

Tácticas patrimoniales comunitarias frente a la amenaza inmobiliaria en barrios tradicionales del gran Santiago. El caso de la comuna de Ñuñoa¹

Community heritage tactics against traditional real threat in the greater Santiago neighborhoods. The case of the Ñuñoa

Marco A. Valencia Palacios

Doctor en Arquitectura y Patrimonio, DEA en el Área Composición Arquitectónica, Lic. en Sociología, Lic en Historia. Investigador Centro de Estudios Urbanos, Arquitectónico y del Paisaje CEAUP. Universidad Central de Chile.
Email: mvalenciap@ucentral.cl

Resumen

El artículo da cuenta de las estrategias de puesta en valor patrimonial de las comunidades de conjuntos habitacionales de barrios tradicionales céntricos y pericéntricos en el gran Santiago, como respuesta a las amenazas que generan las políticas de repoblamiento y la inversión inmobiliaria privada en dichos territorios. Se ejemplifica con un caso en la comuna de Ñuñoa, mediante la aplicación de metodologías cualitativas para conocer la percepción de los vecinos.

Palabras clave: Políticas de repoblamiento - desarrollo inmobiliario - patrimonio habitacional – comunidades

Abstract

The article reports the strategies put in equity of joint residential communities of central a traditional neighborhoods in the greater Santiago, in response to the threats posed stocking policies and private investment in these territories. It is exemplified by a case in the commune of Ñuñoa, by applying qualitative methods to study the perceptions of residents.

Keywords: Repopulation policies - property development - residential property - communities

¹ El presente artículo corresponde al enunciado del proyecto de investigación FONDECYT de iniciación N° 11150218, 2015-2017.

Introducción

En el caso de Santiago, las políticas de repoblamiento en comunas centrales y pericentrales han significado una redensificación de áreas residenciales tradicionales de baja densidad y poca altura. Este proceso de renovación urbana ha sido considerado por ciertas comunidades de barrios tradicionales como una amenaza para la sustentabilidad de conjuntos habitacionales, de matriz moderna originados en el período desarrollista chileno.

Una estrategia desplegada por organizaciones vecinales de barrios tradicionales ha sido tramitar ante el Consejo de Monumentos Nacionales, la declaratoria de Zona Típicas de estas unidades residenciales. Ello, con el fin de preservar el modo de vida, la escala humana y los valores urbanos - estéticos de dichos proyectos modernos. Se analiza el caso específico de una comunidad, en la comuna de Ñuñoa, mediante información producida a través de entrevistas semi estructuradas a informantes calificados.

La amenaza de la producción inmobiliaria privada en barrios tradicionales

El auge de la renovación urbana de las grandes metrópolis latinoamericanas ha sido constante en el marco del capitalismo pos industrial. Tras la crisis asiática de 1998 - 2002, aparecieron e intensificaron estrategias comandadas por estados nacionales, regionales o locales, articuladas con un intenso desarrollo privado, con el fin de atraer y anclar la participación del capital financiero reconvertido en inmobiliario y maximizar sus ganancias. De diversas formas, dichas dinámicas, actualmente recomponen el tejido urbano consolidado de las ciudades de la región (López, 2012; Vicuña, 2013).

El caso del espacio central y pericentral de Santiago de Chile no escapa a dicha tendencia. Desde 1990 en adelante, el mercado residencial privado, subsidiado por un instrumento que bonifica hasta el 10% del valor de la compra², ha modificado violentamente la estructura de localización y tipología inmobiliaria residencial predominante en la metrópolis.

