



# Hacia una gestión sustentable del patrimonio arquitectónico en Chile

43 | ENERO 2017

ARQUITECTURA

Se agradece especialmente la participación  
y retroalimentación de Eugenio Cienfuegos,  
Fernando Herrera y Carola Illanes

**EDITOR**

Rodolfo Arriagada Cura

**GERENTE DE ESTUDIOS**

Javier Hurtado Cicarelli

# Hacia una gestión sustentable del patrimonio arquitectónico en Chile

43 | ENERO 2017

Documento elaborado para el gremio por el  
Grupo de Trabajo Patrimonio Arquitectónico CChC  
presidido por Amaya Irarrázaval Zegers



Viviendas en el Cerro Artillería,  
Valparaíso, V Región.  
En la cima, el edificio de la  
Ex Escuela Naval, declarado  
como Monumento Nacional  
Histórico.

## PALABRAS INICIALES

El siguiente documento compila y actualiza una serie de publicaciones generadas por la CChC durante más de una década sobre políticas públicas para la conservación patrimonial en Chile, que dan cuenta de una preocupación permanente del gremio por la materia.

Ante la necesidad de conservar el patrimonio construido chileno, se propone un conjunto de mecanismos para fomentar la conservación de inmuebles patrimoniales, haciendo énfasis en aquellos de propiedad privada. Estos incentivos apuntan a que a sus propietarios les resulte más atractivo mantener su inmueble que sustituirlo por una obra nueva y, de esta forma, contribuir a la mantención de bienes que construyen la identidad de nuestro país, preservándolos para futuras generaciones.

El patrimonio es un bien social cuya conservación y permanencia producen externalidades positivas para la sociedad en su conjunto; y dado que son únicos, su pérdida se vuelve irreversible: surgen entonces grandes interrogantes, entre ellas, qué declarar como patrimonio en relación al mérito de sus valores, cómo gestionar su conservación y cómo equilibrar su protección con el respeto al derecho de propiedad.

En respuesta a esta pregunta, se plantea que en la actualidad la gestión patrimonial –es decir, la relación sistémica entre identificación, restauración y mantención– es insuficiente, por lo que debe ser revisada y mejorada. Sobre todo, porque en la actualidad la falta de instrumentos de financiamiento para la recuperación patrimonial es contraproducente: hace que la declaratoria no revierta el deterioro progresivo del inmueble patrimonial e incluso lo aumente. A ello se suma la necesidad de revisar los marcos tanto normativos como institucionales en materia patrimonial porque hoy en día no se ajustan a las tendencias que demandan los nuevos desafíos urbanos.

Se espera que el siguiente documento, que sistematiza el conocimiento y análisis efectuado por la CChC a lo largo de años, plantee una mirada actual y factible para abordar el debate sobre políticas públicas en materia patrimonial en Chile.



# ÍNDICE

<b>I</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>06</b>
<b>II</b>	<b>CONTEXTO</b>	<b>08</b>
	EL ESTADO ACTUAL DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN CHILE	
	(i) La expansión del concepto de patrimonio	
	(ii) Una declaratoria que induce el deterioro	
	(iii) Ausencia de compensaciones por valor alternativo de propiedad privada	
	(iv) Duplicidad normativa e institucionalidad múltiple	
	(v) Nuevos desafíos, hacia una gestión sustentable	
<b>III</b>	<b>PRIMER PRINCIPIO</b>	<b>13</b>
	GARANTIZAR UNA CONSERVACIÓN SUSTENTABLE DEL PATRIMONIO	
	Lineamiento 1 – Replantear el rol del Estado en la conservación del patrimonio	
	Lineamiento 2 – Asociar a toda declaratoria patrimonial el financiamiento para conservación	
	Lineamiento 3 – Equilibrar la salvaguarda del patrimonio con el derecho de propiedad	
	Lineamiento 4 – Garantizar mecanismos tempranos y efectivos de participación	
	Lineamiento 5 – Asegurar que la gestión patrimonial sea transparente y expedita	
<b>IV</b>	<b>SEGUNDO PRINCIPIO</b>	<b>23</b>
	CONSOLIDAR UN MARCO NORMATIVO-INSTITUCIONAL ÚNICO EN MATERIA PATRIMONIAL	
	Lineamiento 6 – Actualizar el concepto de patrimonio y sus categorías	
	Lineamiento 7 – Integrar todas las categorías patrimoniales bajo un marco único	
	Lineamiento 8 – Actualizar atribuciones y composición del Consejo Monumentos Nacionales	
	Lineamiento 9 – Establecer criterios para desafectar la declaratoria patrimonial	
	Lineamiento 10 – Establecer un protocolo claro frente a emergencias y catástrofes	
<b>V</b>	<b>CONSIDERACIONES FINALES</b>	<b>28</b>
<b>VI</b>	<b>GLOSARIO</b>	<b>29</b>
<b>VII</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	<b>32</b>

## I RESUMEN EJECUTIVO

Durante más de una década, la CChC ha mantenido una preocupación constante por la situación del patrimonio arquitectónico en Chile pues comprende la relevancia que éste tiene en la construcción de la identidad nacional y los efectos positivos que genera su conservación y mantención. Por lo mismo, el gremio ha discutido en diversas instancias el diagnóstico actual del patrimonio arquitectónico chileno y ha propuesto lineamientos de política pública –que fueron entregados a distintas autoridades gubernamentales– los que en este documento son revisados y actualizados.

El diagnóstico de la situación actual muestra que:

- i. Hablar de patrimonio hoy en día es muy distinto de hace décadas atrás cuando la Ley de Monumentos Nacionales (LMN) fue promulgada en 1970. Dado que el concepto se ha ido expandiendo, es necesario revisar cuáles son los valores que se reconocen al momento de declarar un inmueble patrimonial. No obstante lo anterior, este documento se centra en particular en el patrimonio arquitectónico chileno.
- ii. La declaratoria patrimonial induce el deterioro. Esto se debe a que el proceso para declarar carece de un marco financiero que respalde la decisión y la haga factible. Luego, la declaratoria sin respaldo económico genera efectos contrarios a los deseados.
- iii. La declaratoria tampoco considera compensaciones adecuadas para el propietario. Por lo tanto, dado que las restricciones que le son impuestas no son equilibradas mediante mecanismos de compensación, en muchos casos conservar el inmueble patrimonial deja de ser atractivo pues su situación económica se ve empeorada en relación a la situación previa a la declaratoria.
- iv. La conservación patrimonial está regida por un marco normativo obsoleto que debe ser actualizado. Además, en el caso de la declaratoria existe una duplicidad normativa porque existen dos fuentes paralelas que pueden declarar un inmueble como patrimonial: la Ley de Monumentos Nacionales (LMN) y la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). A ello se suma una multiplicidad de instituciones que deben ser coordinadas, entre ellas, gobiernos locales, organismos técnicos y diversos ministerios.
- v. Por último, se observa que el diseño de los procesos no considera una mirada sustentable, condición fundamental para toda política pública. Esta situación se constata en declaratorias que no cuentan con viabilidad financiera para que la restauración y mantención perduren en el tiempo, procesos establecidos de participación o un marco normativo que se ajuste a las tendencias actuales.

