

Artículo Original / Article

Patrimonio y densificación en altura: la Basílica de los Sacramentinos de Santiago de Chile

Heritage and High-rise Densification: The Basilica of the Sacramentinos in Santiago, Chile

Carolina Quilodrán-Rubio , Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Instituto de Historia y Patrimonio, Chile.

Francisca Zegers , Pontificia Universidad Católica de Chile, Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CE-DEUS), Chile.

Karla Pinchon-Marín , Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Arquitectura, Chile.

CÓMO CITAR: Quilodrán-Rubio, C., Zegers, F. y Pinchon-Marín, K. (2024). Patrimonio y densificación en altura: la Basílica de los Sacramentinos de Santiago de Chile. *Revista de Urbanismo*, (50), 4-30. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2024.74186>

*CONTACTO: cquilodran@uchilefau.cl

Resumen: El crecimiento urbano impacta en el entorno construido y en edificios históricos de las áreas pericentrales de las ciudades. En este contexto, la presente investigación tiene como objetivo identificar los procesos de transformación urbana que involucran la densificación en altura en torno a un espacio patrimonial con doble acción de protección: Monumento Histórico y Zona Típica del Barrio Cívico, como el caso de la Basílica de los Sacramentinos de la comuna de Santiago, Chile. A partir de una metodología mixta, se analizó el plan de repoblamiento, la evolución y desplazamiento de la oferta inmobiliaria, los permisos de edificación, el valor de suelo y el análisis de la normativa patrimonial estatal y municipal. Los resultados muestran cómo se ha transformado el barrio donde se inserta la basílica, el beneficio normativo del Plan Regulador Comunal y la obsolescencia física que afecta al inmueble, la cual ha incidido en su desvalorización patrimonial, dejándolo como un elemento patológico segregado de la actual trama urbana. Finalmente, con base en los resultados se proponen recomendaciones para la convivencia de nuevos procesos urbanos y edificios patrimoniales.

Palabras clave: Densificación en altura, normativa patrimonial, proyectos inmobiliarios

Abstract: *Urban growth impacts the built environment and historical buildings in the pericentral areas of cities. In this context, this research aims to identify the urban transformation processes involving high-rise densification around a heritage space with dual protection: Historical Monument and Typical Zone of the Civic Quarter, such as the case of the Basilica of the Sacramentinos in the commune of Santiago, Chile. Employing a mixed methodology, the repopulation plan, evolution, and displacement of real estate supply, building permits, land value, and analysis of state and municipal heritage regulations were analyzed. The results show how the neighborhood surrounding the Basilica has been transformed, the regulatory benefits of the Municipal Regulatory Plan, and the physical obsolescence affecting the property, which has contributed to a loss in its heritage value, leaving it as a pathological element segregated from the current urban fabric. Finally, based on the findings, recommendations are proposed for the coexistence of new urban processes and heritage buildings.*

Keywords: High-rise Densification, heritage regulations, real estate development

Introducción

Los asentamientos urbanos verticales se han convertido en la actualidad en un diseño predominante, debido al aumento de la población urbana del mundo y el acelerado ritmo de urbanización (Sanni-Anibire & Adenle, 2022). La verticalización es un desafío para la planificación urbana, ya que se debería tender a una densificación balanceada, según las normas urbanísticas vigentes (Vicuña y Urbina-Julio, 2023). Así el proceso de verticalización es promovido por la financiarización en un contexto de neoliberalismo urbano que ha transformado el entorno construido en áreas centrales, la composición demográfica y las prácticas e interacciones sociales de sus habitantes (Link et al., 2023).

La urbanización de áreas centrales y pericentrales se da a través del crecimiento residencial vertical en las grandes ciudades del Sur global y de Latinoamérica (Rojas Symmes, 2017; Vicuña y Moraga Zárate, 2021). De este modo, "la densificación residencial intensiva corresponde a una de las tendencias del crecimiento urbano contemporáneo, especialmente extendida en economías de fuerte desarrollo capitalista y en las principales aglomeraciones" (Vicuña del Río, 2020, p. 113). Ello produce una metamorfosis que incide en los procesos de producción del espacio urbano, en los nuevos mercados y productos para la construcción, en la densidad de ocupación, las superficies prediales, además de provocar segregación y la pérdida de identidad (De Mattos, 2016; Pallarés Torres et al., 2018; Vergara Vidal, 2017), sumado a una "estructura urbana compacta y difusa" (Abramo, 2012, p. 35), producto del funcionamiento de los mercados de suelo. La construcción en altura, por tanto, establece una demanda sobre la infraestructura y los sistemas de transporte, además de incidir en el tejido histórico y, al mismo tiempo, cambiar el *skyline* de la ciudad (Al-Kodmany, 2012).

La urbanización es inevitable y existe la posibilidad de que se pierdan áreas históricas de valor patrimonial reconocidas por sus habitantes. De este modo, la identificación, conservación y gestión de áreas urbanas históricas debe considerar una planificación en ámbitos físicos, socioculturales y económicos (Kiruthigan & Thirumaran, 2019). Sin embargo, la relación entre los nuevos escenarios urbanos y el patrimonio o inmuebles patrimoniales es compleja. La permanencia del patrimonio edificado permite establecer una identidad colectiva, en la originalidad y diferencia de las culturas y pueblos para sostener la memoria social (Delgadillo, 2014).

Colavitti (2018) señala que es necesario activar y mejorar el conocimiento histórico y testimonial a través de una propuesta del uso compatible de los bienes y recursos. De esta forma, el patrimonio construido, en las ciudades modernas, se ve enfrentado a la presión del crecimiento demográfico y la contaminación (Gallagher, 2021). Por lo tanto, la naturaleza dinámica de las ciudades requiere formas adecuadas de gestionar el desarrollo urbano. "Es un desafío preservar el carácter de un lugar, particularmente en un contexto de urbanización y ciudades en rápido desarrollo" (Van der Hoeven, 2020, p. 130). En este contexto, para 2050 casi el 70 % de la población mundial vivirá en ciudades donde existirá un crecimiento urbano desproporcionado, especialmente en países de ingresos bajos y medios, con una planificación urbana que ha disminuido, estableciendo procesos urbanos complejos (Bandarin, 2015; World Health Organization [WHO], 2023).

Este artículo explora la compleja relación entre la densificación en altura y su emplazamiento en torno a edificios patrimoniales, como es el caso del Monumento Histórico de la Basílica de los Sacramentinos,

localizada en el pericentro de la comuna de Santiago, Chile. Para el año 2017, la comuna de Santiago contaba con 404.495 habitantes, en comparación con los 230.977 de 1992. En este contexto, el Área Metropolitana de Santiago (AMS) experimentó un acelerado proceso de verticalización en las áreas centrales y pericentrales, particularmente en las últimas cuatro décadas, debido a la implementación de incentivos para la renovación urbana, a fin de detener el despoblamiento de esta área (Orellana et al., 2022). Pacheco y Mera (2023) ratifican que la ciudad de Santiago de Chile contiene un poco más del 40 % de la población total del país, por lo cual en los últimos años ha sufrido un intenso proceso de densificación urbana. Es así como la Basílica de los Sacramentinos, y la propia comuna, han enfrentado desafíos propios del desarrollo urbano, en un constante dilema entre la urbanización —y su proceso acelerado de construcción vertical— y la conservación de hitos de carácter patrimonial cercanos a los centros históricos fundacionales.

Desde la década de 1990 en adelante, el territorio central y pericentral de Santiago de Chile registró importantes transformaciones: en su espacio ya no solo se concentraban las principales actividades financieras y gubernamentales, sino que, para esa fecha, también se observaba un proceso de crecimiento urbano a través de las políticas de repoblamiento impulsadas desde el municipio. Como expresa López (2014), para la primera década del año 2000, la avenida Santa Isabel —al sur del área de estudio— concentraba un intenso desarrollo inmobiliario, con el consecuente desplazamiento de los residentes originales y la privatización del suelo. De este modo, atrás quedaban la década de los cincuenta en la que el área central de Santiago había perdido población. Los procesos de desplazamiento de las familias de clase media y alta hacia el oriente de la ciudad adquirían importancia en esta nueva configuración socioespacial y en la expansión de Santiago. De este modo, entre 1980 y 2019 la ciudad experimentó una transformación creciente de sus áreas centrales y pericentrales, con la consecuente consolidación del modelo de desarrollo inmobiliario y del mercado neoliberal que cambió la arquitectura y las dinámicas sociales y económicas, a la par que las ciudades del país han avanzado desigualmente con proyectos de reestructuración neoliberal, teniendo como consecuencia transformaciones y crisis en el espacio urbano (Ibarra y González, 2020; Valencia, 2017).

Este trabajo busca analizar la compleja relación entre los nuevos procesos de densificación en altura en la comuna de Santiago, especialmente de principios de la década del noventa, y los edificios de carácter patrimonial como el caso de la Basílica de los Sacramentinos, las Zonas Típicas (ZT) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), las normativas de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) del gobierno local y sus condicionantes de urbanización, y cómo esto influye en los procesos de obsolescencia física del inmueble y en la transformación de su valor patrimonial. Se eligió la comuna de Santiago, parte del centro histórico fundacional, ya que a partir de la década de 1990 se inició un proceso de densificación en altura intensivo producto de su despoblamiento (Contreras, 2012; De Mattos 2010, 2014; Hidalgo et al., 2016; López, 2014; Tapia et al., 2020). Este proceso ha permitido la verticalización del espacio circundante al Monumento Histórico —que fue declarado en el año 1991—, el cambio en la morfología y el tipo arquitectónico y que el instrumento normativo disponga de ciertas normas urbanísticas que definen una permisividad de construcción.

El presente artículo se estructura en cuatro partes. La primera considera el marco teórico que trata sobre los procesos de densificación en altura y la protección patrimonial en términos normativos. En la segunda parte se aborda la metodología utilizada para la investigación de carácter mixto. Se analizó el plan de repoblamiento, la evolución y desplazamiento de la oferta inmobiliaria, los permisos de edificación, el valor de suelo y el análisis de la normativa patrimonial estatal y municipal. Todo lo anterior, con análisis estadístico y espacial del

proceso de densificación en altura y el Monumento Histórico de la Basílica de los Sacramentinos. La tercera parte presenta los resultados evidenciando los factores que han influido en la verticalización de la comuna de Santiago, la decadencia y recuperación de las áreas centrales y la regulación normativa. Al mismo tiempo, se establece un análisis urbano del área de estudio, de los procesos de declaratoria de bienes inmuebles patrimoniales, su protección comunal y estatal y, a su vez, la complejidad de la convivencia de hitos protegidos versus los nuevos procesos de crecimiento urbano de la comuna.

