



**Inter-American  
Development Bank**

Institutional Capacity  
and Finance Sector

DISCUSSION PAPER

# The Sustainability of Urban Heritage Preservation

El Caso de Valparaíso

Pablo Trivelli

Yasuyo Nishimura

**August 2010**

# The Sustainability of Urban Heritage Preservation

## El Caso de Valparaíso

Pablo Trivelli  
Yasuyo Nishimura



Inter-American Development Bank  
2010

© Inter-American Development Bank, 2010  
[www.iadb.org](http://www.iadb.org)

The Inter-American Development Bank Discussion Papers and Presentations are documents prepared by both Bank and non-Bank personnel as supporting materials for events and are often produced on an expedited publication schedule without formal editing or review. The information and opinions presented in these publications are entirely those of the author(s), and no endorsement by the Inter-American Development Bank, its Board of Executive Directors, or the countries they represent is expressed or implied.

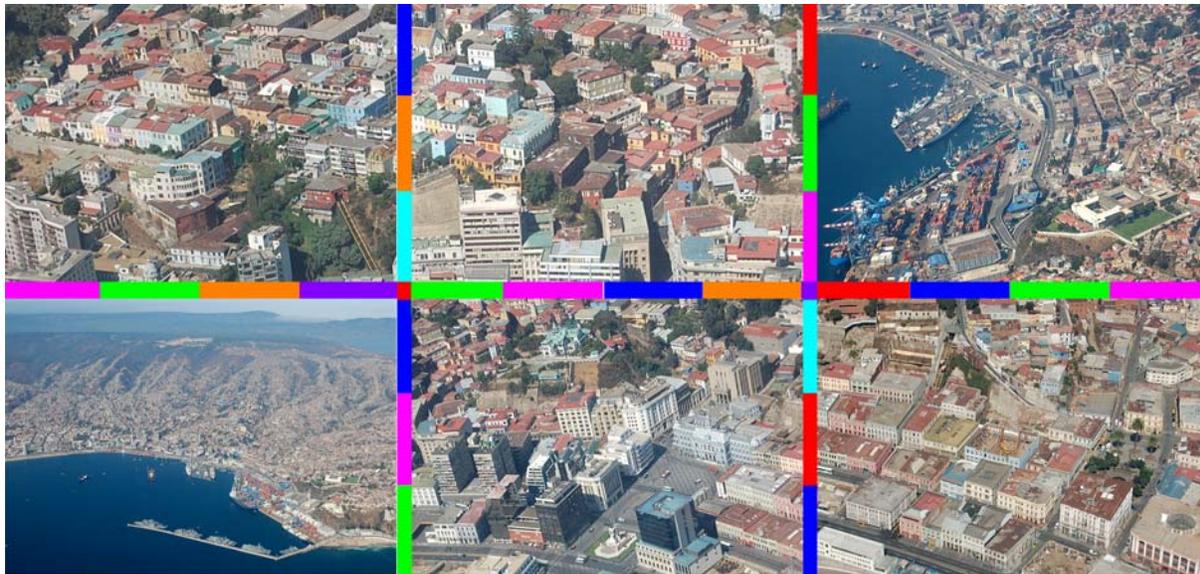
This paper may be freely reproduced provided credit is given to the Inter-American Development Bank.

1300 New York Ave. NW, Washington, D.C., U.S.A.

Contact: Eduardo Rojas (EDUARDORO@iadb.org)

## Índice

1.	Introducción .....	2
2.	Valparaíso y el área metropolitana .....	4
2.1	Perfil socio económico de la población .....	4
2.2	Actividad económica .....	13
2.3	Inversión .....	15
2.4	Accesibilidad.....	18
2.5	Evolución de la economía urbana y la inversión inmobiliaria.....	21
2.6	Atractivo del Area para vivir y hacer negocios .....	24
3.	La sociedad y su ciudad .....	30
3.1	Condiciones de vida y trabajo.....	30
3.2	Sentido de lugar y compromiso social.....	41
4.	Preservación del patrimonio .....	47
4.1	Usos del suelo .....	47
4.2	Nivel de preservación de la edificación, los espacios públicos y la infraestructura ..	50
4.3	Regulación de uso del suelo y preservación del patrimonio.....	53
4.4	Instituciones públicas y privadas .....	57
4.5	Planes y Programas de rehabilitación del patrimonio urbano.....	59
4.6	Impactos medibles. ....	62
5.	Conclusiones y recomendaciones .....	65



