021

4.6 MAPAS DE SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO

HABITACIONALES



URBANAS



SOCIALES

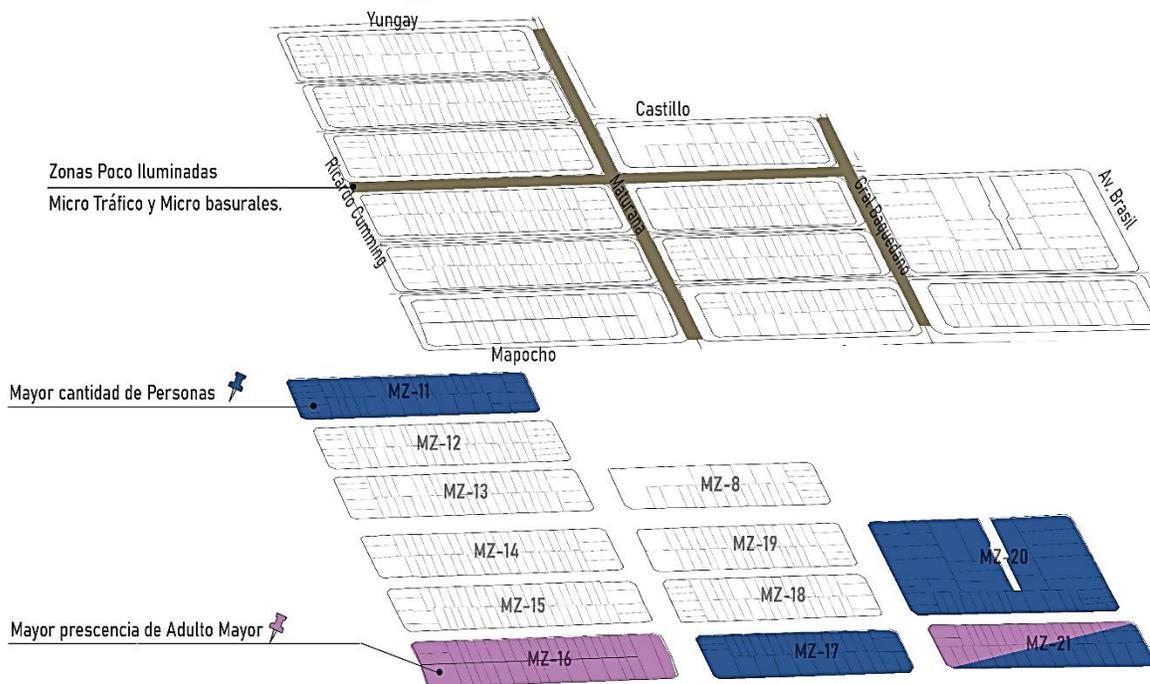
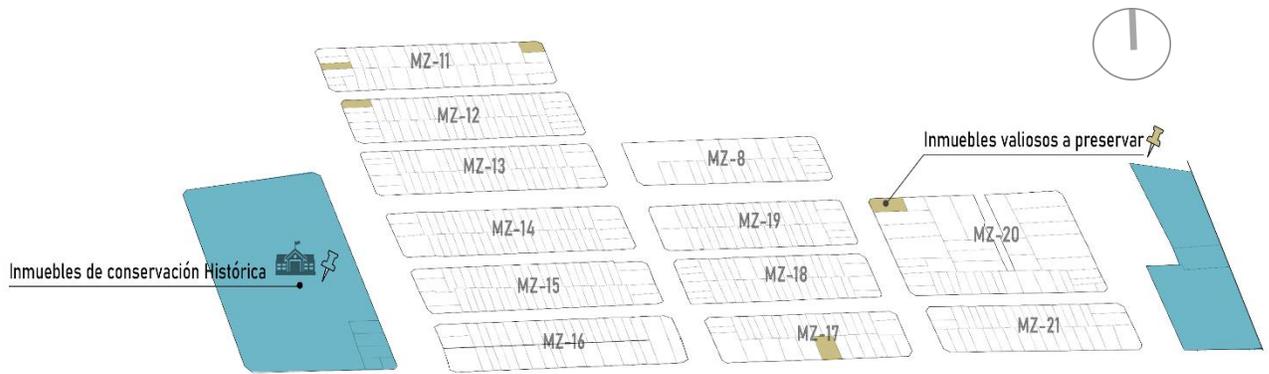


Imagen 71: Mapas de síntesis de diagnóstico (s/escala).
Fuente: propia 2021

ECONOMICAS



CULTURALES

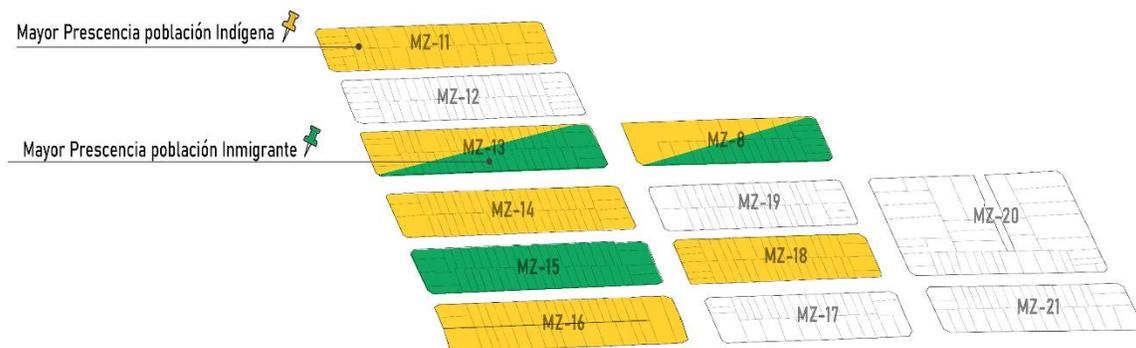


Imagen 72: Mapas síntesis de diagnóstico, Población Centenario (s/escala).
Fuente: propia 2021

Las manzanas que presentan la mayor cantidad de viviendas deterioradas recuperables y conventillos, coinciden mayoritariamente en aquellas consolidadas en los pasajes interiores y en las avenidas Ricardo Cumming y Brasil, esto puede darse debido a la mayor exposición al ubicarse hacia el exterior del barrio y al mayor tamaño de estas viviendas en comparación con los pasajes.

Los inmuebles con mayor hacinamiento coinciden a su vez con las zonas identificadas con problemas de iluminación, donde existen microbasurales y microtráfico. Lo que puede coincidir con la devaluación de las viviendas por estos mismos factores, quedando vulnerables a problemas sociales.