Finalmente, se concluye que es necesario ajustar los nuevos procesos de densificación en altura para establecer una convivencia armónica entre los nuevos tipos arquitectónicos, en su mayoría de verticalización. Igualmente, las limitaciones desde el ámbito normativo local y cómo estos nuevos procesos de creación de ciudad deben ser incorporados en la planificación urbana.

Marco teórico

Conflictos y complejidades de la densificación en altura y la protección patrimonial

Para Hidalgo et al. (2016), la venta de productos inmobiliarios caracterizados por condiciones de sitio y situación únicas ha permitido generar altas rentas de monopolio y beneficios económicos. Asimismo, las metrópolis latinoamericanas han experimentado un proceso de creación destructiva de estructuras, formas y funciones urbanas, a partir del giro neoliberal y globalizador, generado por la especulación. Una de las señales de esta dinámica urbana ha sido la pérdida del derecho a la ciudad, barrios completos fueron demolidos para reverticalizarlos, provocando la consecuente desposesión de las masas urbanas del lugar donde estaban asentadas y la agilización de procesos de cambio socioespaciales que han provocado desigualdades territoriales (De Mattos, 2010; Harvey, 1990, 2013; Inzulza-Contardo, 2021).

De esta forma, las inversiones y los negocios inmobiliarios fueron impulsados por la plusvalía que impuso la financiarización (Fernández & Aalbers, 2016; Rolnik, 2017) y provocaron una metamorfosis urbana que ha redundado en su creciente mercantilización, tanto a nivel nacional como Latinoamericano (De Mattos, 2014; Hidalgo et al., 2016).

Las ciudades latinoamericanas registraron procesos de reestructuración urbana en escalas multidimensionales a partir de los noventa, con tasas de crecimiento de la población y una urbanización acelerada del 4 %, con una fuerte concentración en áreas metropolitanas y ciudades primadas, provocando que barrios, centros y partes de las ciudades se hayan patrimonializado frente a la búsqueda de lo moderno que trae como consecuencia la negación explícita o implícita de dar un valor a lo heredado, salvo cuando este es evidente (Carrasco Pérez, 2017; Delgadillo, 2016; Gross, 1990). Así el patrimonio urbano se convierte en una evidencia de la ciudad —y la vida en esta—, que se liga a una historia y un tiempo, concentrado especialmente en los edificios y barrios antiguos y los nombres de la ciudad, calles, plazas y lugares que son ejemplos de los argumentos para la identidad de la urbe (Delgadillo, 2014), y tal como señala Rossi (2015) para el caso de los monumentos, estos pueden ser entendidos como signos de una voluntad colectiva, expresados por medio de la arquitectura y ser elementos primarios de la dinámica urbana.

Al mismo tiempo, Casgrain y Janoschka (2013) explican que el neoliberalismo y la globalización son parte de la reestructuración económica que ha introducido cambios en la política urbana y en la gestión de las ciudades. Los mecanismos de urbanización y valorización del espacio estarían relacionados con las condiciones de sitio, las altas rentas de monopolio y los beneficios económicos (Hidalgo et al., 2016).

Entonces, es claro que en este sector el proceso de destrucción creativa que trataba Harvey (2013) se refleja con mayor fuerza, especialmente con la reverticalización de antiguos barrios de viviendas de baja altura en las cercanías del lugar y también en piezas urbanas como un Monumento Histórico, por estos nuevos procesos de densificación en altura. Siguiendo lo que plantea Sassen (2010), la transformación que estamos viviendo representa una arquitectura más compleja con muchos elementos dispares en juego, que solo en algunos casos se prestan a ser codificados sin dificultades como componentes de la globalización.

Boussaa et al. (2023) explican que la mayor parte de los monumentos se emplaza en los centros históricos fundacionales donde el valor del suelo es elevado y se mantiene en una lucha por sobrevivir en un mundo globalizado, frente al rápido y descontrolado desarrollo que provoca la fragmentación y deterioro del patrimonio histórico y afecta los valores de la comunidad.

Los centros históricos son un indicador de las transformaciones urbanas, ya que su patrimonio urbano está presente en el desarrollo de las diferentes civilizaciones (Madandola & Boussaa, 2023). Se trata obviamente de transformaciones estructurales radicales que verificarían una tendencia de Santiago a convertirse, al menos, en su paisaje central y pericentral, en una metrópolis predominantemente en altura. Sin embargo, tal como expone Valencia (2017), la ciudad histórica es un monumento en sí mismo y, a su vez, un monumento viviente. En esta complejidad no es posible considerar al edificio aislado de su contexto edificado y de los valores sociales que lo sostienen.

Tapia et al. (2020) expresan que Chile tiene un complejo escenario habitacional y la ciudad de Santiago no solo se ha expandido hacia la periferia, sino que sus dinámicas de densificación han sido hacia el interior de esta (Herrmann y Van Klaveren, 2013). En este mismo sentido, la globalización es más de lo que se ve a simple vista. Es preciso analizar las transiciones históricas, el conocimiento sobre las dinámicas y la comprensión de las transformaciones actuales. Lo anterior a partir de tres elementos: las capacidades, los puntos de inflexión y las lógicas organizativas (Sassen, 2010).

Para el caso latinoamericano y más específicamente, Santiago de Chile, Contreras (2012) señala que la ciudad en la década de los noventa había entrado en una fase urbana para la recuperación de las áreas centrales y pericentrales como opciones residenciales, comerciales e incluso culturales. A mediados del siglo XX se multiplicaron los cambios funcionales en la mayor parte de las ciudades. En las áreas centrales se intensificó el uso del suelo con la subdivisión de las antiguas casonas y palacetes. Asimismo, las familias de mayor nivel económico emigraron hacia los barrios emplazados fuera de los centros históricos fundacionales (Sahady y Gallardo, 2004). En este contexto, el barrio emerge como parte de la valoración patrimonial, con las transformaciones urbanas producidas por los agentes inmobiliarios (Ibarra y González, 2021). Es así como en la mayoría de las ciudades del orbe se han generado efectos significativos en el desarrollo urbano, producto de los intereses financieros y las agendas neoliberales (Valencia, 2017).

Con respecto al ámbito normativo la protección del patrimonio en Chile está establecido desde el año 1970 en la Ley de Monumentos Nacionales N.º 17.288, que tiene como objetivo:

mantener el carácter ambiental y propio de ciertas poblaciones o lugares donde existieren ruinas arqueológicas, o ruinas y edificios declarados Monumentos Históricos, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá solicitar se declare de interés público la protección y conservación del aspecto típico y pintoresco de dichas poblaciones o lugares de determinadas zonas de ellas. (Artículo 29)

En este contexto de protección, la patrimonialización, especialmente en barrios de Santiago, surge como una respuesta a la presencia de proyectos inmobiliarios y el derecho al patrimonio “no solo se relaciona con la protección física de los inmuebles y barrios, sino que también apunta a valorar modos de vida y otros aspectos de carácter intangible” (Ibarra y González, 2021, p. 19). A su vez el patrimonio es resultado de la voluntad de la comunidad y del que lo construye, convirtiéndose en un instrumento para reapropiarse del pasado y empoderarse del futuro (Dormaels, 2012).

Metodología

La metodología utilizada contempló un enfoque cuantitativo y cualitativo, que se estructuró en torno a tres fases (Tabla 1). Inicialmente, se llevó a cabo una recopilación de datos correspondientes a los permisos de edificación y proyectos inmobiliarios para analizar las dinámicas del mercado en el área de estudio y en la comuna. Con base en estos datos, se realizó un análisis para identificar tendencias y patrones en los datos recabados. En la segunda etapa, se realizó una revisión documental enfocada, particularmente, en el plan de repoblamiento, las políticas urbanas y los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) que se generaron en el período de análisis y que condicionaron las dinámicas experimentadas tanto por la comuna de Santiago como en el área a investigar. Finalmente, se aplicó un análisis espacial mediante el uso de Google Earth y sistemas de información geográfica (SIG). Mediante imágenes satelitales se determinaron los cambios morfológicos del sector y a través de la generación de cartografías temáticas, se analizaron la transformación espacial y la situación del patrimonio en torno a los cambios generados por la dinámica inmobiliaria. La integración de los resultados obtenidos de estas etapas proporcionó una comprensión integral y contextualizada de los cambios observados en esta zona específica de la comuna de Santiago, destacando las interrelaciones entre la producción inmobiliaria, el patrimonio, las políticas urbanas y las dinámicas espaciales.

Tabla 1
Síntesis metodológica

Fase	Variables	Utilidad	Output
Fase 1: Recopilación de datos y análisis estadístico descriptivo.	Cantidad de predios habitacionales, comuna de Santiago.	Evaluar la densidad y distribución de viviendas en la comuna, identificar zonas de concentración de predios habitacionales.	Gráficos
	Permisos de edificación, comuna de Santiago.	Entender el crecimiento urbano y la dinámica de construcción, indicando áreas con mayor desarrollo inmobiliario y potenciales futuros proyectos.	
	Evolución valor de departamentos, área de estudio y comuna de Santiago.	Analizar las tendencias del mercado inmobiliario y la valorización de bienes raíces.	
Fase 2: Revisión documental y análisis normativo.	Uso de suelo	Comprender la evolución del uso de suelo en la comuna de Santiago.	Mapas
	Alturas máximas	Comprender la evolución de la altura y el proceso de verticalización, analizando cómo han afectado al paisaje urbano, la densidad poblacional y la preservación de la identidad y carácter de diferentes áreas.	
	Beneficios normativos	Identificar incentivos para desarrollos específicos, que fomentan la verticalización en la comuna.	

Tabla 1 (Continuación)

Síntesis metodológica

Fase 3: Análisis espacial y visualización de datos	Evolución y desplazamiento de la oferta inmobiliaria en la comuna de Santiago 1990-2018.	Identificar patrones de desarrollo urbano y cambios en la oferta inmobiliaria.	Mapas
	Comparativa morfológica del emplazamiento de la Basílica de los Sacramentos 1935-2023	Comprender cómo ha cambiado el entorno urbano a lo largo del tiempo, evaluando el impacto de decisiones pasadas.	
	Normativa urbana (PRC) y relación con la situación patrimonial	Evaluar cómo las normativas urbanas han afectado la preservación del patrimonio histórico y cultural en la comuna de Santiago.	
	Años predominantes de construcción en las manzanas del área de estudio, 1900-2014	Analizar desde una perspectiva histórica los procesos de edificación de la comuna.	

Fuente. Elaboración propia.

Figura 1

Área de estudio



Leyenda

- Ejes viales
- Inmuebles de Conservación Histórica
- Área de estudio
- Áreas Verdes
- Zonas
- Monumentos Nacionales
- Zona Típica o Pintoresca
- △ Monumento Histórico
- Limite comunal

0 100 200 m

Fuente. Elaboración propia.

