

Configuración y disputa de proyectos urbanos comunitarios, gubernamentales e inmobiliarios: el caso de la defensa patrimonial de Matta Sur, Santiago de Chile

José Tomás Arratia Peña¹

Recibido: 15 de diciembre de 2017

Aceptado: 04 de mayo de 2018

RESUMEN

La investigación tiene por objetivo describir la forma en que se articulan los discursos sobre patrimonio en los actores involucrados en la renovación del barrio Matta Sur, discutiendo las consonancias y disidencias entre posturas establecidas. Esto cobra relevancia en tanto la renovación de zonas céntricas acarrea problemáticas asociadas a una expansión inmobiliaria desregulada, de modo que la remodelación de sectores tiende a fracturar la identidad barrial de los territorios. El barrio Matta Sur es un caso de protección exitosa, pero ha perdido parte de su territorio patrimonial en el proceso. El artículo da cuenta de tres posiciones discursivas en torno a la idea de proyecto urbano, siendo el patrimonio un espacio de disputa que debe ser abordado y convenido en la unificación de un proyecto. El análisis, basado en entrevistas a distintos actores relevantes del barrio y residentes de un edificio de obra nueva, busca contrastar las distintas posiciones, amenazas y proyecciones que se perciben desde las entidades en cuanto a temas patrimoniales, de hábitat residencial y proyectos urbanos.

Palabras clave | Patrimonio, densificación, hábitat residencial, proyecto urbano, Matta Sur.

¹ Licenciado en Sociología, Universidad Alberto Hurtado, Santiago, Chile. Correo electrónico: j.tomas.arratia@gmail.com.

ABSTRACT**Configuration and dispute of community urban projects, governmental and real estate projects: patrimonial defense of Matta Sur case, Santiago of Chile**

The objective of the research is to describe the way in which discourses on heritage are articulated in the actors involved in the renovation of the Matta Sur neighborhood, discussing the consonances and dissidences between established positions. This becomes relevant as the renewal of downtown areas leads to problems associated with a deregulated real estate expansion, hence the sectors remodeled tends to fracture the neighborhood's identity of the territories. The Matta Sur neighborhood is a case of successful protection, but it has lost part of its patrimonial territory in the process. The article gives an account of three discursive positions around the idea of urban project, being the heritage a space of dispute that must be approached and agreed upon in the unification of a project. The analysis, based on interviews with different relevant actors of the neighborhood and residents of a new building, seeks to contrast the different positions, threats and projections that are perceived from the entities in terms of patrimonial issues, residential habitat and urban projects.

Keywords | *Heritage, densification, residential habitat, urban project, Matta Sur.*

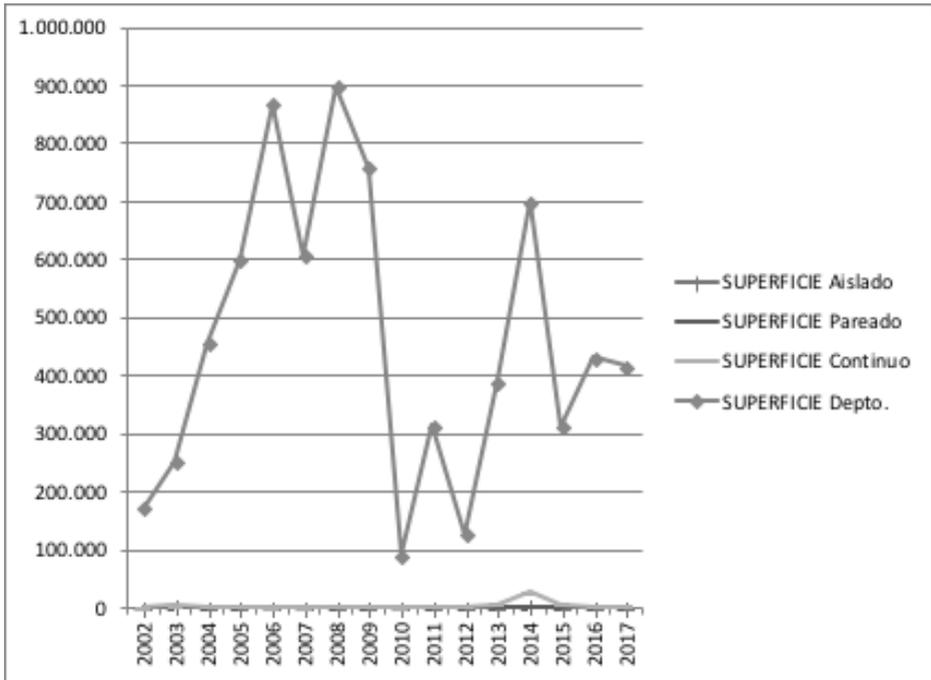
INTRODUCCIÓN

El desarrollo urbano en Santiago ha expandido la superficie de la ciudad, focalizado especialmente en las zonas exteriores del suelo urbano, de modo que el área de la capital ha experimentado un crecimiento horizontal extensivo, acaparando territorios otrora rurales que colindaban con la ciudad. En el período 1992-2012, diez comunas concentraron un 62% del crecimiento del Sistema Urbano Metropolitano de Santiago, de las cuales siete se ubican en la corona exterior, evidenciando una tendencia al aumento en la densidad de dichas comunas. Cabe destacar que las otras tres comunas con más crecimiento (Santiago, Ñuñoa y Providencia) pertenecen a zonas céntricas de la ciudad, por lo que la mayor densificación demográfica se ha ubicado en la periferia, seguida de un aumento en los núcleos centrales del territorio urbano (De Mattos, Fuentes y Link, 2014). De este modo, aquellas zonas centrales de la ciudad que eran

consideradas periféricas previo al crecimiento horizontal adquirieron un nuevo valor como territorios estratégicos para usos más especializados, dado que los costos en servicios públicos y problemas asociados al transporte vuelven necesaria la densificación de estas zonas para enfrentar el crecimiento extensivo urbano (Rojas, 2004). Para el contexto de Santiago esta estrategia se remonta hacia 1979, donde la eliminación de la norma sobre límite urbano dio pie a la liberalización del suelo y el aumento del precio en zonas de bajo valor (Sabatini, 2000), lo que se tradujo en el aumento de demanda y precio del suelo, desencadenando un aumento sostenido de construcciones en altura. En tal escenario, el valor de suelo y la posición privilegiada de los barrios tradicionales hacen de éstos un nicho para el crecimiento vertical e intensivo de la ciudad, como modo de dinamizar el territorio y evitar la expansión de los límites urbanos.

En el centro de Santiago se han producido diversas intervenciones inmobiliarias destinadas a la renovación urbana, desde la modificación de la norma de límite urbano. Destaca el Plan de Repoblamiento de Santiago, concebido a principios de los años 90' como una alternativa de desarrollo de vivienda tanto para residentes antiguos como para generar el interés de grupos sociales heterogéneos, captando la demanda de vivienda y vinculándola con las ofertas inmobiliarias del sector (Contreras, 2011, p. 94). Esta tarea fue compartida con la Corporación de Desarrollo de Santiago (Cordesan), institución privada que se abocó a generar puentes de comunicación para exhortar la inversión y demanda en la comuna. El rol de la Cordesan, en un primer período, fue articular los sectores público y privado para la reconstrucción del centro, siendo posteriormente reemplazada por las grandes inmobiliarias, las cuales generaron sus propios mecanismos de oferta, desregulando la densificación de la comuna (López, Meza y Gasic, 2014). Desde comienzos de los 2000 se evidencia un alza en la edificación en altura del centro de Santiago, donde la cantidad de departamentos ha mantenido una preponderancia mayor a los demás tipos de edificaciones (ver Gráfico N°1). A pesar de haber caído en el período 2009-2012, los departamentos son actualmente la forma predilecta de construcción en la comuna.

Gráfico N°1: Superficie de vivienda por sistema de agrupamiento, 2002-2017



Fuente: Elaboración propia en base a estadísticas anuales de edificación aprobada, Observatorio Habitacional (MINVU, 2017).

Esto ha relegado a las municipalidades a un rol regulatorio de los usos de suelo, enfocado a controlar la construcción generada por la expansión del mercado inmobiliario, restringiendo los permisos de edificación y limitando los coeficientes de constructibilidad. Sin embargo, lo que prima es la tardía regulación municipal de las zonas una vez que las obras inmobiliarias ya están en marcha, lo que vuelve la regulación permisiva y débil en la práctica, planteándose como un fin meramente atenuante del malestar vecinal.