Los problemas de alcantarillado se presentan sólo en los pasajes interiores de la población (Tracción, Clentaru y Castillo), que coinciden con las manzanas que presentan mayor cantidad de viviendas deterioradas recuperables, mayor cantidad de conventillos y mayor presencia de población indígena e inmigrante.

Las manzanas con mayor cantidad de adultos mayores se localizan principalmente en la Avenida Mapocho, siendo dos de tres las que presentan esta condición. También se puede observar que las manzanas con mayor cantidad de habitantes se encuentran hacia el exterior de la población en sus límites por Yungay, Brasil, Mapocho y Ricardo Cumming. Esto puede deberse al mayor tamaño de estas viviendas que coinciden con la población originaria del barrio, versus las viviendas interiores de los pasajes de menor tamaño, que coincide con el recambio de población nueva inmigrante principalmente.

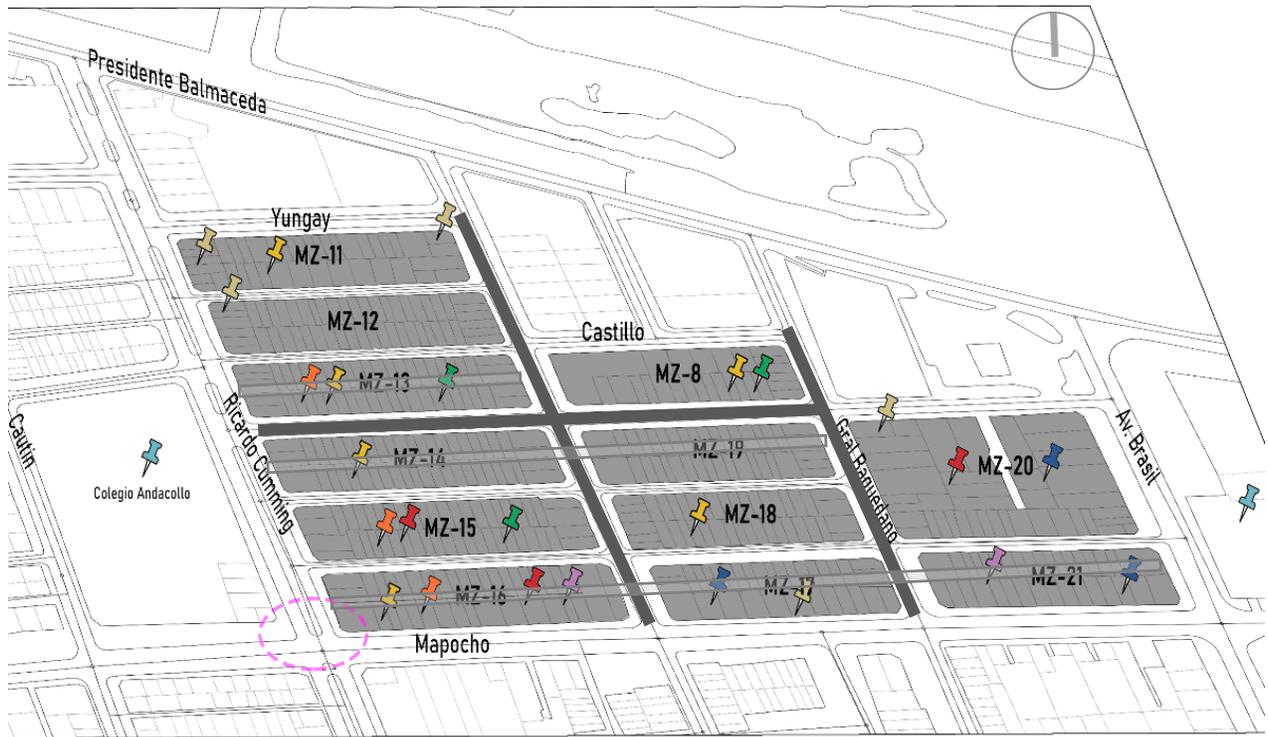
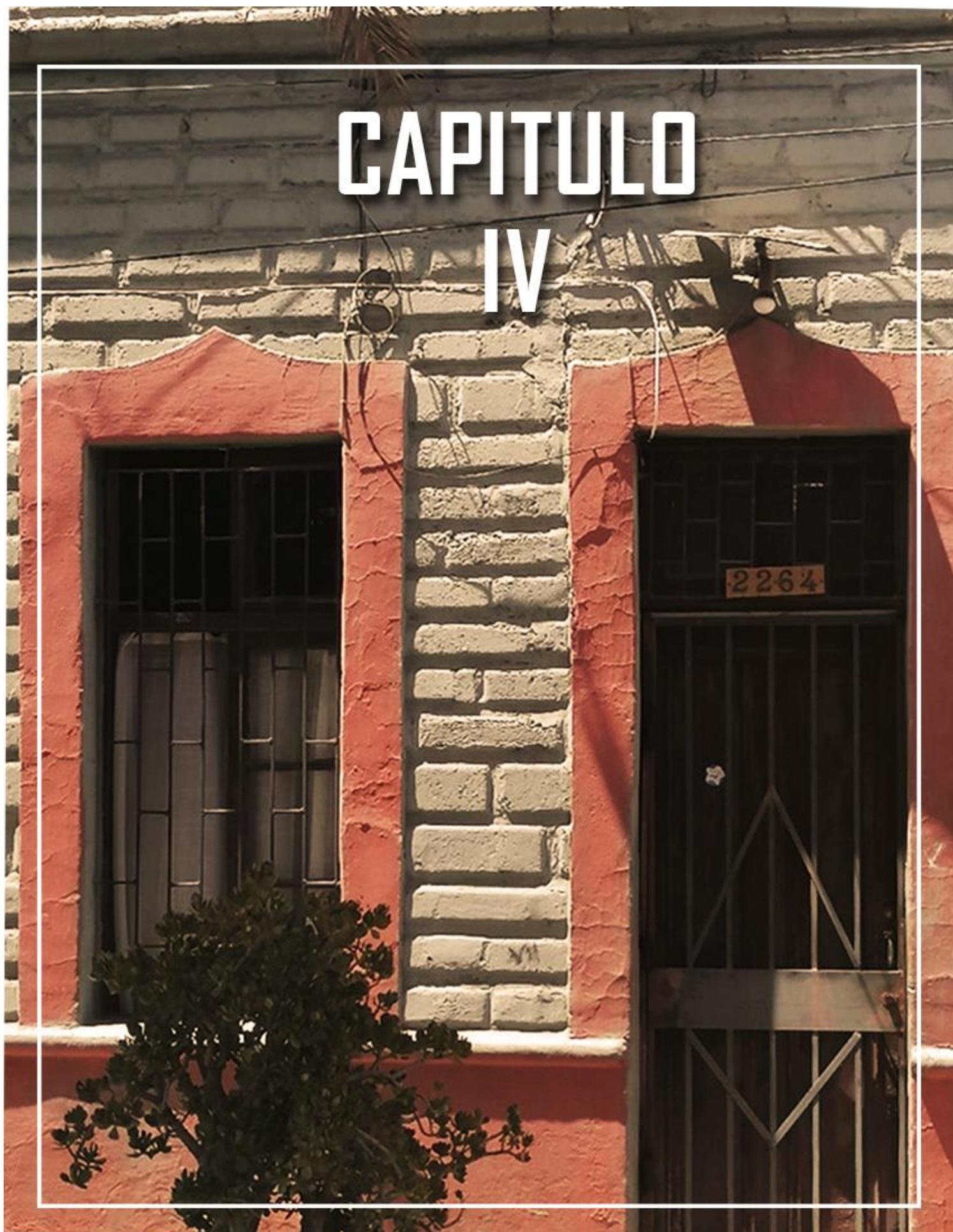