A partir de lo anterior, como caso de estudio específico, se seleccionó el sector al sur de la avenida Libertador Bernardo O'Higgins (Alameda de Santiago), delimitado por los ejes San Diego, al poniente; Eleuterio Ramírez, al norte; Santa Rosa, al oriente; y Eyzaguirre al sur (Figura 1). Esta área, que abarca alrededor de 23 hectáreas, forma parte del barrio Almagro, división administrativa definida por la Municipalidad de Santiago que ha experimentado transformaciones recientes en su morfología y en aspectos socioeconómicos y urbanos, con especial énfasis en la densificación en altura. Destacan en este

contexto elementos urbanos relevantes como el parque Almagro, el paseo Bulnes y monumentos históricos, incluyendo la Basílica de los Sacramentinos, además de otros Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), protegidos a nivel estatal y municipal, y su proximidad a la Zona Típica.

Resultados y discusión

Comuna de Santiago: desarrollo urbano y políticas de vivienda

A lo largo de su historia, Santiago ha experimentado diversas etapas que han dejado marcada su morfología, estructura social y dinámica urbana por políticas que buscaban alcanzar objetivos específicos según los focos o requerimientos de cada una de las épocas; según Arizaga (2019) se destacan tres momentos claves, que resultan fundamentales para entender, a su vez, el proceso de poblamiento de la comuna, desde una organización de damero en su centro histórico fundacional, con edificaciones de baja altura o monumentales, hasta los procesos de recuperación de población en el centro, especialmente en la década de los noventa, más allá de los límites de la organización primigenia de la cuadrícula, a través de la verticalización: el primer momento, denominado *del damero magnificado* (1875-1939), se caracterizó por las intervenciones de Vicuña Mackenna y Brünner. En esta fase, según la autora, se implementaron proyectos urbanos con enfoque higienista, abordando los desafíos sociales asociados a los elevados flujos migratorios de la época. El objetivo era la reorganización de la ciudad, su embellecimiento y la mejora de su funcionalidad. El segundo momento, denominado la negación del damero (1965-1976), se distinguió por el desarrollo de conjuntos de proyectos de vivienda para suplir el déficit existente. Se buscó restablecer el equilibrio a nivel metropolitano mediante la construcción de conjuntos habitacionales y la creación de espacios públicos colectivos, definido de manera sustancial por el Movimiento Moderno. Finalmente, un tercer momento, del damero subvertido (1985 a la fecha), surge como respuesta a motivaciones económicas y metropolitanas, buscando resolver la pérdida de población y reposicionar al centro en relación con sus funciones a través de un subsidio normativo en áreas de renovación urbana (Arizaga, 2019). En el contexto del "tercer momento" surge esta investigación, la que busca analizar las dinámicas específicas que caracterizan el proceso progresivo de densificación en altura en Santiago Centro, revisando la transformación de esta área urbana ya consolidada desde la perspectiva de las tensiones que se generan en sectores con alta presencia de inmuebles y zonas patrimoniales.

Para ello, el artículo se centra en analizar y comprender el proceso de densificación en Santiago Centro, con especial énfasis en uno de los sectores emblemáticos: el área circundante a la Basílica de Los Sacramentinos. El desarrollo de la comuna se encuentra intrínsecamente vinculada con el de la ciudad, desde su fundación en 1541 (De Ramón, 2000), ya que constituyó el epicentro de las actividades económicas, administrativas y políticas. Su importancia se manifiesta también en su influencia en la configuración urbana, donde destaca el trazado original de sus calles mediante un plano de damero, su estructura y las edificaciones que condicionaron y marcaron desde el punto de vista urbano los procesos que se experimentaron en las décadas posteriores.

López et al. (2014) expresan que, en el área de Santa Isabel, desde 2006, la superficie por construcción nueva residencial aumentó significativamente, incluso hubo empresas que monopolizaron gran parte de la producción. La renovación urbana del centro de Santiago fue una ruptura en el desarrollo de la ciudad, que tuvo como consecuencia la verticalización de este territorio, con el objetivo de rentabilizar la producción de

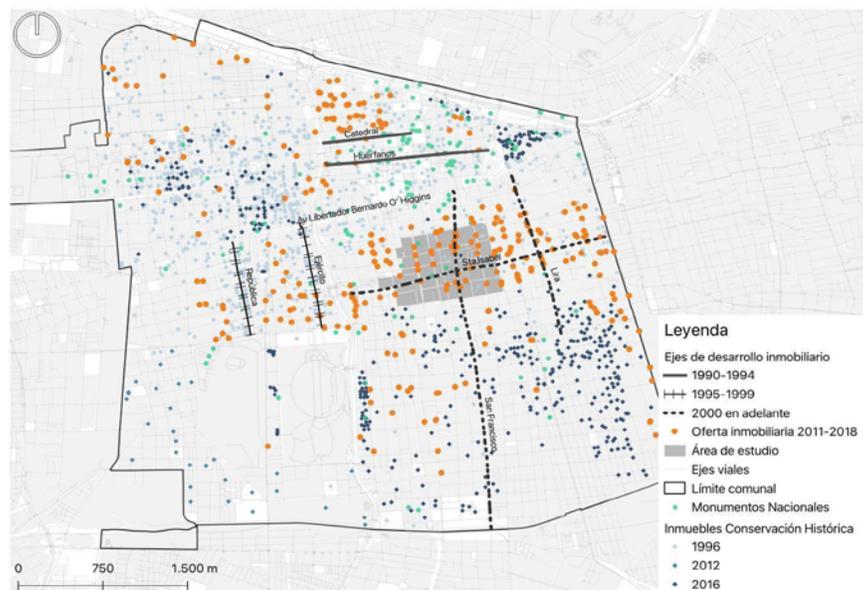
vivienda (Colin, 2017). De esta manera, diversas zonas urbanas se convirtieron en laboratorios de políticas de desarrollo neoliberal, creando áreas empresariales, reduciendo impuestos locales y mercantilizando el valor del uso del suelo (Valencia González y Angelcos Gutiérrez, 2020).

Contreras (2011) argumenta que, en el caso de Santiago, los factores que incidieron en el proceso de recuperación del centro fueron el Plan de Repoblamiento de áreas deterioradas; la aplicación del subsidio de renovación urbana de 200 UF (Unidad de Fomento) que permitió el acceso a propiedades en zonas de renovación urbana y, por último, el gobierno local que gestionó obras viales y urbanas que ayudaron a mejorar la condición de deterioro y la imagen de inseguridad que pesaba sobre el centro. En términos latinoamericanos, los programas de renovación urbana habían sido impulsados por los gobiernos para revitalizar el desarrollo de los centros históricos y comunas céntricas y pericéntricas de las grandes ciudades, los cuales reportaban procesos de pérdida de su población original, deterioro físico-funcional y de turgurización de las zonas residenciales tradicionales (Arriagada et al., 2007).

En Santiago, la política de renovación urbana promovida por el Estado tuvo como objetivo revitalizar las áreas centrales deprimidas de la ciudad, debido a los cambios demográficos y culturales, para devolver el interés de invertir en dichos sectores del mercado inmobiliario, sectores que ya tenían una inversión inicial al estar urbanizados y ser áreas centrales con excelentes condiciones de accesibilidad (Arriagada et al., 2007; Contreras, 2011). De este modo, el Plan de Repoblamiento tuvo como objetivo atraer población a la comuna de Santiago, con la finalidad de densificar y renovar áreas consolidadas. Este lugar presentaba ventajas comparativas en relación con otros sectores pericentrales: infraestructura, equipamiento, servicios financieros y comerciales, conectividad y accesibilidad. En este proceso de localización, evolución y desplazamiento de los nuevos proyectos inmobiliarios es preciso considerar que, entre 1990 y 1994, la preferencia de construcción estuvo en los ejes Catedral y Huérfanos, de oriente a poniente, particularmente en los barrios Brasil y Yungay. Entre 1995 y 1999, el proceso se siguió concentrando en el área anterior, pero también se observó un desplazamiento hacia los barrios Balmaceda, Ejército y República. A partir de la primera década del año 2000, fueron los barrios al sur de la Alameda como Lira, San Francisco y Almagro, principalmente el sector de Santa Isabel, los que comenzaron a concentrar los proyectos inmobiliarios (Froimovich Hes et al., 2006). Asimismo, se puede observar en la Figura 2 que el área de estudio concentró, especialmente a partir del año 2000 en adelante, un número relevante de proyectos inmobiliarios, particularmente en torno a los ejes principales norte-sur como el caso de la calle Santa Isabel, San Diego y Lira, a diferencia de la concentración que se registró entre 1990 y 1999 en el centro histórico de Santiago, en calles Merced y Catedral y hacia el poniente, en las calles Ejército Libertador y Club Hípico.

Figura 2

Evolución y desplazamiento de la oferta inmobiliaria en la comuna de Santiago 1990-2018



Fuente. Elaboración propia sobre la base de Inciti, 2019.

Decadencia y recuperación de las áreas centrales de la comuna de Santiago, Chile

En la década de 1990, la comuna de Santiago tenía 230.977 habitantes, en una superficie casi totalmente urbanizada de 2.230 hectáreas. Dicha situación se hizo más evidente entre los años 1940 y 1992, período en el cual la población total de Región Metropolitana había crecido desde 952.000 a 5.257.937 habitantes. Mientras que, en la comuna de Santiago, la población residente había disminuido desde 444.196 a 230.977 habitantes en 1940 y 1992, respectivamente. Este período de despoblamiento fue más intenso entre 1960 y 1982, ya que la comuna perdió 170 mil habitantes (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2011). Cabe considerar que este decrecimiento se detuvo a partir del año 2002, principalmente por la densificación acelerada que se produjo a raíz del desarrollo inmobiliario en la comuna, aumentando la población en un 55 % en el período 2002-2012 (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2014). Para el año 2017, el total de población de Santiago era de 404.495 habitantes (Instituto Nacional de Estadísticas [INE], 2017).

