

Cuando el mercado destruye la ciudad y los vecinos la conservan

Alfredo Rodríguez

Master City Planning, Yale.

Director SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación.

arsur@sitiosur.cl

Paula Rodríguez

Doctora (c) en Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires

Investigadora SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación.

paularm@sitiosur.cl

Fecha de recepción: 15 de mayo de 2013

Aceptación final del artículo: 9 de diciembre de 2013

Este artículo se centra en lo ocurrido en la comuna de Santiago desde 1990 a la fecha, porque constituye un caso muy claro de cómo el Estado no deja de intervenir ni desaparece en los modelos neoliberales, sino que, incluso, puede adquirir mayor relevancia. En el caso que se analiza, la Municipalidad de Santiago y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo impulsaron negocios inmobiliarios que terminaron por destruir gran parte del patrimonio urbano de la comuna. El instrumento fue la Corporación para el Desarrollo de Santiago, una organización municipal creada en el marco del principio de subsidiariedad del Estado. En el artículo se indaga en la evolución que ha tenido esta Corporación, herramienta para impulsar el circuito secundario del capital hasta que este se autonomiza y adquiere independencia. Este proceso ha producido, por una parte, que Santiago sea el municipio con mayor número de departamentos edificados en el total de la ciudad, lo que implica la destrucción de la edificación existente y la expulsión de población. Y por otra parte, estos procesos han sido el marco para que surjan iniciativas importantes desde la sociedad civil, que postulan alternativas ciudadanas al manejo mercantilizado de la ciudad, mostrando que es posible otra forma de construir ciudad y gestionarla. Una de esas iniciativas es Vecinos en la Defensa del Barrio Yungay, cuya experiencia se analiza en este artículo, para señalar que sí hay alternativa al modelo neoliberal de producción de espacio urbano.

Palabras clave: *políticas urbanas neoliberales, segundo circuito del capital, sector inmobiliario, Santiago de Chile*

From participatory citizenship to real estate showroom: The Corporation for the Development of Santiago When Market destroys the city and the neighbors preserve it

This article focuses on what happened in the district of Santiago from 1990 to date, because this is a clear case of how the State does not cease to intervene or disappear in neoliberal models, but may even become more important. In the case being

analyzed, the Municipality of Santiago and the Ministry of Housing and Urban Development promoted real estate deals that ended up destroying a large part of the district's urban heritage. The instrument was the Santiago Development Corporation, a municipal organization created under the framework of the State subsidies principle. The article examines the development of this Corporation, a tool used to drive the secondary capital circuit until this becomes self-sufficient and independent. On the one hand, this process has made Santiago the municipality with the largest number of apartments built in the overall Santiago city limits, which means the destruction of existing buildings and expulsion of the population. On the other hand, these processes have constituted a framework for the appearance of important grassroots initiatives, which propose citizen alternatives to commoditized management of the city, showing that the city can be built and managed differently. One of these initiatives is Neighbors in Defense of Barrio Yungay (Vecinos en Defensa del Barrio Yungay), whose experience is analyzed in this article in order to indicate that there is an alternative to the neoliberal urban space production model.

Key words: *neoliberal urban policies, secondary circuit of capital, real estate sector, Santiago, Chile*

Presentación

En el Gran Santiago se ha construido mucho. Según el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), en el periodo desde 1990 a 2012 se aprobó la edificación de más de 1,1 millones de unidades de vivienda entre casas y departamentos, con un total de 80,5 millones de metros cuadrados. Si se toma en cuenta el total de la edificación —la destinada a vivienda más la de comercio, servicios, industrias y otros— se alcanza un total de más 124 millones de metros cuadrados para el periodo. Estas cifras permiten constatar que, en 22 años, se han llevado a cabo políticas urbanas que han permitido que el sector inmobiliario y de la construcción se constituya como un actor relevante en el desarrollo de la ciudad.

La base de estas políticas urbanas ha sido la reorganización neoliberal del territorio de la ciudad, que se inició durante la dictadura militar (1973-1990). En ese periodo se reordenó el mercado del suelo mediante la erradicación de ocupaciones de terrenos y campamentos, se creó una política de financiamiento de la construcción a través del subsidio habitacional, se privatizaron los fondos de pensiones —que posteriormente han intervenido en operaciones inmobiliarias— y se creó una política sectorial urbana que incorpora la teoría económica neoliberal (Rodríguez y Rodríguez, 2012). Este proceso de mercantilización se intensificó desde los años noventa en adelante, cuando se consolidó un circuito secundario del capital, en palabras de Lefebvre (1983).

Un caso emblemático de lo que señalamos es lo que ha ocurrido en el municipio de Santiago, antiguo centro del Gran Santiago. Ahí, el instrumento que coordinó las acciones del Estado, destinadas a impulsar el proceso de mercantilización, fue la Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesan). Esta es una institución municipal que actúa solo en el ámbito local, en el marco de los instrumentos de

financiamiento (subsidios) de viviendas y de desarrollo urbano establecidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu).

Después de una revisión de lo ocurrido en materia de construcción en el municipio de Santiago, podría parecer que no hay salida posible. Pero sí la hay. Frente a esta visión de la ciudad como mercancía, propia de los agentes inmobiliarios y formalizada por el Estado como política pública, en los últimos años han surgido numerosas organizaciones de vecinos en contra de la gentrificación de sus barrios y en defensa de su valor de uso. Una de ellas es Vecinos en Defensa del Barrio Yungay —barrio ubicado en el sector poniente del municipio de Santiago—, que se ha convertido en una organización significativa no solo en la ciudad, sino también en el ámbito nacional. Se define como una organización política, pluralista y transversal. Desde sus inicios, en el año 2005, trabaja para frenar y controlar la actividad inmobiliaria en el barrio, evitar la destrucción de su patrimonio y defender a los vecinos y la vida barrial.

Este artículo se estructura en tres capítulos. En el primero, “El mercado destruye la ciudad”, se realiza una revisión de lo ocurrido en el municipio de Santiago en materia de políticas urbanas, haciendo énfasis en la acción de la Cordesan y su política de repoblamiento de la comuna. El capítulo se inicia con una definición de los agentes del suelo, según la perspectiva de Herzer (2008), y del segundo circuito del capital, término acuñado por Lefebvre (1983) y desarrollado por autores como Gottdiener (1985) y Feagin (1987). En este acápite se describe el marco legal que dio origen a la Cordesan y se establecen dos periodos en su desarrollo (1990-1997 y 1997 a la fecha), en los cuales se da cuenta de las acciones emprendidas en relación con los agentes del suelo.

En el segundo capítulo, “Los vecinos construyen la ciudad”, la atención se centra en la experiencia de Vecinos en Defensa del Barrio Yungay, como un ejemplo de organización que lucha por evitar la gentrificación de su barrio, articulando actores y acciones con este fin. Se describe el origen de la organización, sus lineamientos y estrategias para frenar las acciones de los agentes del suelo y su visión mercantilista de la ciudad.

En el tercer y último capítulo, “Comentarios finales”, se desarrolla un paralelo entre la trayectoria de la institucionalidad pública en el ámbito de la ciudad, y las acciones de una organización de vecinos que se opone a la mercantilización de su barrio, recurriendo para ello a la legalidad vigente en materia patrimonial.

1 EL MERCADO DESTRUYE LA CIUDAD

Definimos el sector inmobiliario, o los “agentes del suelo” (Herzer, 2008), como los actores involucrados en la producción de espacio urbano: el Estado, las empresas constructoras, las sociedades inmobiliarias, los propietarios de terrenos y la banca.

Hasta fines del siglo 20, en Chile, este conjunto de actores había estado dividido en dos bloques: el sector de la construcción, y los propietarios de terrenos. El Estado había intervenido en la relación entre ellos por dos vías: por una parte, mediante instrumentos normativos como los planos reguladores, la fijación de límites urbanos, las normas de construcción; y por otra, a través de medidas operativas como mecanismos de financiamiento, exenciones tributarias, subsidios, entre otras. Esta división entre dos sectores —empresas constructoras y propietarios del suelo— se mantuvo hasta mediados de los años noventa, cuando comenzó a consolidarse un circuito secundario del capital (Lefebvre, 2003: 159-160); es decir, capital invertido en tierra y edificaciones, que corre paralelo al circuito primario (capital que fluye desde y hacia la producción industrial).¹

El reconocimiento de la existencia del circuito secundario del capital es uno de los aportes más significativos de Lefebvre (1983), por una parte, porque permite introducir el enfoque espacial en la acumulación del capital, y así comprender cómo y quiénes *producen* las ciudades. Y por otra, porque, con esta definición, Lefebvre supera la limitación del marxismo estructuralista, que había comprendido la ciudad solo como supraestructura, encuadre geográfico o escenario territorial.

La comprensión del espacio como parte del proceso de acumulación del capital implica que es necesario tomar en cuenta a los agentes involucrados en el segundo circuito que arrastran inversiones desde el primer circuito (lugar donde se forma el capital) hacia el territorio, como también las intervenciones del Estado para asegurar y regular las actividades de inversión y planificación.² Feagin (1998: 7), en esta línea, indica que si se utiliza un encuadre de clase, resulta que es solo un pequeño grupo el que toma las decisiones acerca de cuál será la forma que tendrán las ciudades que habitamos: inversionistas, especuladores, constructores y desarrolladores; a ellos se suma el Estado, al transformar las decisiones de estos individuos y grupos en políticas de gobierno.

Los agentes del circuito secundario crean un patrón hegemónico, un conjunto de relaciones de poder, mediante el cual también difunden discursos favorables a la producción inmobiliaria, los cuales se transmiten por muchos canales: medios de comunicación, cine, investigaciones, voces de especialistas, entre otros (Cheetham,

¹ El circuito secundario aparece cuando el primero se lentifica o cae en depresión, no cuando en éste se sobreproduce capital y fluye hacia el segundo. Como lo señalan Gottdiener (1985) y Feagin (1987) el segundo circuito puede aparecer como un amortiguador del primero, pero pronto adquiere autonomía y sigue su propia dinámica.