A raíz de lo anterior, se plantean dos principios de los cuales surgen diez lineamientos de política pública, los que buscan promover la conservación de inmuebles patrimoniales en el largo plazo, en particular de aquellos de propiedad privada. Incorporar criterios de sustentabilidad a la gestión patrimonial implica establecer garantías para que la conservación se mantenga en el tiempo, considerando la complejidad de dimensiones involucradas. Para ello, es necesario darle factibilidad financiera a las declaratorias, una normativa y estructura institucional actualizadas e identificar eficazmente aquellos valores que la sociedad reconoce como patrimoniales para conservarlos.

El Primer Principio es "Garantizar una conservación sustentable del patrimonio" y agrupa los lineamientos 1 al 5. Se basa en el reconocimiento del patrimonio como una externalidad positiva para la sociedad y en la necesidad de contar con un plan factible de financiamiento que permita que los esfuerzos de restauración y mantención de inmuebles patrimoniales perduren en el tiempo para las futuras generaciones. En caso contrario, la mera declaratoria sin soporte económico ni compensaciones contribuye a acelerar el deterioro del inmueble que se buscaba proteger. Los lineamientos son:

1. Replantear el rol del Estado en la conservación del patrimonio
2. Asociar a toda declaratoria patrimonial el financiamiento para conservación
3. Equilibrar la salvaguarda del patrimonio con el derecho de propiedad
4. Garantizar mecanismos tempranos y efectivos de participación
5. Asegurar que la gestión patrimonial sea transparente y expedita

El Segundo Principio es "Consolidar un marco normativo-institucional único en materia patrimonial" y agrupa los lineamientos 6 al 10. Dado que el concepto de patrimonio se ha ido expandiendo, tanto la normativa como la institucionalidad deben actualizarse y responder a estas nuevas tendencias. Se plantea como indispensable resolver bajo un marco único las actualizaciones que la normativa patrimonial actual necesita. Los lineamientos son:

6. Actualizar el concepto de patrimonio y sus categorías
7. Integrar todas las categorías patrimoniales bajo un marco único
8. Actualizar atribuciones y composición del Consejo Monumentos Nacionales
9. Establecer criterios para desafectar la declaratoria patrimonial
10. Establecer un protocolo claro frente a emergencias y catástrofes

De esta manera, se espera que el siguiente documento que sistematiza el conocimiento y análisis efectuado por la CChC por más de una década, plantee una mirada actual y factible para abordar el debate sobre políticas públicas en materia patrimonial en Chile.

## II CONTEXTO EL ESTADO ACTUAL DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN CHILE

### I. LA EXPANSIÓN DEL CONCEPTO DE PATRIMONIO

El concepto de patrimonio se ha expandido en las últimas décadas. Hoy en día, la experiencia internacional abarca un espectro tan amplio de conceptos que es posible hablar de patrimonio para referirse a diversos ámbitos que van desde el patrimonio intangible y las tradiciones culturales hasta la escala del *landscape*, a través del concepto de paisaje cultural. Teniendo en cuenta esta consideración, el siguiente documento se focaliza en el patrimonio arquitectónico chileno, al que de aquí en adelante se denominará indistintamente como “patrimonio” o “inmueble patrimonial”.

### II. UNA DECLARATORIA QUE INDUCE EL DETERIORO

Actualmente en Chile, la declaratoria patrimonial establece obligaciones para el propietario, sin embargo la ausencia de incentivos económicos que la acompañen hace que su conservación no sea necesariamente atractiva para él.

La falta de recursos económicos asociados a la declaratoria, la prohibición de demoler el inmueble –en caso de deterioro extremo– o en muchos casos la falta de recursos propios hacen que entre en un proceso de obsolescencia y deterioro. Luego, se puede afirmar que una declaratoria patrimonial que restringe pero no incentiva la conservación es contraproducente a los objetivos que persigue.

### III. AUSENCIA DE COMPENSACIONES POR VALOR ALTERNATIVO DE PROPIEDAD PRIVADA

Pero no solamente faltan incentivos a la conservación. Tampoco se consideran mecanismos de compensación que reconozcan el valor alternativo del dueño del inmueble patrimonial que se ve afectado con la declaratoria patrimonial. La consecuencia directa es que la ausencia de una compensación adecuada que equilibre la decisión de la sociedad de preservar el patrimonio versus el derecho a la propiedad hace que la idea de conservar resulte poco conveniente para el propietario.

#### IV. DUPLICIDAD NORMATIVA E INSTITUCIONALIDAD MÚLTIPLE

Los inmuebles patrimoniales son declarados a través de dos marcos: (i) la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales que opera a través del Consejo de Monumentos Nacionales; y (ii), la Ley General de Urbanismo y Construcciones a través de su ordenanza, que establece disposiciones para afectar inmuebles con valor patrimonial mediante Planes Reguladores Comunes. Cada uno de estos mecanismos cuenta con sus propias categorías de patrimonio y con procedimientos distintos: al no estar regidos por un mismo marco normativo hay veces en que su traslape en el territorio produce confusión sobre cómo intervenir y a quién atribuir la responsabilidad de su conservación.

##### El patrimonio declarado por el Consejo de Monumentos Nacionales

En Chile, la declaración del patrimonio está reglamentada en la Ley N°17.288 sobre Monumentos Nacionales (LMN). Dicha ley fue publicada el año 1970 y tiene como objetivo otorgar protección al patrimonio cultural existente en el país. Esta Ley distingue diversas categorías de monumentos nacionales tales como Monumentos Históricos, Monumentos Públicos, Monumentos Arqueológicos, Zonas Típicas y Santuarios de la Naturaleza. Dentro de los inmuebles patrimoniales a los que se dirige este documento están los Monumentos Históricos y las Zonas Típicas por constituir patrimonio arquitectónico y urbano; además, se suman otros que se verán más adelante.

La Ley N°17.288 entrega la tuición y protección de estos monumentos al Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), organismo técnico y colegiado dependiente del Ministerio de Educación. Este organismo es responsable de proponer declaratorias patrimoniales en forma autónoma y de acuerdo a sus propios criterios, aunque luego la declaración debe ser formalizada por el Mineduc a través de un Decreto Supremo. Este proceso no considera necesariamente la opinión del propietario o la comunidad, ni la posibilidad de interponer recursos de reconsideración o apelación ante un ente superior en caso de no estar de acuerdo con la declaratoria propuesta.

Asimismo, la Ley establece que tanto los Monumentos Históricos como los inmuebles ubicados en una Zona Típica no podrán ser demolidos y sólo se admiten modificaciones o reparaciones, las que en cualquier caso deben ser aprobadas previamente por el Consejo de Monumentos Nacionales. Además, los proyectos o actividades sobre este tipo de bienes deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental<sup>1</sup>.