Un territorio afectado por este fenómeno en los últimos años, ha sido la comuna de Ñuñoa. Durante las dos décadas recientes grandes zonas han visto alterados su paisaje tradicional, de la mano de sucesivas modificaciones a las normativas de ordenamiento territorial. En primer término la municipalidad de Ñuñoa ha aprobado sucesivas modificaciones a su Plan Regulador Comunal (PRC), que han permitido la creación de los Planes Seccionales que aumentan la altura y la densidad en ejes centrales de la comuna. Avenida Irarrázaval y la calle Dublé Almeyda, son dos ejemplos de ejes comunales principales, que han experimentado un crecimiento de población significativo. En específico el año 1989 se modifica el PRC, que databa de 1967. La comuna había consolidado su centralidad en torno a la avenida Irarrázaval, en un

² El llamado Subsidio de Renovación Urbana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que incentiva la producción de proyectos inmobiliarios privados, generalmente densificados en altura, en zonas centrales y pericentrales del Gran Santiago. Este mecanismo funciona a gran escala, mediante la flexibilización de las normativas de planificación locales, en particular, la modificación de las alturas y coeficientes de constructibilidad establecidos en los Planes Reguladores Comunales, de modo de garantizar la rentabilidad de la operación financiera y, de paso, concretar el anhelado repoblamiento.

modelo general de baja y mediana altura edificatoria. El PRC fue modificado hacia la densificación en altura a través del eje, y en altura media hacia el interior de las manzanas. Sin embargo, a mediados de la década de los '90 la propia municipalidad concluye que el instrumento no ha generado los resultados esperados.

Durante la vigencia del instrumento de planificación el área [borde del eje Irarrázaval] no ha tenido el desarrollo esperado (...) presentando en la actualidad una situación evidente de falta de desarrollo, deterioro físico y espacial, con el consiguiente deterioro y despoblamiento³

La estrategia para potenciar el desarrollo inmobiliario en la comuna, a partir de este diagnóstico, fue, por un lado, incorporar el subsidio de renovación urbana del Ministerio de la Vivienda y el aumento de las condiciones máximas para construir en el borde de Irarrázaval. Se plantearon entonces tres microzonas para la aplicación del subsidio de renovación urbana del MINVU y se modificó el PRC de Ñuñoa, al año 2004 "el cual permitió en todo el borde de Irarrázaval la construcción de franjas en altura de siete pisos y, sobre estas franjas, edificación en tipología aislada, lo que ha posibilitado construcciones que incluso superan los treinta pisos" (López, 2012:100).

Esa sí como en 2006 se llegaron a edificar más de 550 mil metros cuadrados sólo en departamentos lo que equivale a un 13% de todo lo edificado en las 34 comunas del gran Santiago, duplicando la producción comunal (López, 2012).

Ello ha traído consigo un aumento de los valores del suelo, así como una sobreutilización de los equipamientos, la vialidad y las áreas verdes preexistentes. Las propias lógicas de emplazamiento de los proyectos inmobiliarios han generado la destrucción parcial de importantes paños de viviendas tipo ciudad jardín y han deteriorado el tejido de vida barrial que tradicionalmente presentaron estos sectores. El cambio en el patrón de desarrollo habitacional no ha significado un reforzamiento o una nueva expresión de lazos vecinales, sino más bien la implantación de una forma de vida distante de la escala barrial, mayormente privatizada, centrada en el consumo y en el automóvil como dispositivo de relación con la ciudad.

Es por ello, que esta intensa explotación del suelo a través de la construcción en altura, ha alterado de manera importante el patrón de baja y mediana altura de sectores ya consolidados en la comuna. Esto ha generado un fuerte rechazo ciudadano, especialmente en aquellos residentes cercanos a Irarrázaval. En ese sentido, el municipio debió lidiar con una importante presión de demanda ciudadana, la cual finalmente derivó en otra modificación del PRC, en 2007. Tal modificación estableció una altura máxima permitida de siete pisos para la zona donde se originó el rechazo, relocalizando la posibilidad de inversión rentable solamente hacia los bordes comunales oriente, aprovechando la nueva línea 4 del metro, y sur, donde persisten predios de uso industrial. La modificación del PRC de 2007 generó una reducción importante de la producción inmobiliaria, sobre todo en la zona de Irarrázaval poniente, que en 2008 vuelve a niveles de producción inmobiliaria similares a los de 2003 (López, 2012:103).