² Al igual que el primer circuito, el capital del circuito secundario necesita ser reinvertido y circular para ser aumentado (Gottdiener, 1988: 184-185; Feagin, 1987). Gottdiener (1988: 193) indica que, al contrario de las teorías de renta y localización, las cuales proveen herramientas limitadas para la comprensión de la articulación entre capital y espacio, el estudio del rol del segundo circuito y los conjuntos de instituciones e individuos que forman parte del mercado de bienes raíces permite superar los conceptos decimonónicos derivados de la producción agrícola.

1973: 359). De este modo, constituyen distintas alianzas que incorporan a los antagonicos en “esquemas integracionistas” (Cheetham, 1973: 368), los cuales crean la ilusión de participación, pero que solo están legitimando el poder de los actores que controlan el segundo circuito.

¿Qué pasó a fines de los noventa que permitió la autonomía del segundo circuito en Chile? Podemos señalar varios factores que, en esa época incierta social y políticamente, crearon condiciones de seguridad para el capital:

- Un pacto político al final de la dictadura que aseguraba una estabilidad institucional a largo plazo, que excluyó a movimientos y organizaciones sociales de izquierda.
- Una política de financiamiento de la construcción de vivienda basada en el subsidio habitacional, consistente en aportes estatales de fondos para estimular la producción de viviendas sociales, los cuales se incrementaban año a año. Estos estímulos financieros aseguraban a las grandes empresas constructoras la posibilidad de programar actividades a mediano plazo, más allá de ciclos anuales. Tal situación se consolidó a partir de 1994, cuando se traspasó la producción de viviendas sociales al sector privado. Hasta ese momento, el Minvu construía o licitaba a privados la construcción en terrenos propios (Rodríguez y Sugranyes, 2005).
- La acumulación de recursos financieros en los fondos de pensiones que habían sido privatizados y que realizaban inversiones inmobiliarias.
- Una desregulación de los mercados, que en los distintos sectores de las actividades económicas llevó a encadenamientos productivos; y que, en el caso de la producción de ciudad, articuló a propietarios del suelo, agentes inmobiliarios, empresas constructoras, bancos y agentes públicos.
- La desregularización de los límites urbanos y la ampliación del área urbana de la ciudad de Santiago, con la inclusión de la vecina provincia de Chacabuco (Poduje, Yáñez: 2000).
- Las crisis económicas (1997/1998), que implicaron un grado de depresión y lentificación del primer circuito, que ya no era el modelo de sustitución industrial que primó hasta los años setenta.

Todo esto fue parte de la consolidación del modelo neoliberal en el país, del cual las políticas urbanas fueron un dispositivo clave.

1.1 La Corporación para el Desarrollo de Santiago

La Cordesan fue la institución de la Municipalidad de Santiago que permitió impulsar y consolidar la actividad inmobiliaria en dicha comuna. Esta Corporación fue creada en 1985, en el marco del Decreto con Fuerza de Ley N° 1-3063, de 1980, específicamente su artículo 12, en el cual se establece la posibilidad de que la Municipalidad traspase funciones y recursos a corporaciones que dependen del gobierno local, pero que cuentan con un cierto grado de autonomía en sus acciones y recursos (Ministerio del Interior, 1980). Esta transferencia a corporaciones

semiautónomas debe entenderse en el marco del principio de subsidiariedad del Estado, el cual fue comprendido como una *clave libertaria* por los ideólogos de la dictadura militar, y en oposición a los “regímenes estatistas”, los cuales —a su juicio— habían generado un país ‘gris’, ‘uniforme’, ‘sometido’ y ‘sin horizontes’ (Junta Militar, 1974).

Según Tironi, Vergara y Baño (1988: 28), en el marco del principio de subsidiariedad, en Chile se modificó la función del Estado en la resolución de derechos sociales y la redistribución de la riqueza. El Estado subsidiario traspasa a sociedades intermedias o menores todas las competencias que ellas puedan asumir y solo se ocupa de aquellas funciones que éstas no pueden realizar.

La libertad buscada por los militares se materializó en la posibilidad de que los privados participaran en actividades productivas, estimulando su supuesta ‘capacidad creativa’ en el campo empresarial y en reemplazo de los ‘burócratas del Estado’. Lo anterior presupuso no solo la redefinición de lo que era bien común, sino que se estableció y garantizó el derecho a la propiedad privada, impidiendo las expropiaciones (las que hasta ese momento habían sido utilizadas como un significativo mecanismo de redistribución social).

La Cordesan fue creada en el marco del principio de subsidiariedad, utilizando normativa preexistente, como una institución que podía ayudar a la reconstrucción de la comuna de Santiago pos-terremoto de 1985 (Parra y Dooner, 2001: 12; Ministerio de Justicia, 1981). El principio de subsidiariedad definió su carácter de entidad privada sin fines de lucro, con un objetivo planteado como la promoción del desarrollo social y urbano de la comuna de Santiago, lo que se lograría mediante la articulación del gobierno local (la Municipalidad), el sector privado y la comunidad.

Lo anterior se produjo de modo paralelo a la crisis económica de 1983,³ es decir, coincidió con una depresión del primer circuito del capital. En esa ocasión, el sector inmobiliario no pudo atraer inversiones hacia el circuito secundario; sí pudo crear y preparar el escenario para algunos años más. Durante los últimos años de la dictadura, fines de la década de los ochenta, la actividad de la Cordesan fue casi nula.

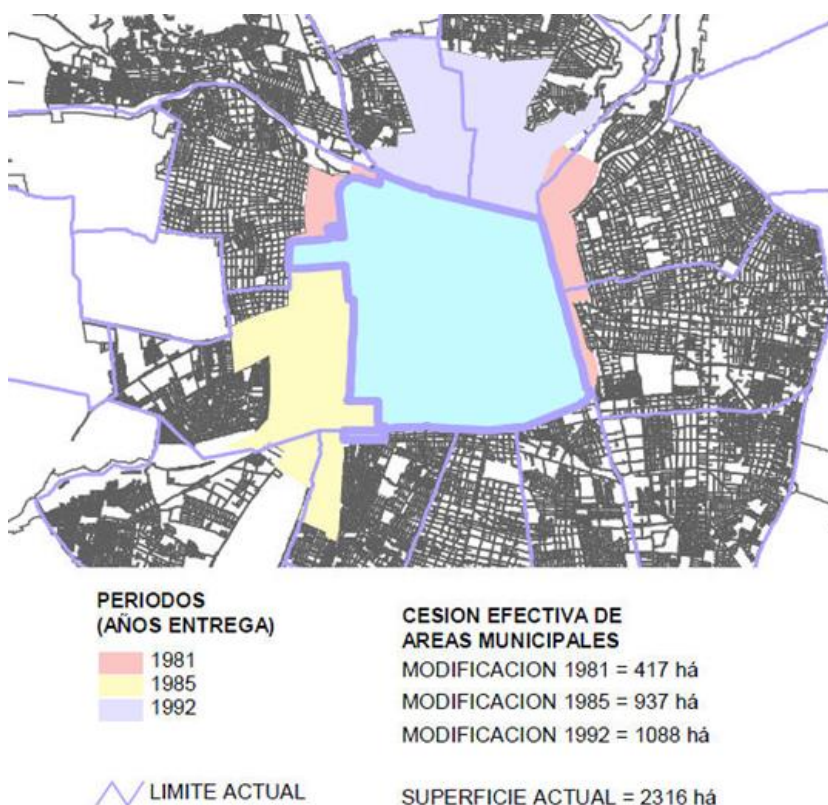
³ La crisis de 1983 marcó el inicio de la consolidación de la plataforma estatal neoliberal en Chile. De acuerdo con Martínez y Díaz (1995), la reestructuración neoliberal del capitalismo tuvo dos momentos (1973-1983 y 1983-1990); en el primero se implementó un conjunto de medidas radicales, influenciadas por la escuela de economía de la Universidad de Chicago (reconocida por su excesiva reacción negativa a las políticas de redistribución social). En el segundo momento, entre 1983 y 1990, se profundizó y consolidó el modelo, sobre la base de un gran endeudamiento externo (Rodríguez y Rodríguez, 2009: 75).

1.1.1 Situación de la comuna en 1990

Al término de la dictadura, las nuevas autoridades de la comuna de Santiago habían recibido un municipio:

- Con un área reducida por la cesión de amplias áreas a municipios colindantes, en el marco de la Ley de Regionalización de 1974 (en 1981 se habían cedido 417 hectáreas; en 1985, 937 hectáreas; y en 1992, 1.088 hectáreas), como se observa en el siguiente plano.⁴

Plano No. 1 Cesión de áreas del Municipio de Santiago (1981, 1985, 1992)



Fuente: I. Municipalidad de Santiago.

- Con pérdida forzada de población mediante los programas de erradicación implementados a inicios de los años ochenta, en el marco de la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 1979 y específicamente de la Ley N° 18138, promulgada el 25 de junio de 1982. En total se erradicaron doce campamentos de emergencia que existían en la comuna, además de dos poblaciones. Estamos hablando de un total de 1.758 familias (I. Municipalidad de Santiago, Área Social, 1985: 10-15; Rodríguez e Icaza, 1993).

⁴ Estas medidas también tienen una implicación metodológica, puesto que impiden la comparación de datos previos a 1980 en materias de población, infraestructura, entre muchos otros.

- Con una gran cantidad de viviendas e infraestructura deterioradas por el terremoto de 1985, que no habían sido objeto alguno de las políticas de reconstrucción. El conjunto de medidas propuestas por el Estado en 1985 estuvo orientado sea a los propietarios, sea a los arrendatarios con capacidad de ahorro o endeudamiento (propuesta de subsidios), o estuvieron focalizadas en los sectores de menores ingresos de la ciudad y del país (propuesta de traslado a otras zonas) (Minvu, 1985). En 1985, se calculó que el 35 por ciento de la superficie neta construida en la comuna de Santiago había quedado con daños severos y/o tenía orden de demolición (Ureta et al., 1987: 9).⁵
- Y con una Corporación de Desarrollo que hasta la fecha había estado inactiva.