Imagen 73: Mapa resumen de síntesis de diagnóstico, Población Centenario (s/escala).

Fuente: propia 2021

- Inmuebles de Conservación Histórica
- Mayor presencia de población indígena
- Mayor presencia de población inmigrante
- Mayor presencia de conventillos
- Mayor cantidad de personas
- Mayor presencia de adulto mayor
- Viviendas deterioradas recuperables
- Zonas con problemas de alcantarillado
- Zonas poco iluminadas, micro tráfico y basurales
- Futura línea 7 del metro

CAPITULO IV



5. DESARROLLO Y RESULTADOS DEL OBJETIVO ESPECÍFICO III.

A partir del diagnóstico realizado, de las entrevistas y focus group efectuados con los involucrados en el barrio Centenario, se propone una estrategia de protección y puesta en valor del caso de estudio, basada en las 6 temáticas principales de la investigación que son los factores habitacionales, urbanos, sociales, de economía patrimonial, culturales y de normativas.

Se revisaron y analizaron los resultados de la síntesis del diagnóstico realizado en el barrio, para proponer una estrategia donde exista diálogo entre la protección en las diferentes esferas normativas con la gestión para la mantención del barrio y su entorno.

La necesidad de la propuesta del plan de protección y gestión del barrio, deviene de la falta de coordinación entre las políticas públicas que integran la revitalización a escala de inmuebles con el espacio público urbano, que aborde el patrimonio intangible y el desarrollo económico local.

A continuación, se plantean las propuestas pertinentes por ámbito o temática del estudio, así como imágenes referenciales para la propuesta.

5.1 PROPUESTA DE PLAN DE GESTIÓN Y MANTENCIÓN DEL BARRIO.

- LINEAMIENTOS DE ACCIÓN:

HABITACIONALES:

- 1) Se propone la postulación a los subsidios de mejoramiento de la vivienda del MINVU y SUBDERE (indicados de matriz síntesis de programas).
- 2) Desarrollar y estandarizar un lineamiento de intervención respetuosa para las ampliaciones y modificaciones de las viviendas, respetando la altura votada en la consulta ciudadana para la modificación del plan regulador, de 5,5 metros de altura. Esto se materializaría en la creación de un segundo piso interior tipo altillo, con la posibilidad de abrir ventanas hacia las fachadas en un futuro segundo piso en la tipología de ampliación ya existente en algunos casos.



Imagen 74: Calle Maturana esquina Castillo.

Fuente: propia 2021

- 3) Identificación y rehabilitación de las viviendas deterioradas, abandonadas y subutilizadas a través de proyectos SERVIU del DS.27, para cambios de uso al servicio de la comunidad según las necesidades arrojadas en diagnóstico, como salas cunas, hogares de ancianos, talleres de

oficios, viviendas con programa de subsidio de arriendos para inmigrantes, adultos mayores y familias con necesidades especiales.



Imágenes 75 y 76: Vivienda en Vichuquén con Subsidio de reconstrucción patrimonial.
Fuente: CMN 2021.

URBANOS:

- 1) Mejorar conectividad entre el barrio, parque de los Reyes y futura estación de la línea 7 del metro, a través del mejoramiento de las vías principales de conexión Av.Cumming y Av.Brasil en la infraestructura urbana de sus calles, veredas y ciclovías, generar pasos de cebra e instalar semáforos en conexión de calle Brasil esquina Balmaceda.
- 2) Potenciar la idea de corredor verde en ambas avenidas, conectando con el parque a través de vías peatonales, mejorando la accesibilidad al barrio y conexión con el entorno inmediato.



Imagen 77: Corredores verdes para las Av.Brasil y R.Cumming.
Fuente: www.plataformaarquitectura.cl 2021

- 3) Mejoramiento del espacio público y lugares de encuentro abiertos e iluminados para la comunidad a través de programas como el “Quiero mi barrio patrimonial” o PRBIPE, con la generación de sitios de permanencia en platabandas de calles Maturana y Bardeci (zonas de microtráfico y microbasurales), mejorando iluminación, creando áreas verdes con césped, arbustos y vegetación de tamaño bajo para el control y supervisión del espacio por parte de los vecinos.



Imagen 78: Rehabilitación del espacio público en Maracaibo.
Fuente: Mejoramiento Misión Venezuela Bella

- 4) Mantenimiento, limpieza y Recambio de redes obsoletas de alcantarillado y agua potable a través de gestión con Municipio y empresas proveedoras de los servicios. Postulación a programas y financiamientos con la CORDESAN para el cambio de alcantarillado dentro de viviendas particulares, así como los subsidios del DS.27 SERVIU para redes de servicios básicos.
- 5) Programa de limpieza y repintado de fachadas patrimoniales (ver matriz síntesis de programas), en pasajes, vías principales y perimetrales del barrio.



Imagen 79: Programa Revitalización del patrimonio BID, Quito, Ecuador.
Fuente: Ciudades sostenibles, BID

SOCIALES:

- 1) Potenciar Junta de vecinos a través de apoyo municipal (SECPLA) con fondos destinados a la comunidad como los programas: Jefas de hogar, apoyo inmigrantes, adultos mayores, cocinas comunitarias, etc.
- 2) Garantizar integración social entre población antigua y nueva, inmigrantes e indígenas a través de programas de acompañamiento en CORDESAN y SECPLAN Municipal.
- 3) Generar capacitaciones barriales sobre el patrimonio, su cuidado y mantención, sobre los accesos a programas de mejoramientos tanto individuales como colectivos. Con esto lograr mayor participación ciudadana que la existente en la actualidad.
- 4) Potenciar el encuentro y vida de barrio en pasajes como zona de memoria e identidad barrial, lugares de celebración, fiestas y eventos de la comunidad.