---

1 Ley 19.300, Art 10° y Art. 11° letra f.

## El patrimonio declarado mediante Planes Reguladores Comunales

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) entrega atribuciones a los planes reguladores comunales para declarar dos categorías de protección patrimonial adicionales a las definidas por la Ley de Monumentos Nacionales: los Inmuebles de Conservación Histórica y las Zonas de Conservación Histórica.

De acuerdo a la Ordenanza que reglamenta esta Ley, OGUC, el Municipio puede realizar estas declaratorias sin intervención del Consejo de Monumentos Nacionales, si los Inmuebles o Zonas cumplen con las siguientes características<sup>2</sup>:

- En la categoría de Inmuebles de Conservación Histórica, que se trate de un edificio que posea valor cultural a proteger, que la demolición del inmueble genere un menoscabo urbanístico, o que su arquitectura constituya un hito de significación urbana;
- En tanto para la categoría de Zonas de Conservación Histórica, que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales locales, que la demolición de alguno de sus edificios genere menoscabo a la zona o conjunto, o que sea un sector que se encuentre relacionado con uno o más Monumentos Nacionales en la Categoría de Monumento Histórico o Zona Típica. En este último caso, los MN seguirán siendo regidos por la Ley de Monumentos Nacionales.

Además, la ordenanza establece que cada municipio, a través de Planes Seccionales, podrá establecer características arquitectónicas en sectores en torno a inmuebles patrimoniales<sup>3</sup>.

Por otro lado, los ICH quedan gravados con la prohibición de ser demolidos y, por lo tanto, se prohíben permisos de obra nueva dentro de sus límites. Asimismo, las ZCH quedan gravadas con normas de edificación mucho más restrictivas que otras zonas de la comuna, un desincentivo a cierto tipo de proyectos cuyo costo de oportunidad no es compensado económicamente.

Al igual que en el caso de los Monumentos Nacionales, la LGUC no estipula consulta ni notificación formal al propietario del inmueble, salvo por los procedimientos generales de participación ciudadana contemplados en los procesos de elaboración o modificación de planes reguladores comunales; ninguno de ellos dispone cómo debe ser de forma clara el rol de la participación –en caso que haya– para identificar valores patrimoniales en los inmuebles declarados.

Por su parte, los proyectos de modificación o reparación de los Inmuebles de Conservación Histórica, así como cualquier intervención en una Zona de Conservación Histórica deben ser aprobados

---

2 Basado en OGUC, Art. 2.1.43

3 OGUC, Art. 2.7.8

caso a caso por el Director de Obras de la Municipalidad, con el visto bueno de la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Lo anterior genera ámbitos de discrecionalidad de parte de la autoridad, demoras innecesarias e incertidumbre para sus propietarios e interesados en invertir en su conservación.

Si a esto sumamos que además existen otras instituciones involucradas, el flujo del proceso de gestión patrimonial se vuelve incluso más complejo. Entre ellos figuran,

- el Ministerio del Medio Ambiente, que somete proyectos de intervención de inmuebles patrimoniales al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental<sup>4</sup>;
- los Gobiernos Regionales, que son llamados a cautelar el patrimonio histórico de la región<sup>5</sup>;
- y la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena que tiene entre sus funciones la protección y difusión del patrimonio arquitectónico e histórico indígena<sup>6</sup>, entre otros.

A este marco institucional múltiple se suman inmuebles patrimoniales con reconocimiento supranacional. Tal es el caso de zonas, sectores o sitios publicados en la Lista de Patrimonio Mundial del Comité de Patrimonio Mundial de la UNESCO.

## V. NUEVOS DESAFÍOS, HACIA UNA GESTIÓN SUSTENTABLE

En general, los ciclos del proceso de conservación debieran contener distintas etapas, tales como identificación del inmueble, declaratoria, restauración, mantenimiento y eventual desafectación. En forma transversal operan mecanismos económicos, referidos a la viabilidad financiera de concretar los procesos; legales e institucionales, referidos a los marcos normativos que regulan el proceso; y socioculturales, referidos al reconocimiento de valores históricos y singulares que se le otorgan a los inmuebles patrimoniales; entre otros.

Incorporar criterios de sustentabilidad a la gestión patrimonial implica establecer garantías para que la conservación se mantenga en el largo plazo, considerando la complejidad de dimensiones involucradas. Para ello es necesario darle factibilidad financiera a las declaratorias, una normativa y estructura institucional actualizadas e identificar eficazmente aquellos valores que la sociedad reconoce como patrimoniales para conservarlos.

---

4 LMN, Art. 31°; Dictamen 4000 de Contraloría.

5 Ley 19.175, Art. 19°.

6 Ley 19.253, Art 28° y Art. 39°.

Más todavía si consideramos que la Ley establece deberes y responsabilidades que el propietario privado del inmueble debe asumir, pero no derechos. Así, como el propietario tiene la obligación de asumir todo el costo asociado al inmueble y en ocasiones su valoración particular es mucho menor que la social, en la mayoría de los casos la declaratoria lo deja en una situación desfavorable, por lo tanto tiene incentivos a buscar maneras de que el inmueble pierda su declaratoria patrimonial para restaurar su situación económica original, llegando incluso al extremo de destruirlo (CChC, 2005, p. 20). Esta situación es crítica, por lo que se requiere que la Ley establezca canales de participación y mecanismos de compensación por parte del Estado, de tal forma que al propietario de un inmueble patrimonial le sea más conveniente conservar la obra que realizar una obra nueva.

Cabe preguntarse entonces si realmente este corpus legal está cumpliendo su función de proteger el patrimonio. Se deben implementar diversas estrategias simultáneas, destinadas a entregar un abanico de alternativas al propietario particular de un inmueble patrimonial. Por ejemplo, debe evitarse la estigmatización de las actividades comerciales en inmuebles patrimoniales que cuenten con subsidios estatales. A través del desarrollo de una actividad rentable y compatible con la conservación del inmueble, su propietario podría autofinanciar, al menos en parte, su preservación en el tiempo.

Desde la CChC se postula que la implementación de los siguientes diez lineamientos de política pública aportarían positivamente en el cumplimiento del objetivo principal que es la preservación de los bienes patrimoniales para las futuras generaciones. La primera parte apunta a promover mecanismos e instrumentos que den factibilidad financiera y operativa a las decisiones de declaratoria patrimonial. La segunda, a definir un marco normativo que integre las dos normativas que hoy actúan en paralelo: resolver esta duplicidad normativa y definir parámetros de intervención permitiría procesos más robustos.

## III PRIMER PRINCIPIO GARANTIZAR UNA CONSERVACIÓN SUSTENTABLE DEL PATRIMONIO

### Lineamiento 1 REPLANTEAR EL ROL DEL ESTADO EN LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

Conservar un bien patrimonial para ésta y las futuras generaciones genera externalidades positivas a la sociedad porque preserva la identidad, la memoria histórica y hace a las ciudades más atractivas. Por lo tanto, es la sociedad en su conjunto –a través de las instituciones del Estado– quien debe asumir los costos de su conservación.