1.1.2 Recuperar el centro histórico

En los inicios de 1990, la Pontificia Universidad Católica de Chile, con sus facultades de Arquitectura y Economía, entregó a la alcaldía de Santiago una estrategia de desarrollo urbano y económico para la comuna (Cataldo Uribe, 1992: 3). El objetivo del documento señalado era recuperar el centro histórico de la ciudad, promoviendo su carácter central, recobrando su multifuncionalidad y haciendo énfasis en la función residencial.

La estrategia planteó que el origen de los problemas de la comuna de Santiago había estado en las políticas urbanas expansionistas, por medio de las cuales se había promovido una ciudad que se extendía hacia la periferia y que había impulsado el abandono del centro urbano. Claramente, en este análisis no se contempló a las 1.758 familias que no ‘abandonaron’ el centro, sino que fueron erradicadas de manera forzada o bajo algún tipo de engaño a la periferia.

Una de las observaciones de la estrategia de desarrollo fue que las políticas urbanas habían provocado una deformación del mercado de la vivienda y de la asignación de recursos (Ureta et al., 1987: 5). Su conclusión se basaba en un cálculo de costos diferenciales para localizar viviendas entre la comuna de Santiago y comunas de la periferia, según el cual el costo de ubicar a un nuevo residente en Santiago era de 21,30 UF, versus las 380,58 UF que costaba hacerlo en la periferia. (Véase cuadro 1).⁶

⁵ La ausencia de respuestas concretas para revertir el deterioro pos-terremoto se puede comprender como parte de un proceso de depreciación y desvalorización de barrios en el centro de la ciudad, que genera condiciones favorables para la gentrificación, promoviendo condiciones económicas objetivas para que el capital responda racionalmente al mercado (Smith, 1996: 67-68). Es en este contexto que se observa la *renta diferencial*: la disparidad entre la renta potencial del suelo y la actual renta capitalizada por el uso presente del suelo. Para Smith (1996: 68), cuando: “la renta diferencial es lo suficientemente amplia, la gentrificación puede ser iniciada en un barrio determinado por diferentes actores del mercado del suelo y la vivienda”.

⁶ En moneda de hoy, una UF (Unidad de Fomento) corresponde aproximadamente a 40 dólares.

Cuadro 1. Inversiones necesarias para incorporar un nuevo residente

	Comuna de Santiago UF	Periferia UF
Infraestructura*	5,22	21,70
Abastecimiento agua potable	1,32	6,93
Evacuación aguas servidas	0,36	2,86
Evacuación aguas lluvias	—	0,35
Abastecimiento energía eléctrica	3,28	4,71
Vías de acceso y circulación	0,26	6,85
Equipamiento**	5,43	168,59
Salud	—	6,94
Educación	—	120,28
Vigilancia policial	3,32	39,92
Deportes y recreación	2,11	1,45
Total	21,30	380,58

* Fuente: CIAPEP, Curso Interamericano de Adiestramiento en Preparación y Evaluación de Proyectos / ODEPLAN, Oficina de Planificación Nacional (1985). “Costo nacional diferencial de localizar vivienda básica”. Santiago de Chile: Programa CIAPEP, Pontificia Universidad Católica; elaboración de Ureta et al. (1987). ** Fuente: Catastro de infraestructura social, comunitaria y operativa (I.M.S. Área Social, 1984); CIAPEP, Curso Interamericano de Adiestramiento en Preparación y Evaluación de Proyectos / ODEPLAN, Oficina de Planificación Nacional (1985). “Costo nacional diferencial de localizar vivienda básica”. Santiago de Chile: Programa CIAPEP, Pontificia Universidad Católica; elaboración de Ureta et al. (1987).

A pesar de la gran diferencia en los costos de inversión, se había erradicado a familias completas, ubicándolas en casetas sanitarias o mediaguas, en terrenos sin urbanización en la periferia sur de la ciudad. La lógica tras esta decisión fue que la apuesta por renovación de la comuna implicaba la expulsión, a cualquier costo, de población de bajos ingresos.

La recuperación de la comuna, cuya discusión se había iniciado a fines de los ochenta, claramente requería su gentrificación. Tal intención se expresa en la

recomendación relativa a la renovación urbana y la recuperación del rol residencial de Santiago centro, parte del conjunto de recomendaciones que se hicieron en la estrategia señalada (Cataldo Uribe, 1992: 4). Y su acatamiento fue uno de los más poderosos ingredientes en la consolidación del circuito secundario del capital.

1.1.3 *El subsidio y la gentrificación*

Junto con dar relevancia a la Cordesan como instrumento de gestión, el Estado llevó a cabo otras acciones para impulsar el circuito secundario del capital:

- En 1991, el Minvu implementó el Subsidio de Renovación Urbana (SRU). Mediante esta medida se entregaban 200 UF, cifra correspondiente al 10 por ciento de la vivienda nueva subsidiable, para viviendas económicas que se ubicaran en zonas centrales o pericentrales de Santiago (López Morales, 2008). Los resultados que se obtuvieron con la implementación de este subsidio no fueron cuantitativamente evidentes;⁷ pero sí se produjo un recambio en la población de la comuna: se atrajo a ella población de ingresos medios (López Morales et al., 2012: 6).⁸
- Se modificó el plan regulador de Santiago para incorporar lineamientos y orientaciones adecuadas a edificaciones más permisivas en cuanto a la construcción en altura, “tales como incremento en la constructibilidad del suelo y exención impositiva por fusión predial, e incremento de constructibilidad por normativa especial de ‘conjunto armónico’” (López Morales et al., 2012: 7).

Las erradicaciones, la falta de propuestas concretas para revertir el deterioro producto del terremoto de 1985, las políticas y mecanismos como el SRU, dan cuenta de que los barrios gentrificados se producen por algunas acciones; se trata de lugares en los que actúan (o dejan de hacerlo) actores, programas y políticas específicas.

En esta línea, definimos ‘gentrificación’ como un producto de las acciones de los agentes del suelo. Es un momento de retorno a la ciudad, pero es el retorno del capital más que de las personas y se produce en contextos de desarrollo desigual, propios del capitalismo. Así la ciudad reproduce desigualdades y diferencias, el capital se centraliza en lugares determinados y se desarrollan patrones espaciales de segregación (Smith, 1996; Herzer, 2008).

⁷ “Entre 1991 y 2005 se otorgaron en 17 municipios del área metropolitana de Santiago cerca de 20.000 subsidios de renovación urbana; y entre 1999 y 2005 se entregaron cerca de 7.500, dos tercios de los cuales se hicieron en la comuna de Santiago, el municipio que por excelencia acoge al centro histórico de la ciudad” (Arriagada, Moreno y Cartier, 2007).

⁸ El origen del SRU es la Ley 18595 sobre Renovación Urbana de 1987, del Ministerio de Hacienda, la cual fue una de las medidas de reconstrucción pos-terremoto de 1985. Mediante esta ley “se congelaba el avalúo de las propiedades involucradas por un plazo máximo de veinte años (...). En este contexto, el SRU es un complemento para seguir impulsando el desarrollo de las inversiones inmobiliarias y de paso fomentar el acceso a las viviendas construidas en las zonas de renovación urbana, subsidiando ahora a la demanda” (Hidalgo, 2010: 6).

El fenómeno de mudanza barrial, producto del cambio de grupos de bajos ingresos por grupos de ingresos medios (Herzer, 2008: 19), se produce en lugares deteriorados, que son renovados y revalorizados. Este cambio puede ser provocado mediante erradicaciones y desalojos, como ocurrió en el municipio de Santiago. Según lo plantea Herzer (2008: 28), el desplazamiento puede ser 'directo'; pero, también puede ser 'indirecto', por razones socioeconómicas: aumento del alquiler, de los impuestos, porque cambia la sensación de sentirse bien en el barrio.

Slater (2012: 185) desarrolla otra tipología de desplazamientos: (a) desplazamiento del último residente, por aumento de la renta o por *mobbing* del arrendatario; (b) directo encadenado, cuando alguno de los residentes ha sido forzado a trasladarse en una etapa inicial del deterioro físico o por un aumento de la renta anterior; (c) excluyente, por ejemplo, en el caso de los residentes que no pueden acceder a la vivienda porque ésta ha sido gentrificada o abandonada; y (d) por presión, correspondiente a la desposesión que afecta a las familias pobres en la transformación de los barrios en que viven. En el caso que se revisa, en una primera etapa se estaría frente a desplazamientos directos (las erradicaciones) y por presión; y en una segunda etapa, cuando se dio impulso a los agentes del suelo, a desplazamientos indirectos, por *mobbing* (del último residente) y excluyentes (Slater, 2012).

Los tres grupos gentrificadores que identifica Smith (1996) también pueden ser ubicados en la comuna de Santiago: inmobiliarias, residentes particulares y propietarios para el alquiler de las viviendas. Se trata de agentes que llevan a cabo acciones destinadas a incrementar el valor del suelo y así aumentar sus ganancias, mediante el lucro y la especulación.

1.1.4 *Dos etapas en la gestión de la Cordesan*

Una revisión de las acciones y las intenciones de la Cordesan permiten establecer, claramente, dos periodos: el primero, entre 1990 y 1997, marcado por la participación barrial; el segundo, desde 1997 a la fecha, caracterizado por las 'ferias de ventas'. El quiebre entre ambos periodos, que marcamos en 1997, se relaciona con la autonomía que adquirió el segundo circuito del capital, a partir de la crisis económica del mismo año.

a) Primera etapa, con participación vecinal. Con la vuelta de la democracia, y en el marco de la ley que la constituye, la Cordesan convocó a actores de la comunidad para formar parte de su Consejo de Administración, el cual estuvo conformado por bancos, organizaciones no gubernamentales, universidades, cámaras de comercio y de la construcción, asociaciones profesionales y cooperativas de vivienda. Por lo mismo, la Cordesan fue definida como "una institución que también posee la característica especial de poder ser administrada como una empresa privada, siendo presidida por una autoridad pública que la pone al servicio de los objetivos de la comunidad" (Cordesán, 1995: 4). Entre sus

funciones se señaló la de “servir de enlace entre las empresas adherentes, las entidades financieras y la municipalidad” (Verdugo Valenzuela, 2003: 56).