ECONOMÍA PATRIMONIAL:

- 1) Establecer exención de impuesto territorial a los propietarios de los inmuebles patrimoniales, independientes de su uso. Asociado a programas de mantención y rehabilitación de estos, para el mayor desarrollo de la economía local y el comercio sustentable en el barrio.
- 2) Local y sustentable para los vecinos y propietarios a través de la generación de un polo cultural-gastronómico en el barrio en el eje de la Av. Brasil y Av. Cumming donde se encuentran las viviendas más amplias y con espacio en las calzadas para el desarrollo de esta actividad. La idea es generar el puente de conexión con el parque de los reyes y los antiguos galpones de antigüedades.



Imagen 80: Polo gastronómico Barrio Italia, Santiago.
Fuente: <https://experiencias.wherelunch.com/>

- 3) Generar ferias para emprendedoras jefas de hogares del barrio y artesanos locales, en la revitalización de las calles conectoras entre el barrio y el parque de los Reyes (Av. Brasil y Av. R. Cumming), para la comunidad y la población externa visitante. Comercio local de cafés y restaurantes en viviendas aledañas.



Imagen 81: Feria de emprendimiento de la mujer 2019.

Fuente: <http://elmercurio.cl>

CULTURAL:

- 1) Difundir historia de población a través de actividades por medio de la junta de vecinos, postulación a FONDART para pintado de murales en alusión a la historia del barrio, SERCOTEC, Fondos Capital Semilla y Abeja para mujeres artesanas y emprendedoras, creación de museos al aire libre con temática de la población obrera. Abrir centro cultural en Sede social o Club social de calle Bardeci.



Imagen 82: Mural en centro comunitario, Montevideo, Uruguay.

Fuente: <https://www.saniose.gub.uy/ 2021>.



Imagen 83: Mural comunitario las praderas, Peñaflores.

Fuente: <http://elmercurio.cl> 2021.

- 2) Programa de apoyo a la inclusión de la población inmigrante, para una mejor relación con los vecinos originarios del barrio. Logrando la integración de los diversos modos de habitar en comunidad.
- 3) Apoyo a la población indígena a través de municipio y fondo de desarrollo indígena para que puedan ejercer su tradición mediante oficios y talleres para el resto de la comunidad y ciudad, considerando que son una de las poblaciones más vulnerables dentro del barrio.

NORMATIVA:

- 1) Fortalecer funcionamiento de instrumentos de ordenamiento territorial como PRC, sus seccionales y sectores especiales, para evitar excesivas demoras y demerencias en sus modificaciones.
- 2) Según la investigación realizada y partiendo de la base que una protección de Zona Típica sería aplicable y coherente a este tipo de barrio, es necesario que esta sea acompañada de un plan de protección y gestión que procure la mantención en el tiempo, considerando las herramientas necesarias para reparar, cuidar, mantener y rehabilitar las viviendas y su entorno según vaya siendo la necesidad en la evolución del tiempo en el barrio.

A continuación, una síntesis de los principales programas que aplican al barrio, explicando que son, señalando a grandes rasgos las áreas que abordan y su aplicabilidad en este territorio en particular. Esta como complemento a la columna de programas en la matriz de amenazas y oportunidades del barrio en el punto 10.2.5.

5.2 MATRIZ SÍNTESIS DE PROGRAMAS QUE APLICAN AL BARRIO						
TIPO DE PROGRAMA	QUE ES	QUE ABORDA				APLICABILIDAD
		Vivienda	Entorno Urbano	Economía Patrimonial	Capital Social	
PRBIPE- BID	Programa de revitalización y gestión integral de los barrios patrimoniales	X	X	X	X	-Inversión en Patrimonio Urbano y Arquitectónico -Inclusión social de inmigrantes -Preservar identidad barrial -Compatibilizar usos de suelo residencial y productivo
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE CITÉ Y PASAJES	Programa de mejoramiento y rehabilitación de instalaciones en viviendas de cités y pasajes antiguos	X				-Cambio de techumbres y ejecución de cortafuegos -Erradicación de plagas en techumbres -Cambio de red sanitaria y eléctrica (inviabilidad técnica)
PROGRAMA QUIERO MI BARRIO	Programa Minvu-Municipio que interviene tanto en el espacio público del barrio y en el trabajo social en junta de vecinos y entre vecinos.		X	X	X	-Colaborar a la puesta en valor del patrimonio local del barrio, a partir de la recuperación de sus espacios públicos. -Aportar a la valoración, apropiación, y uso por parte de las comunidades de su patrimonio local.
SUBSIDIO DE VIVIENDA ANTIGUA	Subsidio para viviendas que pertenezcan a ZT o ZCH para mejorar la mantención y estructura de las viviendas principalmente.	X				-Reparaciones estructurales, de techumbre, pisos y entrepisos, sistema eléctrico, etc. (inviabilidad por hacinamiento, subarriendo y regularización de ampliaciones)
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA DS.255 Y DS.27	Subsidio SERVIU de mejoramiento interior de la vivienda social, también incluye techumbres y fachadas	X				-Reparaciones interiores, de pavimentos, tabiques, baños, cocinas, cielos interiores, techumbres, fachadas, puertas, ventanas, etc.

Tabla 15: Matriz síntesis de Programas que aplican al barrio.
Fuente: propia 2021

6. CONCLUSIONES

El presente estudio, ha indagado sobre las problemáticas que sufre actualmente la Población Centenario, en calidad de patrimonio obrero de comienzo del siglo XX. Los factores causales de su deterioro se pueden extrapolar a los distintos barrios obreros de esta época, carentes o no de declaratorias patrimoniales, pues se ha demostrado la inexistencia de planes integrales de gestión y mantención del patrimonio.

Se analizaron los factores socio-urbanos que afectan al barrio, la normativa e instrumentos de protección y programas atingentes de rehabilitación patrimonial. Junto con esto se analizó el perfil socio-demográfico de la población, se catastró el estado de conservación y utilización de los inmuebles, así como el entorno urbano.

Según la pregunta de investigación inicial: ¿Cuáles son las situaciones y procesos que determinan hoy las necesidades de una protección compatible con la revitalización integral del barrio Centenario a efectos de frenar y revertir su empobrecimiento y pérdida de identidad?

Las situaciones que contribuyen al deterioro socio-urbano, empobrecimiento del barrio y su población, pasan por decisiones políticas, leyes permisivas y deficientes e instrumentos de protección que no aplican o que son imposibles de llevar a la práctica en los barrios realmente necesitados. La falta de apoyo desde el municipio a las juntas de vecinos, presencia territorial de las instituciones como Municipalidad y Consejo de Monumentos, hacen que el deterioro avance sin llevar a cabo la respectiva protección con gestión correspondiente.