³ Memoria explicativa de la modificación n° 16 al PRC de Ñuñoa, 2002. Citado por López, E. op. cit. p. 100

Diversos estudios indican que la renovación del equipamiento, del transporte público y de la oferta inmobiliaria en sectores pericéntricos que presentan pérdida de población, pueden generar un repoblamiento de sectores de ingresos altos. El llamado proceso de gentrificación significaría un aumento general de la plusvalía así como un crecimiento importante de la renta urbana en el sector renovado. Para el caso específico de Ñuñoa, se debe señalar que efectivamente el proceso de cambio del PRC, de 2007 coincidió con el aumento de las restricciones a la edificación en altura en las comunas de Providencia y Las Condes, zonas de continuidad natural del "cono de alta renta" de la capital. Ello podría haber derivado parte de la demanda de estratos altos hacia Ñuñoa, sin embargo, cabe recordar que parte de la oferta inmobiliaria de los años dos mil estuvo dirigida a sectores medios, con departamentos desde 900 Unidades de Fomento. Por tanto, se presenta un aumento en los valores de suelo urbano y el costo de la vida parece ser el propio de los estratos medios altos y altos del Gran Santiago. Sin embargo, aquello no ha significado, hasta ahora, un proceso masivo y evidente de expulsión de habitantes originales de barrios tradicionales de la comuna.

Por otro lado, la construcción de la línea 3 de metro, que atraviesa el eje Irrazábal desde plaza Egaña hasta el parque Bustamante, ha significado un brusco aumento del interés inmobiliario para proyectos comerciales y habitacionales en las zonas aledañas a las futuras estaciones.

Patrimonio Cultural y Desarrollo Urbano. La problemática chilena

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

Por su parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que opera desde el MINVU; señala que los Instrumentos de Planificación Territorial, a escala comunal, pueden incorporar Zonas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural en sus Planos Reguladores: se les denomina Zonas de Conservación Histórica e Inmuebles de Conservación Histórica. Estos instrumentos permiten regular aspectos relacionados con los respectivos Planos Reguladores Comunales (PRC), al quedar regidos por una ordenanza de nivel comunal, "que si bien tienden a una buena integración en el contexto de la planificación territorial, adolecen de tal inestabilidad que les deja expuestas al arbitrio de las presiones del mercado y la voluntad de las autoridades de turno, siempre facultadas para cambiar las normas", mediante Plan Seccional o modificación de PRC (Ferrada, 2014).

A pesar de ciertos intentos por articular ambas normativas (artículo 2.1.10 de la Ordenanza General) es un hecho que cada una opera libremente sobre un mismo

territorio urbano, dificultando la generación de planes maestros de protección y desarrollo de los bienes culturales locales.

Por otro lado, desde la óptica del Desarrollo Urbano, las políticas públicas y los organismos internacionales han promovido, desde las últimas tres décadas programas de rehabilitación y renovación urbana de los centros históricos (Carrión, 2005; Delgadillo, 2008; Valencia, 2010). Ello, con el fin de abordar la obsolescencia y deterioro de las áreas centrales, poniendo en valor la ciudad heredada, tanto en su significación funcional, social y económica; como en sus aspectos materiales, morfológicos y arquitectónicos.

Ahora bien, desde mediados de la década 1970 (Valencia, 2015; Gurovich, 2014), la desregulación y privatización de la gestión urbana en sus diversos niveles, ha generado un terreno propicio para el desenvolvimiento del sector privado en el ámbito de la gestión patrimonial, disminuyendo el rol de la ciudadanía y del sector público en el ámbito de la preservación de los bienes culturales (Aravena, 2008; Sobarzo, 2009). Como lo planteara F. Choay, a partir de mediados del siglo XX el patrimonio occidental ha sido acosado por una necesidad de producción y reproducción de identidades.