## 1. Introducción

La declaratoria de Sitio Patrimonio de la Humanidad del centro histórico de Valparaíso hecha por UNESCO en el año 2003 se fundamenta en que “Valparaíso es un testimonio excepcional de la fase temprana de globalización de avanzado el siglo XIX, cuando se convirtió en el puerto comercial líder de las rutas navieras de la costa del Pacífico de Sudamérica”.

Esta ciudad–puerto se caracteriza porque sus formas urbanas, su trazado, su infraestructura y su arquitectura que son una respuesta a un medio geográfico y topográfico muy particular. Las condiciones geográficas fueron en este caso tan fuertes, que la adaptación de las formas construidas al medio dio lugar a un resultado plenamente original.

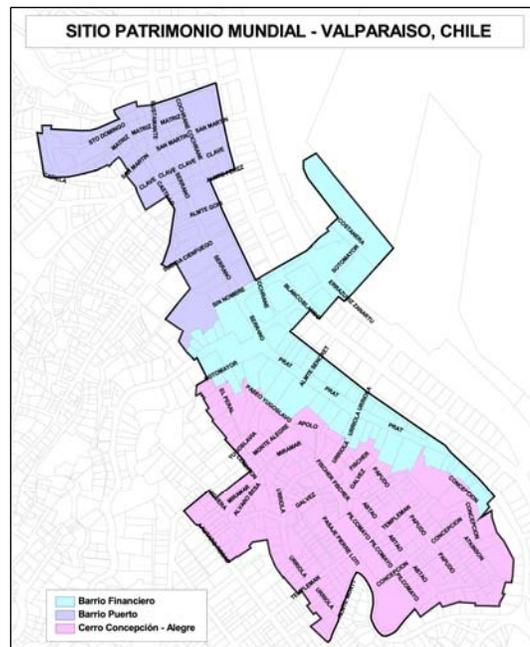
La ciudad–puerto de Valparaíso fue actor principal en el sistema global de la era industrial temprana y de los intercambios comerciales globales asociados a ellos. Consecuente con su preeminencia, recibió población e influencias de todo el orbe, hizo suyas las tecnologías y la mentalidad emprendedora propias de la época, y las aplicó de una manera creativa a su peculiar realidad. El resultado desde la perspectiva urbana de este diálogo intercultural, de este empuje modernizador y del desafío presentado por el medio, es una ciudad americana con el sello del siglo XIX, plenamente original.

**Figura 1. Localización del área patrimonial en la ciudad**



El área declarada como Patrimonio de la Humanidad, llamado en este estudio el Sitio Patrimonial, es bastante heterogéneo, razón por la que para el análisis que sigue se lo ha subdividido en tres áreas claramente diferenciables: el *Barrio Puerto* que tiene una diversidad de funciones de servicio y también alguna población residencial, y es el que registra el mayor grado de deterioro y un estancamiento en el desarrollo inmobiliario; el *Barrio Financiero*, donde predominan las funciones de negocios, que es el que tiene el mejor nivel de preservación, pero un estancamiento en la dinámica de desarrollo; el barrio *Cerro Alegre y Cerro Concepción*, que tiene un carácter predominantemente residencial con una creciente oferta de servicios al turismo.

**Figura 2. Subáreas de análisis del Sitio Patrimonial**



## **2. Valparaíso y el área metropolitana**

El área declarada Patrimonio de la Humanidad es el centro histórico de la ciudad de Valparaíso la que forma parte de un área metropolitana mayor que incluye también las ciudades de Viña del Mar y Con Con. El Sitio Patrimonial tiene una superficie de 23,2 hectáreas y el área de amortiguación 44,5 hectáreas. Al momento de la postulación a la UNESCO en 2003, la comuna de Valparaíso tenía una superficie urbana ocupada de 2.580 hectáreas.