La hipótesis de que no existen políticas públicas integrales que contemplen la protección con gestión en los barrios, se comprueba a medida que se exponen los instrumentos actuales de protección, la normativa y los programas de rehabilitación, todos como entes separados que no forman parte de un mismo órgano o institución que esté al cuidado.

Se comprueba la hipótesis en el desarrollo de los objetivos específicos donde uno de los grandes problemas se ve en el proceso de especulación inmobiliaria por la futura llegada de la línea 7 del metro, también en la ausencia y negligencia Estatal frente a la normativa para frenar este fenómeno, así como en los problemas generados por la inmigración no controlada y sin políticas públicas que la acompañen, generando los factores de hacinamiento en las viviendas y complejas relaciones entre los vecinos originales y los nuevos en el barrio.

Comprendemos que la protección sin gestión y mantención del patrimonio sólo paraliza a los barrios en el tiempo, pero a la fecha es la única herramienta real con la que se cuenta, a pesar de que se está trabajando para las futuras implementaciones de planes de gestión y mantención, así como políticas de monitoreo de los barrios patrimoniales.

La metodología estructurada a través de los objetivos específicos ayudó a ordenar y sistematizar el estudio. La inclusión del trabajo en terreno de entrevistas y focus group con la comunidad ayudó a entender de mejor forma la problemática actual existente, así como las entrevistas con los expertos ayudaron a visualizar las posibles soluciones a los problemas presentes.

El objetivo específico I, con respecto a los procesos recientes que determinan el deterioro de la población Centenario, al investigar sobre el perfil socio-demográfico de la población y el catastro del estado de conservación del barrio. Podemos concluir que se comprueba la hipótesis al mostrar que gran parte del deterioro que presenta a todo nivel, social, urbano, arquitectónico y económico, responde a las deficientes implementaciones de las leyes y políticas existentes, así como a la ineficiencia institucional a cargo.

Los problemas generados por la inmigración no controlada y sin políticas públicas que la acompañen, generan los factores de hacinamiento y turgurización en las viviendas, así como las malas relaciones entre los vecinos originales y los nuevos en el barrio.

El objetivo específico II, se logra llevar a cabo gracias a la información levantada en terreno principalmente con la comunidad, las amenazas y oportunidades se logran comprender a medida que se conoce su historia y presente desde las entrevistas y focus group realizados con los vecinos.

Las entrevistas con los expertos aportaron considerablemente desde la mirada de la experiencia en el trabajo con este tipo de barrios y el entendimiento desde donde abordar las propuestas. Todo esto llevó a poder identificar gráficamente en el mapa los puntos donde existen las amenazas y las oportunidades, para así poder plantear posteriormente el plan de gestión de la manera más adecuada.

Se comprueba la hipótesis al proyectar como oportunidades o soluciones a las amenazas los programas y proyectos en la matriz, que contemplen a los pobladores actuales para el desarrollo de una economía solidaria incluyendo a los nuevos habitantes o inmigrantes también para un desarrollo local sustentable en el barrio.

El objetivo específico III, propone una estrategia de protección y puesta en valor del caso de estudios. La hipótesis de que o existen políticas públicas integrales que contemplen la protección, gestión y mantención de los barrios, se demuestra a medida que se exponen los instrumentos actuales existentes de protección, la normativa y los programas de rehabilitación, todos como entes separados que no forman parte de un mismo órgano o institución que esté al cuidado.

Se logra la estrategia de protección a través de la creación del plan de gestión y mantención del barrio y la matriz síntesis de programas que aplican al barrio. Esto se grafica en el espacio físico del mapa que dará las directrices para futuros planes de intervención en el barrio y a la vez, puede servir de referencia para otras poblaciones o conjuntos que estén en situaciones similares a esta.

Se concluye a través de este estudio, que los planes de gestión y mantención del patrimonio, deben crear propuestas integrales que incorporen estas nuevas identidades de la realidad actual e integren los procesos de inmigración, población indígena, migración interna y otras particularidades que puedan haber, así como el trabajo territorial con las comunidades y la coordinación intersectorial efectiva para la aplicación de programas y proyectos en el barrio.

La visión objetivo del proyecto de rehabilitación barrial, primero que todo debe gestarse de forma integral incorporando todas las aristas que componen el barrio, debe enfocarse en la inclusión social de las comunidades existentes y la generación de una economía local que de oportunidades de desarrollo a sus vecinos, no generar la exclusión de estos para la ejecución de proyectos provenientes desde el exterior.

Al preguntarnos cómo desde el diseño y la gestión de recursos, mejoramos la calidad espacial de las viviendas y el espacio público. Gustavo Carrasco (Carrasco G. , 2020) señala lo siguiente:

“Como soluciones, abrir una línea de subsidio potente para este tema, que el patrimonio esté exento de impuestos, como incentivo pero respetando el patrimonio. Lo único que queda exento en la práctica son las propiedades fiscales o eventualmente un particular que tiene tantos recursos propios que hace un museo, pero la gracia sería que cualquier persona pudiera invertir en una propiedad patrimonial y hacer ahí alguna actividad económica que genere recursos, porque si genera recursos hace a la vez que ese patrimonio se mantenga.”

Otras propuestas interesantes son las que propone la ex alcaldesa Carolina Tohá en la entrevista realizada:

“Creo que es muy importante pensar también en la utilización de antiguas viviendas, reciclarlas en programas de viviendas nuevas que pueden ser programas en arriendo, tratar de hacer programas de distinto tipo para también producir mezcla social, creo que también es una zona propicia para hacer vivienda habilitada para adultos mayores, creo que hay muchas oportunidades y que el éxito está en una buena mezcla, una buena combinación.”

En resumen, las futuras estrategias de revitalización de barrios y planes de gestión con mantención, debiesen investigar y recoger todas las aristas presentes en el barrio, las habitacionales, urbanas, sociales, economía patrimonial, culturales y de normativas, para la generación de diagnósticos coherentes con aquella realidad en particular. Creando así, proyectos y planes que representen a las personas y su forma de habitar en la morfología particular del barrio y propia de su época.

6.1 UTOPIA IMAGEN OBJETIVO

La imagen objetivo del barrio, una vez aplicadas las propuestas del plan de protección y gestión en la Población (ítem 10.3.2), responde a la matriz de amenazas y oportunidades (ítem 10.2.5), que a su vez se basa en la síntesis del diagnóstico desarrollado en esta tesis (ítem 10.2.6). Se representan las propuestas que se pueden graficar en la imagen aérea, para lograr una visualización espacial del plan para la rehabilitación del barrio, resumiéndolo de la siguiente forma.