Dado que conservar el patrimonio tiene un costo y los recursos no son ilimitados, es necesario decidir qué y cómo conservar. En esta tarea, las instituciones del Estado deben asumir un rol activo no sólo en los procesos legales de identificación y declaratoria: también en su financiamiento. Lo anterior se fundamenta en el interés de la comunidad de preservar determinados valores de un inmueble patrimonial que trascienden los intereses particulares del propietario.

En el caso del patrimonio de propiedad privada, podría afirmarse que cuando el Estado no asume costo alguno en su conservación luego de reconocerlo como patrimonio protegido, se crea un incentivo para declarar una cantidad de inmuebles como patrimoniales sin considerar la factibilidad económica y técnica además de los valores a proteger.



Plaza de Armas en Santiago.  
Inserta dentro de la Zona  
Típica homónima.

## **Lineamiento 2 ASOCIAR A TODA DECLARATORIA PATRIMONIAL EL FINANCIAMIENTO PARA CONSERVACIÓN**

Cada declaratoria patrimonial debe tener como soporte un plan factible de financiamiento que establezca correctamente los incentivos, así el bien patrimonial termina siendo realmente conservado incluso en el caso de que su valorización por parte de la sociedad sea mayor a los costos involucrados.

A continuación se presenta una serie de mecanismos e incentivos mediante los cuales el Estado puede promover la conservación en inmuebles de propiedad privada (aportes directos e indirectos); y en que el sector privado también puede promover la conservación a través de inversión en proyectos de restauración y mantención en inmuebles de propiedad tanto pública como privada.

### **2.1 Aportes directos**

#### **2.1.1 Partida presupuestaria para gestión patrimonial para financiar costos asociados a cada declaratoria**

Se propone establecer un aporte estatal directo para la conservación de inmuebles patrimoniales de propiedad privada, reconociendo con ello el rol que le compete al Estado en la conservación de los inmuebles patrimoniales. El aporte debería quedar establecido dentro del presupuesto de la Nación a través de una partida presupuestaria que permita al organismo responsable de la declaración patrimonial financiar los costos asociados a su decisión de proteger el inmueble. Además, pueden establecerse fondos concursables para gestionar la conservación patrimonial y así fomentar la participación de actores que actualmente no forman parte de los procesos actuales de declaratoria.

### **2.2 Aportes indirectos**

Pese a que desde la publicación de los primeros documentos elaborados por la CChC sobre gestión patrimonial se han introducido cambios normativos que apuntan en la línea propuesta –como la modificación a la Ley de Donaciones Culturales que desde 2013 contiene cambios, por ejemplo respecto a quiénes pueden ser sus



Nave principal del Templo de San Francisco de Castro en Chiloé, Región de Los Lagos. Edificio declarado como Monumento Histórico Nacional.

beneficiarios–, todavía quedan muchos desafíos pendientes. Algunos mecanismos de aporte indirecto que se plantea que podrían marcar la diferencia son los siguientes:

### 2.2.1 Ampliar beneficiarios de la Ley de Donaciones con Fines Culturales a cualquier organización interesada en la conservación del inmueble patrimonial, independiente de su actividad

Actualmente los únicos beneficiarios son el propietario del inmueble y organizaciones sin fines de lucro.

Se propone crear una Ley de Donaciones específica para inmuebles patrimoniales de propiedad privada para permitir que empresas –contribuyentes de primera categoría– y personas naturales –contribuyentes del impuesto global complementario o del impuesto único de segunda categoría– puedan donar directamente a los propietarios para su conservación, mantenimiento, reparación, restauración o reconstrucción. Asimismo, se plantea como necesario que la donación (i) sea procedente aun cuando el donatario desarrolle actividades que persigan fines de lucro y (ii) que se haga extensible también a otros beneficiarios, como los propietarios de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

El beneficio tributario propuesto consiste en el derecho a un crédito<sup>7</sup> equivalente al 50% de la donación en contra del impuesto de primera categoría, global complementario o único de segunda categoría, según sea el caso. El 50% restante pasaría a constituir un gasto necesario para producir la renta.

Esta medida favorece tanto al contribuyente, por los beneficios tributarios que le significa la donación, como al proceso de conservación del inmueble patrimonial, ya que permite al propietario contar con los recursos requeridos. Para evitar que la recaudación sea destinada a otro fin, debe establecerse un procedimiento de seguimiento que verifique, entre otros aspectos, la cantidad de dinero necesaria para

7 Un crédito, desde el punto de vista tributario, es una suma que se deduce directamente del impuesto determinado y no de la base imponible (CChC, 2005, p. 26).



Viviendas en Zona Típica de calle Baquedano, Iquique, Región de Tarapacá.

la ejecución del proyecto de acuerdo a especificaciones técnicas informadas previamente, el uso que se dará a los fondos por etapa y el plazo para su ejecución que no debiera exceder los dos años.

### 2.2.2 Crédito tributario para Gestión de inmuebles patrimoniales, MNH e ICH

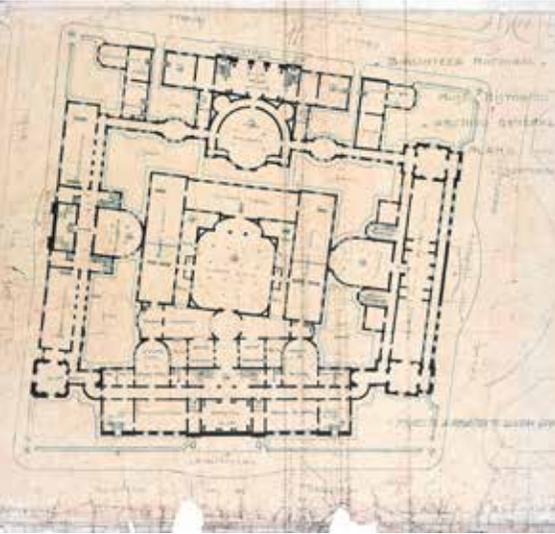
Se propone establecer en la ley tributaria un crédito que favorezca a los contribuyentes del impuesto de primera categoría que lleven a cabo obras de conservación tanto de Monumentos Nacionales Históricos como Inmuebles de Conservación histórica independiente de la actividad que desarrollen, esto es, actividades con o sin fines de lucro.

Asimismo, este crédito podría establecerse a favor de las personas naturales, contribuyentes del impuesto global complementario o del impuesto único de segunda categoría, que desarrollen iniciativas de conservación patrimonial.

Este crédito correspondería a un monto de los gastos de conservación del inmueble patrimonial. Al igual que en el mecanismo anterior, el seguimiento y fiscalización son fundamentales para garantizar que la medida efectivamente sea usada en pro de la conservación patrimonial.

### 2.2.3 Deducción de la renta bruta de los gastos de restauración y mantención

De esta forma, si la empresa incurre en gastos de conservación del inmueble patrimonial en el que desarrolla su actividad, y en la medida que dichos gastos sean necesarios para producir la renta, podrán ser rebajados de la renta bruta. Sin embargo, lo anterior sólo opera cuando estamos en presencia de gastos en que incurre un contribuyente de primera categoría. En caso que se trate de una persona natural que no es contribuyente de este impuesto, sino del global complementario o del impuesto único de segunda categoría, no podrá deducir de la renta global el monto correspondiente a los gastos en que incurrió para efectos de la conservación de un inmueble patrimonial de su propiedad.