La dinámica demográfica del área Metropolitana de Valparaíso ha sido muy lenta en las últimas décadas. La población de la comuna de Valparaíso prácticamente no ha crecido desde la década de 1960 y la población del Sitio Patrimonial disminuyó en un tercio en el periodo intercensal 1992-2002. La declinación en la dinámica demográfica de la comuna y la ciudad está condicionada por una declinación en la dinámica económica de Valparaíso, ciudad que no fue capaz de sustituir la caída de actividad económica portuaria con otra que le permitiera mantener una oferta de empleo que sustentara a su población.<sup>1</sup>

### **2.1 Perfil socio económico de la población**

#### *2.1.1. Evolución de la estructura de la población*

La población total en el área de estudio era de 2.938 habitantes al año 2002, que equivalía al 1.1% de la población de la comuna de Valparaíso (275.141 habitantes). A escala de la intercomuna la población tuvo un incremento muy bajo entre 1992 y 2002 de 0,1% anual, pero a nivel comunal la tasa de incremento fue negativa, de -0,2% anual, con una pérdida de población neta de 6.566 habitantes. Este decrecimiento fue bastante mayor en el Sitio Patrimonial (-3,9% anual), lo que significó una pérdida de población de 1.458 habitantes, es decir, un tercio de la población residente en 1992.

---

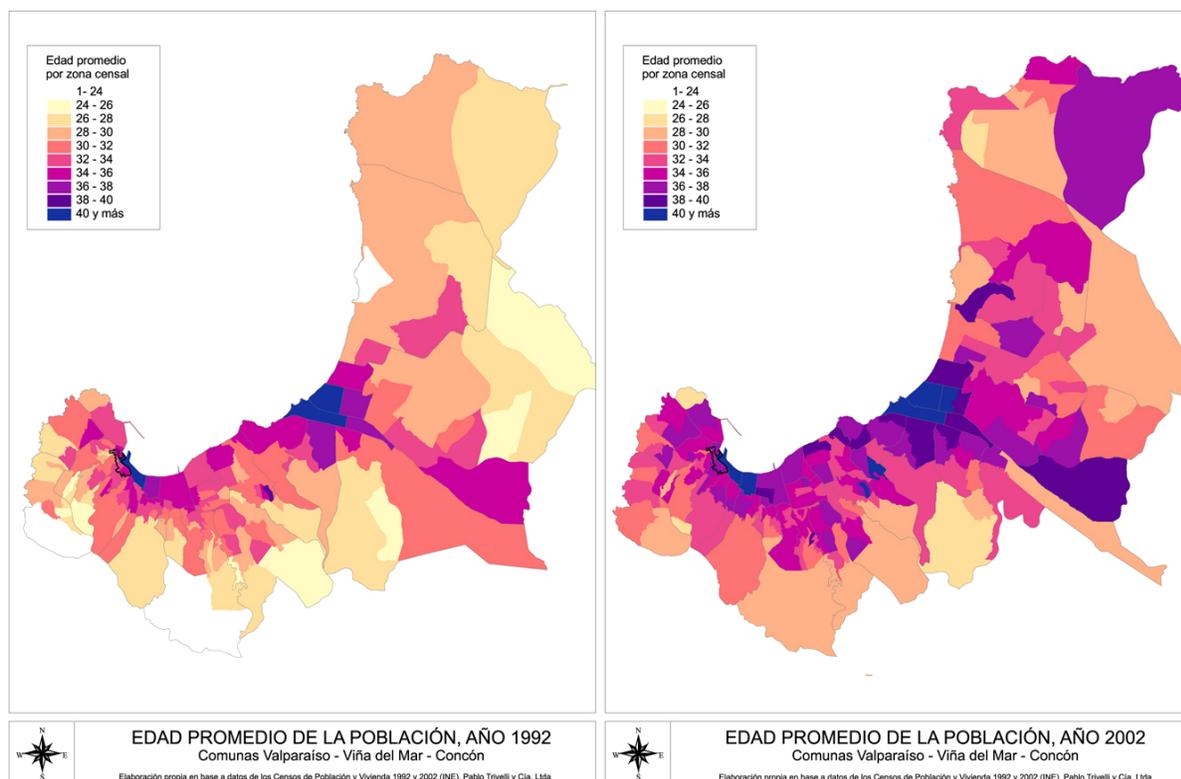
<sup>1</sup> SOLIN, "Consultoría Preparación Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso" (CH-L1004); Segundo Informe de Avance; (Rev.) Diagnóstico; Abril, 2005, pag 12, fuente de este y siguientes párrafos citados.