Esta primera etapa de la Cordesan estuvo marcada por acciones tendientes a relevar la opinión de los vecinos de la comuna en el diseño de las políticas de repoblamiento y renovación del municipio. En esa línea, se llevaron a cabo dos acciones importantes: se implementó el Programa Municipio y Participación, en el marco del cual se llevó a cabo un conjunto de cinco encuentros con los y las vecinas; y se crearon los denominados Comités de Adelanto.

De acuerdo con la ley para corporaciones municipales, se crearon Comités de Adelanto, en los cuales se congregaba a organizaciones sociales e instituciones presentes en la comuna (Rodríguez, Rodríguez y Salas, 2006: 269). El objetivo era “llevar adelante la renovación y el progreso de la comuna para aumentar su calidad de vida, en competitividad y liderazgo en el desarrollo de la vida” (Cordesán, 1995: 5). Fueron definidos como espacios para la participación en los cuales se reunía un conjunto diverso de organizaciones preocupadas por el desarrollo de la comuna. El resultado fue “una especie de foro de empresarios, académicos, profesionales y Municipio” (Cordesán, 1995: 7).

La Cordesan se planteó una serie de tareas y actividades para recuperar parques y plazas, las fachadas de los edificios, entre otros. Se introdujeron mejoras tanto en las viviendas como en el área, las que fueron llevadas a cabo mediante políticas o programas municipales con participación privada (de los arrendatarios o propietarios) o con iniciativas público-privadas (Rodríguez, Rodríguez y Salas, 2009: 269).

Para incrementar la función residencial de la comuna, a partir de 1992 se comenzó a implementar el Plan de Repoblamiento, cuyos objetivos eran, por una parte, conocer y organizar la demanda por vivienda; y por otra, vincular esta demanda con el sector inmobiliario. Las acciones que se impulsaron en este marco fueron la creación de una bolsa de demandas, en la que se recogían los intereses por residir y/o adquirir una vivienda en el municipio de Santiago; y la creación de un banco de terrenos, con el fin de catastrar los terrenos disponibles para la construcción (Contreras Gatica, 2011: 95).

Para revertir las pérdidas de ventajas, disminución de funciones, pérdida de población y valores urbanos, y el deterioro de zonas, la Municipalidad implementó diversos programas de renovación urbana: el Programa de Repoblamiento de Santiago, el Programa de Gestión Inmobiliaria, el Programa de Desarrollo y Renovación de Barrios, y el Programa de Rehabilitación de edificios, habitacional, viviendas y pintura de fachadas.

Entre 1995 y 1996, la Cordesan empezó a cobrar a las constructoras e inmobiliarias por acceder a los datos de la bolsa de demanda. Así, poco a poco:

“La Cordesan comenzó a operar como un auténtico agente promotor inmobiliario, y las empresas le debían cancelar un porcentaje del valor de las viviendas que vendiera directamente, en función de un número de unidades sobre el total acordado en forma previa entre las partes” (Cordesan, Contreras Carvajal, 2010: s/p).

b) Segunda etapa: los paseos inmobiliarios (las ferias de ventas). A partir de 1997, el sector inmobiliario no solo accedió a la bolsa de demanda de la Municipalidad, sino que también se abocó a la generación de oferta de manera independiente y con autonomía. Las acciones de la Cordesan se orientaron a ofrecer enlaces y promover proyectos de construcción. El sector inmobiliario, finalmente, terminó por no requerir los servicios de la Cordesan ni en lo relacionado con el banco de terrenos ni con la bolsa de demanda.

¿Qué sucedió con las actividades de la Cordesan destinadas a promover la participación ciudadana? Año a año fueron convirtiéndose en lo que Cheetham (1973: 359) define como uno de los componentes de *un patrón de dominación o conjunto de relaciones de poder*. La Municipalidad fue pasando desde las asambleas y los cabildos ciudadanos a los paseos inmobiliarios que actualmente se realizan en la Plaza de Armas.

Los paseos inmobiliarios que organiza la Municipalidad son verdaderas ferias, con puestos donde el sector inmobiliario ofrece sus productos públicamente. El Minvu también participa, entregando información acerca de subsidios y tipos de financiamiento para adquirir una vivienda.

Como lo señaló Zalaquett, alcalde de Santiago (2008-2012): “Esta feria [el quinto paseo] tiene por objetivo acercar la demanda y la oferta inmobiliaria de la ciudad a las familias, además de entregar asesoría e información habitacional”. A ello agregó el gerente general del Pabellón de la Construcción:

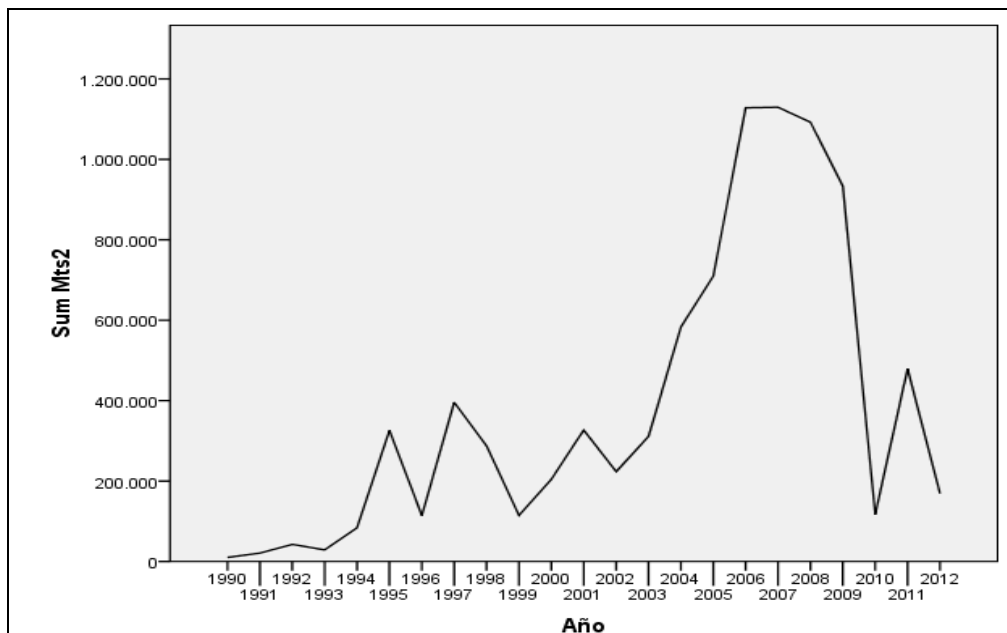
“Esta es una oportunidad histórica para que las personas accedan a la casa propia por la gran disponibilidad de oferta, acceso al crédito en condiciones muy favorables con tasas bajas y rebajas. Adicionalmente los visitantes podrán conocer proyectos nuevos que se lanzarán durante el evento [el quinto paseo]”. (Municipalidad de Santiago, Sala de prensa, 2012)

1.2 La independencia del circuito secundario del capital

En los años de operación de la Cordesan, se han construido 121 mil nuevos departamentos con casi 9 millones de metros cuadrados, concentrados en la periferia del centro histórico. En los primeros años de la década de los noventa, la actividad inmobiliaria en el municipio de Santiago fue lenta. Desde una actividad anual de la construcción prácticamente nula en 1990, comienza a crecer desde

1994 en adelante, hasta llegar a más de un millón cien mil de metros cuadrados construidos por año, en el 2006 al 2008, tal como se observa en el Gráfico 1.

Gráfico 1. Actividad inmobiliaria en la comuna de Santiago, 1990-2012 (metros cuadrados construidos)



Fuente: Gráfico elaborado por los autores con base en información de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, 2013.

1.2.1 La primera etapa de la Cordesan (1990-1996)

En el período inicial de la Cordesan (1990 a 1996) se construyeron edificios de departamentos mayoritariamente de baja altura (hasta cuatro pisos). Se trató de proyectos inmobiliarios vinculados a iniciativas ciudadanas y, tal como mencionábamos, dependientes de la promoción de la Cordesan.

Sin embargo, el aumento en la cantidad de pisos por edificio que se inició en este periodo fue, sin duda, la expresión del funcionamiento de un mercado de viviendas en expansión, con escasas restricciones, que: (a) al operar sube los precios del suelo y, por tanto, requiere de mayor intensidad de uso (mayor número de metros cuadrados construidos = mayor número de pisos) para lograr una mayor lucro; y (b) como está orientado a un segmento muy específico de los subsidios habitacionales, que se sitúa entre las 950 UF y 2.000 UF, nivel levemente superior al de la vivienda social (menos de 750 UF, sumando diferentes subsidios), tiende a reducir los tamaños de las unidades y simultáneamente aumentar el número de unidades de vivienda por edificio, con lo cual logra ganancias superiores a las que alcanzaría en otras localizaciones de la ciudad.

A partir de 1990, las construcciones comienzan a desplazarse al interior del municipio, lo que da cuenta de la autonomía con la que actúan los agentes inmobiliarios en la búsqueda de mayor rentabilidad (Véase planos a continuación).

Plano 1. Localización de las edificaciones 1990-1996



Fuente: Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, 2013. Elaboración: Ximena Salas, 2013.

Entre los años 1990 y 1996, las acciones de la Municipalidad en materia de edificación se concentraron en el sector norponiente de la comuna, el más dañado por el terremoto del año 1985 y con un alto número de viviendas deterioradas (cités y conventillos).

En esta etapa, se trata de edificios de un promedio de cuatro pisos y con buenos equipamientos (áreas verdes, estacionamientos, entre otros). Corresponde a una intención de promover un repoblamiento con grupos de distintos ingresos, acorde con los principios de la primera fase de la Cordesan, en la que primó la participación vecinal en la resolución de los problemas de los barrios, de la comuna.