Planta de arquitectura de la Biblioteca Nacional en Santiago. Edificio declarado como Monumento Nacional Histórico.

Para subsanar esta situación, se propone introducir una modificación legal que permita a los contribuyentes personas naturales afectos al impuesto global complementario o al impuesto único de segunda categoría, rebajar el monto (o un porcentaje de éste) de la base imponible anual de dichos tributos correspondiente a los gastos en que hubieren incurrido para la conservación del inmueble patrimonial respecto del cual sean propietarios. Asimismo, habría que fijar un monto máximo deducible.

#### 2.2.4 Reducción o exención de contribuciones a todos los inmuebles y zonas patrimoniales

Si bien se valora positivamente que exista la exención del total de las contribuciones (Impuesto Territorial) a ciertos tipos de inmuebles patrimoniales<sup>8</sup>, desde la CChC se postula que debe avanzarse en esta materia y hacerla extensiva a la totalidad de ellos.

Actualmente la Ley<sup>9</sup> otorga este beneficio tributario solamente a Monumentos Históricos sin fines comerciales, excluyendo a Inmuebles de Conservación Histórica de todo tipo, y a Monumentos Históricos Nacionales con actividades comerciales. Como se ha explicado anteriormente, esta lógica actual debe ser actualizada tomando en cuenta consideraciones de sustentabilidad financiera que entreguen robustez a la decisión de declarar, promoviendo la conservación patrimonial en el tiempo.

Además, deben ser incorporados a la lista de bienes con derecho a exención o reducción de contribuciones todos los que se encuentren dentro de polígonos cuyo valor patrimonial ha sido reconocido por el Estado: Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica.

8 Tienen una exención del 100% los bienes raíces declarados Monumentos Históricos o Públicos, acreditados por el Consejo de Monumentos Nacionales, cuando no estén destinados a actividades comerciales.

9 Ley N° 20.033 de 2005 que modifica a Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.



Iglesia de Parinacota, Putre,  
Región de Arica y Parinacota.  
Edificio declarado como  
Monumento Nacional  
Histórico.

### 2.2.5 Otros incentivos y mecanismos de compensación

- Posibilitar cambios de destino de la propiedad a nivel de Plan Regulador Comunal de forma expedita para permitir, por ejemplo, un uso comercial en caso que no lo tuviese.
- Exención del impuesto de timbre y estampillas en los créditos hipotecarios.
- Exención de permisos municipales para las obras de restauración menor de inmuebles patrimoniales.
- Declarar exentos del trámite de insinuación y del impuesto a la Herencia, Asignaciones y Donaciones, los legados y donaciones de dinero o especies en beneficio de inmuebles patrimoniales, mientras mantengan su condición.
- Subsidios de restauración entregados directamente al propietario de un inmueble patrimonial, para contribuir a la conservación de éste. Este subsidio puede funcionar en forma paralela al subsidio de rehabilitación patrimonial o subsidio habitacional Título III, que opera exclusivamente en las ZCH y que se entrega a quien compra una propiedad rehabilitada.
- Inversión pública en patrimonio asociado a edificaciones públicas. Esta propuesta se ha aplicado en otras legislaciones internacionales en alguna de las cuales, por ejemplo, se establece que en el presupuesto de cada nueva obra pública con algún grado de financiamiento fiscal, deberá incluirse una partida equivalente a un 1% de los aportes estatales para financiar trabajos de conservación o enriquecimiento del patrimonio histórico, con preferencia en la propia obra o en su entorno inmediato.
- Suscribir a tratados internacionales de protección patrimonial para postular a reconocimiento y fondos extranjeros.
- Depreciación acelerada para proyectos de inversión que signifiquen la recuperación de inmuebles patrimoniales.

## 2.3 Participación de actores privados en inmuebles patrimoniales de propiedad fiscal

Los dos tipos de aportes anteriores (2.1 y 2.2) están pensados especialmente para promover acciones sobre inmuebles patrimoniales de



Edificio del Antiguo Congreso Nacional, Santiago, Región Metropolitana. Edificio declarado como Monumento Nacional Histórico.

propiedad privada, en los que se centra este documento. En forma adicional, las siguientes medidas (2.3) son acciones que pueden ejercer los actores privados para promover la conservación de inmuebles patrimoniales con propiedad fiscal. Entre ellas:

- 2.3.1 Mecanismos de concesión para inmuebles patrimoniales con propiedad fiscal, de tal forma de posibilitar el uso privado –por ejemplo, a través de actividades comerciales– a cambio de la responsabilidad de su restauración y mantención.
- 2.3.2 Aplicación de la Ley de Financiamiento Urbano Compartido, en el sentido de que un privado asuma las obras de conservación de un inmueble patrimonial de interés para la comunidad, a cambio de que el Serviu o Municipio entreguen otro activo a modo de compensación, como un terreno o edificación con un valor de mercado previamente acordado. En definitiva, el sistema funcionaría como una transacción o forma de pago no monetaria desde el sector público al privado, a cambio de su colaboración como agente del proceso de gestión patrimonial.

Además, fueron analizados otros mecanismos como los contratos de asociación entre propietarios de terrenos colindantes en que se pueden transferir derechos de constructibilidad; sin embargo, no parecen ser recomendables debido a su dificultad de fiscalización, los impactos que los bonos de aire podrían causar en las áreas que los reciben y las ineficiencias económicas producidas cuando un particular paga por promover una externalidad positiva de la que se beneficia la sociedad en su conjunto.

### **Lineamiento 3 EQUILIBRAR LA SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO CON EL DERECHO DE PROPIEDAD**

Las decisiones en torno al destino de un bien patrimonial de propiedad privada se encuentran en una tensión permanente entre su preservación como bien social para la sociedad en su conjunto y el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad privada. Esto se debe a que la afectación patrimonial lleva consigo restricciones normativas que comprometen el costo alternativo del inmueble y por tanto dejan al propietario en una situación desfavorable que debe ser compensada.

El Estado a través de sus instituciones debe hacerse cargo del costo de oportunidad generado al propietario y compensarlo para restaurar su situación económica original (3.1), previa a la declaratoria; y permitir que el propietario exija la compra del inmueble por parte del Estado para que se haga cargo de la protección necesaria, a lo que se denomina en este documento como opción de expropiación voluntaria (3.2).

### 3.1 Reconocer el derecho de propiedad y compensar por costo de oportunidad

Incluso cuando la declaratoria patrimonial cambia el valor alternativo de una propiedad, no hay ni mecanismos regulados de consulta al propietario ni de compensación. Si bien la declaratoria de inmuebles con propiedad privada considera su protección como un beneficio para la sociedad, el derecho de propiedad debe ser tenido en cuenta.