Esta necesidad de representación cultural, hace de la memoria un dispositivo de consumo de masas perfectamente articulado con el desarrollo del turismo global; lo que ha vaciado de sustancia y contenido los discursos patrimoniales (Choay, 1992). Efectos de este proceso se manifiestan en Chile, a contar de 1990, a través del turismo patrimonial, la gestión inmobiliaria y la gentrificación de barrios residenciales en cascos históricos. Se ejemplifican estas evidencias, sobre todo en áreas declaradas Zonas Típicas, Zonas de Conservación Históricas y sitios declarados Patrimonio de la Humanidad por UNESCO. (Chiloé, Valparaíso y las salitreras del Norte, son ejemplos de ello)

Frente a este escenario, es un consenso relativamente extendido, el reconocimiento de las debilidades de la política patrimonial chilena (Ferrada, 2014; Carrasco, 2014). Ella se expresa en una legislación insuficiente y desactualizada, en la falta de institucionalidad eficiente y en la carencia de coordinación entre los instrumentos normativos vigentes.

Tácticas patrimoniales como defensa ante la amenaza inmobiliaria privada

Frente a este complejo escenario, desde 1990, las propias comunidades, a partir de conflictos vinculados a la construcción de proyectos inmobiliarios de gran envergadura o al trazado de nuevas autopistas concesionadas, se han organizado en sus territorios con el fin de proteger sus barrios frente a estas amenazas (Ducci, 2004). A fines de la década del 2000; se ha vuelto recurrente la solicitud de declaratoria de Zona Típica como estrategia de contención del desarrollo inmobiliario, para luego abrir un horizonte de acción en torno a la recuperación del patrimonio tangible e intangible presente en sus barrios (Rojas, 2014). Siguiendo a Rojas, desde una perspectiva histórica, se puede señalar que los primeros casos de patrimonialización mediante declaratoria de Zona Típica en Santiago, fueron llevados a cabo en 1982 (Calles París-Londres y Dieciocho) y fueron promovidos por organismo públicos. Durante la década

de 1990, se mantuvo la misma tendencia a declarar Zona Típicas a pequeños sectores de carácter tradicional, que dan cuenta de un estilo arquitectónico y estético a modo de conjunto armónico y que son promovidas por los organismos gubernamentales. Desde la década de 2000 las solicitudes de declaratorias han aumentado y cambiado su naturaleza. Observándose como principales características de estas tendencias el aumento del tamaño de las áreas en solicitud y el papel protagónico de la ciudadanía, siendo en su gran mayoría propuestas por organizaciones territoriales (Rojas, 2014). Son ejemplificadoras al respecto: Barrio Bellavista, Barrio Matta – Sur, Barrio Yungay-Brasil, en la comuna de Santiago. En Ñuñoa, Población Empart, Barrio Manuel Montt, Población de Sub oficiales de caballería; entre otros. Varios de estas iniciativas corresponden a conjuntos habitacionales modernos.

Frente a estas amenazas al modo de vida barrial y de escala humana tradicional de varios sectores de la comuna, agrupaciones de vecinos de Ñuñoa han logrado establecer declaratorias de zona patrimonial, específicamente Zonas Típicas, promoviendo ante el Consejo de Monumentos Nacionales, la valorización de diversos conjuntos residenciales de baja altura, y la prohibición de explotación inmobiliaria en altura al interior de estas zonas.

Como se ha dicho, las posibles amenazas que genera el impacto de las estaciones de metro, también han movilizó a las comunidades en pos del resguardo de su paisaje y modo de vida. En la zona donde está definida la futura estación Diagonal Oriente de la línea 3, en Avenida Irrarrázaval, se emplaza el parque Ramón Cruz; columna vertebral del conjunto Villa Frei⁴. Lo que sin dudas significa un importante impacto para la zona, pero en especial para la percepción de los habitantes de Villa Frei, quienes han desarrollado una a partir del año 2011, un conjunto de actividades de recuperación y puesta en valor del patrimonio urbano y social del conjunto y su comunidad.