Ante las transformaciones estructurales de la comuna, cabe indagar en las distintas perspectivas que pueden adoptar los vecinos antiguos y nuevos, así como también los actores municipal e inmobiliario, en torno a lo que consideran un proyecto urbano ideal. Ante el escenario del potencial daño que la proliferación de construcción en altura podría ocasionar al paisaje urbano y patrimonial, los discursos de dichos actores ayudan a dilucidar las directrices óptimas en cuanto a

lo que refiere a calidad barrial. A modo de hipótesis, se asume que la comunidad antigua se inclinaría a valorar el patrimonio en tanto “identidad”, mientras que los nuevos residentes valorarían el espacio en función de un estilo de vida pacífico. Por otro lado, se presume que la municipalidad y las inmobiliarias presentarían una predilección por la densificación, mientras que la comunidad en general tendería a rechazar la edificación en altura, dada la destrucción de un hábitat patrimonial insigne de la comuna.

DENSIFICACIÓN Y RENOVACIÓN COMO PROYECTO URBANO AMENAZANTE PARA EL VALOR PATRIMONIAL DE LOS BARRIOS FUNDACIONALES

El Plan de Repoblamiento de Santiago suscita un interés por densificar el centro urbano, el cual radica en la posibilidad de reducir gastos en servicios básicos y hacer más eficiente su cobertura. Esta estrategia, convenida como una forma eficiente de dar acceso a los servicios básicos (Libertun y Guerrero, 2017), efectivamente contribuye a reducir gastos en áreas de baja densidad; sin embargo, en áreas mayormente pobladas provoca un efecto inverso, debiendo mantenerse un equilibrio óptimo en cuanto a densidad para que su efecto sea beneficioso². Ahora bien, la densificación por construcción de vivienda en altura trae consigo implicancias, como el mencionado aumento del precio del suelo y la carga de gasto municipal, además de generar unidades residenciales incongruentes con el GSE de la comuna (Vergara, 2017). La población de Santiago ha crecido hasta posicionarse como la comuna de la región con más densidad después de Lo Espejo (Municipalidad de Santiago, 2014), lo cual invita a desarrollar un control de la edificación en altura para evitar los perjuicios de exceder el nivel óptimo de densidad. En este sentido, López, Arriagada, Gasic & Meza (2015) sostienen que la falta de regulación en las nuevas construcciones ha producido una saturación residencial que, a su vez, ha generado un déficit de servicios donde antes existía cobertura. Asimismo, la oferta de vivienda en altura tiene destinatarios de condición socioeconómica superior a la de los residentes del sector, lo que hace imposible para un habitante local costear una vivienda de renovación aun vendiendo su predio. De esta manera, el plan de renovación en Santiago inevitablemente implica

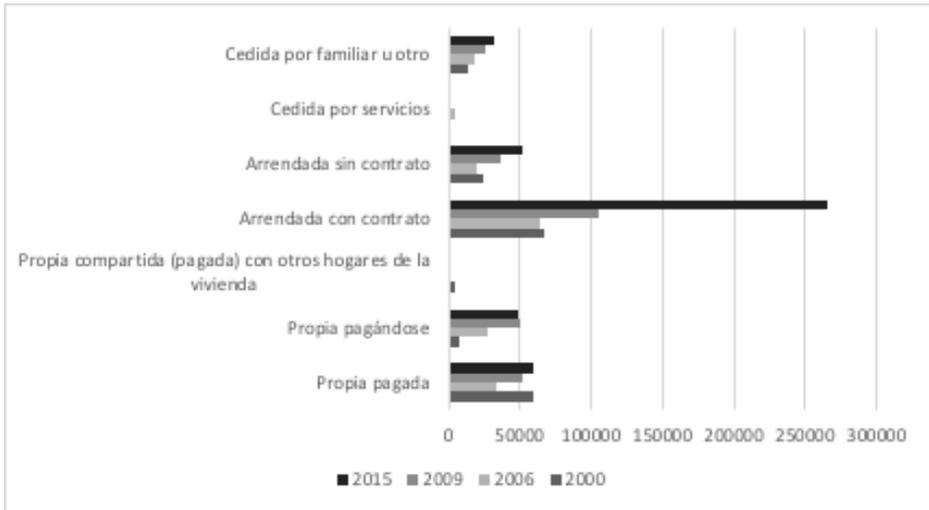
² El autor establece que un máximo de densidad óptimo estaría cercano a los 9000 habitantes por kilómetro cuadrado.

el desplazamiento de residentes antiguos hacia zonas de menor valor comercial.

La renovación urbana del centro es una política gestionada y sostenida hasta la actualidad, enfocada a compactar el uso de suelo de manera desregulada. Ello presume una gestión proempresarial del Estado, que prioriza la activación económica de las zonas centrales por sobre su relevancia patrimonial y dispone del territorio para el usufructo de la plusvalía por parte de privados, de modo concordante con la tendencia a generar condiciones para la gentrificación en un contexto neoliberal (López, 2012). En este sentido, posibilitar la inversión privada en función de intensificar el uso del suelo viene dado también por la inversión en distintas obras que generen atractivo y plusvalor al suelo destinado a renovarse.

Otra arista destacada es la capacidad gentrificadora del mercado inmobiliario, en tanto tiende a elitizar el territorio mediante la inyección de capital financiero como capital inmobiliario, produciendo el alza del valor de vivienda y el consecuente desplazamiento de los residentes históricos (López, 2013). Dicha alza de valor hace referencia a la consolidación de un mercado inmobiliario en desmedro de los propietarios, en la medida que la apropiación desigual de la renta les obliga a relocalizarse fuera del sector, al no poder costear el valor de propiedades (López, Gasic y Meza, 2014). De este modo, el *rent gap* producido deriva en una gentrificación por expulsión de residentes históricos. En el centro de Santiago, la dinámica se expresa en el aumento de la situación de arriendo de los residentes de la comuna (ver Gráfico N°2). Los propietarios tienden a mantenerse y no ser expulsados, mientras que el arriendo se ha disparado en los últimos años, siendo este tipo de ocupación la que más se ha consolidado desde comienzos de la década. Asimismo, la población de la comuna de Santiago presenta un aumento de un 78,46% en el período 2002-2015, frente al 20,67% del total de la Región Metropolitana, evidenciando una tendencia a la concentración en este territorio (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 2015)

Gráfico N°2: Situación de ocupación de la vivienda años 2000-2015



Fuente: Elaboración propia en base a encuesta CASEN 2000-2015.

Los nuevos residentes de la zona densificada suelen corresponder a *gentries* interesados en introducirse en un barrio patrimonial; “aves de paso” que buscan facilidades para desarrollar proyectos personales en una vivienda transitoria. De la misma forma, podemos encontrar “decadentes urbanos”, que arribarían al barrio por no contar con recursos para mantener su estilo de vida en comunas de mayores ingresos (Contreras, 2017). Por otro lado, se identifican los llamados “precarios urbanos” como un tipo de nuevo residente de recursos más bajos que los vecinos antiguos, siendo principalmente población migrante o indígena con condiciones laborales inestables.

En relación a la renovación en Santiago, un posible efecto negativo es expuesto por Delgadillo (2009), quien atribuye a la renovación de zonas patrimoniales un componente económico en relación al turismo. El mejoramiento de los servicios que requiere la atracción de las zonas, llevado a cabo a través de la acción conjunta de entes públicos y privados, puede traer consecuencias negativas como el daño a la estructura de la zona; su banalización; y la expulsión de residentes pobres y actividades de baja renta, produciendo deterioro de un territorio que ha sido comprometido para ser preservado (Delgadillo, 2009). Así, la renovación puede derivar en una museificación, desanclando dichas zonas de la dinámica urbana para convertirse en atracciones culturales y fomentando la turización.