Según Contreras (2012), el Plan de Repoblamiento de Santiago se asoció a la modificación del Plan Regulador comunal vigente desde la era de Karl Brunner, en 1939. El objetivo, tras la normativa, era desregular los agrupamientos y alturas establecidos por Brunner. De este modo, fue aprobado el nuevo Plan Regulador Comunal en 1990, modificación que marcó un hito en la posterior renovación residencial y densificación del centro. Dicho plan tuvo como objetivo organizar una demanda de vivienda, vinculada con proyectos inmobiliarios en las zonas de renovación urbana que el municipio había definido en 1987, especialmente en el área poniente de la comuna de Santiago (Contreras, 2012). Por lo tanto, se creó en primer término el banco de terrenos para la compra de sitios deteriorados, eriazos o baldíos. Segundo, se buscaron empresas inmobiliarias y cooperativas interesadas en realizar un proceso de inversión en Santiago, ofreciéndoles sitios a menor precio y con ventajas en el ámbito normativo, particularmente en la altura de las nuevas edificaciones. Tercero, se creó una bolsa de demanda de los interesados en vivir

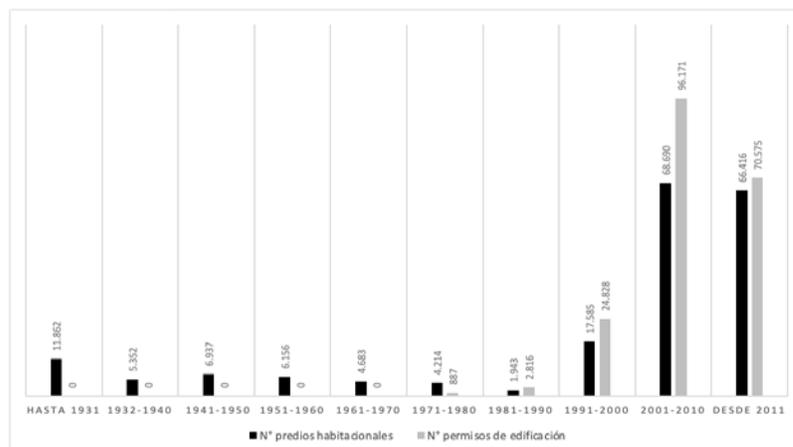
en la comuna de Santiago. No obstante, la aprobación del subsidio de renovación urbana, en el año 1992, fue el gatillante de la densificación y las inversiones inmobiliarias en el centro de la ciudad de Santiago (Contreras, 2012).

Según el Plan de Desarrollo Comunal (Pladeco) 2014-2023 (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2014), el Plan de Repoblamiento atrajo nuevos proyectos inmobiliarios de carácter residencial. No obstante, se generaron otras problemáticas asociadas a este cambio: ruptura de la morfología urbana, maximización del suelo y la desprotección del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural. Lo anterior, tuvo como consecuencia la necesidad de regular las densidades y alturas y la incorporación del coeficiente de constructibilidad. En este contexto, tal como se observa en la Figura 3, desde la década de 1990 a 2008 se registró un aumento sostenido del número de permisos de edificación de vivienda para Santiago, alcanzando el máximo en este último año con 17.499 unidades habitacionales para volver a repuntar en el año 2014 con 11.208 unidades. Lo anterior significó, a su vez, que edificios declarados como Monumentos Históricos, bajo la Ley de Monumentos N.º 17.288, e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) quedaron localizados en medio de la oferta inmobiliaria. El emplazamiento de inmuebles de carácter patrimonial, categorizados desde el año 1951 en la comuna de Santiago, “conviven” en este nuevo espacio urbano de densificación en altura, lo que los deja confinados a una menor superficie y a una resignificación patrimonial, entendida como “un proceso espacio-temporal que surge en paralelo con una crisis de su condición de representatividad, en el marco de las relaciones que protagonizan distintos actores sociales” (Ferrada, 2021, p. 47).

En el área de estudio los cambios han resultado en que actualmente en las manzanas predomina el destino habitacional, en comparación con el comercio y la educación. En el caso de estos últimos, aunque aún están presentes en menor medida en las manzanas, ya no mantienen la predominancia que tenían en décadas anteriores, y se centran principalmente en el comercio a escala de barrio, especialmente en los ejes más relevantes. Esta dinámica se observa específicamente en varias de las manzanas localizadas entre Tarapacá y la acera norte de Santa Isabel que tienen un uso destinado a residencia, situación particular para la Basílica de los Sacramentinos que espacialmente se ve rodeada de vivienda en altura.

Figura 3

Permisos de edificación y predios habitacionales de vivienda en la comuna de Santiago



Fuente. Elaboración propia. Datos 1980-1990 (Contreras, 2012); Datos 1990-2020 (Ministerio de Vivienda y Urbanismo [MINVU], 2022a, 2022b).

Ámbitos normativos en el repoblamiento de la comuna de Santiago de Chile: ¿una nueva mirada al escenario urbano de la densificación en altura?

Según lo planteado por Contreras (2012), el Plan de Repoblamiento de Santiago tuvo tres fases: la primera, el arranque inmobiliario (1992-1994); la segunda, la consolidación y confianza inmobiliaria (1995-2002) y la tercera, el posicionamiento en el mercado inmobiliario metropolitano (2003-2009). Antes de dicho plan, a principios de la década del noventa, la comuna solo registraba un total de cuatro proyectos inmobiliarios (Contreras, 2012). Finalmente, la regulación del mercado se efectuó a partir de legislaciones urbanas que ayudaron a la ejecución del Plan de Repoblamiento: la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Decreto N.º 458 de 1976) y su ordenanza respectiva en el Plan Regulador Comunal; la Ley N.º 18.595 de Renovación Urbana; El DFL N.º 2 referido a las condiciones generales de la vivienda y el Decreto N.º 40 que daba cuenta de las bases para el subsidio habitacional.

El auge de este proceso se registró a partir de mediados de la década del noventa, donde la maximización del uso del suelo y su valor en UF/m² se incrementó con los nuevos procesos de densificación en el área central. Esta situación también significó un cambio en la trama urbana y en el emplazamiento de edificios con carácter patrimonial, los cuales quedaron insertos y “conviviendo”, en un evidente cambio en la morfología de Santiago.

Para el año 2000, el precio máximo de un departamento de 50 m² era de 1.800 UF; 14 años después el valor se había incrementado a 73 UF el m², particularmente en el sector de Santa Isabel, donde los valores promedio de vivienda alcanzan \$ 87 millones de pesos. Es solo a partir del año 2012 que se aplicaron restricciones de constructibilidad en Santa Isabel, cambiando la maximización de retornos de inversión por parte de las inmobiliarias (López, 2014). Es el fenómeno de la edificación en altura que se registró en las comunas de la Región Metropolitana de Santiago entre los años 1990 a 2014, como lo identifica Vergara Vidal (2017). De este modo, el territorio central y pericentral de Santiago de Chile, desde la década de 1990 en adelante, registró importantes transformaciones: en su espacio ya no solo concentra las principales actividades financieras y gubernamentales, sino que ahora también se observa un proceso de crecimiento urbano a través de las políticas de repoblamiento. Transformaciones estructurales radicales en las áreas urbanas, que cambian la funcionalidad social, económica, política y, por supuesto, la planificación de la ciudad. De esta forma, Santiago se convirtió en una metrópolis predominantemente en altura.

De Mattos (2010) agrega que, en el caso de Santiago de Chile en las últimas décadas del siglo XIX, la aglomeración urbana vivió una metamorfosis que se tradujo en la transformación del funcionamiento, la morfología y la apariencia del fenómeno urbano inicial, de lo que ha estado emergiendo un patrón de urbanización estructuralmente diferente al que se había conformado en la fase anterior. Los procesos dinámicos de la ciudad influyen en la organización espacial, los usos de suelo y cómo esto se manifiesta en las estructuras urbanas.

Ahora bien, si esto lo tratamos en términos históricos, la zona al sur de la Alameda fue un ejemplo de desarrollo urbano de Santiago, con una expansión a partir de la ubicación de grandes piezas y de parcelaciones rurales (Pérez, 2016). Este sistema se puede considerar excepcional y distinto al crecimiento a través de la extensión del damero que se registró en la prolongación del centro histórico fundacional hacia el poniente de la ciudad. Por otra parte, estos nuevos escenarios también traerían consigo formas de promoción del boom inmobiliario donde la propia Basílica de los Sacramentinos sería la protagonista, según

lo consignado en la revista *Vivienda y Decoración* (2009). El edificio de Santa Isabel 951, de la primera década del 2000, hacia el sur de esta, tenía para su venta el slogan: “en el centro... una obra de arte hecha realidad”. Surge, por tanto, la discusión sobre la utilización y maximización de un predio en los alrededores de un Monumento Histórico. Sin embargo, la discusión no queda ahí, toda vez que los instrumentos normativos tienen permisividades para la densificación en altura en el área de estudio.

Análisis urbano y densificación en altura en el entorno de la Basílica de los Sacramentinos

La Basílica de los Sacramentinos fue declarada Monumento Histórico en el año 1991, según el Decreto N.º 408 del Ministerio de Educación. Sus atributos para esta categoría fueron su singularidad y calidad arquitectónica, proyectada por el arquitecto Ricardo Larraín Bravo en 1912 e inspirada en la volumetría de la Basílica de la Sacre Coeur de París, Francia. Se emplazó hacia el oriente, y a espaldas, del actual parque Almagro, en la manzana circunscrita por las calles San Diego, Cóndor, Arturo Prat e Inés Aguilera (actual Santa Isabel), a través de un conjunto de edificaciones compuesto por dos iglesias: la principal, desde la que se accede a nivel de la calle y la cripta, localizada en el subterráneo, junto a un claustro que, construido años después, se situó hacia el norte del edificio primigenio (Decreto N.º 408).

Para Brunner (1932), dentro del contexto de la propuesta de transformación urbana de Santiago, uno de los mecanismos para mejorar la estructura y el aspecto arquitectónico de la ciudad se reducía en relacionar adecuadamente a los edificios monumentales con las construcciones y áreas libres vecinas. Carácter que, para el caso de la basílica, se concretaba manteniendo bajas alturas alrededor de ella y conservando un vacío urbano, a modo de plaza, para realzar su impresión arquitectónica. Según Silva (2017), Brunner tenía un patente respeto por la ciudad preexistente que se evidenciaba en sus planes urbanos que, en lo posible, intentaban resguardar sus valores estéticos y artísticos.

La primera regulación de la comuna de Santiago, territorio administrativo al que pertenece la basílica, se concretó en 1939 con el Plano Oficial de Urbanización, basado en las propuestas de Brunner de 1934. Dicho instrumento, si bien plantea transformaciones para adaptar el tejido urbano colonial en una ciudad moderna, definía una densificación en consonancia con sus edificios históricos; propuso “zonas especiales”, donde se debía respetar la altura de los bienes de valor y, para las demás áreas, alturas máximas de edificación entre los 8 y 18 metros (Pérez et al., 2023; Rosas y Vicuña, 2016).

Para este período, como se observa en la Figura 4 de la vista hacia la Basílica de los Sacramentinos en el año 1932, se advierte la función y relevancia que tenían estos monumentos dentro de la trama urbana que, como sostenía Waissman (1994), rebasaban lo meramente estético y testimonial, para convertirse en núcleos de orden temporal y espacial dentro de la ciudad. Según el Decreto N.º 408 de 1991, las proporciones, majestuosidad y volumetría de la basílica, la distinguían como un hito urbano que era reconocible desde numerosos puntos de vista de la capital.