El aumento de la plusvalía en el área de influencia de la futura estación del metro ya se ha hecho sentir, lo que ha generado una mayor movilidad inmobiliaria en la Villa. Por otro lado, la nueva estación generará un aumento de la circulación en el parque y zonas aledañas, generando un aumento de la carga sobre el parque, que se sostenía, hasta ahora, con una presión solo de escala barrial. Los testimonios de los vecinos⁵ son ilustrativos al respecto:

Hace unos 20 años atrás estos departamentos se vendían en 18 o 20 millones, pero cuando se supo lo del metro la cosa empezó a cambiar y según me dijeron vecinos que están averiguando esto, están dando 70 millones en algunos, mire el cambio, es un cambio muy grande y eso que todavía no aparece el metro (Mario Zavala)

Los vecinos evalúan el impacto concreto que tendría la estación en la zona del Parque Ramón Cruz:

⁴ Conjunto de características modernas que se emplaza en un terreno de 40 hectáreas, con viviendas 1.900 viviendas, en tipologías e bloques, torres y viviendas de unos y dos pisos. El conjunto cuenta con un parque central de 2,2 hectáreas de extensión. El proyecto configurado bajo la morfología de macromanzana, Fue construido por mandato de la Caja de Empleados Particulares a la CORVI, en 1966.

⁵ Los testimonios de los vecinos de Villa Frei fueron recogidos para el estudio de caracterización social desarrollado por el autor, realizado a propósito de la elaboración del expediente para declaratoria de Zona Típica de la Villa Frei. Proyecto a cargo de Rodrigo Gertosio, financiado por FONDART, 2014.

En ese sector, (donde se va a construir el Metro) cuando llegamos nosotros teníamos una panorámica del parque que nos empezaron a cambiar. No se puede entender el Metro por el Metro. Estaba tomando ciertos rumbos que no nos parecían. (...) Lo que yo siento acá es que nos hicieron un hoyo en medio del jardín. Lo bueno de todo este conflicto es que conocimos a otros vecinos, no estoy en contra del Metro si no, de la forma cómo están haciendo las cosas (Karin Díaz)

Para otros vecinos, el metro puede conjugarse con lógicas de protección y valoración del sector:

El metro está en el imaginario de lo público. El hecho de que la Villa Frei tenga un metro la inscribe en ese imaginario metropolitano, entonces lejos de ser un prejuicio, la convierte en patrimonio. Hay que romper ese conservadurismo de 'no queremos el metro' 'no queremos conectarnos con la ciudad' de ciertos sectores que quieren proteger la vida encerrada condominizada, típicamente clasemedianos. (José Solís)

Estas circunstancias, generaron el llamado a un concurso para la renovación del Parque Ramón Cruz, el año 2013. El proyecto sería financiado con recursos del Ministerio de la Vivienda y de la Municipalidad de Ñuñoa. La propuesta que se adjudicó el concurso fue resistida por algunas organizaciones vecinales, lo que ha postergado la ejecución de las obras.

Sobre la remodelación del parque: Hay dos líneas. Mantener el modernismo, la línea recta y otra por mantener la curva, los senderos. Ahí hay un juego entretenido. Pero esta remodelación vendría a ser un remozamiento más que una remodelación, mejora en los caminos, aplanamiento, esperamos que sea eso (Ulises Valderrama)

Para algunos vecinos, la propuesta de renovación del parque, de la mano de la construcción de la estación el metro, podría significar una amenaza para la sustentabilidad del parque, que se encuentra rodeado de proyectos inmobiliarios de alto impacto. La gran área del parque resulta ser muy atractiva tanto para desarrollo inmobiliario, como para la inversión en contenedores de consumo o estacionamientos.