En suma, el proceso de renovación urbana en el centro de Santiago ha dado como resultado: 1) un exacerbado en la concentración de población, aumentando el gasto municipal en servicios y equipamiento; 2) alzas de precios en el valor de suelo, provocando expulsión de residentes históricos, quienes se encuentran relegados a la categoría de oferentes de sus predios para el mercado inmobiliario; 3) gentrificación asociada a la llegada de residentes nuevos que buscarían asentamiento en sectores céntricos y de valor patrimonial; y 4) afección de la composición histórica del barrio al transformar el hábitat residencial según las necesidades de los nuevos residentes de la comuna. El caso de estudio se abordó desde los dos últimos puntos, centrando la discusión en la transformación del hábitat residencial y gentrificación respecto del patrimonio barrial.

Dentro de la perspectiva expuesta de renovación se encuentra el concepto de patrimonio, referido a la connotación histórica y cultural que suscita el espacio urbano estudiado. Según el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN, 2017), el patrimonio cultural se entiende como bienes traspasados por generaciones que atestiguan la existencia de antepasados y sus formas de vida, pudiendo ser estos de carácter material como también obras intangibles. En este sentido, el CMN distingue cinco tipos de patrimonio³, dentro de los cuales el presente caso de estudio se enmarca en la categoría de Zona Típica (ZT): una valorización del espacio urbano que refleja una evolución o época a través de su estilo, técnicas constructivas o materialidad.

Según Silva y Fernández (2015), el patrimonio es la concreción de la herencia en el espacio, siendo una expresión de la idiosincrasia de una comunidad. Los autores reconocen la transformación del concepto de patrimonio, donde se amplía su sentido hacia aspectos materiales y otros intangibles, destacando que así “el patrimonio se convierte en un argumento clave para conocer la dimensión cultural del territorio” (Silva y Fernández, 2015, p. 185).

En las ciudades de América Latina, los centros históricos guardan la esencia de la ciudad, lo que las distingue de otras y las hace particulares e irreplicables (Sahady y Gallardo, 2004). El patrimonio, así, se relaciona con una forma identitaria ligada al tejido urbano, el cual tiene la adaptabilidad para que en su seno confluyan experiencias nuevas junto a la estructura antigua de manera armónica. Desde otra perspectiva, se dice que el patrimonio responde a una función configurada por sectores hegemónicos, siendo una construcción social que rescata elementos del

³ Monumentos Históricos, Monumentos Públicos, Zonas Típicas, Santuarios de la Naturaleza y Monumentos Arqueológicos.

pasado para los intereses actuales (Cúneo, 2004); intereses que responderían a la aglutinación de la diversidad cultural en una sola figura patrimonial.

Puede evidenciarse que el valor patrimonial de un sector refiere a sus construcciones, aunque también es apreciable una valoración en cuanto a comunidad histórica representativa de un estilo de vida. De este modo, el patrimonio responde a una polivalencia de: a) estilo constructivo representativo del sector; b) expresión de herencia cultural; y c) identidad ligada a territorio. En este plano, el valor patrimonial abarca las dimensiones material e inmaterial, refiriendo la segunda al hábitat residencial (re)producido en el sector, de modo que la expulsión de residentes supone un perjuicio al patrimonio vinculado a la transformación de las relaciones con el territorio, en tanto se modifica su estructura constructiva.

El hábitat residencial es otro concepto relevante para abordar las cualidades inmateriales del patrimonio, puesto que atañe a la vida en comunidad. Éste cristaliza características de los barrios y es afectado por las transformaciones del territorio, con lo que supone una característica intrínsecamente ligada al valor patrimonial. El hábitat residencial supone una cualidad asociada al espacio urbano, el cual —según Matas y Riveros (1988)— responde a valores colectivos desarrollados mediante la vida en comunidad. De esta forma, la “producción” del hábitat residencial contempla la vivienda, el espacio público y el equipamiento común. Según estos autores, el desarrollo del hábitat residencial favorece las razones económicas, sociales y políticas antes que las razones propiamente urbanas, realizando el componente valórico que tendrían en común los habitantes de un territorio, posibilitando el sentimiento de pertenencia a este. De esta manera, se recogen ocho valores principales para evaluar la calidad de vida en áreas residenciales: 1) tranquilidad, 2) seguridad, 3) dignidad, 4) independencia, 5) privacidad, 6) sociabilidad, 7) eficiencia y 8) belleza.

Otro abordaje del hábitat residencial, basado en la definición del Instituto de la Vivienda (INVI) de la Universidad de Chile, supone el realce de la noción de identidad. Esta definición estipula que el hábitat residencial es la conformación permanente de lugares ligados a un territorio, en el cual se establecen vínculos experienciales específicos de dicho espacio, (re)definiendo la identidad de los habitantes que, en su interacción con el territorio, intervienen y configuran dichas relaciones (Torres, 2013). Además, se explicita un enfoque del hábitat residencial ligado al paisaje natural y construido, como una ambivalencia entre un hecho sensorial objetivo y una creación subjetiva del individuo; con ello, la influencia en los espacios públicos orientados hacia la calidad tiene injerencia en el sentimiento

de pertenencia de las personas (Torres, 2013).

De esta forma, ambas acepciones de hábitat residencial están cruzadas por un componente valórico y subjetivo. Distinguimos, entonces, dos puntos en relación al hábitat residencial: a) la conjugación de valores sociales asociados al habitar de un espacio urbano; y b) el anclaje de la persona al territorio, reactualizando su identidad de manera iterativa. Así, cabe suponer que las transformaciones demográficas del barrio pueden afectar la forma en la que éste es percibido por la población, de modo que, además de la fractura arquitectónica que suponen las viviendas en altura, la llegada de nuevos residentes modificaría el hábitat residencial al entablar otro tipo de identidad, que supone disidencias con la imagen histórica del barrio. Las motivaciones y vínculos territoriales de los habitantes llegados por gentrificación responden a otro tipo de intereses, más ligados al ámbito personal.

En este sentido, la noción de proyecto urbano deviene en un eje relevante, en tanto tiene implicancias en la transformación de un barrio o hábitat residencial a través de la planificación de su desarrollo. Esto involucra también las formas en que los barrios están planificados a futuro, respecto a la mantención o transformación del hábitat residencial patrimonial de un barrio. En este sentido, Etulain y González (2014) realizan un recorrido de la evolución de los proyectos urbanos, en tanto las necesidades o finalidades de la planificación urbana varían en el tiempo. De acuerdo a sus períodos, conciben tres grandes familias de proyectos urbanos: 1) un enfoque orientado al urbanismo morfologista, fragmentario y operacional, desarrollado en los ochenta como un rescate de la idea de proyecto urbano; 2) el urbanismo empresarial, productivista y especulativo desarrollado en los noventa, el cual consideró a la ciudad desde el valor de cambio, ligando la idea de proyecto urbano a las oportunidades de negocio asociadas al desarrollo urbano; y 3) el urbanismo sostenible, enfoque que toma fuerza a comienzos del siglo XXI, tomando como eje principal el urbanismo social y la razón ecológica, y recuperando para la ciudad la noción de valor de uso en desmedro del valor de cambio.

Según Valenzuela (2013), la noción de proyecto urbano data de los setenta, y fue erigiéndose en América Latina como una estrategia de planificación urbana hacia finales de los ochenta, bajo la forma de transformaciones territoriales de gran escala impulsadas en un contexto de globalización, denominadas “grandes proyectos urbanos” (GPU) (Valenzuela, 2013, p. 103). La predilección por los GPU es concebida en un contexto de transformaciones globales a nivel económico, político, social y espacial, donde se presenta: 1) una concentración de funciones administrativas y servicio; 2) una consolidación del capital inmobiliario dentro

del desarrollo urbano; y 3) una extensión del campo de las políticas locales en beneplácito de lógicas del sector privado (Cuenya, 2009).

Entendiendo que los proyectos urbanos son variables en el tiempo, y en concordancia con las problemáticas asociadas al desarrollo inmobiliario, se abordará la noción de proyecto urbano según sus acepciones rentistas y sociales, suponiendo una estrategia de planificación urbana de acuerdo a las necesidades del territorio, y una reestructuración barrial favorable a un urbanismo proempresarial.

En línea con los conceptos presentados, la experiencia urbana reciente del barrio Matta Sur nos permite observar cómo el valor patrimonial del barrio influye en la autopercepción de sus habitantes en tanto miembros de una comunidad histórica; y de qué modos este valor puede ser afectado tanto en su dimensión material como inmaterial, comprometiendo la calidad del hábitat residencial y la percepción de identidad barrial de los residentes antiguos. Además, la gentrificación en la zona supone un desplazamiento y densificación poblacionales, lo que a la postre genera —de forma adicional a las consecuencias de la expulsión— un cambio de residentes que deriva en una redefinición de los valores patrimoniales.