El aspecto económico asociado a la compensación complementa los mecanismos de incentivo a la conservación patrimonial (Lineamiento 2). En determinados casos, corresponde que el Estado compense a los propietarios de inmuebles patrimoniales por la prohibición de utilizar el total de la constructibilidad establecida para la zona donde se ubica el inmueble patrimonial. Lo anterior requiere de una modificación de la Ley de Monumentos Nacionales, la Ley de Impuesto a la Renta y la Ley de Impuesto Territorial (CChC, 2005).

### 3.2 Considerar la expropiación voluntaria del inmueble

Dado que es el Estado quien decide declarar un inmueble como patrimonial para protegerlo, el propietario debe tener el derecho de solicitar al Estado que lo adquiera obligatoriamente cuando la declaratoria no le sea conveniente.

Permitir que el propietario pida la adquisición fiscal de su inmueble incentiva también a que las instituciones del Estado evalúen la factibilidad cierta de declarar inmuebles patrimoniales en función de la normativa y los recursos disponibles. Así se alcanzan los objetivos perseguidos de protección y la declaratoria evita ser un catalizador del deterioro. Actualmente, la LMN establece que el CMN podrá pe-



Palacio Cousiño, Santiago, Región Metropolitana. Edificio declarado como Monumento Nacional Histórico.

dir, de forma discrecional, que los organismos competentes expropien los Monumentos Históricos de propiedad particular a sus dueños cuando consideren necesario conservarlos en poder del Estado<sup>10</sup>, pero no al revés.

El mismo principio de opción de expropiación debiera aplicarse a los predios afectados por cercanía a alguna zona patrimonial cuando su normativa se ve restringida producto de la declaratoria, es decir, se busca exigir que el Estado compense los impactos generados y a la vez asegure la conservación efectiva de los inmuebles declarados como patrimoniales.

**Lineamiento 4**  
**GARANTIZAR**  
**MECANISMOS**  
**TEMPRANOS Y**  
**EFFECTIVOS DE**  
**PARTICIPACIÓN**

Hoy en día, la declaración de Monumento Nacional es decidida por el Consejo de Monumentos Nacionales, mediante un Decreto del Ministerio de Educación, sin participación ciudadana normada y sin que exista una consulta obligatoria al propietario. En el caso de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, durante las etapas de aprobación del Plan Regulador Comunal respectivo no se contemplan necesariamente aspectos de declaratoria patrimonial; menos aún se establece la obligación de consultar al propietario o de compensarlo por cambios normativos producto de decisiones públicas. Si se busca un proceso sustentable, es necesario recoger en una etapa temprana las necesidades y preferencias de los distintos actores involucrados para proteger aquellos valores históricos y culturales que sean más significativos para la sociedad.

Asimismo, es importante que el nivel territorial en el cual se produzca la discusión de una declaratoria patrimonial tenga directa relación con el nivel que resulta beneficiado por dicha conservación, sea éste local, regional, nacional o internacional. Por ejemplo, los Monumentos Nacionales tienen una valoración a nivel de país, mientras que los Inmuebles de Conservación Histórica un alcance comunal: esta dimensión podría entregar luces sobre las fuentes de financiamiento y responsabilidad de protección requeridas para darle factibilidad a las declaratorias.

---

10 Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, Art. 16°.

**Lineamiento 5**  
**ASEGURAR QUE**  
**LA GESTIÓN**  
**PATRIMONIAL SEA**  
**TRANSPARENTE Y**  
**EXPEDITA**

Este lineamiento apunta a compartir la información levantada en estudios previos y generar certezas jurídicas mediante procesos transparentes y plazos establecidos. Además, dado que dentro de las dimensiones sociales del desarrollo sustentable está el involucramiento de las comunidades, en el caso de proyectos de conservación patrimonial el rol de difusión es central para darle soporte al reconocimiento y mantenimiento de inmuebles.

Desde la CChC se plantea que la información recopilada como parte de estudios previos a la declaratoria –como documentos históricos, planimetría y material audiovisual– son un acervo de gran interés para toda la sociedad y, en consecuencia, debe ser pública bajo un sistema de consulta en línea. Se propone desarrollar una base de datos unificada y georreferenciada abierta a académicos, investigadores y a todo público interesado en conocer los valores patrimoniales que fueron reconocidos en determinadas declaratorias. La CChC ha avanzado en esta línea a través del proyecto Museo de la Construcción.

Asimismo, debe existir un monitoreo permanente ex post a la declaratoria. Entre los alcances de esta medida está el de mejorar los índices de probidad, sin duda otro aspecto fundamental para darle sustentabilidad al proceso de gestión patrimonial, pues tanto la ciudadanía como potenciales interesados en invertir estarían al tanto de su estado de avance.

Por último, se propone avanzar hacia procesos eficientes e integrados. Por ejemplo, tal como se verá en la segunda parte, la propuesta de integración de las distintas categorías de patrimonio bajo un mismo cuerpo normativo busca mejorar la eficiencia en los procesos de gestión relacionados. En esta línea de procesos expeditos, también son necesarias otras acciones como modificar la normativa para facilitar reparaciones menores de inmuebles patrimoniales sin necesidad de trámites cuya larga duración desincentiva obras de este tipo, siempre y cuando no se comprometan los valores que han sido declarados bajo protección estatal.

## IV SEGUNDO PRINCIPIO CONSOLIDAR UN MARCO NORMATIVO- INSTITUCIONAL ÚNICO

### Lineamiento 6 ACTUALIZAR EL CONCEPTO DE PATRIMONIO Y SUS CATEGORÍAS

La declaratoria patrimonial debe reflejar en la identificación y priorización de inmuebles –o componentes de ellos– aspectos significativos para la sociedad. Si bien este documento pone su foco en el patrimonio construido, en particular el arquitectónico, se reconoce que en la última década el marco que define qué es patrimonio se ha ido expandiendo en forma sostenida y por lo tanto existen definiciones que pueden estar obsoletas.

Los incentivos para la conservación pueden estar puestos tanto sobre el inmueble completo como en algunos de sus componentes. Puede ser que en algunos inmuebles el elemento clave a conservar sea la fachada, o su sistema constructivo, o el sistema de agrupamiento, o su uso; o todos ellos. Estos criterios de intervención deben estar definidos a nivel reglamentario para evitar discrecionalidades.

Asimismo, es importante constatar que el hecho que un inmueble tenga una antigua data no es razón ni suficiente ni necesaria para su declaratoria patrimonial: puede haber inmuebles antiguos cuya preservación no constituya un aporte para la sociedad y por tanto

Población Ferroviaria en Santiago surponiente, inserta dentro de Zona de Conservación Histórica. De fondo, la Basílica de Nuestra Señora del Perpetuo Socorro.



no se justifique, o bien inmuebles cuya imagen moderna sea un valor necesario a reconocer y preservar para las futuras generaciones pese a que su construcción haya sido reciente en relación a la lista de inmuebles ya declarados.