Ahora bien, como ha ocurrido en gran parte de los centros históricos de Latinoamérica (Rojas, 2004) y en los sectores conformados por arquitectura patrimonial en la ciudad de Santiago (Berg et al., 2019), los procesos de renovación urbana, que se instalan como acciones para abordar el deterioro urbano (Pérez et al., 2023), han prescindido de su condición histórica y valor especial, lo que deriva en transformaciones que han afectado la relación de los monumentos con su entorno inmediato. Cambios que se advierten en el área de estudio, a partir de la apertura de la calle Santa Isabel, en el año 1980; la actualización del Plan Regulador Comunal de Santiago, en 1989 y sus posteriores modificaciones; además de la obsolescencia física que comienza a

experimentar la basílica, luego de los terremotos de los años 1985 y 2010 que ocasionaron daños en los ejes verticales del edificio, torres, cúpulas y linternas. Eventos que conllevaron al desprendimiento de elementos decorativos y ornamentos, fisuras en muros soportantes, deterioro en revestimientos por humedad, corrosión en estructuras, entre otros (Castillo-Fernández et al., 2023).

Figura 4

Comparación del emplazamiento de la Basílica de los Sacramentinos años 1935-2023 y su vista hacia el sur de la comuna de Santiago



Fuente. Elaboración propia sobre la base de Mora, 1935 y Google, s.f.

De acuerdo con la normativa vigente del Plan Regulador Comunal de Santiago, alrededor del Monumento Histórico son permitidas edificaciones con alturas máximas que varían entre los 22,5 m (zona b) y 30,5 m (zona b2a) (Figura 5). Norma que, conforme a los incentivos normativos que permite este Instrumento de Planificación Territorial, puede incrementarse en 10 metros más, siempre y cuando los nuevos proyectos cumplan con tres condiciones: construir un 65 % de departamentos con superficies superiores o iguales a 50 m²; destinar el 40 % de la superficie restante de la aplicación de la de ocupación de suelo para jardines; y contemplar un mínimo de vanos, equivalente al 30 % de la superficie de la fachada que enfrenta la calle, en primer piso (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2021). Beneficio normativo que ha promovido el perfil actual que circunda a la basílica, rodeada de proyectos inmobiliarios entre 10 y 24 pisos, lo que incide en su desvalorización patrimonial al menoscabar su inserción en el tejido urbano, en vías a transformarse, tal como sostiene Rossi (2015), en un elemento patológico que queda segregado de la actual trama urbana.

Como entidad patológica, conforme a la teoría de la permanencia y los monumentos de Rossi (2015), se hace alusión a un objeto que integra la memoria histórica de una urbe, que se destaca como punto cardinal dentro de su estructura urbana y que, debido a los cambios en la producción y morfología de la ciudad, ha experimentado la pérdida de su función y configuración original. En el contexto de esta teoría, la Basílica de los Sacramentinos se adscribe a tres de las cinco variables que caracterizan a un elemento patológico (Tabla 2): el deterioro edilicio, la carencia de mantenimiento adecuado y la desvinculación del sistema urbano circundante. Sin embargo, se exime de la ausencia de reconocimiento oficial, ya que goza de protección como Monumento Histórico y Zona Típica. En cuanto a la pérdida de sus funciones, cumple de forma parcial, pues pese a su deterioro, aún se celebran misas al interior de la iglesia y la cripta se abre para casos puntuales.

Tabla 2

Teoría de la permanencia y los monumentos sobre la Basílica de los Sacramentinos

Variable	Argumento	Indicador
Pérdida de funciones	Cumple parcialmente: en la iglesia aún se realizan misas, mientras que la cripta solo se abre para casos puntuales.	Función
Deterioro edilicio	Cumple: regular estado de conservación. Daños en torres, cúpulas y linternas, de carácter físico, mecánico y químico.	Configuración original/ Función
Carencia de mantenimiento	Cumple: según (Castillo-Fernández et al., 2023), la Congregación del Santísimo Sacramento ha realizado diversos esfuerzos para su mantención y rehabilitación, sin embargo, estos aún no se han concretado.	Configuración original/ Función
Desvinculación sistema circundante	Cumple: debido a las alturas permitidas en torno al edificio y a los cambios morfológicos de su contexto inmediato, la Basílica ha perdido su conexión histórico-cultural con la trama del área de estudio.	Configuración original
Ausencia reconocimiento oficial	No cumple: declarada Monumento Histórico en el año 1991. Declarada Zona Típica en el año 2008.	Configuración original

Fuente. Elaboración propia sobre la base de Rossi, 2014; Ministerio de Educación, 1991, 2008; Castillo-Fernández et al., 2023.

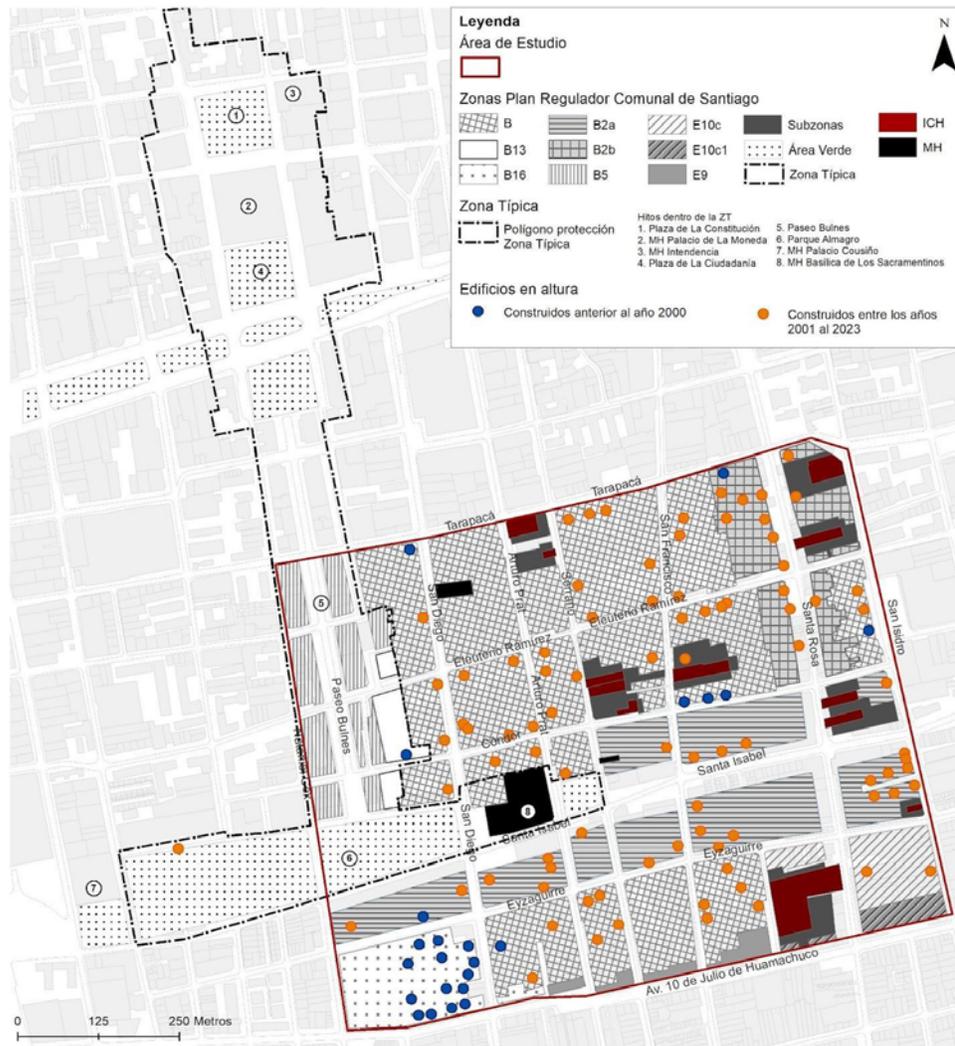
Con respecto a la desvinculación del sistema circundante, queda en evidencia la falta de equilibrio entre las políticas para la transformación urbana que se han desarrollado en la comuna de Santiago versus la ciudad preexistente, al anteponer la densificación y prescindir de los valores patrimoniales de los inmuebles. Situación que se advierte en la Figura 5, en que se visualizan las edificaciones mayores de 8 pisos, en gran parte construidas posterior al año 2000, que encajonan y destacan por sobre los Inmuebles de

Conservación Histórica, Monumentos Históricos y la Zona Típica del Barrio Cívico, esta última promulgada en el año 2008 y de la que también forma parte la Basílica de los Sacramentinos. Cabe destacar que dicha edificación tiene una altura de 69 metros, lo que equivale aproximadamente a 23 pisos.

En estos procesos de cambio, la ciudad actúa como un palimpsesto que está en permanente transformación de los “usos urbanos, los flujos de personas y bienes y los cambios en las comunidades barriales, que trastocan asimismo la conservación del patrimonio arquitectónico” (Castillo-Fernández et al., 2023, p. 4).

Figura 5

Normativa y edificios en altura en el área de estudio



Fuente. Elaboración propia sobre la base de Decreto N.º 498; Decreto N.º 462; Ilustre Municipalidad de Santiago, 2021; Google, s.f.

Lo anterior se comprueba, además, con el dinamismo inmobiliario registrado en la comuna de Santiago, particularmente en el valor promedio de suelo que registró varios peak entre los años 1990 y 2006, con valores promedios entre las 5,7 y 17,4 UF/m² (OCUC, 2006), siendo probablemente el caso más notorio el año 1998 con un valor cercano a las 17,4 UF/m² (OCUC, 2006). Cabe considerar que en dicho año se produjo

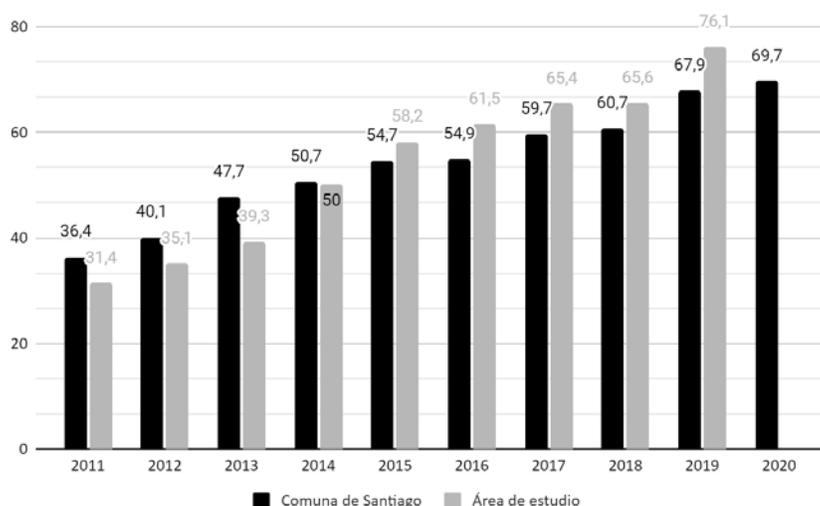
la crisis asiática que tuvo consecuencias a nivel mundial. Al respecto, Daher (2013) señala que la creciente urbanización de la economía y la doble concentración, económica y territorial, de los sectores inmobiliario y financiero en las metrópolis fundamentan la relación entre ciclos inmobiliarios y las crisis económicas detonadas por las burbujas inmobiliarias.

