

DFweekend



La disputa tras las zonas típicas

FOTOS JOSÉ BARRANTES

■ Un estudio, que analizó la evolución de valores en las casas y departamentos en barrios declarados bajo esa categoría, reveló que se frena el alza en los precios.

POR KAREN PEÑA C.

Surgió a mediados del siglo XX, hoy conocido por estar a pocas cuadras del Estadio Nacional, se erige el barrio Suárez Mujica en Ñuñoa. La última vez que este nombre se convirtió en noticia fue cuando el 28 de diciembre de 2016, este lugar fue propuesto para ser declarado Monumento Nacional bajo la categoría de Zona Típica, desatando una disputa entre vecinos y expertos.

¿El resultado? El 24 de enero, el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) declaró como zona típica al barrio comprendido entre las calles Grecia, Pedro de Valdivia, José Domingo Cañas y Lo Encalada, que en total abarcan 87 hectáreas.

De paso, se revivió un debate urbano donde la libertad de por ejemplo poder pintar las casas del color que le parezca al propietario chocó con quienes pretenden

resguardar el sector del arribo de grandes inmobiliarias.

Y aunque algunos celebraron la declaración obtenida por el tradicional barrio, bajo la consigna de defensa al patrimonio, en las calles hay otros que aún no bajan sus brazos y reparten comunicados a los transeúntes para oponerse a la medida.

El presidente de la Agrupación Unidos por Ñuñoa, Yako Cohen, cuenta que hay recursos presentados -uno de ellos está incluso en la Contraloría- y que llegarán hasta las últimas consecuencias para revertir la decisión del CMN.

"Están mal utilizando la ley que se supone que es preservar monumentos históricos, lo que significa que quede congelado el territorio de por vida y eso es lo que reclamamos", dice. Su postura es tajante a la hora de responder a los defensores de que el barrio sea

declarado zona típica, asegurando que estos le tienen "odio a las inmobiliarias, incluso dicen que estamos apoyados por ellas".

El diagnóstico de Cohen es claro: "Asustaron a la gente diciéndole que le van a poner un gueto vertical al lado de su casa". Por esto, no tiene reparo en señalar que las arremetidas de estos grupos para declarar zonas típicas se pueden extender a otros barrios de la comuna.

Impacto inmobiliario

Aunque sitios como Villa Olímpica o el barrio Yungay son los más conocidos, en Chile, de los 1.658 Monumentos Nacionales declarados por decreto al 4 de enero de 2018, 140 corresponden a Zonas Típicas. De estos, 45 están en la Región Metropolitana, 22 en Valparaíso y 16 en Los Lagos.

¿Qué tan cierto es el eventual impacto que tienen estas declaratorias en el valor del suelo? La consultora Arenas & Cayo analizó la evolución de valores de casas y departamentos en al menos cuatro barrios declarados bajo esta categoría, revelando que los más impactados son los



que tienen en la zona típica casas y, por consiguiente, uso potencial inmobiliario. Estos son los barrios Yungay, Matta Sur y también ocurriría en Suárez Mujica.

Según el análisis, en el barrio Yungay el valor promedio global de oferta de las casas en el cuarto trimestre de 2015 llegaba a 7.257 UF, mientras en el cuarto trimestre del año pasado cayó a 6.974 UF.

En el caso de Matta Sur -que fue declarada zona típica en el primer trimestre de 2015- las ca-

sas alcanzaron un valor promedio global de oferta de 6.090 UF en el cuarto trimestre de ese año y llegó a 5.973 UF el cuarto trimestre del año pasado.

El gerente de Estudios de Arenas & Cayo, Cristián Gutiérrez, explica que los barrios pierden plusvalía en cuanto a las casas, ya que al no poder hacer mejoras, van perdiendo su valor. Sin embargo, advierte que esto puede ser compensado si el barrio resguardado posee valor de conjunto, esto complementa el valor



tuales sobre las propiedades, los expertos advierten una discusión de planificación urbana. Para el presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, Luis Eduardo Bresciani, "la utilización del mecanismo de zona típica se ha transformado recientemente en un atajo para resolver temas que debieran ser tratados en los planos reguladores". Bresciani critica que el mecanismo de zona típica no privilegie el liderazgo local o regional y los procesos de participación que contempla son limitados.

El director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Vicente Domínguez, es enfático en afirmar que "se está desordenando la planificación urbana" en el sentido que hasta hace poco tiempo esta era responsabilidad del Ministerio de Vivienda y los municipios.

Sin embargo, ahora el CMN "ha ingresado en el área de planificación urbana alejándose de lo que le corresponde en el sentido que si tiene alguna intención de preservar barrios, tiene que hacer una resolución convenida con el Ministerio y el municipio local".

Domínguez cree que "hay una especie de conflicto de poder, porque al final no se sabe exactamente qué va a ocurrir con cada espacio de la ciudad". Y sentencia: "El CMN ha ido mucho más lejos de lo que le corresponde".

inmueble generando un alza, lo que rara vez ocurre inmediatamente creada la zona patrimonial.

"En el caso de los departamentos no ocurre lo mismo, dado que al congelarse la zona se torna en un bien escaso, por lo que no pierde valor salvo que el entorno se deteriore. De no ser así, ganaría valor al ser la única puerta de entrada a este barrio singular", agrega.

Sobre el caso puntual de Suárez Mujica, Gutiérrez asegura que "inicialmente las casas se mantendrían estables con tendencia a la baja dado que se pierde el potencial inmobiliario".

Coincide el consultor del área de brokerage de Colliers International, Reinaldo Gleisner, quien reconoce que "sin duda" que se afectará el valor del suelo, al excluirlo para siempre del desarrollo urbano. "Lo contradictorio de la declaratoria es que se hace para conservar un escenario urbano para un público muy amplio, pero es costoso, casi exclusivo, de los propietarios", dice.

El atajo a los planes reguladores

Pero más allá de los efectos pun-

EVOLUCIÓN DE VALORES DE VIVIENDAS

VALOR PROMEDIO GLOBAL DE OFERTA EXPRESADO EN UF



Villa Frei



Villa Olímpica



Barrio Yungay



En enero de 2009 el CMN aprobó la declaratoria de Zona Típica del barrio Yungay.