**Lineamiento 7**  
**INTEGRAR**  
**TODAS LAS**  
**CATEGORÍAS**  
**PATRIMONIALES**  
**BAJO UN MARCO**  
**ÚNICO**

Frente a la actual duplicidad normativa que regula las declaratorias patrimoniales, se propone integrar las distintas categorías de patrimonio bajo la Ley de Monumentos Nacionales. Desde la CChC se postula que la integración bajo un marco normativo único es eficiente porque permite focalizar la toma de decisiones y evita ambigüedades, haciendo los procesos más expeditos<sup>11</sup>. En específico, se propone que tanto ICH como ZCH –hoy normados por la Ley General de Urbanismo y Construcciones– se rijan por las disposiciones de la LMN, independiente del nivel territorial que originó su declaratoria. Con todo, se reconoce la importancia de contar con distintas categorías pues ellas hacen referencia, entre otras cosas, al alcance que tiene el reconocimiento patrimonial a nivel territorial. Esta definición ayudaría además a establecer responsabilidades de protección y la procedencia de los fondos de financiamiento.

En esta integración normativa, la LMN debiera hacerse cargo también sobre cómo intervenir los ICH, hoy reconocidos mediante Planes Reguladores Comunes, los que a su vez son regulados por la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Mediante este instrumento, la Municipalidad declara ICH y ZCH y con ello establece, en general, normas de edificación más restrictivas que en el resto de la comuna con el fin de proteger los valores patrimoniales reconocidos. En la práctica, el problema se presenta para los ICH y para su entorno cercano que quedan sometidos a normas de edificación discrecionales, definidas caso a caso por el Director de Obras (CChC, 2005).

En relación a la intervención de Zonas Típicas no existe reglamento, aunque la LMN establece dos principios que los permisos para obra nueva, reconstrucción o conservación deben cumplir: (i) guardar re-

---

11 Ver lineamiento 5.

12 LMN, Art. 30°.

13 Ley 19.300, Art. 133°.

lación con el estilo arquitectónico general<sup>12</sup>; y (ii), mantener el valor ambiental por el cual fueron declaradas<sup>13</sup>.

Al igual que en el caso de inmuebles patrimoniales, para las ZT y ZCH es necesario definir cuáles son los valores que se quieren preservar y que dan al polígono declarado su carácter propiamente patrimonial. De esta manera, el valor a preservar no necesariamente será la totalidad de las edificaciones más sus espacios interiores. En algunos casos podría tratarse sólo de la línea de edificación, fachada y altura, cuya suma produce la idea de conjunto: en este ejemplo, el espacio público asociado a las fachadas de inmuebles particulares podría ser incentivado económicamente mediante inversión en diseño urbano y mixtura de usos en el primer nivel por la autoridad que lo declaró.

**Lineamiento 8  
ACTUALIZAR  
ATRIBUCIONES Y  
COMPOSICIÓN  
DEL CONSEJO  
MONUMENTOS  
NACIONALES**

Con respecto a las atribuciones y deberes del Consejo de Monumentos Nacionales, especificados en la LMN, la CChC considera que deben revisados y actualizados. En la actualidad, el CMN está habilitado para:

*“[...] elaborar proyectos de restauración, reparación, conservación y señalización de los Monumentos Nacionales y entregar los antecedentes a la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas para la ejecución, de común acuerdo, de los trabajos correspondientes, sin perjuicio de las obras que el Consejo pudiera realizar por sí mismo o por intermedio de otro organismo”<sup>14</sup>.*

Sin embargo, la CChC postula que se debe diferenciar las instituciones que declaran y aprueban proyectos de aquéllas que elaboran proyectos, ya que en este último caso estaría siendo juez y parte. Atribuciones claras generan certezas jurídicas y procesos claros.

También, se considera necesario establecer una nueva atribución – por medio de un organismo propio o asociado– que inspeccione y fiscalice en forma periódica el estado de mantenimiento de los in-

---

14 LMN, Art. 6°.

muebles patrimoniales reconocidos, con el fin de impulsar medidas que revertan el deterioro en caso que sea detectado.

Por último, se reconoce que la función del CMN es clave para que la identificación de edificios y polígonos a ser protegidos sea significativa para la sociedad, de aquí la importancia de su composición. La interpretación de la historia, la identidad y la memoria colectiva requieren de una selección adecuada de los integrantes que conforman el CMN para que la sociedad representada de forma idónea.

**Lineamiento 9**  
**ESTABLECER**  
**CRITERIOS PARA**  
**DESAFECTAR LA**  
**DECLARATORIA**  
**PATRIMONIAL**

Se propone definir criterios claros de desafectación de inmuebles patrimoniales cuando ya no se justifique su anterior declaratoria, este proceso de desafectación no se encuentra formalmente establecido en la normativa vigente. Entre las causas podrían contarse, por ejemplo, un nivel de deterioro tal que haya comprometido su conservación o la pérdida del interés histórico-social, entre otras.

Junto con la desafectación, deben establecerse las nuevas condiciones normativas que se aplicarían sobre los predios contiguos pues cabe recordar que en general son más restrictivas que el resto debido a su proximidad a polígonos con valor patrimonial. Lo anterior debiese quedar descrito a nivel de Ley de Monumentos Nacionales y un reglamento.

**Lineamiento 10**  
**ESTABLECER UN**  
**PROTOCOLO CLARO**  
**FRENTE A**  
**EMERGENCIAS Y**  
**CATÁSTROFES**

La unicidad y/o singularidad de los bienes patrimoniales aumentan la magnitud del impacto cuando sufren daños frente a catástrofes. Se hace necesario entonces contar con protocolos claros y oportunos de salvaguarda e intervención frente a desastres naturales que por definición son impredecibles. En muchos casos la rapidez de respuesta puede marcar la diferencia.

Este protocolo formal debe hacerse cargo de equilibrar dos grandes objetivos: (i) evitar la destrucción de los valores patrimoniales protegidos, pues dado que son únicos su pérdida es irrecuperable para la sociedad; y (ii), velar por la seguridad de la población, en particular de sus moradores en caso de peligro inminente.

Actualmente, el Art. 9° de la LMN asigna explícitamente a las autoridades civiles, militares y de carabineros la obligación de cooperar con el cumplimiento de las funciones y resoluciones que adopte el CMN, en relación con el cuidado y la vigilancia de los Monumentos Nacionales. Una consideración importante en caso de situaciones excepcionales e impredecibles. Sin embargo, no se garantiza el mismo nivel de protección para Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

Con todo, en cualquier toma de decisiones sobre el destino de inmuebles dañados su estado de deterioro es crucial porque su costo condiciona la factibilidad técnica de la restauración.

Otro caso particular a mirar con detención es la destrucción intencionada de inmuebles patrimoniales. La destrucción puede ser parcial: rayado de fachadas, destrucción de componentes; o total: demolición no autorizada, incendios intencionados u otros. En tal caso, las transgresiones a la normativa deben tener sanciones claras y los mecanismos que fiscalicen su cumplimiento, efectivos.



Edificio del Reloj Turri o Edificio Edwards, Valparaíso, V Región. Declarado como Inmueble de Conservación Histórica.