Para el caso del área de estudio, varias son las calles que han presentado este dinamismo inmobiliario; entre ellas se destacan San Diego, Arturo Prat y San Francisco, en el sentido norte-sur y las calles oriente-poniente como Tarapacá, Eleuterio Ramírez y Santa Isabel. Este último eje ha presentado notorios cambios, tanto en los valores de sus viviendas (superiores a los \$ 60 millones) como en la construcción de ellas, especialmente en altura. Al igual que en el caso de la comuna de Santiago, el valor promedio de uso de suelo (UF/m²) del área de estudio entre 1990-2006 registró un incremento, este en el año 1998 era de 17 UF/m². Cabe considerar, que durante este año se estaba registrando el proceso de repoblamiento de los sectores de Santa Isabel y San Francisco. Entre 1990 y 1994, el proceso de infilling de las áreas centrales se concentró en los ejes Catedral y Huérfanos, en la ciudad fundacional (Figura 2). Y es a partir del año 2006, cuando el sector sur de la Alameda registra un incremento del valor promedio de uso de suelo y del número de proyectos inmobiliarios.

En el año 2014, el valor de suelo en las manzanas del área de estudio variaba entre 6 y 30 UF/m². Es preciso considerar que son los ejes norte-sur como San Diego, Arturo Prat y San Francisco los que tienen los valores de suelo más altos entre 21 y 30 UF/m². En el caso de la calle Santa Isabel, desde Serrano hacia el oriente, los valores de suelo registrados eran menores a 20 UF/m², considerando la existencia de un sitio eriazos y viviendas de baja altura. En el caso de la Basílica de los Sacramentinos, en sus cercanías los valores de suelo comienzan a formar un anillo, de alto valor, especialmente hacia el poniente, oriente y sur del monumento. Estos valores también se relacionan con los precios UF/m² (mediana) de los departamentos en venta, los cuales desde 2011 a 2014, eran inferiores a los comunales, situación que se revierte en 2015, donde el área logra superar los precios promedio de la comuna, alcanzando los 76,1 UF/m² (Figura 6).

Figura 6

Valor de departamentos UF/M² (mediana) para el área de estudio y para la comuna de Santiago, 2011-2020

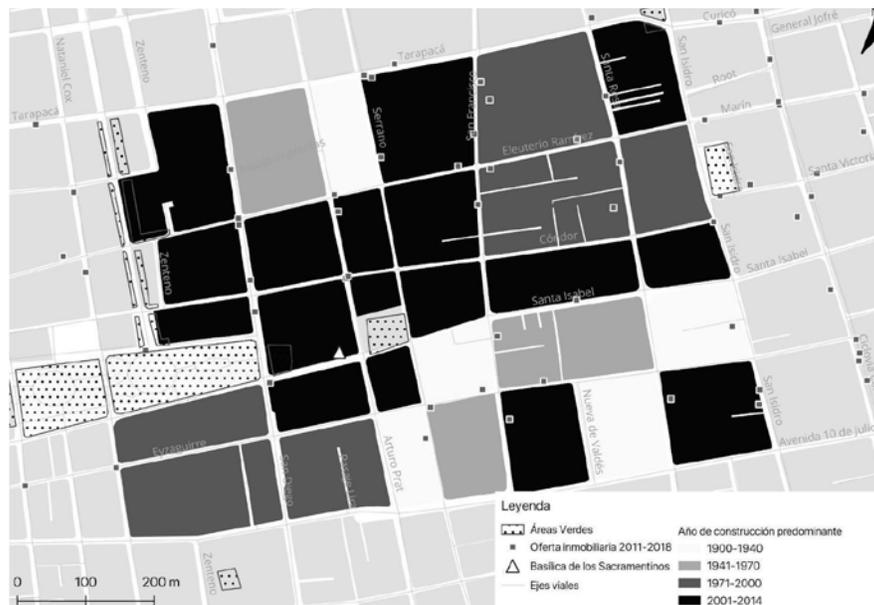


Fuente. Elaboración propia a partir de Cámara Chilena de la Construcción [CCHC], 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020; Inciti, 2019.

Relacionado con lo anterior, y como parte de la tercera etapa de repoblamiento de Santiago, el área de estudio registró un importante incremento del número de proyectos inmobiliarios, entre los años 2006 a 2014, construidos en el sector alcanzando un total de 39. Este aumento del parque de viviendas intensificó el proceso de volver hacia las áreas centrales principalmente en los ejes de San Francisco, Tarapacá, Eleuterio Ramírez y Santa Isabel, con lo cual se revierte la pérdida de población de las décadas del cincuenta y sesenta para pasar un fenómeno de densificación en altura que busca la maximización del predio y los procesos de renovación urbana, tal como se observa entre los años 2001 a 2014 de la Figura 7.

Figura 7

Años predominantes de construcción en las manzanas del área de estudio 1900-2014



Fuente. Elaboración propia con base en Servicio de Impuestos Internos [SII], 2022.

Lo anterior se ve ratificado porque al realizar un promedio de los años predominantes de construcción en las manzanas del área de estudio, entre 1990 y 2014, en el caso de la Basílica de los Sacramentinos, se observa el notorio avance del uso de vivienda a partir del año 2001, que deja totalmente confinadas al sur de la calle Eyzaguirre algunas manzanas de la década del cuarenta. Por lo tanto, es hacia el norte del eje de Santa Isabel donde se han concentrado las edificaciones más nuevas, dejando al Monumento Histórico de la Basílica de los Sacramentinos como un remate del parque Almagro que ha perdido connotación como hito urbano, especialmente en términos de su escala e inserción en la trama urbana. Ortega y Hermosilla (1996) señalan que:

en sus orígenes la edificación alta se localizó en el casco histórico completando o modificando el damero fundacional y configurando en Santiago, el borde cercano al río Mapocho. En todo caso implicó una modificación significativa del espacio público (creación de nuevas plazas, alteración de la red vial) y, generalmente, una modificación del tejido predial. (p. 20)

Entonces, podríamos preguntarnos, ¿cuál es el principal atractivo de estas manzanas? ¿Es su localización, en términos de accesibilidad, un factor de interés para la oferta inmobiliaria? ¿La Basílica de los Sacramentinos perderá totalmente su jerarquía de Monumento Histórico? ¿El barrio Almagro, en el cual se inserta el área de estudio, podrá hacer frente a la constante destrucción creativa del sector? Frente a estas interrogantes planteadas podría pensarse que el Plan Regulador Comunal de Santiago debería tener algunas respuestas. Como se expresó previamente en el entorno del área de estudio existen varios Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica insertos, a su vez, en la Zona Típica, con una articulación entre el paseo del eje cívico de Bulnes y el parque Almagro que muestran el claro complemento entre estas piezas urbanas a las que se debería agregar la Basílica de los Sacramentinos. Por lo tanto, no es un detalle menor que se identifican como sectores especiales al igual que la calle Santa Isabel. En el primer caso, se puede decir que el parque está protegido de edificación porque solo se permite un 12 %. En el segundo –la calle Santa Isabel– contempla alturas de máximo 30 metros de edificación, sobre la cual no se permitirá edificación aislada.

Conclusiones

Monumento Histórico y procesos de densificación en altura en sus cercanías son dos aspectos que están vinculados a las problemáticas de desarrollo urbano contemporáneo. Bajo este prisma, el análisis realizado da cuenta y deja en evidencia la situación actual de un sector de la ciudad de Santiago de Chile, en el cual el capital inmobiliario, en este proceso de repoblamiento de varias décadas atrás, hoy en día disputa un territorio y realiza la compresión de otros en su afán de aprovechamiento máximo. En contraste con la densificación en altura, que reconvierte áreas urbanas, los antiguos edificios de carácter patrimonial se emplazan inmersos en los nuevos procesos de urbanización y financiarización, los que no siempre consideran su presencia como un hito catalizador de los usos urbanos primarios de la ciudad, hacia usos de suelo que permitan densificar en altura y lograr la transformación de áreas urbanas, y deriven en la reconfiguración de la centralidad y en una nueva morfología y organización del espacio urbano. Este proceso ha generado una nueva forma de construir la ciudad, desde una perspectiva mercantil. El impacto del cambio del número de habitantes en la comuna de Santiago, a partir de la década de 1990, dio un giro a la espacialidad y organización de los predios circundantes, la forma de construir y los instrumentos de planificación territorial que otorgan un beneficio normativo en su ejecución, generando un perfil, que rodea a la Basílica de los Sacramentinos, con proyectos inmobiliarios entre 8 y 24 pisos y que, sin duda, influye en la desvalorización patrimonial de la misma, convirtiéndola en un elemento patológico muchas veces segregado de la trama urbana actual.

Se revela en este caso que existe una pérdida constante de identidad como pieza urbana, a pesar de su monumentalidad, reconocida en el siglo pasado y por ser el hito de mayor altura de la ciudad de Santiago de Chile en ese período, y su estratégico emplazamiento hacia el sur del centro histórico fundacional. Es importante señalar que tanto la basílica como otros Monumentos Históricos y Zonas Típicas declaradas en Chile están protegidos por el Consejo de Monumentos Nacionales, órgano técnico del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio desde el año 2018 (anteriormente dependiente del Ministerio de Educación), encargado de salvaguardar la conservación, reparación y restauración de estos bienes, según la Ley N.º 17.288. En este contexto, dada la privilegiada ubicación de la basílica, es probable que, de no ser por su designación como Monumento Histórico, su presencia en el sector hubiera sido descartada mediante la partición de su manzana o la proyección de nuevas vialidades. De este modo, la densificación en altura se ha convertido en un factor pujante del sector pensando en la accesibilidad, los servicios y la educación. En este panorama, la

Basilica de los Sacramentinos ha perdido su carácter edilicio, mantenimiento y desvinculación del sistema urbano circundante, ya sea por eventos sísmicos o su obsolescencia física. A partir de ello, surgen preguntas sobre el futuro de este monumento: ¿los nuevos proyectos inmobiliarios consideran sectores de recreación o la cesión de parte de su frontis para destinarla a un espacio verde? ¿Es la plaza que está en la Basilica de los Sacramentinos la que cumple con esta función? ¿Son los nuevos proyectos inmobiliarios catalizadores de los cambios de uso de suelo por especialización en los alrededores del monumento?