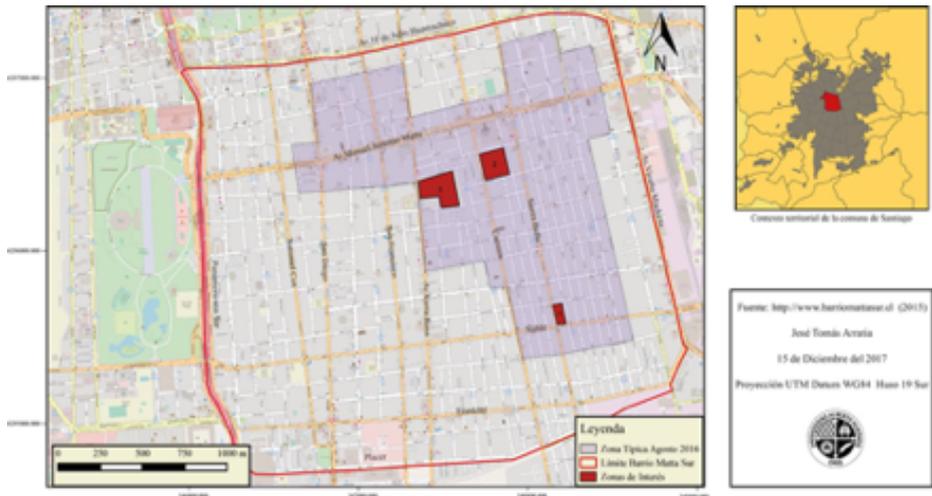
EL CASO DEL BARRIO MATTASUR

La investigación se centró en el barrio Matta Sur, ubicado en la comuna de Santiago, dentro del cuadrante delimitado por Av. Vicuña Mackenna, al oriente; Av. Centenario / Placer, al sur; Panamericana sur, al poniente; y Av. Diez de Julio, al norte (ver Figura N°1). Este barrio tomó forma durante la segunda mitad del siglo XIX, cuando la expansión demográfica hacia el sur del canal de San Miguel (actual 10 de Julio) y los alrededores del Matadero, motivó al entonces intendente B. Vicuña Mackenna a delimitar el Camino de Cintura, separando así la ciudad “civilizada” de los arrabales (Comité Matta Sur, 2017). De esta manera, el territorio es apreciado como un barrio con valor histórico en relación a la consolidación de la ciudad de Santiago, manteniendo un carácter modesto, carente de edificaciones opulentas y con una homogeneidad que destaca su valor patrimonial (Flisfisch, 2014).

En relación con la conservación barrial, el 17 de Agosto de 2016 fue publicada en el Diario Oficial la declaración como Zona Típica de un amplio paño dentro del barrio Matta Sur, abarcando un polígono de 189 hectáreas cuyo contorno está dado por las calles Zenteno, Copiapó, General Gana, Santa Rosa, Portugal y Santa Elena. Además de ello, según el Plan Regulador Comunal de Santiago (PRC),

gran parte del barrio corresponde a una Zona de Conservación Histórica (ZCH), por lo que las reglas de intervención permitidas se centran en la reparación, restauración, rehabilitación y reconstrucción, contando con los permisos del CMN y cumpliendo con la normativa para Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica (Municipalidad de Santiago, 2015).

Figura N°1. Área de estudio: Barrio Matta Sur, Santiago, Región Metropolitana



Fuente: Elaboración propia.

La declaratoria de Zona Típica se declaró dentro de un terreno residencial, poniendo freno al avance de las inmobiliarias en la construcción de edificios en altura para vivienda en el sector. Dicho esto, la medida tiene por función asegurar la preservación de las zonas en relación a un carácter ambiental donde confluyen paisajes, arquitectura y formas de vida de comunidades históricas relevantes (CMN, 2017). No obstante, la declaración contrasta con el desarrollo de proyectos inmobiliarios en el corredor de Vicuña Mackenna, poniendo en entredicho la disposición a conservar presentada por la municipalidad. Es relevante destacar aquí el contrapunto en torno a la flexibilidad de las normas del Plan Regulador, en tanto que la zona B⁴ establece un coeficiente de constructibilidad para vivienda más elevado que en el resto del sector, permitiendo edificaciones de 12 pisos

⁴ Específicamente el sector especial b15a, que comprende el corredor sur de Vicuña Mackenna.

(Municipalidad de Santiago, 2015). No obstante, es importante señalar que dicho corredor no es abarcado por la Zona Típica, aunque forma parte contigua del sector y mantiene contacto con el barrio.

De esta forma, cabe preguntarse si es que en Matta Sur existiría una forma de gentrificación perteneciente a una etapa de la renovación urbana del centro, donde el valor del suelo aumenta por la demanda y por la construcción de una mejor conectividad, como —por ejemplo— la línea 6 del metro. Un antecedente que hace plausible dicho cuestionamiento es el “movimiento” de las inmobiliarias, en el que la expansión del mercado en la zona de Santa Isabel en los años 2000 y su posterior restricción en 2011, sentó materia de predicción, afirmándose que “el *boom* inmobiliario de Santa Isabel seguirá en descenso, desplazándose nuevamente la inversión privada a las zonas del sur de la comuna de Santiago (sector Matta-Franklin) (...)” (López, Meza, y Gasic, 2014, p. 172). Este desplazamiento apuntaría hacia Matta Sur, donde el corredor de Vicuña Mackenna corresponde a una zona destinada a edificación según la regulación de la comuna.

La proximidad de las nuevas viviendas en altura a la Zona Típica de Matta Sur les agregaría un valor en cuanto a la calidad de su hábitat residencial y, si bien el proceso de renovación en Santiago no presenta las características de museificación descritas por Delgadillo (2009), es factible observar que algunos barrios intervenidos mantienen su carácter patrimonial, particularidad que se ve resguardada al ser regulada y llevado el desarrollo inmobiliario hacia otro sector de la comuna (López et al., 2014). El valor de un barrio como éste es que su patrimonio es conservado, resultando atractivo en cuanto a la “mantención” de sus características típicas, y sirviendo tanto como una estrategia de marketing político para mostrar compromiso con la conservación patrimonial (Delgadillo, 2012), como una forma de atracción de demanda habitacional. Ello puede implicar, en Matta Sur, una tendencia a valorizar el barrio en términos de oferta habitacional, pudiendo ser funcional para captar *gentries* que quisiesen asentarse en la Zona Típica.

La problemática central estriba en el entredicho que supone la declaración de Zona Típica en Matta Sur, pudiendo ser su protección un atenuante del descontento vecinal frente a la acción inmobiliaria, mientras se mantiene la estructura del barrio como un elemento positivo de la acción municipal. En dicho sentido, la resolución de proteger la zona involucra tanto a actores sociales como gubernamentales (locales, como la municipalidad; y a un nivel nacional, como el CMN), en una dirección aparentemente consonante. En este sentido, se hace necesario conocer los lineamientos de los distintos actores involucrados

en este proceso de remodelación/conservación presente en Matta Sur, con el fin de comprender las interrelaciones y posiciones que presenten, ayudando a dar claridades sobre las distintas vicisitudes, amenazas y desafíos que conlleva la planificación del barrio.

METODOLOGÍA

La investigación, realizada desde un enfoque cualitativo, toma como punto de partida la extendida bibliografía de casos de estudios en el área, y el amplio desarrollo existente en torno a la temática de la renovación de centros históricos. De esta forma, este artículo se enmarca dentro de un contexto de estudios sobre la renovación urbana, específicamente, como un caso dentro del Plan de Repoblamiento de Santiago.