Los programas de mejoramiento de fachadas patrimoniales y cambio de alcantarillado, se ejecutarán en las calles que presenten este daño según el diagnóstico y como se señala en el mapa, así como los proyectos para el mejoramiento de la iluminación, que serán en las calles interiores del barrio donde se identificaron problemas de microbasurales, microtráfico y falta de alumbrado público.

La feria de emprendedores y cultura será en el eje principal de la población, la calle F.Bardeci, que actualmente es el lugar donde confluyen los flujos internos del barrio y que mejor espacialidad presentan para este tipo de proyectos así como para el mejoramiento de su espacio público. Esta a su vez une a las dos avenidas principales en sentido norte y sur, que son Av. Brasil y Av. Cumming que conectan con el parque de los Reyes donde se realizarán los corredores verdes y el polo gastronómico- cultural. La rehabilitación de viviendas emblemáticas, serán las que se encuentran marcadas en el mapa e identificadas en el diagnóstico como de mayor valor para la comunidad y que a su vez son de uso público o comunitario.



Imagen 84: Utopía Imagen Objetivo, Fuente: Propia 2021.

6.2 REFLEXIONES FINALES

La población Centenario fue un barrio obrero ferroviario de fines del siglo XIX, que actualmente es habitado por los descendientes de los obreros ferroviarios originales así como por nuevos habitantes de procedencias indígenas, extranjeros, migrantes locales, jóvenes, adultos mayores, etc. Este barrio no ha logrado llevar a cabo la integración entre la cultura antigua y la nueva causando conflictos internos y falta de cuidado de los espacios públicos, se han generado con esto focos de peligros como la delincuencia, microtráfico, microbasurales y deterioro generalizado.

Debemos comprender que actualmente el dinamismo de la vida y los procesos sociales no son los mismos de antaño, las comunidades no se dividen simplemente en A y B, derecha o izquierda, hombres o mujeres. Hemos salido de esta dualidad para abrir caminos hacia la diversidad y multiplicidad de identidades, costumbres, culturas, con las cuales convivimos y que debemos saber hacer frente para poder plantear proyectos y programas que sean representativos.

Tenemos que pensar en que visión de futuro queremos para estos barrios, qué debe prevalecer como valores en nuestra sociedad y en las generaciones futuras, en qué tipo de barrios queremos vivir, quién va a tomar las decisiones sobre nuestras ciudades. ¿El mercado o las inmobiliarias? Se debe escuchar a los territorios y deben funcionar las mesas de trabajo con las autoridades locales. Como señala la ex alcaldesa de Santiago, Carolina Tohá (Arriagada & Cortinez, 2015, pág. 24)

“Nos interesa no sólo la cantidad de departamentos sino su calidad, su relación con el entorno y su variedad para responder a los diversos públicos. En el interés de la ciudad caben los negocios, pero no cualquier negocio, requerimos construcción pero con desarrolladores inmobiliarios que asuman cuotas razonables de aporte al entorno, con diseño urbano y arquitectura. Necesitamos viviendas cuyo número de recintos permita que lleguen familias con hijos y familias de distintos orígenes sociales. Y requerimos un nuevo foco en mantener armonía con la identidad de barrios que son patrimonio de los chilenos (...). Se ha instalado una dinámica de muy alta rotación, personas que mayoritariamente vienen a vivir por dos o tres años y no se proyectan viviendo en la comuna, que no desarrollan vínculos y compromiso con el entorno, mientras son expulsados vecinos de Santiago por generaciones”

Las desigualdades han quedado aún más expuestas en el contexto de pandemia en que nos encontramos, donde la importancia del espacio físico que habitamos ha cobrado prioridad en el encierro, mostrando la precariedad espacial y material en que gran parte de la población vive. Los factores como el hacinamiento en algunas viviendas son claves en estos tiempos, pues muestran los conflictos políticos- sociales que atravesamos y que justamente son los puntos de foco en los que se debe trabajar, para mejorar y revertir estas desigualdades.

Por esto la importancia de no solo capitalizar a sus habitantes si no, fomentar la economía solidaria local para sus residentes y vecinos, poner en valor a una comunidad decaída a través del apoyo al desarrollo de los habitantes y sus oficios, de programas que los capaciten otorgándoles las herramientas para su crecimiento y no al contrario, castigándolos por el aumento del valor en la plusvalía de sus terrenos hasta generar la expulsión de la comunidad existente. El capital social como

pudimos ver, se mantiene a través del trabajo territorial y comunitario que puedan desarrollar, las redes de apoyo que se forjan en un barrio, es lo que realmente genera en el tiempo el cuidado y mantención del patrimonio.

Sabemos que una forma de revitalizar los barrios es a través de la vivienda y la ocupación 24 horas de los inmuebles, la mixtura de usos en un barrio es ganancia hacia el cuidado y mantención del entorno, pues un barrio monofuncional, genera polos vacíos en las noches y punto de atracción para los flagelos sociales. Es por medio de las actividades, talleres, ferias al aire libre, desarrollo cultural en las calles, comercio a escala de barrio, etc, que se devuelve la vida al entorno y expulsa o previene la subutilización de los espacios como focos de delincuencia, drogas o basurales.

Esta integración que se propone, que reconoce o implica la necesaria redistribución de los recursos y las plusvalías, al resultar contraria a los intereses económicos y políticos dominantes, sólo sería posible a través de la presión de la ciudadanía, de la implicación y participación directa de las personas interesadas, con base en una realidad espacial que busca su transformación a partir de proyectos propios y alternativos (Lefebvre, 2013).

El Consejo de Monumentos es quien vela por la protección de este tipo de patrimonio, no obstante, es un ente sin financiamiento propio para la gestión de la efectiva protección. Se apela a la intersectorialidad para el financiamiento de la mantención, restauración o rehabilitación en el mejor de los casos, pero éstas en la práctica son burocracias que normalmente tardan años y hasta décadas en materializarse.

Actualmente se debe frenar la especulación inmobiliaria presente con la inminente llegada de la línea 7 del metro y la presión que esta ejerce sobre la comunidad. Es responsabilidad de las autoridades proteger al barrio y su entorno, integrándolos a los futuros proyectos así como al resto de los territorios con situaciones similares, es clave la integración de los habitantes y no su expulsión, una regeneración urbana de forma respetuosa, orgánica y paulatina, no debiese generar conflictos en el territorio si no oportunidades de desarrollo para sus habitantes, la población nueva que se integre y para la ciudad en su totalidad.