Finalmente, el contexto arquitectónico del área de estudio tiene un notorio proceso de consolidación, pero también de desarrollo, particularmente en altura, que implica nuevas estructuras urbanas las que muchas veces no consideran el lugar en que se están localizando. Es en este nuevo escenario donde se insertan un eje cívico, un parque y edificios patrimoniales, como la basilica, entremedio de las propuestas de densificación en altura. Y no se puede soslayar que los nuevos proyectos de movilidad urbana traerán consigo una transformación del territorio que buscará nuevamente sus orígenes, configuraciones y reconocer las tensiones de su emplazamiento.

Recomendaciones

En primer lugar, y considerando el fomento a la convivencia entre los nuevos procesos urbanos y edificios patrimoniales, deben impulsarse políticas y normativas que sean capaces de acoger las distintas dinámicas que subyacen en cada una de ellas, ya sea desde el ámbito de su espacialidad (ciudad) como de su carga histórica y simbólica (ciudadanos). Objetivo que, en el caso de la Basilica de Los Sacramentinos, puede iniciarse promoviendo el desarrollo armónico entre esta y su entorno, a través de la actualización de su Plan Regulador Comunal, lo que puede concretarse estableciendo normas que limiten alturas y usos que afecten los valores patrimoniales del Monumento Histórico y que, a su vez, permitan su permanencia física y funcional dentro de la ciudad.

Complementario a lo anterior, también es requerida la restauración y puesta en valor del inmueble, con el propósito de devolver sus capacidades arquitectónicas y utilitarias, las que pueden vincularse tanto con su uso original como templo o adaptarse a las nuevas solicitudes urbanas. Proyecto que, además, debe asociarse a un modelo de gestión que garantice su aporte y sostenibilidad en el espacio urbano en el cual hoy se circunscribe.

No obstante, la sola conservación del patrimonio no es suficiente para abordar los desafíos actuales en torno a la vivienda, el desarrollo inmobiliario y la densificación. Por lo anterior, resulta necesario avanzar hacia alcanzar un equilibrio entre la preservación patrimonial y el desarrollo inmobiliario sostenible, bajo preceptos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano sobre la necesidad de apuntar hacia una densificación equilibrada, lineamiento que debe resguardarse desde los IPT.

Un proceso clave para la valorización patrimonial podría relacionarse con la promoción, desde la institucionalidad, de proyectos de rehabilitación y revitalización, que conserven una relación armoniosa entre el patrimonio y los desarrollos recientes. Se puede promover, por ejemplo, la convivencia de usos de suelos compatibles entre las preexistencias de la trama urbana, en este caso la basilica, con los nuevos inmuebles de la densificación de la comuna de Santiago.

Para avanzar en este objetivo, es crucial que las autoridades cuenten con una visión clara y orientada hacia políticas de conservación patrimonial y de desarrollo inmobiliario equilibrado, de modo que se puedan articular distintos instrumentos y normativas que faciliten e incentiven alcanzar este tipo de propuestas. Por otra parte, resulta relevante que se generen formas efectivas de articulación y colaboración entre los actores institucionales (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, municipio, etc.), los desarrolladores inmobiliarios y la ciudadanía, con el objetivo de lograr acuerdos y articular visiones respecto a la ciudad que se quiere construir.

Financiamiento

ANID/ FONDAP/ CEDEUS 1523A0004

Conflicto de interés

No existe conflicto de interés.

Declaración de autoría

Carolina Quilodrán-Rubio: Conceptualización, Análisis formal, Investigación, Metodología, Administración del Proyecto, Visualización, Redacción-borrador original, Redacción-revisión y edición.

Francisca Zegers: Análisis formal, Investigación, Metodología, Visualización, Redacción-borrador original, Redacción-revisión y edición.

Karla Pinchon-Marin: Análisis formal, Investigación, Visualización, Redacción-borrador original, Redacción-revisión y edición.

Agradecimientos

La autora Francisca Zegers agradece el apoyo para la investigación proporcionado por CEDEUS, ANID/ FONDAP 1523A0004.

Referencias bibliográficas

- Abramo, P. (2012). *La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas*. *EURE*, 38(114), 35-69. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Al-Kodmany, K. (2012). The Logic of Vertical Density: Tall Buildings in the 21st Century City. *International Journal of High-Rise Buildings*, 1(2), 131-148. <https://global.ctbuh.org/resources/papers/download/2264-the-logic-of-vertical-density-tall-buildings-in-the-21st-century-city.pdf>
- Arizaga, X. (2019). Propuesta de caracterización de la renovación urbana en Chile. El caso de la comuna de Santiago Centro. *Revista EURE*, 45(134), 169-191. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000100169>
- Arriagada, C., Moreno, J. y Cartier, E. (2007). *Evaluación del impacto del subsidio de renovación urbana. Estudio del área metropolitana del Gran Santiago 1991-2006*. MINVU.
- Bandarin, F. (2015). Introduction Urban Conservation and the End of Planning. En F. Bandarin, & R. Van Oers (Eds.), *Reconnecting the city. The historic urban landscape approach and the futures of urban heritage* (pp. 1-16). Wiley-Blackwell.

- Berg, L., Sahady, A. y Peña, P. (2019). *Estrategias de intervención como proceso de actualización en las áreas patrimoniales de Santiago de Chile*. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/179344>
- Boussaa, D., Boudiaf, B., Awad, J., & Salameh, M. (2023). The Resilient Historic Cities of Sharjah and Doha—Urban Regeneration and the Search for Identity in a Global World. *Future Cities and Environment*, 9(1), 1-16. <https://doi.org/10.5334/fce.199>
- Brunner, K. (1932). *Santiago de Chile: su estado actual y futura formación*. Imprenta “La Traición”. <https://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/645/w3-article-350748.html>
- Cámara Chilena de la Construcción. (2012). *Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago*. Septiembre. Número 3. https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Informe_3_2012-3.pdf
- Cámara Chilena de la Construcción. (2012). *Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago*. Diciembre. Número 4. https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Informe_4_2012-4.pdf
- Cámara Chilena de la Construcción. (2013). *Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago*. Diciembre. Número 8. https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Informe_8_2013-4.pdf
- Cámara Chilena de la Construcción. (2014). *Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago*. Diciembre. Número 12. https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Informe_12_2014-4.pdf
- Cámara Chilena de la Construcción. (2015). *Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago*. Diciembre. Número 16. https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Informe_16_2015-4.pdf
- Cámara Chilena de la Construcción. (2016). *Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago*. Diciembre. Número 20. https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Informe_20_2016-4.pdf
- Cámara Chilena de la Construcción. (2017). *Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago*. Diciembre. Número 24. https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Informe_24_2017-4.pdf
- Cámara Chilena de la Construcción. (2019). *Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago*. Junio. Número 30. https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/CChC_Inmobiliario_30_%28web%29.pdf
- Cámara Chilena de la Construcción. (2020). *Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago*. Diciembre. Número 34. https://cchc.cl/uploads/archivos/archivos/Informe_34_2020_-_4_%28Actividad_del_Sector_Inmobiliario_del_Gran_Santiago%29.pdf
- Carrasco Pérez, G. (2017). *Desarrollo urbano y patrimonio: entre la renovación y la conservación*. En *¿Hacia dónde va la vivienda en Chile?: Nuevos desafíos en el hábitat residencial*. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/144891/Desarrollo-urbano-y-patrimonio-entre-la-renovacion-y-la-conservacion.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), 19-44.
- Castillo-Fernández, S., Valencia-Palacios, M. y Alegria-Licuime, L. (2023). Diagnóstico histórico de un patrimonio arquitectónico en riesgo: la Basílica de los Sacramentinos en Santiago de Chile. *Revista Sophia Austral*, 29(2), 1-17. <https://doi.org/10.22352/SAUSTRAL20232902>
- Colavitti, A. M. (2018). *Urban Heritage Management. Planning with History*. Springer Cham.

- Colin, C. (2017). La nostalgia en la producción urbana: La defensa de barrios en Santiago de Chile. *Revista INVI*, 32(91), 91-111. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62886>
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Revista EURE*, 112(37), 89-113. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612011000300005>
- Contreras, Y. (2012). *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes* [Tesis doctoral. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile].
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Revista EURE*, 118(397), 47-76. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>
- De Mattos, C. (2010). *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Ediciones OLACCHI.
- De Mattos, C. (2014). *Gobernanza neoliberal, financiarización y metamorfosis urbana en el siglo XXI*. http://200.41.82.27/cite/media/2016/02/De-Mattos-C_2014_Gobernanza-neoliberal-financiarizacion-y-metamorfosis-urbana-en-el-siglo-XXI.pdf
- De Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24-52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- De Ramón, A. (2000). *Santiago de Chile: (1541-1991): historia de una sociedad urbana*. Sudamericana.
- Decreto N.º 2 de 1959 [DFL – Ministerio de Hacienda]. Fija texto definitivo del DFL2, de 1959, sobre plan habitacional. 31 de julio de 1959. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=3483>
- Decreto N.º 40 de 2014 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional. 13 de febrero de 2004. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=222664>
- Decreto N.º 408 de 1991 [Ministerio de Educación]. Declara monumento histórico la basílica de los sacramentinos, de Santiago, Región Metropolitana. 29 de octubre de 1991. https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/decretos/MH_00540_1991_D00408.PDF
- Decreto N.º 458 de 1976 [DFL – Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones. 13 de abril de 1976. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=13560&idParte=8632216>
- Decreto exento N.º 462 de 2008 [Ministerio de Educación]. Declara Zona Típica o pintoresca el sector denominado "Barrio cívico -eje Bulnes- parque Almagro", de la comuna y provincia de Santiago, Región Metropolitana. 5 de febrero de 2008. https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/decretos/ZT_01050_2008_D00462.PDF
- Delgadillo, V. (5-10 de mayo de 2014). *La política del espacio público y del patrimonio urbano en la ciudad de México. Discurso progresista, negocios inmobiliarios y buen comportamiento social* [Sesión de conferencia]. XIII Coloquio Internacional de Geocrítica. El control del espacio y los espacios de control. Barcelona.
- Delgadillo, V. (2016). Urbi et Orbi: un mundo urbano. *Andamios*, 13(32), 7-14.
- Dormaels, M. (2012). Identidad, comunidades y patrimonio local: una nueva legitimidad social. *Alteridades*, 22(43), 9-19.