## V CONSIDERACIONES FINALES

Los bienes patrimoniales poseen valores cuya preservación contribuye a conservar la memoria histórica y construir la identidad nacional tanto para ésta como para las futuras generaciones. Dado que son únicos, su pérdida se vuelve irreversible.

Luego de una serie de instancias de análisis y reflexión crítica en torno a las tensiones que enfrenta la conservación del patrimonio en Chile, la CChC considera que el problema de fondo tras el estado actual del patrimonio arquitectónico en Chile puede ser mejorado si se otorgan los incentivos económicos adecuados y se actualizan los marcos normativos e institucionales.

Cualquier lineamiento de gestión patrimonial debe sustentarse en el principio fundamental que el Estado es responsable de proveer los recursos para la conservación del patrimonio, dado el beneficio social que genera su permanencia. Así, la necesidad de un vínculo directo entre declaratorias y la responsabilidad de financiamiento se convierte en un requisito imprescindible para que el proceso perdure en el tiempo. De lo contrario, la declaratoria produce los efectos contrarios a los buscados. Es decir, la declaratoria patrimonial por sí misma no logra revertir el deterioro, más aún, lo aumenta cuando no va acompañada de los incentivos económicos adecuados que estimulen la conservación y compensen el costo de oportunidad del propietario.

Los criterios actuales de declaratoria tanto de MNH y ZT como de ICH y ZCH operan con alta discrecionalidad en su reconocimiento por parte de las instituciones del Estado involucradas, sin que medie una visión realista de cuál es la capacidad real de conservar. El presente documento aborda qué dimensiones deben ser consideradas para actualizar y consolidar un cuerpo normativo único.

Por último, se plantea una serie de medidas que buscan asociar a las nuevas declaratorias un plan factible de financiamiento. En este sentido, no debe olvidarse que producto de la falta de incentivos económicos para la gestión patrimonial ya existe un déficit importante que el Estado debe suplir respecto de la conservación patrimonial y que por lo tanto existe una necesidad latente que no ha sido resuelta. Resolver este punto es fundamental si se busca lograr los objetivos que la declaratoria originalmente se propuso, esto es, proteger efectivamente los inmuebles patrimoniales y los valores reconocidos en ellos.

## VI GLOSARIO

- **Alteración.** Cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de un edificio y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificaciones (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.** Aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda (OGUC, Art. 2.1.18).
- **Áreas Protegidas.** cualesquiera porciones de territorio, delimitadas geográficamente y establecidas mediante un acto administrativo de autoridad competente, colocadas bajo protección oficial con la finalidad de asegurar la diversidad biológica, tutelar la preservación de la naturaleza o conservar el patrimonio ambiental (Ley 19.300, Art. 9°).
- **Consejo de Monumentos Nacionales (CMN).** Organismo técnico que depende directamente del Ministerio de Educación, encargado de la tuición y protección de los Monumentos Nacionales.
- **Conservación del Patrimonio Ambiental.** El uso y aprovechamiento racionales o la reparación, en su caso, de los componentes del medio ambiente, especialmente aquellos propios del país que sean únicos, escasos o representativos, con el objeto de asegurar su permanencia y su capacidad de regeneración (Ley 19.300, Art. 2°, letra b).
- **Impacto Ambiental.** La alteración del medio ambiente, provocada directa o indirectamente por un proyecto o actividad en un área determinada (Ley 19.300, Art. 2°, letra k).
- **Inmueble de Conservación Histórica (ICH).** El individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Instrumento de Planificación Territorial (IPT).** Vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).** Ley que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción (LGUC, Art. 2°).
- **Ley de Monumentos Nacionales (LMN).** Ley de N° 17.288 que data de 1970 y que define, entre otros, las categorías de monumentos nacionales y las atribuciones y composición del Consejo de Monumentos Nacionales.

- **Línea de edificación.** La señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Medio Ambiente.** El sistema global constituido por elementos naturales y artificiales de naturaleza física, química o biológica, socioculturales y sus interacciones, en permanente modificación por la acción humana o natural y que rige y condiciona la existencia y desarrollo de la vida humana en sus múltiples manifestaciones (Ley 19.300, Art. 2º, letra ll).
- **Monumento Nacional (MN).** Edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación.
- **Monumento Histórico (MH o MNH).** Son Monumentos Nacionales, categoría Históricas, que corresponden a lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, sean declarados tales por decreto supremo, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo (LMN, Art. 9º).
- **Obra nueva.** La que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Obras de mantención.** Aquéllas destinadas a conservar la calidad de las terminaciones y de las instalaciones de edificios existentes, tales como el cambio de hojas de puertas y ventanas, los estucos, los arreglos de pavimentos, cielos, cubiertas y canales de aguas lluvias, pintura, papeles y la colocación de cañerías o canalización de aguas, desagües, alumbrado y calefacción (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).** Reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos (OGUC, Art. 1.1.1).
- **Ordenanza local.** Documento contenido en Plan Regulador Comunal que fija las normas urbanísticas, entre ellas, las Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
- **Reconstrucción de un inmueble.** Volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Rehabilitación de un inmueble.** Recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Remodelación de un inmueble.** Modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original (OGUC, Art. 1.1.2).

- **Reparación.** Renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Restauración de un inmueble.** Trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Sitios de Especial Relevancia.** Aquéllos que definirá el CMN sobre la base de singularidad, potencial de información científica y valor patrimonial en excavaciones y/o prospecciones arqueológicas, antropológicas y paleontológicas.
- **Zona de Conservación Histórica (ZCH).** Área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar (OGUC, Art. 1.1.2).
- **Zonas Típicas (ZT).** Agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que constituyen una unidad de asentamiento representativo de la evolución de la comunidad humana, y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas. Existen distintas tipologías de Zona Típica: pueblo tradicional, centro histórico, entorno de Monumento Histórico, área y conjunto.

## **VII** BIBLIOGRAFÍA

- BENHAMOU, Françoise. Economía del Patrimonio Cultural. Buenos Aires: Ariel, 2014.
- CChC (2005). Ley de Monumentos Nacionales: observaciones y propuestas de la CChC para una mejor conservación del Patrimonio". Documento de Trabajo N° 28.
- CChC (2008). Patrimonio amenazado: la realidad del patrimonio nacional y las propuestas de la CChC para su conservación. Documento de trabajo.
- CChC (2011). Reconstrucción y Patrimonio. Documento de Trabajo N° 66.
- CChC (2012). Principios CChC para una mejor conservación del patrimonio. Minuta de Coordinación Territorial N° 19, Gerencia de Estudios CChC.
- CMN (2015). Documentos de Icomos. Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales, Segunda Serie, N° 111. 1ª Coedición, 2015, realizada en conjunto con Icomos Chile.
- Irrázaval, Amaya; Guzmán, Fernando (2005). El privado, actor en la conservación del patrimonio. Ponencia en Seminario ICOMOS – CIHIB, Valparaíso, abril de 2015.
- Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y Normas Relacionadas. Publicación de Dibam y CMN. 6ª Edición, 2015.
- Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