Es innegable que la llegada del metro es un avance. Se necesitan vías de transportes (...) Surgió el tema de este proyecto de barrio patrimonial. Segundo, la amenaza de que el parque se iba a concesionar y al final era una remodelación. El metro genera la construcción vertical por Irarrázaval. Nosotros dijimos: Metro. Nosotros que somos vecinos de ahí: decimos, no se puede construir por Irarrázaval, porque Irarrázaval es una avenida con mucho auto y la entrada y salida de camiones, lo congestiona. Pónganlo por Ramón Cruz. Y nos dijeron: ¿Pero quién te va a escuchar? Pero nos escucharon. Yo no veo como amenaza el metro, pero si me preocupa el parque ¿cómo se va a construir? Yo considero que el parque es parte de la Villa Frei (Carlos Harm)

Es así como a partir de la amenaza que significó para un grupo de vecinos el posible impacto de la estación de metro, se sucedió un conjunto de acciones que terminaron con la propuesta de declaratoria de Zona Típica, el año 2015.

Con respecto a la Declaración de Zona Típica, los vecinos la entienden como una defensa del modo de vida:

El desarrollo inmobiliario es una amenaza, el cambio de paisaje y de espacio ha sido fuerte en la medida que se ha ido perdiendo el hábitat, pero hay un freno a las inmobiliarias que está controlada a raíz de esta gran comunidad que de alguna manera se protege. Aquí la comunidad la verdad que ha logrado la defensa, sin la declaración de Zona Típica. Para mí la justificación de ser Zona Típica es su calidad de vida (Ulises Valderrama)

Sin embargo, las externalidades positivas que genera la conservación de zonas residenciales de baja altura, puede ser muy bien aprovechada por el capital inmobiliario:

No obstante, la conservación de ciertas zonas por condiciones patrimoniales genera como externalidad zonas de mayor valorización en sus bordes, asegurando vistas y condiciones de asoleamiento para proyectos inmobiliarios que se emplazan en torno a dichas zonas, es decir, intensificando los efectos negativos que inciden igualmente en el barrio (Rojas, 2014)

En este sentido, vale la pena preguntarse por los alcances de dichas declaratorias, partiendo por el impacto en relación con el desarrollo inmobiliario a escala comunal. Al respecto, algunos estudios indican una correlación favorable entre la generación de declaratorias patrimoniales y desarrollo inmobiliario en altura en los bordes de las áreas protegidas. Para estudiar las estrategias de puesta en valor y su posible impacto en el desarrollo inmobiliario del sector, se deben caracterizar los efectos de las declaratorias de las zonas típicas en comunas pericentrales del área metropolitana afectas a importantes procesos de repoblamiento como Santiago, Ñuñoa y San Miguel, que han tenido un violento desarrollo inmobiliario privado en las últimas décadas. Del mismo modo, debiese ser de interés para futuras investigaciones, corroborar una posible correlación entre el proceso de patrimonialización de un área pericéntrica metropolitana con la generación de procesos de gentrificación y expulsión de habitantes originales.

Los caminos que se abren. Lo pro-común como patrimonio intangible

Como se ha visto, ha sido una estrategia recurrente de las comunidades de barrios tradicionales de Santiago organizarse de forma reactiva frente a la expansión de la nueva oferta inmobiliaria privada en altura. Una de las tácticas recientemente usadas es relevar el posible valor patrimonial de los conjuntos habitacionales, con el fin de obtener resguardo legal, mediante la obtención de la declaratoria de Zona Típica.

Recientemente vecinos de conjuntos habitacionales de raigambre moderna, normalmente construidos al alero de las antiguas corporaciones de vivienda y en el marco de la organización del trabajo desarrollada por las diversas cajas de previsión del período desarrollista chileno, se han organizado en torno a la valoración de su entorno construido y del modo de vida vecinal que dichos diseños habitacionales propician.

Para el caso de Ñuñoa, la Villa presidente Frei ha sido recientemente declarada Zona Típica por el Consejo de Monumentos Nacionales en mayo de 2015. El conjunto

EMPART Salvador, obtuvo su declaratoria el 2013. Los vecinos de Villa Olímpica entregaron el expediente el año 2014 y esperan respuesta.