Como unidad de observación se tomó a los actores involucrados en la renovación de Matta Sur, observando cinco ejes principales desde los cuales se abordó la selección de informantes clave y el muestreo: a) *la comunidad*, representada por las organizaciones de defensa patrimonial, específicamente el Comité de Defensa Matta Sur; b) *las inmobiliarias*, en tanto agentes gentrificadores y de fracturación del tejido urbano del barrio; a partir de los discursos de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)⁵; c) *la Municipalidad de Santiago*, como reguladora de las políticas de ocupación de suelos en la comuna, además de verse involucrada directamente con los actores mencionados, traduciendo dicha relación en regulaciones y zonificación patrimonial; d) *los residentes de edificios de obra nueva*, involucrados en el territorio en tanto habitantes recientes, y e) *el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN)*, en tanto organismo condensador de demandas comunitarias para gestionar de la declaratoria de Zona Típica. El método de recolección consistió en la aplicación de entrevistas semiestructuradas a los actores, dirigidas a conocer nociones de patrimonio, ideales de desarrollo, estrategias de acción, amenazas y proyecciones. En el caso de los residentes de edificios, se realizaron preguntas relacionadas con la experiencia en el hábitat residencial y las necesidades que cubre (y no cubre) su vivienda.

La selección de la muestra apuntó a recopilar como fuente primaria los discursos de actores relevantes de dichas organizaciones, con excepción del caso de los residentes de edificios de obra nueva. El número de entrevistas realizadas

⁵ Las inmobiliarias identificadas como actores relevantes no pudieron ser contactadas de manera directa.

buscó recoger los principales lineamientos organizacionales/institucionales, sobre los cuales interpretar las posiciones. Se enfatizó en que guardasen correlato con un discurso institucional, seleccionando más de un caso para contraponer visiones personales a las institucionales. Por otro lado, se utilizaron como fuentes secundarias seis documentos de la CChC, entre declaraciones de prensa e informes producidos por la asociación. La muestra contempló:

- a) Dos funcionarios de la Municipalidad de Santiago, pertenecientes al Departamento de Asesoría Urbana.
- b) Dos miembros del Comité de Defensa y recuperación del barrio Matta Sur.
- c) Dos residentes de edificio de obra nueva ubicados próximos a la Zona Típica de Matta Sur.
- d) Un miembro del Consejo de Monumentos Nacionales.

Se utilizó un análisis de contenido cualitativo asistido por el *software* ATLAS.ti, cuya utilización no involucra una interpretación directa del corpus textual, sino que ha de realizarse un trabajo analítico previo a la interpretación (Marín y Noboa, 2013). El uso del análisis de contenido posibilitó una flexibilidad en la investigación, en tanto pudieron ser incluidas categorías emergentes que se desprendieron del trabajo de campo. Ello supuso un margen de acción suficiente para modificar elementos del muestreo, como resultó en la selección del CMN como actor clave emergente.

El análisis se enfocó en las categorías definidas del marco conceptual, enfocando prioritariamente las acepciones sobre patrimonio, hábitat residencial y proyecto urbano como ejes principales para la creación de las categorías-núcleo. De igual forma, se abordaron las percepciones respecto de las relaciones de cooperación/conflicto con otros actores; la definición de roles; las dificultades de la labor; los imaginarios sobre la renovación urbana y la planificación; y las amenazas y proyecciones.

RESULTADOS

A partir de la información recogida y analizada, se organizaron categorías-núcleo de contenido de acuerdo a tres posturas principales: a) *patrimonialista*, b) *mediadora* y c) *renovadora*, correspondientes a los posicionamientos de los actores definidos como *público*; *comunitario*; *privado-renovador*; y *municipal*. Los actores *público* y *municipal* han sido distinguidos en función del nivel territorial en el que tienen injerencia: mientras el primero posee potestad a nivel nacional; el segundo corresponde a una institución de carácter local. El actor *privado-renovador* fue considerado como la suma de las percepciones de los residentes de edificios de obra nueva, y los discursos de las

inmobiliarias desprendidos de fuentes secundarias.

a) Posición patrimonialista.

La posición patrimonialista se trata de una aglutinación de las posturas de los actores *público* y *comunitario*, cuyo discurso prioriza la preservación del valor del barrio en el desarrollo urbano. En relación al eje del patrimonio, desde el CMN se reconoce una ley monumentalista que se ha ido transformando hacia la valorización de patrimonio típico de la identidad chilena, enfatizando en la capacidad de la ciudadanía de proponer las declaratorias como mecanismo de participación. Se considera, además, que la labor de identificar patrimonio es una tarea que excede sus atribuciones, por lo que debe ser legitimada por la acción de una ciudadanía que —como indica la Ley de Monumentos Nacionales—, tiene el derecho a solicitar declaraciones de Monumento Histórico. La organización comunitaria que dio origen al Comité Matta Sur fue, precisamente, la que levantó la solicitud de Zona Típica para el sector en respuesta a la remodelación parcial del barrio, ejerciendo el empoderamiento ciudadano con el apoyo de la municipalidad y del CMN.

La consolidación del barrio responde a un reconocimiento a nivel público y comunitario del valor inmaterial del patrimonio, ya que las formas de vida desarrolladas en el espacio público solidifican una identidad barrial. Esto es posibilitado por la organización residencial en fachadas continuas, las cuales generan espacios de encuentro y solidaridad. A este respecto, una entrevistada enuncia:

... las fachadas son especiales, únicas. Son fachadas continuas, son casas bajas, y eso permite un tipo de barrio desde lo paisajístico; permite un tipo de vida que va vinculada a este tipo de casa, y no a otra... ¿Qué es lo que no hay allá y que hay acá? Hay vida de barrio: aquí nos conocemos, nos juntamos, resolvemos nuestros problemas, permanentemente estamos encontrándonos, ocupamos los espacios públicos que están a la mano, estamos cerca uno del otro... (Encargada de comunicaciones del Comité Matta Sur, 27 de octubre, 2017).

Respecto al hábitat residencial, se destaca el valor histórico del barrio en función de las necesidades de la población de la época, posibilitando una relación de solidaridad. Se enfatiza en la calidad de vida que ello supone para los residentes actuales, ya que las condiciones constructivas generan buenos espacios públicos y cristalización de la identidad barrial en tanto se valoriza el patrimonio por los vecinos. En este plano, desde la comunidad se le otorga un valor superlativo a la calidad del espacio público. Aun cuando el hábitat es redefinido por la población residente, allí radicaría la historia del barrio, pues se conservan las características de

encuentro que lo validan como Zona Típica.

De acuerdo a lo anterior, se enraíza una visión patrimonialista de proyecto urbano para Matta Sur, conservando su estructura barrial y consolidándola como eje funcional a la ciudad desde sus especificidades. Se valora la homogeneidad constructiva del barrio, convalidada con la mantención de la identidad arquitectónica, y admitiendo edificación nueva, siempre y cuando resguarde los valores patrimoniales ceñidos a la declaratoria de Zona Típica. Además, para el afianzamiento del barrio a futuro, se propone la inversión en rehabilitación de viviendas y el mejoramiento de áreas verdes para generar un atractivo del barrio tanto para residentes como para turistas; en este plano, se destaca la compra y rehabilitación del edificio de Hermanitas de los Pobres, ubicado en la calle Carmen. También se advierte la necesidad de repoblar el barrio, aceptando la gentrificación, en la medida en que atraiga población interesada en el valor simbólico que aporta el barrio:

...esperemos que esa gentrificación sea de cabros solidarios, humanos, que valoren la historia, el patrimonio, la identidad, y le den otra plusvalía. Que críen a sus hijos corriendo por la calle, sin temor a que les pase nada, con un espacio abierto, y con una plaza de Hermanas de los Pobres maravillosa, un edificio espectacular, distintos lugares... nosotros tenemos que planificar ese barrio con el objetivo de que se consolide como un barrio espectacular... (Encargado de comunidad y patrimonio del CMN, 1 de diciembre de 2017).

Por otra parte, en torno a las amenazas percibidas para concretar dicha perspectiva de desarrollo urbano, el CMN identifica como un problema la instalación del proyecto Mall Vivo Santiago, cercano a la estación Ñuble. Las externalidades negativas de aumento de población flotante y flujo vehicular asociadas a este centro comercial entrañan un potencial daño al espacio público y hábitat residencial del entorno, alterando el desarrollo de la vida barrial y residencial de la Zona Típica.

Además de ello, se denuncia desde la comunidad que existen prácticas ilegales dentro de la Zona Típica, como remodelaciones sin autorización del CMN. Se han destruido ciertos inmuebles patrimoniales con el fin de construir bodegas, infringiendo la Ley de Monumentos Nacionales y la normativa de usos prohibidos por el Plan Regulador Comunal. Por otro lado, se reconoce que la población migrante absorbida presenta una baja integración al barrio, de modo que la inclusión de dichos residentes a la dinámica del hábitat se plantea como un desafío, que se busca conseguir por medio de actividades e insumos generados por la comunidad.

b) Posición mediadora.