**Tabla 1. Población. Área patrimonial, Valparaíso y Área Metropolitana**

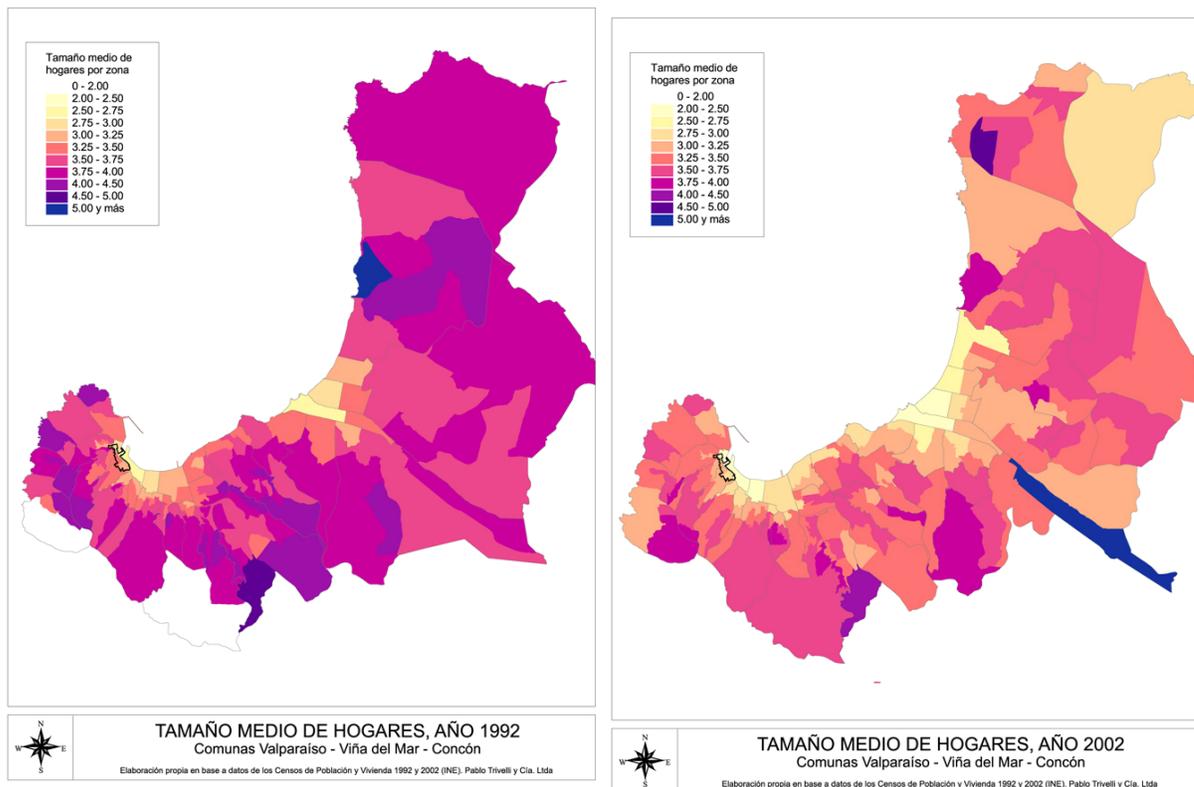
	Sitio Patrimonio Mundial			Comuna Valparaíso			Valparaíso-Viña-Concón		
	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002
<b>Población total</b>	<b>4,396</b>	<b>2,938</b>	<b>-1,458</b>	<b>281,707</b>	<b>275,141</b>	<b>-6,566</b>	<b>585,296</b>	<b>593,630</b>	<b>8,334</b>
Población residente habitual	4,091	2,676	-1,415	274,776	250,838	-23,938	570,301	540,992	-29,309
Población inmigrante	771	539	-232	25,362	26,169	807	69,136	73,648	4,512
% población inmigrante	18.8%	20.1%	1.3%	9.2%	10.4%	-3.4%	12.1%	13.6%	-15.4%