7. BIBLIOGRAFÍA

1. ARIZAGA, X (2019). *Propuesta de caracterización de la renovación urbana en Chile. El caso de la comuna de Santiago Centro*. EURE, VOL 45 (SANTIAGO) [ONLINE].
2. ARRIAGADA, C Y JERI, T (2019). *Guía de monitoreo de protección y revitalización de barrios patrimoniales*. FONDART NACIONAL ARQUITECTURA N°458740 (SANTIAGO).
3. ARRIAGADA, C Y CORTINEZ, J (2015). *Santiago lugar de encuentro, transformaciones y propuestas*. REPOSITORIO ACADEMICO UNIVERSIDAD DE CHILE (Santiago).
4. ARRIAGADA, C., MORENO, J. Y CARTIER, E (2007). *Evaluación de impacto del Subsidio de Renovación Urbana en el Área Metropolitana de Santiago (1991-2006)*. DIVISIÓN DE ESTUDIOS MINVU, SERIE VII (SANTIAGO).
5. ARRIAGADA, C (2004). *Chile, un siglo de políticas en vivienda y barrio*. POLÍTICA HABITACIONAL Y PLANIFICACIÓN MINVU, 2DA EDICIÓN (SANTIAGO).
6. ARRIAGADA, C Y RODRIGUEZ, J (2003). *Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política*. CEPAL. CELADE - FONDO DE POBLACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS (AMERICA LATINA Y EL CARIBE) [ONLINE].
7. BOURDIEU, P. (1983). *Poder, derecho y clases sociales*. Bilbao: Desclee de brouwer.
8. CARDENAS, J., MALDONADO, L., & GIL, I. (2007). *Arquitectura popular de Lanzarote*. Madrid: Fundación Diego de Sagredo.
9. CARRASCO, B. (4 de Agosto de 2020). Sobre Población Centenario, pobladores y comunidades. (T. Morales, Entrevistador)
10. CARRASCO, G. (11 de Agosto de 2020). Políticas públicas y rol Municipal en el patrimonio. (T. Morales, Entrevistador)
11. CARRASCO, G Y VARIOS (2017). *¿Hacia dónde va la vivienda en Chile? Nuevos desafíos en el hábitat residencial*. INSTITUTO DE LA VIVIENDA FAU (SANTIAGO)
12. CARRIÓN, F (2014). *El centro histórico como proyecto y objeto de deseo*. EURE Vol. XXXI (SANTIAGO).
13. CARRIÓN, F (2001). *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*. FLACSO ECUADOR Y JUNTA DE ANDALUCÍA. (QUITO, ECUADOR), [ONLINE].
14. CARRIÓN, F (2000). *Lugares o flujos centrales: Los centros históricos urbanos*. CEPAL, ECLAC – SERIE DESARROLLO Y MEDIAMBIENTE (SANTIAGO).

15. CARVAJAL, R. (12 de Julio de 2020). Sobre Ley del patrimonio y Ley de integración social. (T. Morales, Entrevistador)
16. *SÍNTESIS DE RESULTADOS CENSO 2017*. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (SANTIAGO).
17. COLIN, C (2017). *La nostalgia en la producción urbana: La defensa de barrios en Santiago de Chile*. REVISTA INVI, 32(91), 91-111. (SANTIAGO).
18. CORREA, N. (2015). Las dificultades de ser patrimonio.
19. FAURÉ, D. (2017). *La memoria social de la población Santiago (1996–2017)*. PROYECTO “MEMORIAS DE CHUCHUNCO”, 1ERA EDICIÓN (SANTIAGO).
20. GIL, J. A. (2005). *Creer y crear: el patrimonio cultural en la encrucijada de la globalización*. Madrid: Grupo Planeta.
21. GONZÁLEZ CAMBEIRO, S.; QUEROL, 2014. El patrimonio inmaterial Madrid: Los libros de la catarata.
22. HARVEY, DAVID (2008). EL NEOLIBERALISMO COMO DESTRUCCIÓN CREATIVA. Apuntes del Cenes, 27(45).[fecha de Consulta 1 de Octubre de 2021]. ISSN: 0120-3053. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=479548752002>
23. HIDALGO, R. ALVARADO, V. SANTANA, D. PAULSE, A. (2018). *Metaespacio: la cáscara cosmopolita de un entorno inventado. Representaciones sobre el Barrio Italia, Santiago de Chile*. ESTUDIOS DEMOGRAFICOS Y URBANOS, VOL 33 (CIUDAD DE MEXICO) [ONLINE].
24. HIDALGO, R. Y JANOSCHKA, M.(2014). *La ciudad neoliberal: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. REVISTA DE GEOGRAFÍA NORTE GRANDE N°58 (SANTIAGO).
25. HIDALGO, R. (2010). *Los centros históricos y el desarrollo urbano inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile*. SCRIPTA NOVA. REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES VOL XXIV (BARCELONA) [ONLINE].
26. HIDALGO, R. (2003). *Beneficencia Católica y barrios obreros en Santiago de Chile en la transición del siglo XX. Conjuntos habitacionales y actores involucrados. Barcelona, España: Universitat de Barcelona*. SCRIPTA NOVA. REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES VOL VII (BARCELONA) [ONLINE].
27. HIDALGO, R. (2002). *Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile. Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX*. EURE (SANTIAGO).

28. HIDALGO, R. (2000). *La política de casas baratas de principios del siglo XX. El caso Chileno*. SCRIPTA NOVA. REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES VOL 55 (BARCELONA) [ONLINE].
29. ILUSTRE 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*. (SANTIAGO) [ONLINE].
30. JORQUERA, N. (2014). *Culturas constructivas que conforman el patrimonio chileno construido en tierra*. AUS [Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad], VOL 16. (SANTIAGO).
31. JORQUERA, N. (2016). *El uso de la tierra en ámbito urbano y sísmico El caso de la arquitectura tradicional de Santiago de Chile*. A+C 8. ARQUITECTURAS EN TIERRA (SANTIAGO).
32. LARRAÍN, CLEMENTE (2020). *Las políticas de suelo y la Ley de "Integración Social y Urbana"*. CIPER/Académico VOL 3 de Diciembre (SANTIAGO).
33. LAVÍN, C. (2015). *La Chimba, del viejo Santiago*. EDICION ZIG-ZAG, 1947 (SANTIAGO).
34. LAWNER, M. (2013). *Sin Estado no hay desarrollo urbano*. Documento presentado al Seminario "Estado y Vivienda Colectiva en Chile: Memoria de un Proceso Interrumpido" 25 DE OCTUBRE (SANTIAGO).
35. LAWNER, M. (2018). *El barrio Matta-Portugal, voces de la ciudad*. EDICION LOM (SANTIAGO).
36. LEAL-YAÑEZ, M. INZULZA-CONTARDO, J. (2017). *Movimientos patrimoniales y sus efectos en la estructura urbana: La Zona Típica en la Población León XIII*. AUS [Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad], VOL 23. (SANTIAGO).
37. LEFEBVRE, H. (2013). *La producción de espacio*. Ed. Capitán Swing. Primera edición en francés en 1974. ISBN: 978-84-941690-5-2.
38. LEZAMA, A. (2004). *El patrimonio cultural frente al desafío de la globalización*. Cuadernos Del Claeh, 27(88), 9-40. Recuperado a partir de <http://claeh.edu.uy/publicaciones/index.php/cclaeh/article/view/137>
39. LÓPEZ, E. (2017). *Burbuja inmobiliaria y hacinamiento en edificios de Estación Central*. COLUMNAS OPINION FAU UNIVERSIDAD DE CHILE (SANTIAGO) [ONLINE].
40. LÓPEZ-MORALES, ARRIAGADA-LUCO, GASIC-KLETT & MEZA-CORVALÁN. (2015). *Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago*. EURE VOL. 41. (SANTIAGO) [ONLINE].