La posición mediadora aboga por un desarrollo urbano equilibrado, en el que

se produzca una renovación por remodelación del sector, así como también se densifique mediante una rehabilitación de inmuebles para uso de vivienda. Destacan, dentro de este desarrollo urbano, las estrategias de remodelación como una forma de evitar la gentrificación al interior del barrio; y de rehabilitación como una forma de generar vivienda social para residentes de escasos recursos (postura evidenciada en el discurso de la Municipalidad respecto de Matta Sur). En cuanto al patrimonio, esta postura mediadora reconoce los valores históricos y arquitectónicos del barrio, distinguiendo identidades barriales y formas constructivas específicas del sector, y salvaguardando casi íntegramente los barrios consolidados en el marco de la normativa del Plan Regulador Comunal y sus seccionales. La posición mediadora coincide con la visión patrimonialista en cuanto a reconocer el valor histórico del barrio, de modo que desde la municipalidad se ha presentado apertura a realizar trabajo conjunto con el fin de generar insumos para adaptar la normativa de usos de suelo. Al respecto, una de las entrevistadas sostiene que:

... no queremos que se siga expandiendo la ciudad. La expansión de la ciudad se ha comido las mejores tierras cultivables del país, y Santiago tiene toda la culpa en eso. Ahora, si nosotros nos oponemos a que se construya acá dentro, obviamente se va a expandir la ciudad, entonces tú tienes que mantener un equilibrio, hacerlo lo más armónico posible con el patrimonio que hay, pero permitir igual densificar los sectores centrales, sobre todo donde hay calles más anchas, pero con reglas, ya no a como dé lugar como se hizo (Integrante de la Unidad de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Santiago, 31 de octubre de 2017).

En relación al hábitat residencial, la postura mediadora toma en consideración cuestiones de corte técnico, como la cualidad mixta del uso de suelo del barrio, donde confluyen usos residenciales y semi-industriales. Ello se reconoce como una problemática asociada a externalidades negativas para los vecinos, aun cuando —puesto que la presencia de talleres formaría parte de los usos “identitarios” del barrio—, se decanta por conservar dicha dualidad.

De este modo, aun cuando se interesa por la preservación de las características del barrio, la perspectiva municipal aboga por la densificación de la zona: su idea de proyecto urbano busca ampliar el acceso al centro como una forma de democratización del espacio para aquellos que no pueden costear una vivienda en el cono de alta renta. Esto se conseguiría, principalmente, mediante renovación por remodelación y rehabilitación, siendo la primera destinada al desarrollo inmobiliario en zonas específicas que históricamente han tenido mayor altura — como los corredores de Vicuña Mackenna, Santa Rosa o Av. Matta—; mientras que la

rehabilitación se efectuaría en inmuebles patrimoniales comprados por el municipio y acondicionados para generar vivienda social, evitando el desplazamiento de residentes históricos que no posean recursos para mantenerse en el barrio.

En cuanto a las potenciales amenazas, se encuentra la modificación a futuro de la normativa de alturas. Si bien el actual Plan Regulador Comunal asegura de forma efectiva la consolidación de las características estructurales de las edificaciones del barrio, su capacidad de regulación se ve sujeta a las decisiones de la autoridad, por lo que los cambios de administración y el contexto de densificación del centro de Santiago suponen un nivel de incertidumbre para la comunidad. Se enfatiza desde Asesoría Urbana que las decisiones de la Municipalidad en cuanto a los cambios a la normativa dependen del alcalde de turno, de modo que, a pesar de que las decisiones deben responder a una visión técnica de proyecto urbano, las resoluciones finalmente responden a la cúpula de poder del municipio. Así, tanto la comunidad como Asesoría Urbana valoran la gestión de la administración anterior en cuanto a la regulación de alturas en la normativa, siendo una interrogante el lineamiento de la administración actual, debido al poco tiempo de mandato ejercido hasta la fecha. Otro problema son los incendios intencionados de los inmuebles de parte de propietarios que buscan cobrar el gravamen asociado a éstos. Dichas actividades ilegales constituyen una preocupación compartida con la comunidad, pues suponen un daño irreversible al valor arquitectónico del barrio y un peligro para los inmuebles cercanos, tanto por el riesgo de incendio como por la afección de la estructura de fachada continua.

En relación a una visión futura del barrio, se visualiza una posible coexistencia entre la Zona Típica de Matta y las zonas destinadas a renovación por el Plan Regulador Comunal, cuyas identidades barriales estarían protegidas por la normativa actual. Por otro lado, se pretende rehabilitar más edificios para su uso residencial, suponiendo una estrategia de densificación menos invasiva y sostenible dentro de la Zona de Conservación Histórica. Con todo, ha de mencionarse que dicha estrategia es a menor escala que la remodelación, debido a la limitación de los fondos del municipio para comprar inmuebles en la zona. En este plano, se visualiza una necesidad de fomentar los fondos destinados a conservar el patrimonio, ya que —en tanto los beneficios del Estado resultan insuficientes— en la actualidad se obtienen desde el BID:

El municipio lo que está tratando de hacer... es comprar inmuebles, y ahí construir vivienda social... es lo que se ha estado haciendo hasta ahora, pero eso depende de los fondos que podamos obtener, porque el suelo está carísimo ahora... Han pasado catorce años en que todavía no aparece una real intención

de otorgar un subsidio decente para que se puedan rehabilitar las casas, pero no pintar solamente. Aquí los principales problemas son la estructura, porque hay mucho de adobe, hay mucho que tiene daño por el terremoto... (Integrante de la Unidad de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Santiago, 31 de octubre de 2017).

c) Posición renovadora.

La posición renovadora refiere a la prevalencia de una postura de modernización urbana, en la que la densificación por remodelación y la reconversión de los usos de viejos inmuebles priman para el logro de un crecimiento con servicios adecuados para el aumento de población. Esta postura, que se distingue en las declaraciones de inmobiliarias y los lineamientos de la CChC, apunta críticamente a las declaraciones de patrimonio en zonas deterioradas, en la medida en que suponen un estancamiento de la acción remodeladora. De este modo, se rechaza la acción preservadora del patrimonio, exponiendo que las declaraciones de Zona Típica del Consejo de Monumentos Nacionales son un daño a la propiedad privada, que coartan la libertad de venta de inmuebles por sus dueños y frenan el crecimiento económico:

...difícilmente nuestro país va a lograr mayor crecimiento económico si un órgano del Estado —cualquiera sea— pone trabas injustificadas a las inversiones y su actuación se aleja de su deber de velar por el estricto cumplimiento del marco jurídico que nos rige (Cooperativa, 2017).

La declaración patrimonial responde a la principal amenaza percibida desde esta perspectiva. En tanto las declaratorias del CMN —en tanto normativa de protección patrimonial— se superponen a las gestiones de anteproyectos o permisos de edificación que cuentan con derechos adquiridos, se consideran una traba que resulta arbitraria e ineficiente. Por otro lado, se critica la prohibición de intervenir inmuebles en relación a la incapacidad de conservar la arquitectura de éstos. La visión renovadora promueve la reconversión urbana como mecanismo de salvaguarda del patrimonio, posibilitando que las zonas históricas sean funcionales a los servicios requeridos por los barrios densificados:

...la reconversión es una de las formas más eficientes de mejorar el acceso de las personas a servicios, vivienda y trabajo... El barrio República y Lastarria son algunos ejemplos de conservación arquitectónica generando un nuevo destino. El suelo es siempre lo más escaso en una ciudad en crecimiento como Santiago. Por eso, la reconversión es una de las mejores alternativas para aprovechar el territorio que está abandonado y sin condiciones (PULSO, 2017).