El promedio de superficie por departamento era de 50 metros cuadrados; y los costos por unidad, en promedio, de 600 UF. Algunas de estas viviendas estuvieron al alcance de los trabajadores de la Municipalidad de Santiago, como los profesores de la Corporación Educacional de la comuna, que, utilizando una combinación de subsidios, alcanzaban una solución habitacional y podían permanecer en la comuna donde trabajaban.

1.2.2 La crisis del sector inmobiliario (1997-2005)

Entre los años 1997 y 2005, la crisis económica afectó la actividad del sector inmobiliario, reduciendo el número de metros construidos en general, sobre todo entre 1997 y 1999. No obstante, pese a esta baja inicial, al final de este periodo se retomó los niveles en construcción que se habían alcanzado en otros años. Incidió en ello un cambio en la Cordesan, relativo a su estrategia y política, tendiente a una mayor desregulación y apoyo a los agentes del suelo, a fin de revertir los efectos de la crisis en sus políticas de repoblamiento del municipio. Fue en este periodo que el segundo circuito del capital adquirió agencia y se autonomizó.

También fue en este periodo que se produjo un cambio político en la conducción de la Municipalidad. La Concertación de Partidos por la Democracia, que había tenido la alcaldía desde 1990 a 2000, la perdió a manos de la derecha. Desde 2000 a 2012, se sucedieron tres alcaldes adscritos a la derecha, que eliminaron las instancias de participación ciudadana y promovieron la inversión inmobiliaria en el municipio, aunque con nuevas orientaciones. Desde su ubicación pericentral, la localización de las edificaciones se desplazó hacia el área central del municipio, se intensificaron las alturas de las edificaciones y aumentó el número de departamentos por edificio.

En este periodo, las alturas y superficies aumentan; así, entre 1997 y 2005 casi la mitad era de más de diez pisos; y de 2006 en adelante, más de la mitad de los edificios sobrepasa los veinte pisos.

Plano 2. Localización de las edificaciones 1997-2005



Fuente: Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, 2013. Elaboración: Ximena Salas, 2013.

El costo de las unidades de vivienda aumentó levemente en este periodo, situándose entre las 850 y 1.500 UF, y su tamaño promedio se mantuvo en 50 metros cuadrados (INE, 2012).

1.2.3 La autonomía del circuito secundario (2006-)

A partir de 2006 en adelante, se incrementó notablemente la producción de edificios de departamentos en el municipio de Santiago, que pasó a ser la comuna con la mayor superficie de metros construidos para vivienda en el Gran Santiago: si en el año 1990 había 170 nuevas viviendas edificadas por año, en 2008 fueron 17.000 (Rosales, 2012).

Entre los años 2006 y 2012 se cumplió el sueño de las inmobiliarias, difícilmente imaginable hace veinte años atrás, e inalcanzable sin la desregulación neoliberal,

que dio paso a un nuevo paisaje urbano. Los edificios en este periodo siguieron aumentando en altura y tamaño.

En este período, la mayor parte de la nueva edificación supera los veinte pisos, en muchos casos incluso los treinta. Aumenta el número de departamentos promedio por edificio, alcanzando los 227, desde un promedio de 149 en la primera fase. Y se localizan en la periferia cercana al centro histórico, rodeándolo, en zonas deterioradas o que no habían sido objeto de políticas urbanas de recuperación. La lógica tras este cuadro es mayor número de unidades de tamaño pequeño por predio, simple maximización de la renta.

Lo anterior se observa en la disminución de los metros cuadrados por unidad de vivienda, que en promedio son menores a 50 metros, dentro de un rango que va desde los 19 metros cuadrados (un ambiente y un baño) a 60 metros cuadrados (dos dormitorios, living-comedor, dos baños). Los equipamientos varían entre ellos; no todos tienen áreas verdes, pero sí quinchos para asados. El número de estacionamientos disminuye notablemente, porque las autoridades locales flexibilizaron las normativas que exigían un estacionamiento por departamento, haciéndolas equivalentes a las que rigen las viviendas sociales de la periferia. Los precios por unidad se ubican entre las 980 UF y las 2.100 UF, esto es, entre 50 UF y 36 UF por metro cuadrado (Trivelli, 2013).

Plano 3. Localización de las edificaciones 2006-2012



Fuente: Dirección de Obras de la Municipalidad de Santiago, 2013. Elaboración: Ximena Salas, 2013.

2 LOS VECINOS CONSERVAN LA CIUDAD

La gente de los antiguos barrios del municipio de Santiago no ha mirado pasivamente la destrucción de su entorno. Al mismo tiempo que el municipio lleva a cabo políticas de repoblamiento y gentrificación, se observa el surgimiento de organizaciones y movimientos que buscan frenar dichas políticas.⁹ Se trata de agrupaciones que actúan, se establecen y convergen en la defensa de la ciudad y el rechazo a la mercantilización de la misma; se articulan en distintos ámbitos, se establecen en redes con organizaciones locales y nacionales cuyos objetivos también sean la incidencia en políticas nacionales. Una de estas organizaciones es Vecinos en Defensa del Barrio Yungay.

⁹ En el caso chileno, algunas de estas organizaciones son: Defendamos la Ciudad, Salvemos Vitacura, Ciudad Viva, Ciudadanos por Valparaíso, Vecinos en Defensa del Barrio Yungay, Asociación Chilena de Barrios Patrimoniales, entre otras.

El barrio Yungay está en el centro poniente de la comuna de Santiago (en el siguiente plano corresponde al sector número cuatro).

Plano 4. Ubicación del barrio Yungay en la comuna de Santiago



Fuente: Cordesan.

El origen del barrio es una población construida en 1839, para conmemorar una victoria militar del ejército chileno. Es el primer barrio planificado de la ciudad.

Es un barrio que cuenta con escuelas, universidades, museos, sedes vecinales, centros culturales, sedes sindicales y un sistema de atención primaria de salud (consultorios municipales). Su principal uso es el residencial, con un 70 por ciento de las edificaciones destinado a ese fin; la actividad comercial se centra tan solo en algunas calles y avenidas. El conjunto de las unidades de vivienda se divide entre casas pareadas de tres pisos, cités, casas de un piso con fachada continua y edificios de distinta data y altura. El barrio tiene dos plazas (Brasil y Yungay), un parque (Portales), y plazuelas más pequeñas (Aymerich Hegnauer, 2002).

2.1 Vecinos en Defensa del Barrio Yungay

Como se ha visto en el primer capítulo de este artículo, los programas de renovación urbana pueden modificar sustancialmente la fisonomía de los barrios, ya sea por la destrucción de viviendas, la construcción de edificaciones en altura, el aumento desmedido de la densidad poblacional, la expulsión de las personas y familias de menores ingresos por la coacción inmobiliaria, y la pérdida irreparable de patrimonio material e inmaterial.

El Estado ha dejado de responder a derechos de los ciudadanos y favorece a las empresas privadas y las inmobiliarias. A ello se agrega el interés en generar plusvalía de parte de las inmobiliarias mediante la construcción en altura, lo que se puede traducir en acoso a las personas para que abandonen sus lugares de residencia, con la consiguiente pérdida de los beneficios de vivir en un barrio céntrico, con servicios e instituciones, lo que estresa y atemoriza a las personas. Para lograr sus objetivos, las inmobiliarias utilizan distintas estrategias, desde el *lobby* con agentes del Estado para cambiar la legislación, hasta discursos acerca del atentado al desarrollo que perpetran organizaciones como Vecinos en Defensa del Barrio Yungay con sus demandas o discursos, que insisten en el deterioro físico de los barrios.

2.1.1 El origen de la organización

Vecinos en Defensa del Barrio Yungay surgió en protesta a los cambios en la recolección de basura (inicios de 2005) en su municipio y el cambio en el plan regulador del seccional del Parque Portales (fines de 2005):

a) Cambio en el sistema de recolección de la basura. El 18 de julio del 2005, el alcalde del municipio cambió las frecuencias de recolección de la basura, de siete días de la semana a solo tres; asimismo, retiró 9.100 contenedores. El resultado fue un incremento en la cantidad de basura y una disminución significativa de *containers* en el barrio Yungay. La molestia entre los vecinos y vecinas promovió que se articularan organizaciones barriales de carácter local, a fin de protestar en demanda del antiguo sistema de recolección de basura.

El Municipio no supo enfrentar el conflicto. A pocas semanas de iniciadas, la secretaria regional ministerial de Salud instruyó un sumario contra la I. Municipalidad de Santiago, para multarla.

El 28 de junio de 2005, se decidió reponer los recolectores de basuras retirados en días anteriores. Entre los meses de julio y septiembre de 2005, continuaron las protestas barriales por demandas ciudadanas y la reivindicación del derecho a la ciudad. Entre el 5 y el 13 de noviembre del mismo año, las organizaciones sociales organizaron una consulta ciudadana, "Consulta Ciudadana por un Santiago Limpio". El resultado fue una tajante desaprobación a las gestiones del alcalde.

b) Modificación del plan regulador del seccional del Parque Portales. A finales del año 2005, los vecinos del Barrio Yungay se enfrentaron a la intención de

la Municipalidad de modificar el plan regulador del seccional del Parque Portales (68 hectáreas), lo que implicaba desvincular este sector de la declaración de Zona Típica.

Para el gobierno, la desafectación del Parque Portales tenía como objetivo lograr la conexión entre las áreas verdes que existían y un nuevo centro residencial de la zona; además, incentivar la actividad inmobiliaria y generar nuevas condiciones de construcción bajo la figura de 'sector especial', entre las avenidas Matucana y Brasil. Se planteaba el incremento del carácter residencial en la comuna por medio de la construcción de edificios de hasta diez pisos de altura en el sector.