41. LÓPEZ, E. (2013). *Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria*. REVISTA DE GEOGRAFÍA NORTE GRANDE VOL 56. (SANTIAGO)
42. LÓPEZ, A. G. (2008). Patrimonio Cultural: Diferentes perspectivas. *Arqueoweb. Revista sobre arqueología en internet*, 2.
43. MARTINEZ, R. (2010). Santiago en 1910, París en América. Notas a propósito del primer Centenario. En I. M. Santiago., *Santiago Sur poniente, barrio universitario, desarrollo urbano y patrimonio*. (pág. 109). Santiago: Dirección de Obras Municipales de Santiago.
44. MINISTERIO DE EDUCACIÓN, C. d. (2011). *Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y Normas Relacionadas*. Santiago: Alvimpress.
45. MINVU (2017). *Barrio Población Centenario, 100 años de historias y vida de barrio, Versión 28 (SANTIAGO)*.
46. OJEDA, L. (30 de Julio de 2020). Patrimonio inmaterial y comunidades. (T. Morales, Entrevistador)
47. PIZZI, VALENZUELA, BENAVIDES. (2009). *El patrimonio arquitectónico industrial en torno al ex ferrocarril de circunvalación de Santiago: testimonio del desarrollo industrial manufacturero en el siglo XX*. [ONLINE]. LIBRO ELECTRONICO DISPONIBLE EN [HTTPS://DOI.ORG/10.34720/AMPH-D573](https://doi.org/10.34720/AMPH-D573)
48. RODRIGUEZ, A. RODRIGUEZ, P. (2017). *Historia oral de la población Chorrillos. QUIERO MI BARRIO, SUR CORPORACIÓN DE ESTUDIOS SOCIALES Y EDUCACIÓN*. LIBRO ELECTRONICO DISPONIBLE EN <https://goo.gl/MB822D>
49. ROJAS, E. (2002). *La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe, una tarea para todos los actores sociales*, Serie de informes técnicos del departamento de Desarrollo Sostenible, Washington D.C., BID, 2002, 22 pp.
50. ROJAS, L. (2014). *Hacia el desarrollo sostenible de los barrios Patrimoniales de Santiago*. REVISTA PLANE0, 15. (SANTIAGO).
51. SEVILLA, Á. CASTRILLO, M.A. MATESANZ, Á. SÁNCHEZ, D. (2014). *¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado*. "Papeles de relaciones ecosociales y cambio global" (n. 126); pp. 129-139. ISSN 1888-0576.
52. SMITH, N (2000). *Globalización: Transformaciones Urbanas, Precarización social Y Discriminación De Género*. NUEVA GRÁFICA, S.A.L. LA CUESTA, LA LAGUNA.
53. TOHÁ, C. (3 de Agosto de 2020). Políticas públicas y viviendas patrimoniales obreras. (T. Morales, Entrevistador)

54. URBANISMO, M. d. (2020). *Ley General de Urbanismo y Construcción n°21.284*. Santiago.
55. VALENCIA, M. (2019). *¿Gentrificación en zonas patrimoniales? Estudio de cinco casos en Santiago de Chile*. REVISTA INVI VOL 35 (SANTIAGO).
56. ZUBIRI, D. C. (1 de Junio de 2020). *The Conversation*. Obtenido de <https://theconversation.com/a-que-llamamos-patrimonio-cultural-138501>

PAGINAS WEB

1. *Atisba - Estudios Urbanos*. (2021,14 febrero). Atisba. <https://www.atisba.cl/>
2. *Banco Interamericano de Desarrollo*. (2018, 18 abril). <https://blogs.iadb.org/es/inicio/>
3. *Cámara de Diputadas y Diputados de Chile (2019) Presentación Programa de Revitalización* <http://www.subdere.gov.cl/organizaci%C3%B3n/divisi%C3%B3nmunicipalidades/departamento-de-inversi%C3%B3n-local/programa-revitalizaci%C3%B3n-de-bar4>
4. *Consejo de Monumentos Nacionales de Chile*. www.monumentos.gob.cl
5. *Corporación para desarrollo de Santiago* <https://cordesansantiago.cl/project/recuperacion-de-pasajes-y-cites/>
6. *Cultura Mapocho*. <http://www.culturamapocho.cl>
7. *Dirección de Presupuestos Gobierno de Chile, Ministerio de Hacienda*. https://www.dipres.gob.cl/597/articulos-141175_r_ejecutivo_institucional.pdf
8. *Estudios Demográficos y Urbanos*. <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/>
9. *Fotografías, mapas y la historia ferroviaria de Chile*. (2021). AMIGOS DEL TREN. <https://www.amigosdeltren.cl/>
10. *Galpón Feria de antigüedades Parque de los Reyes (2017)* <https://galpondelosreyes.weebly.com/blog/archives/>
11. *Instituto Católico Chileno de Migración*. www.incami.cl
12. *Ministerio de Desarrollo social y Familia*. <https://www.desarrollosocial.cl>
13. *Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Gobierno de Chile*. www.minvu.cl
14. *Municipalidad de Santiago de Chile*. www.munistgo.cl
15. *Organización de las Naciones Unidas para la Educación, ciencia y la Cultura*. <https://es.unesco.org/>
16. *Plataforma de Arquitectura (2006-2021)* www.plataformaarquitectura.cl
17. *Programa Quiero Mi Barrio (2014)* www.Quieromibarrío.cl
18. *Servicio de Impuestos Internos de Chile*. www.sii.cl
19. *Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (2019)* <https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmlD=41366&prmTIPO=DOCUMENTOCOMISION>
20. *VerdeAzul Arquitectos Asociados*. www.verdeazul.cl
21. *Zona de Conservación Histórica D7* www.patrimoniourbano.cl