En cuanto al hábitat residencial, la percepción de los nuevos residentes de Matta Sur estriba en que el barrio supone ventajas de ubicación funcionales a un estilo de vida ligado a la proximidad con el trabajo y el comercio. En general, se mantiene una nula relación con los vecinos, ya que las motivaciones para vivir en el barrio responden en mayor medida a proyectos personales de estos trabajadores jóvenes, quienes se vuelcan al espacio privado producto de la escasez de tiempo y la poca oferta de servicios para entretención:

Me quiero quedar en el sector. Primero, porque sé que van a hacer esta combinación en el metro Irarrázaval, y siento que va a ser un buen cruce de líneas, mucho más cómodo para todos... A mí me gustaría que hubiera más movimiento nocturno, un barcito, o poner como en Vicuña Mackenna a la vuelta, que hay restaurantes de sushi y cosas así, más diversidad para comer... Esta calle es una calle que tiene muchas fábricas, de cartón, de vidrio, de espejos; entonces, esto cierra a la noche y ya se muere... (Vecina de edificio de renovación, 13 de noviembre de 2017).

Sobre la idea de proyecto urbano, este posicionamiento concibe el rol inmobiliario como un agente central en la generación de vivienda, apelando a la noción de sostenibilidad del país. Plantean que con ello se contribuye, mediante el fomento de una gestión público-privada, a reducir la segregación socioespacial y a resguardar los estándares de calidad mínimos de los barrios en cuanto a construcciones. Así, la renovación de barrios deteriorados redundaría en una mayor calidad de vivienda para sectores vulnerables y medios. También se pregona una vinculación con el Estado, generando observaciones a la política nacional de desarrollo urbano y proponiendo políticas públicas con miras a una articulación con la acción estatal (CChC, 2014).

La visión de proyecto urbano concuerda con los intereses y necesidades de los nuevos residentes, los cuales perciben de buena manera el desarrollo del sector, en tanto posibilita una dinamización del barrio y un mejoramiento de su estilo de vida. En este sentido, la conservación del patrimonio no es posicionada como una prioridad: el énfasis de estos habitantes se orienta hacia un eventual cambio de residencia, por lo que su estadía en el sector se espera sea transitoria:

Lo ideal sería a la larga vivir en casa, volver a casa, ya que ello te permite una mayor distancia en tu ambiente. Independientemente de la relación que haya fuera de la casa con los vecinos, con la gente mayor que allá encuentras en todos lados, se siente mejor el cambio, porque acá —si bien estamos cómodos en el departamento— nos restringimos a los espacios: no tenemos una vereda a la cual salir, hay que bajar 24 pisos de partida para tocar suelo. En cambio, en

una casa tú puedes tener un jardín, un árbol dentro de tu sitio, y esas cosas se valoran hartoo... (Vecino de edificio de renovación, 13 de noviembre de 2017).

De esta manera, se observaron gestiones conjuntas de actores, de las que se desprenden relaciones de cooperación en las áreas en las que se comparten visiones. Existen, también, percepciones respecto de las amenazas que entrañan los discursos de otros actores; por ejemplo, entre las posiciones *patrimonialista* y *renovadora*. Se articula, así, un espacio de discusión que orbita en torno a las implicancias de conservar el patrimonio y las orientaciones de los proyectos urbanos imaginados para Matta Sur.

En relación a los imaginarios sobre el futuro del barrio, los diversos actores destacan elementos relativos a la consolidación de una identidad barrial definida en función de sus ideales de proyecto urbano. La visión *patrimonialista* se decanta por la preservación de las características del hábitat residencial del barrio, y valora las posibilidades que ofrece la actual normativa en la consecución de una identidad más definida. Se busca, así, realzar las características propias del barrio, en pos de generar una imagen atractiva tanto para los nuevos residentes como para el desarrollo turístico. La posición *mediadora* concuerda con este escenario, pero mantiene discordancias en relación a la necesidad de densificar la zona, difiriendo en torno a las constricciones de intervención que implica la declaratoria de Zona Típica. En este punto, concuerda con la posición *renovadora*, pues la rehabilitación de inmuebles forma parte de su visión de proyecto urbano. Así lo declara la anterior administración municipal:

En barrios antiguos, como los de Santiago, la reconversión de las edificaciones es un imperativo. Reinventarse es la principal forma de preservar el patrimonio y los usos que pueden buscarse son muy diversos y deben siempre incluir la vivienda para preservar el carácter mixto de los barrios (PULSO, 2017).

Finalmente, a pesar de evidenciarse convergencias en algunos puntos de los discursos analizados, ha de mencionarse que en general las inmobiliarias no presentan voluntad a la hora de establecer puentes de comunicación, de modo que el cierre de canales ha impedido instancias de diálogo o negociación. Sin embargo, según la visión de la CChC, una de las principales tareas para el sector inmobiliario es justamente vincularse con actores públicos y la comunidad, para establecer consensos en cuanto a perspectivas de proyecto urbano (CChC, 2014). En este punto, cabe destacar el contraste entre la visión de esta asociación con lo expuesto por los demás actores, dificultando el encontrar coincidencias para el desarrollo futuro del barrio.

CONCLUSIONES

El desarrollo extensivo de Santiago ha provocado un interés en la recuperación de espacios céntricos para la intensificación del uso de sus suelos, debido a los altos costos de extender los servicios. Aparece como deseable, entonces, una densificación en las comunas centrales, dadas las buenas condiciones de locación que presentan y la sostenida pérdida de población que vienen experimentando. En dicho contexto, se presentan diversas estrategias de planificación urbana para la renovación/rehabilitación de territorios deteriorados, aunque éstas deben aplicarse en el marco de un cada vez más acentuado valor patrimonial atribuido a los antiguos barrios del centro. Dicho valor histórico y monumental se remonta a las necesidades de la población que otrora se ubicó en el territorio, conteniendo la historia y formas de vida de sus habitantes.

El caso de Matta Sur suscita intereses en diversos actores, quienes se desenvuelven en un escenario tensionado: por una parte, está su reciente declaración como Zona Típica; por la otra, se considera una zona a renovar por el desplazamiento de la acción inmobiliaria hacia el sur de la comuna. Este trabajo buscó conocer las articulaciones de los discursos de dichos actores, para comprender las complicaciones y relaciones que se presentan en torno a proteger o remodelar el sector.

Como hemos podido observar a lo largo del texto, se presentan polaridades en los discursos enunciados. La *posición patrimonialista*, en primer término, exacerba el valor del patrimonio a la vez que reconoce la necesidad de repoblamiento del territorio. Propone, en esa medida, de baja escala, con miras a preservar la armonía arquitectónica característica del barrio. Desde esta perspectiva, los actores inmobiliarios son percibidos como entidades independientes que fracturan el hábitat residencial, en tanto se valen de la normativa y de subterfugios legales para ingresar sus proyectos aun cuando la voluntad política y ciudadana buscaba preservar la zona. Esta *postura renovadora*, representada por las empresas inmobiliarias, se ha caracterizado por el cierre de sus canales de comunicación con la comunidad y el municipio, actuando —en la práctica— de modo individual, sin informar a la comunidad ni participar de las instancias de diálogo entre los actores involucrados. Finalmente, encontramos en el proceder de la municipalidad una *posición mediadora*, que se presenta como un actor ambivalente en Matta Sur: por un lado, propició las condiciones para la declaración de Zona Típica al congelar los permisos de edificación, y gestionó la compra de edificios patrimoniales para su rehabilitación; por la otra, posibilita la construcción de vivienda en altura, al mantener zonas del PRC destinadas a su uso intensivo. Se observa, entonces, que las

perspectivas de ciudad de los distintos actores buscan potenciar la faceta residencial del barrio, con lo que la extensión de servicios y conectividad despeja la posibilidad de museificación de la zona.

Matta Sur presenta una particularidad respecto de otras renovaciones en el centro de Santiago, puesto que en este caso la acción inmobiliaria logró ser frenada en su mayoría, limitando la posibilidad de un escenario de intervención agresiva como la que ocurrió en Santa Isabel. No obstante ello, se aprecia una fisura en el hábitat residencial, la cual se traduce en alrededor de cincuenta permisos de edificación que se tramitaron previo a la congelación de alturas y que actualmente se están erigiendo. Este vestigio atestigua la agresividad con la que se ha llevado a cabo el proceso de renovación, pero a la vez siembra las bases para un cambio de enfoque que involucre y respete a la población histórica del territorio. Así, considerando los resguardos establecidos y la apertura a la participación ciudadana, se reivindica el valor del patrimonio a nivel estatal y local. Observamos una ciudadanía empoderada y con su capacidad de incidencia en las decisiones municipales, lo que augura un cambio en la forma de planificar la ciudad; un urbanismo sostenible, que prevea y confronte las problemáticas de desplazamiento y destrucción de barrios propias del urbanismo proempresarial.