La edad promedio de la población comunal en el año 2002 era de 33,4 años, muy similar a la de la intercomuna en conjunto que era de 33,4 años, en tanto que a nivel del Sitio Patrimonial era de 37,1 años. En todas las escalas de análisis se constata un envejecimiento general de la población con respecto al año 1992, y en mayor medida en el Sitio Patrimonial en que la edad promedio era de 32,5 años mientras que en la comuna era de 30,9 y en la intercomuna de 30,8 años.

**Figura 3. Edad promedio de la población en la intercomuna, años 1992 y 2002.**



**Figura 4 Tamaño medio de los hogares en la intercomuna, años 1992 y 2002.**



El tamaño medio de hogares en la comuna de Valparaíso y la intercomuna era de 3,4 personas por hogar en el 2002, el que disminuyó con respecto al año 1992 en que los hogares eran de 3,7 personas en promedio. En el Sitio Patrimonial el tamaño medio de los hogares ha sido históricamente muy inferior al resto de la comuna, que se redujo de 3,1 personas por hogar en 1992 a 2,8 en el 2002. El mayor incremento en términos proporcionales con respecto al total de hogares corresponde a los hogares unipersonales, que representan en el 2002 el 26%, proporción similar a los hogares de 2 personas. Contrario al resto de la comuna, los hogares más numerosos representan una proporción bastante baja. En el sitio patrimonial el número de hogares en situación de allegamiento disminuyó levemente de un total de 59 en 1992 a 54 hogares en el 2002.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Se define como hogares allegados a toda persona o grupo de personas, unidas o no por vínculos de parentesco, que habitan en viviendas particulares con más de un hogar, distintos del hogar principal, es decir, que “tienen acceso común, mantienen su privacidad al interior de la vivienda, ocupando una parte definida de ella –a excepción del baño y la cocina que pueden ser ocupados en común – y que cocinen separadamente (independencia económica)”. INE.