En el caso de un conjunto de inspiración moderna declarado Zona Típica, encontramos un par de paradojas que vale la pena plantear como ámbitos de investigación futuras. La declaración de Zonas Típicas de conjuntos habitacionales modernos en zonas de alto valor inmobiliario puede tender a un aumento de los valores de suelo del perímetro exterior de los conjuntos, aumentando el interés inmobiliario, dadas las externalidades positivas que significa (López, 2012). Por ejemplo, la existencia de un parque público, las vistas y la conservación de las alturas en la zona típica. A su vez las externalidades negativas que genera la invasión inmobiliaria son capturas por la zona típica colindante: sobreutilización de áreas verdes, congestión vehicular, residuos y otras. Se hace necesario, en este sentido, discutir la relación entre las declaratorias y los Instrumentos de Planificación Territorial de escala local. Por ejemplo, es necesario discutir, como lo han planteado algunas organizaciones vecinales, la necesidad de incorporar zonas de amortiguación que permitan consolidar efectivamente la zona típica y puedan controlar en el sector el impacto de desarrollo inmobiliario en altura. Segundo. Las zonas típicas modernas se configuran como grandes unidades vecinales, con una importante superficie de espacio público y de uso común muchas veces no delimitado. En muchos casos los espacios comunes son de libre acceso (Villa Frei, Remodelación San Borja), en otros son indebidamente privatizados para uso individual (Villa Olímpica).

Esta falta de conciencia y control sobre lo común es una de las amenazas más potentes que enfrentan estos conjuntos patrimoniales.

En este sentido, la puesta en valor de proyectos modernos debe poner el acento en la protección de un intangible que en gran medida explica la sustentabilidad posible de estos conjuntos: lo pro-común (Negri, 2009). Aquello que el Estado abandonó, aquello que quiere ser absorbido por el mercado inmobiliario, es defendido como espacio de resistencia de los comuneros (Harvey, 2012).

Una paradoja compleja: Los recursos asignados desde el sector público para mejoramiento de espacios públicos en viviendas colectivas quedan supeditados a la conformación legal bajo la figura de copropiedad inmobiliaria. Esta dependencia del concepto de copropiedad para el posible mantenimiento de los espacios comunes podría obligar a los proyectos modernos de unidad vecinal a fragmentarse en un sumatoria de condominios sociales, perdiendo uno de los elementos formales y simbólicos que sustentan la proyectualidad moderna. El régimen de copropiedad en torres y bloques de las viejas unidades vecinales es la llave maestra, también, para la entrada focalizada del mercado inmobiliario en estos territorios.

Es así como, algunos vecinos se han organizado en torno al programa de mejoramiento de conjuntos en copropiedad del MINVU, implementado durante el gobierno de Sebastián Piñera. Ello ha permitido mejorar el estrado de algunas edificaciones y entornos inmediatos, pero también ha generado una discusión en relación con el régimen de copropiedad y la naturaleza de los bienes comunes.

Hay un proyecto para arreglar el edificio. Se hizo una reunión hace unas tres semanas, porque de la municipalidad contactaron para mejorar vivienda social. Las señoras se organizaron de inmediato, pero hay otros que son más críticos.

Surgió el tema versus lo que están haciendo ustedes, lo de la Zona Típica, porque resulta que para optar a lo otro, tienes que tener personalidad jurídica. Un vecino que ha trabajado mucho tiempo en inmobiliarias nos dijo que lo que no había dicho la municipalidad era que sacando la personalidad jurídica se creaba la propiedad comunitaria, o sea solo se tiene propiedad jurídica de la administración de un bien en la medida que se bien le pertenece a esa personalidad y de esa manera se dividía la Villa y eso tenía que ver con especulación inmobiliaria y se podía vender a las empresas y eso había que conversarlo y ahí se produjo una tensión en la reunión, porque él y otras personas no estaban de acuerdo (Guillermo Brinck)