Las organizaciones sociales del sector pidieron que: (a) se derogaran los cuerpos legales que permiten el ensanche de las calles; (b) no fueran desafectados los inmuebles con categorías de conservación histórica; (c) se estableciera una mesa resolutive entre las partes en conflicto; (d) se creara un mecanismo de carácter vinculante; (e) se integraran nuevos proyectos inmobiliarios que no expulsaran a los antiguos habitantes; y (f) se generaran las condiciones para la integración armónica de los nuevos vecinos y la incentivación del desarrollo de proyectos que rehabilitaran el patrimonio.

2.2 De la protesta a la conservación

En un corto periodo, los habitantes del barrio lograron pasar de la protesta a la generación de un plan para el desarrollo y la gestión de la Zona Típica del barrio, que ha incluido la realización de tres cabildos¹⁰ para la discusión ciudadana, festivales, mingas (reunión de amigos y vecinos para hacer algún trabajo gratuito en común), escuelas, celebración del aniversario del barrio y festivales de la canción, entre otros.

La comunidad ha diseñado un Plan de Gestión Integral para su territorio, que se estructura en cuatro áreas de trabajo (promoción y difusión, recuperación patrimonial o vuelta a la identidad del barrio, formación e intervención) y que se compone de cerca de cuarenta proyectos (actualmente con distintos grados de avance).

¹⁰ El 30 de septiembre del 2006, las organizaciones sociales llamaron a un cabildo abierto, para discutir temáticas urbanas (la expropiación de las calles del sector norponiente); fomentar el desarrollo de proyectos de rehabilitación patrimonial y no exclusivamente de renovación urbana; el desarrollo de proyectos inmobiliarios que no signifiquen la expulsión de los antiguos habitantes del barrio; proyectos de renovación urbana para mantener una armonía arquitectónica con el estilo del barrio. En el eje de participación ciudadana se propone generar espacios permanentes de participación y debate organizados por los vecinos a través de cabildos anuales, foros y debates; desarrollar presupuestos comunales participativos; y participación vinculante a través de instancias que permitan consultar y luego implementar propuestas vecinales.

2.2.1 *La declaración de Zona Típica*

Como se señaló, Vecinos en Defensa... no acepta las políticas urbanas de la Municipalidad porque implican la destrucción de su territorio, al que reconocen y declaran con valor patrimonial físico e inmaterial. Por lo mismo, para defender su barrio, consiguieron que se ampliara la declaración de Zona Típica.

Esta estrategia, usada en 2009, formó parte de un proceso de declaración de patrimonio de otras zonas del sector: entre 1989 y el 2000 se declararon como Zona Típica solo algunas calles del sector;¹¹ el 2009 se consiguió la declaración como Zona Típica de 167,13 hectáreas, las que cubren el trazado original del Barrio Yungay.

Al respecto, se debe señalar que las actividades de fortalecimiento o recuperación del patrimonio urbano se rigen en Chile por dos instrumentos normativos distintos:

- La Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, del Ministerio de Educación (Mineduc).
- La Ley General de Urbanismo y Construcción (LGCU), que en su artículo 60 define la declaración de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH).

La aplicación de ambas leyes debe ser coordinada y complementaria, a fin de proteger y gestionar el patrimonio urbano. Esta coordinación no siempre ocurre, como pasó con la propuesta de modificación del plan regulador seccional del parque Portales a fines de 2005.

En 2009, el Consejo de Monumentos del Mineduc fue la instancia que aprobó la declaración de Zona Típica del barrio. En la postulación se articularon vecinos y autoridades municipales. De acuerdo con lo que se señala en el Consejo:

“[Fue] un proceso que resultó bastante complejo pues, si bien sus características arquitectónicas y ambientales son factores importantes, la gran extensión presentada para ser declarada Zona Típica era muy amplia (167,13 hectáreas). Esta presentación cuenta con el apoyo de 2.277 firmas y 68 cartas de apoyo, de las cuales 794 firmas son de propietarios y 302 de ellos están dentro del área propuesta. Además de la colaboración de la Ilustre Municipalidad de Santiago” (Consejo de Monumentos Nacionales, 2009).

¹¹ El año 1989, se declaró Zona Típica al sector de la calle Enrique Concha y Toro; y en el 2000, los pasajes Lucrecia Valdés de Barros, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez. A ellos se sumó, en el 2009, el Parque Quinta Normal. La actual Zona Típica del Barrio Yungay comprende los tres sectores señalados. Es el barrio patrimonial urbano de mayores dimensiones del país, con 167,13 hectáreas protegidas.

En el Estudio del Patrimonio Arquitectónico para postular a Zona Típica, se señalan las características del barrio que lo hacen interesante y le otorgan identidad (Carvajal y otros, 2007): (a) la estructura de damero de sus cuadras y calles; (b) la tipología de las cuadras (cerradas, penetradas, divididas, fragmentadas); (c) la fachada continua de las casas; las esquinas ochavadas; (d) el perfil de las calles y avenidas (ancho y dimensión de las calles y las veredas, la arborización); (e) la ausencia de cableado eléctrico en algunas calles; las calles adoquinadas; y (f) las áreas verdes (plazas, parques, plazuelas).

La declaración de Zona Típica implica, de acuerdo con los artículos 29 y 30 de la Ley N° 17.288, de Monumentos Nacionales, para conservar y mantener el carácter patrimonial, las nuevas construcciones que se realicen deben requerir de la previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales. Esta autorización solo “se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados” (Ministerio de Educación, 2010). Esta Ley también reglamenta anuncios, carteles, instalaciones eléctricas, construcciones de carácter permanente o provisorio, entre otros. La infracción a la Ley es sancionada con multas y paralización de obras.

En este caso, el reconocimiento legal del barrio como Zona Típica también involucró una resignificación de “patrimonio”. La propuesta de la organización fue que en la noción de patrimonio se incorporara el vínculo emocional con las raíces, el tejido social de las comunidades, la calidad de vida y el espacio de participación ciudadana. Plantearon dejar de lado la visión de patrimonio que aísla y saca de contexto los objetos patrimoniales, que los sacraliza y establece jerarquías, defendiendo los procesos colectivos de construcción social y los lazos emocionales que se establecen con el entorno (Carvajal, 2011).

2.3 Las actividades para conservar su barrio

Frente a los discursos de las inmobiliarias y privados que se centran en el deterioro de los barrios para justificar sus emprendimientos, Vecinos en Defensa... lleva a cabo una serie de acciones destinadas a cuidar y preservar el patrimonio material e inmaterial de su territorio. Entre ellas destacamos las jornadas de capacitación para restaurar inmuebles, las escuelas de la organización, actividades comunitarias y la participación en redes de organizaciones.

Esta organización desarrolla escuelas y talleres de formación en diferentes municipios del Gran Santiago (Quinta Normal, La Legua, entre otros barrios) y en otras ciudades del país (La Serena, Valparaíso, Viña del Mar, entre otras); realiza decenas de actividades de rescate identitario y cultural; y forma parte de redes internacionales que trabajan con otras ciudades de América Latina (Bogotá, Buenos Aires, Lima, La Habana). En el caso de los trabajos de reconstrucción pos terremoto de 2010, Vecinos en Defensa del Barrio Yungay también trabaja en articulación con otras organizaciones; junto con ellas conforma el Movimiento

Nacional por la Reconstrucción Justa, el que está conformado por 14 organizaciones en todo el país y cuenta con el apoyo de siete centros de estudios y ONG también a nivel nacional.

2.3.1 Jornadas de capacitación "Yo restauro mi barrio"

Estas jornadas están dirigidas a los vecinos y su objetivo fue compartir técnicas básicas para recuperar inmuebles de manera sencilla tras los daños dejados por el megaterremoto de febrero de 2010. La primera jornada se llevó a cabo el 10 de marzo del 2010, en la Fundación Víctor Jara; la segunda, el 16 de marzo del mismo año. En ambas participaron más de cien vecinos y vecinas del sector.

2.3.2 Las Escuelas de Vecinos en Defensa del Barrio Yungay

La organización lleva a cabo una gran cantidad de escuelas; entre ellas:

- Escuela de Gestión Patrimonial (se realiza desde el 2009). Su objetivo es promover un espacio de formación en gestión patrimonial, considerando la elaboración, discusión y difusión de proyectos e iniciativas de rescate y revalorización de bienes culturales patrimoniales. Han formado 600 alumnos en quince versiones de la Escuela.
- Escuela Taller de Oficios Fermín Vivaceta (se realiza desde el 2010). Se trata de una escuela autogestionada que imparte cursos de oficios en restauración de inmuebles patrimoniales dañados por el terremoto de 2010. Su objetivo es formar mano de obra especializada para la restauración de inmuebles patrimoniales, a través del rescate de oficios como la carpintería en madera, la yesería, la recuperación en técnicas tradicionales de construcción en tierra (adobe) y la formación para la implementación de instalaciones eléctricas con énfasis en energías limpias. Han formado 120 alumnos en cuatro versiones de la Escuela.
- Escuela de Guías del Patrimonio (se realiza desde el 2011). Se trata de una iniciativa de la Fundación Patrimonio Nuestro y cuenta con la colaboración de Cultura Mapocho, el Museo de Arte Contemporáneo (MAC) y el apoyo del Servicio Nacional de Turismo (Sernatur), de la Biblioteca de Santiago y del Museo Histórico Nacional. El objetivo es entregar conocimientos y habilidades para que los guías se desempeñen de modo óptimo en su trabajo, considerando materias de historia cultural, arquitectura, flora y fauna, barrios y zonas patrimoniales de Santiago. Se han formado cincuenta alumnos en dos versiones de la escuela.

Como parte del interés de Vecinos en Defensa del Barrio Yungay y su trabajo en escuelas, en abril de 2012 se creó la Red de Escuelas Taller de América Latina y el Caribe. El acta fue firmada por las escuelas taller de Cuba, la Fermín Vivaceta de Chile, y la de Bogotá, y se espera que se sumen otras de América Latina y el Caribe. La Red de Escuelas se plantea como un espacio de diálogo e intercambio en torno a los desafíos y tareas que se desprenden de la defensa del patrimonio en los respectivos países. Las actividades que se proponen son pasantías, una feria

internacional de oficios, intercambios de saberes, creación de una cátedra latinoamericana y de una bolsa de trabajo de oficios patrimoniales, entre otros.