- Fernández, R., & Aalbers, M. B. (2016). Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. *Competition & Change*, 20(2), 71-88. <https://doi.org/10.1177/1024529415623916>
- Ferrada, M. (2021). Estallido social en Chile y procesos de patrimonialización: un paradigma de resignificación de las memorias. *Arquitecturas del Sur*, 39(59), 44-67. <http://dx.doi.org/10.22320/07196466.2021.39.059.03>
- Froimovich Hes, J., García González, M., Lepori Botto, G. y Vergara Petrescu, J. (2006). *Transformación de la comuna de Santiago a partir de la vivienda en densidad: revisión de un proceso de renovación urbana* [Tesis de pregrado inédita. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile].
- Gallagher, S. B. (2021). *Protecting Built Heritage in Hong Kong*. Springer.
- Google. (s.f.). [Iglesia del Santísimo Sacramento]. Recuperado el 21 de enero de 2024 de <https://www.google.cl/maps/@-33.4519504,-70.6454224,1047m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>
- Gross, P. (1990). Santiago de Chile: ideología y modelos urbanos. *Revista EURE*, 16(48), 67-85. <https://doi.org/10.7764/1026>
- Harvey, D. (1990). *La condición de la posmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Amorrortu editores.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Gnificas Varona S.A.
- Herrmann, G. y Van Klaveren, F. (2013). ¿Cómo densificar? Problemas y desafíos de las tipologías de densificación en la ciudad de Santiago. *Revista 180*, (31), 38-43.
- Hidalgo, R., Arenas, F. y Santana, D. (2016). ¿Utópolis o distópolis?: producción inmobiliaria y metropolización en el litoral central de Chile (1992-2012). *EURE*, 126(42), 27-54. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200002>
- Ibarra, M. y González, P. (2021). Comunidades y barrios en los nuevos procesos de patrimonialización de la ciudad de Santiago, Chile (1980-2019). *Bitácora Urbano Territorial*, 31(1), 15-26. <https://10.15446/bitacora.v31n1.86765>
- Ilustre Municipalidad de Santiago. (2011). *Plan de Desarrollo comunal 2011-2014*. Autor.
- Ilustre Municipalidad de Santiago. (2014). *Plan de Desarrollo Comunal 2014-2023*. Autor.
- Ilustre Municipalidad de Santiago. (2021). *Ordenanza Local. Plan Regulador Comunal*. Autor.
- Inciti. (junio de 2019). *Proyectos residenciales en venta*. [Conjunto de datos]. Autor.
- Instituto Nacional de Estadísticas. (2017). Censo de Población y Vivienda. <https://www.ine.gob.cl/estadisticas/sociales/censos-de-poblacion-y-vivienda/censo-de-poblacion-y-vivienda>
- Inzulza-Contardo, J. (2021). La paradoja de la verticalización y gentrificación versus la integración de la ciudadanía. *Revista de Urbanismo*, (45), 1-3. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2021.65578>
- Kiruthigan, K., & Thirumaran, K. (2019). Effects of urbanization on historical heritage buildings in Kumbakonam, Tamilnadu, India. *Frontiers of Architectural Research*, 8(1), 94-105. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2018.09.002>
- Ley N.º 17.288 de 1970. Legisla sobre Monumentos Nacionales, 27 de enero de 1970

- Ley N.º 18.595 de 1987. Otorga Beneficio Tributario para Zonas de Renovación Urbana, 27 de enero de 1987.
- Link, F., Señoret, A. y Matus, C. (2023). Barrios verticales en Santiago de Chile: nuevas formas de sociabilidad vecinal y familiaridad pública. *Revista de Urbanismo*, (48), 1-17. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2023.68121>
- López, E. (9 de octubre de 2014). Gentrificación y burbuja inmobiliaria en el centro de Santiago. *Ciper Chile*. <https://www.ciperchile.cl/2014/10/09/gentrificacion-y-burbuja-inmobiliaria-en-el-centro-de-santiago/>
- López, 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.
- Madandola, M., & Boussaa, D. (2023). Cultural heritage tourism as a catalyst for sustainable development; the case of old Oyo town in Nigeria. *International Journal of Heritage Studies*, 29(1-2), 21-38. <https://doi.org/10.1080/13527258.2023.2169332>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022a). Predios habitacionales por año de construcción [Conjunto de datos]. https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/resultados/?_sft_categoria_repositorio=estadisticas
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022b). Permisos de Edificación [Conjunto de datos]. https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/resultados/?_sft_categoria_repositorio=permisos-de-edificacion
- Mora, E. (1935). *Chile-Santiago Vista Panorámica* [Fotografía]. <https://www.bibliotecanacionaldigital.gob.cl/bnd/629/w3-article-612563.html>
- Observatorio de Ciudades UC. (2019). Valor económico del suelo 1990-2006 Santiago [Mapa interactivo] https://ideocuc-ocuc.hub.arcgis.com/datasets/e7acd217cd7b45b3bb7f02481c3c1888_0/explore
- Orellana, A., Vicuña, M., Link, F., Perrozzi, A. Marshall, C., Trufello, R. y Señoret, A. (2022). Verticalización y configuración socioespacial de Santiago. *AUS [Arquitectura/ Urbanismo / Sustentabilidad]*, (31), 31-39. <https://doi.org/10.4206/aus.2022.n31-05>
- Ortega, O. y Hermosilla, P. (1996). Introducción de la edificación en altura en Chile. *Revista De Arquitectura*, 7(7), 14-21. <https://doi.org/10.5354/0719-5427.1996.30421>
- Pacheco, P., & Mera, E. (2023). Evolution over Time of Urban Thermal Conditions of a City Immersed in a Basin Geography and Mitigation. *Atmosphere*, 14(5), 1-22. <https://doi.org/10.3390/atmos14050777>
- Pallarés Torres, M., Pallarés Torres, M.E. y Chang Lou, J. (2018). Mitigación de la densificación residencial en altura. El caso de la Comuna de Las Condes de Santiago de Chile. *Estoa*, 7(13), 73-82. <https://doi.org/10.18537/est.v007.n013.a06>
- Pérez, B. (2016). El Sitio del Convento: San Francisco y el Desarrollo de la Ciudad de Santiago hacia el Sur de la Alameda, 1820-1920 [Tesis doctoral inédita Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile].
- Pérez, E., Ortega, A., Saavedra, C. y Lobos, P., (2023). Renovación urbana en el centro histórico de Santiago, Chile: el caso de la manzana de la Casa Colorada. *Revista EURE*, 49(147), 1-25. <https://dx.doi.org/10.7764/eure.49.147.11>
- Publicidad Inmobiliaria Plaza Sacramento (agosto, 2009). [Fotografía publicitaria]. *Revista Vivienda y Decoración*.

- Rojas, E. (2004). *Volver al centro: La recuperación de áreas urbanas centrales*. BID.
- Rojas Symmes, L. (2017). Ciudad vertical: la "nueva forma" de la precariedad habitacional Comuna de Estación Central, Santiago de Chile. *Revista 180*, (39), 1-17. <https://doi.org/10.7764/tesisUC/ARQ/52759>
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM ediciones.
- Rosas, J. y Vicuña, M. (2016). *El Plano Oficial de Urbanización de Santiago y la Ordenanza Local de 1939: Organización espacial y sistemas de representación en la modernización del Centro Histórico*. Universidad de Granada. <https://digibug.ugr.es/handle/10481/65522>
- Rossi, A. (2015). *La arquitectura de la ciudad*. Gustavo Gili.
- Sahady, A. y Gallardo, F. (2004). Centros Históricos: El auténtico ADN de las ciudades. *INVI*, 51(19), 9-30. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2004.61924>
- Sanni-Anibire, M. O., & Adenle, Y. A. (2022). Residential satisfaction of vertical urban settlements in Hong Kong. *Journal of Engineering, Design and Technology*, <https://doi.org/10.1108/JEDT-06-2022-0323>
- Sassen, S. (2010). *Territorio, autoridad y derechos. De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales*. Katz Editores.
- Servicio de Impuestos Internos. (2022). Cartografía Digital SII [Mapa]. <https://www4.sii.cl/mapasui/inter-net/#/contenido/index.html>
- Silva, C. (2017). *Revisitando el centro histórico de Santiago. El rol del patrimonio urbano en iniciativas y planes revisados en tres períodos clave (1872-2015)* [Tesis magíster, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile].
- Tapia, R., Araos, C., Forray, R., Gil, D. y Muñoz, S. (2020). Hacia un modelo integral de regeneración urbano-habitacional con densificación en barrios tipo 9x18. En Centro Políticas Públicas UC (Eds.), *Propuestas para Chile. Concurso de Políticas Públicas 2019* (pp. 319-351). Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Valencia, M. (2017). Tensiones entre procesos de patrimonialización y modernización neoliberal. El caso de los paisajes culturales modernos: conjuntos habitacionales y barrios obreros en América Latina en el siglo XX. *Revista de Urbanismo*, (37), 3-16. <https://doi.org/10.5354/ru.v0i36.45198>
- Valencia González, D. y Angelcos Gutiérrez, N. (2020). Urbanización neoliberal, tensiones y expectativas morales en la defensa del patrimonio: el caso del barrio Victoria, Santiago. *Revista de Urbanismo*, (43), 46-62. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2020.57766>
- Van der Hoeven, A. (2020) Valuing Urban Heritage Through Participatory Heritage Websites: Citizen Perceptions of Historic Urban Landscapes. *Space and Culture*, 23(2), 129-148. <https://doi.org/10.1177/1206331218797038>
- Vergara Vidal, J. (2017). Verticalización. La edificación en altura en la Región Metropolitana de Santiago (1990-2014). *Revista INVI*, 32(90), 9-49. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582017000200009>
- Vicuña del Río, M. (2020). Densidad y sus efectos en la transformación espacial de la ciudad contemporánea: cinco tipologías para interpretar la densificación residencial intensiva en el área metropolitana de Santiago. *Revista 180*, 45, (112-126). [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-45.\(2020\).art-659](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-45.(2020).art-659)

Vicuña, M. y Moraga Zárata, M. (2021). Incidencia de las normas de excepción en la planificación de la verticalización del Área Metropolitana de Santiago. *Revista de Urbanismo*, (45), 4-24. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2021.59415>

Vicuña, M. y Urbina-Julio, M. (2023). "Alcázame si puedes": Ajustes y calibraciones de la normativa urbana tras la verticalización en el Área Metropolitana de Santiago. *EURE*, 49(148), 1-30.

Waisman, M. (1994). El patrimonio en el tiempo. *Revista PH*, (06), 10-14. <https://doi.org/10.33349/1994.6.78>

World Health Organization. (2023). *WHO initiative on urban governance for health and well-being*. <https://www.who.int/initiatives/urban-governance-for-health-and-well-being>