Aquí el destare sería subdividir la comunidad (Ulises Valderrama)

En este sentido, se debe plantear un adecuado análisis de las competencias, tanto, del Consejo de Monumentos, para proteger no solo las cualidades arquitectónicas y urbanas el conjunto, sino el valor que los sostiene en pie: el modo de vida de sus habitantes. Por otro lado, se debe generar una adecuación de los Instrumentos de Planificación Territorial, de escala local, que regulen estas zonas patrimoniales y permitan una relación armónica con los procesos de modernización urbana asociados al ingreso del capital inmobiliario a las comunas.

Bibliografía

- Aravena, Pablo (2009). Memorialismo, historiografía y política. Ed. Escaparate, Valparaíso, Chile)
- Carrasco, Gustavo (2014). Hacia la definición de una política pública de preservación del patrimonio construido. En: López, Ernesto et al. (ed.) (2014). VVAA. Chile Urbano en el siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile. Ed. Universitaria, Santiago, Chile.
- Carrión, Fernando et al (2005). Regeneración y revitalización urbana en las Américas. Hacia un estado estable. FLACSO, Ecuador.
- Choay, Françoise. Alegoría del patrimonio. Ed G. Gili, Barcelona, España.
- Delgadillo, Víctor. (1992) Mejoramiento habitacional en las áreas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva. Boletín INVI n°63, FAU, U de Chile, 2008. Santiago, Chile.
- Ducci, María Elena. (2004). Las batallas urbanas de principios del tercer milenio. En VVAA. Santiago en la globalización. ¿Una nueva ciudad? Ed. Sur. Santiago. Santiago, Chile
- Ferrada, Mario et al. (2014). El rol del patrimonio cultural en el desarrollo urbano en el Chile actual. En VVAA. Chile Urbano en el siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile. López, Ernesto et alt (ed.) Ed. Universitaria, Santiago, 2014.
- Gurovich, Alberto (2014). El desarrollo del paradigma neoliberal en la experiencia urbanística chilena. En VVAA. Chile Urbano en el siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile. López, Ernesto et alt (ed.) Ed. Universitaria, Santiago.

- Harvey, David. (2012) *Ciudades Rebeldes. Del Derecho a la ciudad a la Revolución Urbana*. Akal, Madrid.
- Hardt, Michael & Negri, Toni (2009). *Commonwealth*. Belknap Harvard, Cambridge, 2009.
- López, Ernesto (2012) *Urbanismo pro-empresarial en Chile. Políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del gran Santiago*. En Revista INVI n° 76, FAU, U. de Chile. Santiago, Chile.
- Rojas, Luis. (2014) *Hacia el desarrollo sostenible de los barrios patrimoniales de Santiago. La comunidad como generadora de desarrollo en base al patrimonio cultural*. Rev. Planeo n°15, Santiago, 2014. Santiago, Chile.
- Sobarzo, Mario et al (2009). *Valparaíso: Patrimonio, Mercado y gobierno*. Escapate, 2009. Valparaíso, Chile
- Valencia, Marco. (2015) *El continuum neoliberal en el desarrollo urbano chileno. Ideología, políticas y normativas. 1976-2006*. en VVAA. *Neoliberalismo, sustentabilidad y ciudadanía*. José Solís, Marco Valencia y Leonardo Cortés editores. Ed. Universidad Central. Santiago, Chile.
- Valencia, Marco. (2010) *Crisis de La centralidad y regeneraciones urbanas. Estrategias de gestión a nivel local*. Revista electrónica *Diseño Urbano y Paisaje*, n°18, Universidad Central. Santiago de Chile.
- Vicuña, Magdalena. (2013) *El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile*. INVI, N° 78, FAU, U de Chile. Santiago de Chile.

Fecha de recepción: 30 de octubre del 2015

Fecha de aceptación: 30 de diciembre del 2015