2.3.3 *Actividades comunitarias en el barrio Yungay*

Vecinos en Defensa del Barrio Yungay lleva a cabo actividades comunitarias, como los talleres de huertos urbanos. Este proyecto está integrado, además, por otras organizaciones, como la Escuela Taller de Artes y Oficios Fermín Vivaceta, Biohuerto UC y Cultivos Urbanos. En los talleres se repasan conocimientos teórico-prácticos, como diseño de huertos, suelo vivo, preparación de suelos, semillas y tipos de siembra, establecimiento de cultivos, propagación, control de plagas y enfermedades en el huerto, lombricultura, compostaje, cultivo en espacios reducidos y alimentación saludable.

También llevan a cabo fiestas y festivales, como:

- *Fiesta del Roto Chileno*.¹² Desde 2007, Vecinos en Defensa del Barrio Yungay celebra la “Fiesta del Roto Chileno, Roto Sudaca”, la tercera semana de enero. Participan más de ochenta colectivos artísticos, culturales, ciudadanos, políticos y sociales, con diversas actividades organizadas de forma descentralizada por los distintos colectivos en diferentes sectores del barrio.
- *Festival de la Canción Migrante*. Participan músicos de distinta procedencia (Uruguay, Austria, Colombia, Perú, Bolivia, Cuba, Haití, y España), cuyo denominador común es su actual residencia en Chile. “Este festival”, de acuerdo con sus coordinadores, “busca apoyar su proceso de integración a nuestra cultura, así como diversificar el aporte que nos hacen”.

Vecinos en Defensa del Barrio Yungay también lleva a cabo rutas patrimoniales. El 30 de mayo de 2010 se comenzó a celebrar el Día del Patrimonio del Barrio Yungay. La celebración comienza con una ruta patrimonial, cuyo punto de inicio es la plaza del Roto Chileno. En la ruta se recorren los hitos de la historia del barrio Yungay como el primer barrio planificado, y se incluyen otras actividades, como charlas y exposiciones de fotografías.

2.3.4 *La Asociación Chilena de Barrios y Zonas Patrimoniales* (<http://www.comunidadesdelpatrimonio.cl>)

El año 2009 se formó la Asociación Chilena de Barrios y Zonas Patrimoniales, cuyo objetivo es defender el patrimonio nacional. En su origen participaron doce organizaciones que trabajan en el tema patrimonial y su defensa, entre ellas, Vecinos en Defensa del Barrio Yungay. La directiva está formada por representantes de zonas patrimoniales del Gran Santiago.

¹² En Chile se homenajea a los vencedores de la batalla de Yungay (20 enero 1839, entre la Confederación Perú-Boliviana y Chile) mediante la inauguración del “Monumento al Roto chileno” en la plaza Yungay. En 1888 se instituyó esa fecha como el “Día del Roto Chileno”, personaje consolidado como imagen de la nacionalidad chilena.

3 COMENTARIOS FINALES

Lo que quedó entonces en la comuna de Santiago es un repoblamiento que, entre 1990 y fines de 2012, destruyó viejos inmuebles de dos o tres pisos de altura, reemplazándolos por 616 edificios, actualmente de más de veinte pisos, con un promedio de 197 departamentos por edificio; esto es, un total de 121.359 departamentos nuevos.

Como todo éxito cuantitativo en el cual ha primado la rentabilidad de las operaciones inmobiliarias, este *stock* de viviendas en altura, de tamaño reducido, plantea al menos dos problemas: uno es la posible tugurización de estos edificios, por dificultades para financiar su mantenimiento y gastos comunes; otro es la presión que ejercen sobre inmuebles y barrios aledaños, amenazados de destrucción por aumentos en los precios del suelo y de los alquileres, que llevan a la expulsión de sus habitantes y reemplazo de sus casas por nuevas edificaciones en altura.

¿No se quiso, no se pudo o no se supo hacerlo?, como pregunta M. A. Garretón.¹³

Si se recuerda los estudios sobre los costos de incorporar un nuevo residente en la comuna de Santiago o en la periferia —diecinueve veces más caro en la periferia, como señalamos en el cuadro 1—, se tiene que ya desde 1985, con las erradicaciones, la opción estaba tomada por la gentrificación.

No se quiso que fuera diferente. Como señala Garretón, fue finalmente una opción política. Esto ilustra el campo en que se mueven las políticas urbanas: se sabía cómo hacerlo diferente, en un momento se pudo hacerlo, pero no se quiso hacerlo.

La Cordesan: sabían, podían, no quisieron

La pregunta a la que nos conduce la revisión del caso de la Cordesan es si el curso seguido por el Estado en la construcción de la ciudad, desde la violencia de las erradicaciones de los años ochenta al apoyo casi sin condiciones al sector inmobiliario desde fines de los noventa a la fecha, podría haber sido diferente.

La primera reacción es que es difícil que hubiera sido de otra manera, porque se trata de un claro ejercicio neoliberal, el de la destrucción/creación. Todo el país iba en esa dirección: la limpieza barrial y la preparación de grandes de terrenos para los negocios inmobiliarios en el Gran Santiago, junto con el objetivo de desarticular las organizaciones sociales, más la tendencia a la autonomía del segundo circuito del capital, que también es general.

Sin embargo, las acciones iniciales de la Cordesan fueron distintas. Las construcciones de su primera fase (1990-1997) no estaban mal: tenían como

¹³ Manuel Antonio Garretón, refiriéndola a los gobiernos de la Concertación (1990-2010), durante un Seminario realizado en SUR, noviembre 2012.

objetivo producir vivienda de calidad (con buenos equipamientos) y promover la heterogeneidad social del municipio. Se impulsó la participación ciudadana, se iniciaron diagnósticos barriales, se diseñaron y construyeron proyectos que buscaban retener a los vecinos en sus barrios. Ello muestra que el repoblamiento del centro de Santiago podría haber sido de otra forma, recibiendo nuevos residentes y manteniendo a los antiguos.

Vecinos en Defensa del Barrio Yungay: saben, quieren y pueden

El Municipio lucró con el suelo urbano, expulsó a personas de menores ingresos y entregó enorme regalías a las empresas privadas y las inmobiliarias. En oposición a esta manera de hacer política pública, encontramos a Vecinos en Defensa del Barrio Yungay.

La novedad que plantea esta organización, por una parte, es la escala de sus acciones: desde el trabajo en el barrio hasta las redes nacionales e internacionales que han establecido para defender y mantener los barrios patrimoniales en distintas ciudades y países.

Y por otra, la producción de insumos para el diseño de políticas públicas, los que puede sintetizarse en los siguientes puntos:

- La incidencia de su trabajo comunitario para frenar el avance inmobiliario y la destrucción de los barrios patrimoniales, y para enfrentar emergencias como el terremoto de febrero 2010, generando mejores condiciones de vida para la comunidad.
- En el plano económico, la puesta en marcha de un modelo de colaboración y complementariedad, que se basa en recursos existentes en distintos niveles (autogestionados o gubernamentales). Este modelo ha permitido mantener lo central de la experiencia de innovación ciudadana, con los recursos técnicos y profesionales de la propia comunidad.
- En el plano cultural, la fortaleza que supone la existencia de gran cantidad de centros e iniciativas culturales que nutren la identidad histórica del territorio.
- En el plano ambiental, la preservación de parques, plazas, espacios públicos y residenciales de la comunidad, lo que asegura, con un trabajo participativo, la sustentabilidad ambiental del territorio.

Las personas y organizaciones que convergen en Vecinos en Defensa del Barrio Yungay han adquirido una gran cantidad de conocimientos desde 2005 a la fecha; también se han convertido en actores políticos relevantes, que buscan participar en las instituciones que actúan en el ámbito de su comuna, de la ciudad y del país. Así, han permitido que se avance en la discusión acerca del valor de uso de los barrios y la necesidad de frenar las políticas de mercado que actúan contra la ciudad.

Bibliografía

ARRIAGADA, Camilo; MORENO, Juan y CARTIER, Enrique (2007); *Evaluación de impacto del subsidio de renovación urbana. Estudio del área metropolitana del Gran Santiago, 1991-2006*. Santiago de Chile, Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu).

AYMERICH HEGNAUER, Jaime (2002). "El Barrio Yungay y sus funciones particulares". *Revista Polis*, Vol. 1, N° 002, s/p. (Disponible en <http://bit.ly/KdUjCS> | Bajado el 24/04/2012).

CARVAJAL ARAYA, Rosario (2011). "Association de Défense du Quartier Yungay: une expérience de Participation Citoyenne", en Agencia Española para la Cooperación Internacional y el Desarrollo (AECID), *Réhabilitation urbaine et droit à la ville : le défi de l'équité sociale*. Madrid: AECID, pp. 97-104.

CARVAJAL, Rosario y OSORIO, José (2009); "En nuestro barrio están las casas del futuro". Entrevista realizada por Andrés Figueroa. En: *Movimiento Generación 80* (www.generacion80.cl), 2009/01/20. (Disponible en <http://bit.ly/K5mUv7> | Bajado el 18 de abril de 2012).

CARVAJAL, Rosario; PASCUAL, Claudia; ARANCIBIA RODRÍGUEZ, Marcelo; OSORIO, José (2007). "Estudio del Patrimonio Arquitectónico de Santiago Poniente". Iniciativa financiada con el aporte del FONDART 2007 del Consejo Nacional de la Cultura y las Artes. (Disponible en <http://bit.ly/J9UZc2> | Bajado el 12/04/2012).

CATALDO URIBE, Jaime (1992); *Planificación y gestión estratégica en Santiago de Chile*. Santiago, Corporación para el Desarrollo de Santiago.

CHEETHAM, Rosemond (1973); "El sector privado de la construcción: patrón de dominación". En: Manuel Castells (ed.): *Imperialismo y urbanización en América Latina*. Barcelona, Gustavo Gili.

CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES (CMN) (2009); "CMN declara Zona Típica al Barrio Yungay". (Disponible en: <http://bit.ly/Ir4Ezf> | Bajado el 21 de abril de 2012).

CONTRERAS GATICA, Yasna (2011); "La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos". *EURE*, Vol. 37, N° 112, pp. 89-113. (Disponible en <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v37n112/art05.pdf> | Bajado el 14 de mayo de 2013).

CORDESAN- CONTRERAS CARVAJAL, C. (2010). "Revitalización urbana. Santiago de Chile". Presentación en Gobernanza Local. Concertación público-privada. Santo Domingo, 25-29 de octubre de 2010. (Disponible en <http://bit.ly/12y9fvU> | Bajado el 14 de mayo de 2013).

CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE SANTIAGO (1998); "Renovación de edificios de oficinas en el centro de Santiago". *Boletín Mercado del Suelo Urbano*, N° 66, 4° trimestre, s/p.

CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE SANTIAGO (1995); *Corporación para el Desarrollo de Santiago: memoria de gestión 1994-1995*. Santiago, Corporación para el Desarrollo de Santiago.

CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE SANTIAGO (s/f); *Imperativo de la recuperación urbana: algunos costos de la expansión*. Santiago, Corporación para el Desarrollo de Santiago.

EL SITIO DE YUNGAY (s/f), "Manifiesto por la Defensa del Barrio Yungay". (Disponible en <http://bit.ly/15te55> | Consultado en 18/04/2012).

FEAGIN, Joe R. (1987); "The secondary circuit of capital: office construction in Houston, Texas". *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 11, N° 2, 172-192. (Disponible en DOI: [10.1111/j.1468-2427.1987.tb00045.x](https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1987.tb00045.x) | Bajado el 07-05-2013).

GOTTDIENER, Mark (1988); *The Social Production of Urban Space*. Texas, University of Texas Press.

GOTTDIENER, Mark y FEAGIN, Joe R. (1990); "El cambio de paradigmas en la sociología urbana". *Sociológica* (Revista del Departamento de Sociología, Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco), Vol. 5, N° 12, pp. 209-236. (Disponible en <http://www.revistasociologica.com.mx/pdf/1211.pdf> | Bajado 14 de mayo de 2013).

HERZER, Hilda (2008); "Acerca de la gentrificación". En: Hilda Herzer (org.): *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires* Buenos Aires, Espacio, pp. 19-44.

HIDALGO, Rodrigo (2010); "Los centros históricos y el desarrollo inmobiliario: las contradicciones de un negocio exitoso en Santiago de Chile". *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Vol. 14, N° 331 (85), pp. 17. (Disponible en <http://bit.ly/15ARAVa> | Bajado el 7 de mayo de 2013).

I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO (s/f); "Memoria Programa de Erradicaciones de Campamentos. Años 1983-1985". Santiago: I. Municipalidad de Santiago, Área Social, Departamento Desarrollo Social.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE) (2012); "Datos de permisos de construcción en las comunas del Gran Santiago, 1990-2011". Santiago de Chile, INE.

LEFEBVRE, Henri (1983); *La revolución urbana*. Madrid, Alianza Editorial.

LEFEBVRE, Henri (2009); "Space. Social Product and Use Value". En: Neil Brenner y Stuart Elden (eds.) (G. Moore Trad.), *State. Space World. Selected Essays. Henri Lefebvre* (pp. 185-195). Minneapolis, University of Minnesota Press.

LÓPEZ MORALES, Ernesto José et al. (2012); "Urbanismo proempresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago". *Revista INVI*, Vol. 27, Núm. 76, pp. 75-114. (Disponible en <http://bit.ly/15AR0vr> | Bajado el 7 de mayo de 2013).

LÓPEZ MORALES, Ernesto (2008); "Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005". *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, Vol. XII, núm. 270 (100), sin número de páginas. (Disponible en <http://bit.ly/16p8PIM> | Bajado el 7 de mayo de 2013).

MARTÍNEZ, Javier y DÍAZ, Álvaro (1995); "Chile: la gran transformación". Documentos de trabajo Núm. 148. Santiago: Ediciones SUR. (Versión en inglés: *Chile: The Great Transformation*. Washington, D.C., The Brookings Institution, 1996).

MINISTERIO DE EDUCACIÓN (2010). "Ley N° 17.288, sobre monumentos nacionales". (Disponible en Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, <http://bcn.cl/1b64> | Bajado el 21 de agosto de 2013).

MINISTERIO DE JUSTICIA (1981); "Aprueba el texto del estatuto tipo al cual podrán ceñirse las corporaciones municipales del país, que soliciten el otorgamiento del beneficio de personalidad jurídica en conformidad a las disposiciones del artículo 12 Del D.F.L. N° 1-3036, de 1980". (Disponible en

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, <http://bcn.cl/1a7ck> | Bajado el 21 de abril de 2013).

MINISTERIO DEL INTERIOR (1980); “Reglamenta aplicación inciso segundo del Artículo 38° del DL n° 3.063, de 1979”. (Disponible en Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, <http://bcn.cl/1ne6> | Bajado el 21 de abril de 2013).

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO, Sala de prensa (2012). “15 mil viviendas ofrece el 5° paseo inmobiliario de Santiago en Plaza de Armas”. (Disponible en: <http://bit.ly/ZU8J4l> | Bajado el 21 de marzo de 2013).

OFICINA DE PLANIFICACIÓN NACIONAL (Odeplan) (1985); *Plan de reconstrucción sismo marzo 1985*. Tomo I: *Antecedentes generales*, y Tomo II: *Antecedentes sectoriales*. Santiago de Chile, Odeplan.

PARRA, Constanza y DOONER, Cecilia (2001); *Nuevas experiencias de concertación público-privada: las corporaciones para el desarrollo local*. Serie Medio Ambiente y Desarrollo N° 42. Santiago de Chile, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal). (Disponible en <http://bit.ly/19oZIEP> | Bajado el 14 de mayo de 2013).

PODUJE, Iván y YÁÑEZ, Gloria (2000); “Planificando la ciudad virtual: megaproyectos urbanos estatales y privados”. Ponencia presentada en Seminario Internacional “Grandes Regiones Metropolitanas del Mercosur y México”. Universidad Nacional de General Sarmiento. Buenos Aires, Argentina, 28 de noviembre a 1 de diciembre de 2000.

RODRÍGUEZ, Alfredo y RODRÍGUEZ, Paula (2012). “Políticas neoliberales en Santiago de Chile: políticas contra la ciudad”. En: Mireia Belil, Jordi Borja y Marcelo Corti (eds.): *Ciudades, una ecuación imposible*. Buenos Aires: Café de las Ciudades, pp. 131-153.

RODRÍGUEZ, Alfredo y SUGRANYES, Ana (eds.). (2005). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago: Ediciones SUR.

RODRÍGUEZ, Alfredo; ICAZA, Ana María (1993). “Procesos de expulsión de habitantes de bajos ingresos del centro de Santiago, 1981-1990”. *Proposiciones*, Vol. 22, pp. 138-172. Santiago de Chile: Ediciones SUR. (Disponible en <http://bit.ly/13iGRrj> | Bajado el 14 de mayo de 2013).

RODRÍGUEZ, Alfredo; RODRÍGUEZ, Paula (2009). *Santiago, una ciudad neoliberal*. Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI).

RODRÍGUEZ, Alfredo; RODRÍGUEZ, Paula y SALAS, Ximena (2006). “Estrategias para el desarrollo de viejas y nuevas centralidades urbanas en Santiago de Chile”. En: Fernando Carrión (ed.): *El financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe*. Quito: Flacso-Ecuador, pp. 245-285. (Disponible en <http://bit.ly/10gOm0u> | Bajado el 7 de mayo de 2013).

RODRÍGUEZ, Alfredo; RODRÍGUEZ, Paula; OVIEDO, Alejandro y LEIVA, Fernando (2012). “Vecinos por la Defensa del barrio Yungay”. En Foro Iberoamericano y del Caribe sobre Mejores Prácticas, Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat), Gobernabilidad urbana. Estudios de caso, pp. 38-49. Rio de Janeiro: Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

ROSALES, Mario (2012). “Repoblamiento y recuperación de barrios antiguos en Santiago de Chile”. En: Mario Rosales y Rafael Urriola (eds.): *Hacia un modelo integrado d desarrollo económico local y cohesión social*. Colección de Estudios sobre Políticas Públicas Locales y Regionales de Cohesión Social N° 4. Barcelona:

Urb-Al III – Oficina de Coordinación y Orientación. (Disponible en sitio web del Centro Latinoamericano de Estudios Locales, Celadel: <http://bit.ly/16xLxk4> | Bajado el 14 de mayo de 2013).

SMITH, Neil (1996). *The New Urban Frontier. Gentrification and the revanchist city*. New York: Routledge.

TIRONI, Eugenio, VERGARA, Pilar y BAÑO, Rodrigo (1988). *Chile en la post-crisis. Estado subsidiario y fragmentación social*. Santiago de Chile: SUR Profesionales. Informe del Proyecto RLA 86/001 PNUD-Unesco-Clacso: "Modernización / democratización del Estado.

TRIVELLI, Pablo (2013). "Boletín Mercado del suelo urbano, Área Metropolitana de Santiago". Santiago de Chile: Pablo Trivelli y Cía. Ltda.

URETA A., Jaime et al. (1987). *Imperativo de la recuperación urbana: algunos costos de la expansión*. Santiago de Chile: Corporación para el Desarrollo de Santiago.

VERDUGO VALENZUELA, Mauricio (2003). "Programa de repoblamiento comuna de Santiago: Un programa de gestión urbana". *Urbano*, Vol. 6, Núm. 8, pp. 53-61. (Disponible en <http://bit.ly/16eRMsv> | Bajado el 7 de mayo de 2013).

WACQUANT, Loic (2008). Relocating Gentrification: The Working Class, Science and the State in Recent Urban Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 32.1, pp. 198-205. (Disponible en <http://bit.ly/16Uirw> | Bajado el 7 de mayo de 2013).