Con todo, cabe resaltar que la problemática de repoblamiento no ha sido tratada de manera eficiente, puesto que la rehabilitación de inmuebles es una medida incipiente, que no da abasto para la demanda de vivienda. Las edificaciones de altura presentan pésimas condiciones en cuanto a la calidad de sus espacios, por lo que no es posible para el nuevo residente plantearse una residencia definitiva en el sector. Así, el tipo de residente que se percibe es un ave de paso, mayoritariamente extranjeros arrendatarios que se ubican momentáneamente en el sector debido a su centralidad. De esta forma, la densificación del centro presenta falencias en torno a la calidad de la vivienda construida: muchos de los departamentos no cuentan con un área habitable por un grupo familiar, por lo que terminan siendo arrendados a extranjeros o transformados en bodegas u otros. Estas falencias hacen necesaria una regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad de estas edificaciones, puesto que el actor inmobiliario —preocupado únicamente de la dinamización económica de los suelos— termina trabajando por una visión de ciudad unilateral que se ve facilitada por la eximición de obligaciones en cuanto a estándares constructivos. Así, resulta necesario unificar una perspectiva de desarrollo urbano que consolide un enfoque sostenible en la densificación, despejando las contradicciones legales en cuanto a la

conservación del patrimonio, y permitiendo generar residencias definitivas para un verdadero hábitat residencial en las zonas centrales, que tenga como eje principal la calidad de espacios tanto privados como públicos.

BIBLIOGRAFÍA

- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (2015). *Reportes Estadísticos Comunales 2015*. Santiago. Recuperado de: https://reportescomunales.bcn.cl/2015/index.php/Santiago#Indicadores_demogr.C3.A1ficos
- Cámara Chilena de la Construcción (2014). *Visión de futuro 2014-2019. Comprometidos con el país y el sector construcción*. Santiago. Recuperado de: http://www.cchc.cl/uploads/basica/archivos/brochure_visi%C3%B3n_de_futuro.pdf
- Comité Matta Sur (01 de diciembre de 2017). *Barrio Matta Sur, Barrio Valioso*. Recuperado de: <http://www.barriomattasur.cl/?p=26>
- Consejo de Monumentos Nacionales (09 de septiembre de 2017). *Categoría Zonas Típicas*. Recuperado de: <http://www.monumentos.cl/monumentos/definicion/zonas-tipicas>
- Consejo de Monumentos Nacionales (01 de diciembre de 2017). *Definición de categorías de Monumentos*. Recuperado de: <http://www.monumentos.cl/monumentos/definicion>
- Contreras, Y. (2011) La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, 37(112), 89-113.
- Contreras, Y. (2017) De los “gentries” a los precarios urbanos. Los nuevos residentes del centro de Santiago. *EURE*, 43(129), 115-141.
- Cooperativa (04 de diciembre de 2017). *Cchc: el Consejo de Monumentos “daña el derecho de propiedad”*. Recuperado de: <http://www.cooperativa.cl/noticias/pais/vivienda/cchc-el-consejo-de-monumentos-dana-el-derecho-de-propiedad/2017-07-06/080256.html>
- Cuenya, B. (2009). Grandes proyectos urbanos latinoamericanos. Aportes para su conceptualización y gestión desde la perspectiva del gobierno local. *CUADERNO URBANO. Espacio, Cultura, Sociedad*, 8(8), 229-252.
- Cúneo, E. (2004) Huellas del pasado, miradas del presente: la construcción social del patrimonio arqueológico del Neuquén. *Intersecciones en Antropología*, (5), 81-94.
- Delgadillo, V. (2009). Patrimonio urbano y turismo cultural en la Ciudad de México: Las chinampas de Xochimilco y el Centro Histórico. *Andamios*, 6(12), 69-94.
- Delgadillo, V. (2012) El derecho a la ciudad en la Ciudad de México. ¿Una retórica progresista para una gestión urbana neoliberal?. *Andamios*, 9(18), 117-139.
- De Mattos, C., Fuentes, L., y Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana?. *INVI*, 29(81), 193-219.
- Etulain, J. C., y González, A. (2014). La evolución del proyecto urbano. Intervenciones urbanas y cambios de paradigma. *CUADERNO URBANO. Espacio, Cultura, Sociedad*, 17(17), 173-196.

- Flisfisch, D. (2014). *La construcción social del Hábitat Residencial Patrimonial: El caso del Barrio Bogotá en Matta Sur*. Santiago: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Escuela de Posgrado.
- Libertun, N., y Guerrero, R. (2017). ¿Cuánto cuesta la densificación? La relación entre la densidad y el costo de proveer servicios urbanos básicos en Brasil, Chile, Ecuador y México. *EURE*, 43(130), 235-267.
- López-Morales, E. (2012) *Urbanismo empresarial y destrucción creativa: Un estudio de caso de la estrategia de renovación urbana en el pericentro de Santiago de Chile, 1990-2005. Serie Investigación sobre vivienda en Iberoamérica*. D.F., México: Infonavit-Redalyc. Recuperado de: http://libros.infonavit.janium.net/libros/PDF/2012/ernesto_lopez.pdf
- López-Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 31-52.
- López-Morales, E., Arriagada, C., Gasic, I., y Meza, D. (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*, 41(124), 45-67.
- López-Morales, E., Gasic, I., y Meza, D. (2014). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cadernos Metrópole*, 16(32), 565-586.
- López-Morales, E., Meza, D., y Gasic, I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 161-177.
- Marín, L., y Noboa, A. (2013). *Conocer lo social: estrategias y técnicas de construcción y análisis de datos*. Madrid, España: Editorial Fragua.
- Matas, J., y Riveros, F. (1988). Valores socioculturales en el residencial de la gran ciudad. *EURE*, 14(43), 139-152.
- MIDEPLAN (2000). *Encuesta Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), módulo vivienda*. Santiago, Chile.
- MIDEPLAN (2006). *Encuesta Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), módulo vivienda*. Santiago, Chile.
- MIDEPLAN (2009). *Encuesta Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), módulo vivienda*. Santiago, Chile.
- MIDEPLAN (2015). *Encuesta Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN), módulo vivienda*. Santiago, Chile.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2017). *Estadísticas anuales de edificación aprobada. Obra nueva y regularización de obra nueva*. Observatorio Habitacional, Santiago. Recuperado de: http://www.observatoriohabitacional.cl/opensite_20080314102555.aspx#
- Municipalidad de Santiago (2014). *Antecedentes comunales de Santiago*. Santiago. Recuperado de: <http://www.cafedelasciudades.com.ar/OP-Antecedentes-Comunales-Santiago-2014.pdf>
- Municipalidad de Santiago (2015). *Ordenanza local. Plan Regulador Comunal*. Santiago. Recuperado de: <http://intranet.munistgo.cl/estandares/file/PLAN%20REGULADOR/Ordenanza%20Local%20PRCS%20noviembre%20%202015.pdf>
- Pulso (04 de diciembre de 2017). *Reconversión urbana entrega segundo aire a barrio a de Santiago*. Recuperado de: <http://www.pulso.cl/empresas-mercados/pulso-ciudad/reconversion-urbana-entrega-segundo-aire-a-barrios-de-santiago/>

- Rojas, E. (2004). *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington DC, Estados Unidos: Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Departamento de Desarrollo Sostenible.
- Sabatini, F. (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efecto sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. *EURE*, 26(77), 49-80.
- Sahady, A., y Gallardo, F. (2004). Centros Históricos: El auténtico ADN de las ciudades. *INVI*, 19(51), 9-30.
- Silva, R., y Fernández, V. (2015). Los paisajes culturales de Unesco desde la perspectiva de América Latina y el Caribe. Conceptualizaciones, situaciones y potencialidades. *INVI*, 30(85), 181-214.
- Torres, M. (2013). El paisaje y el enfoque del hábitat residencial. *INVI*, 28(78), 9-25.
- Valenzuela, A. (2013). Dispositivos de la globalización: la construcción de grandes proyectos urbanos en Ciudad de México. *EURE*, 39(116), 101-118.
- Vergara, J. (2017). Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). *INVI*, 32(90), 9-49.