### 2.1.2. Empleo y ocupación

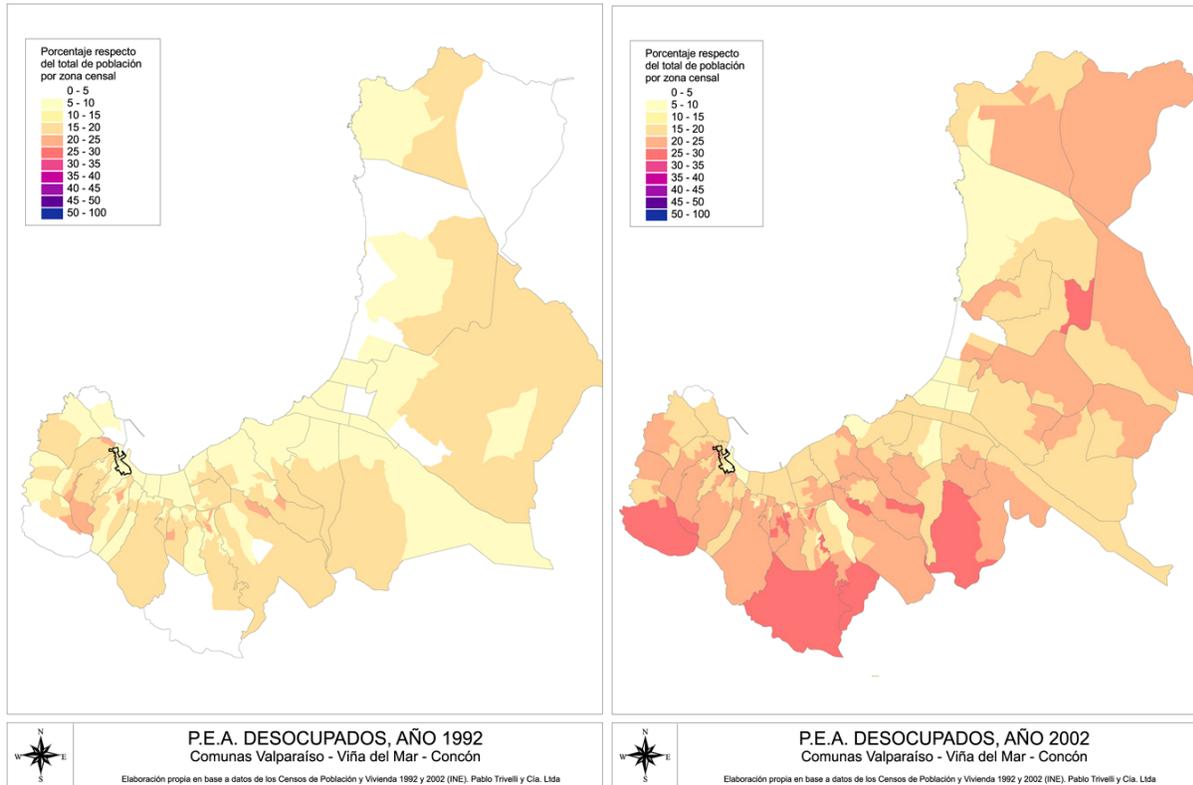
La población económica activa (PEA) según el censo del 2002 representa a nivel de la intercomuna un 39% de la población total, proporción bastante similar a nivel de la comuna de Valparaíso, en que el incremento fue levemente mayor que en el resto de la conurbación. En el área patrimonial en estudio la PEA disminuyó en términos absolutos de 1.689 a 1.296 personas entre 1992 y 2002, pero su proporción respecto de la población total, mayor que en resto del territorio comunal, aumentó de 38% a 44%, lo cual permite deducir que una proporción alta de los habitantes que emigraron de la zona eran inactivos

La tasa de ocupación de la población que reside en el SPM también es mayor en relación al resto de la comuna (90% y 85% respectivamente). Esta situación se ha mantenido en el tiempo con un leve decrecimiento, siendo que tanto a nivel comunal como de la intercomuna la tasa de desocupación aumentó en alrededor de 4,5 puntos porcentuales en el período intercensal. En cuanto a la distribución espacial de la población, las tasas de desocupación son menores en las zonas céntricas de las ciudades de Valparaíso y Viña del Mar, y mayores en las zonas periféricas.

**Tabla 2. Empleo. Área patrimonial, Valparaíso y Área Metropolitana**

	Sitio Patrimonio Mundial			Comuna Valparaíso			Valparaíso-Viña-Concón		
	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002
<b>P.E.A. total</b>	<b>1,689</b>	<b>1,296</b>	<b>-393</b>	<b>92,184</b>	<b>106,272</b>	<b>14,088</b>	<b>197,338</b>	<b>230,626</b>	<b>33,288</b>
% respecto de población total	38.4%	44.1%	5.7%	32.7%	38.6%	5.9%	33.7%	38.9%	5.1%
P.E.A. ocupada	1,525	1,157	-368	82,263	90,109	7,846	177,882	197,221	19,339
P.E.A. desocupada	164	139	-25	9,921	16,163	6,242	19,456	33,405	13,949
% P.E.A. ocupada	90.3%	89.3%	-1.0%	89.2%	84.8%	-4.4%	90.1%	85.5%	-4.6%
% P.E.A. desocupada	9.7%	10.7%	1.0%	10.8%	15.2%	4.4%	9.9%	14.5%	4.6%
Pob. Educación Superior	279	336	57	10,485	14,869	4,384	24,680	36,562	11,882
% pob. Educación Superior	8.1%	13.4%	5.3%	5.0%	7.0%	2.0%	5.6%	7.9%	2.3%

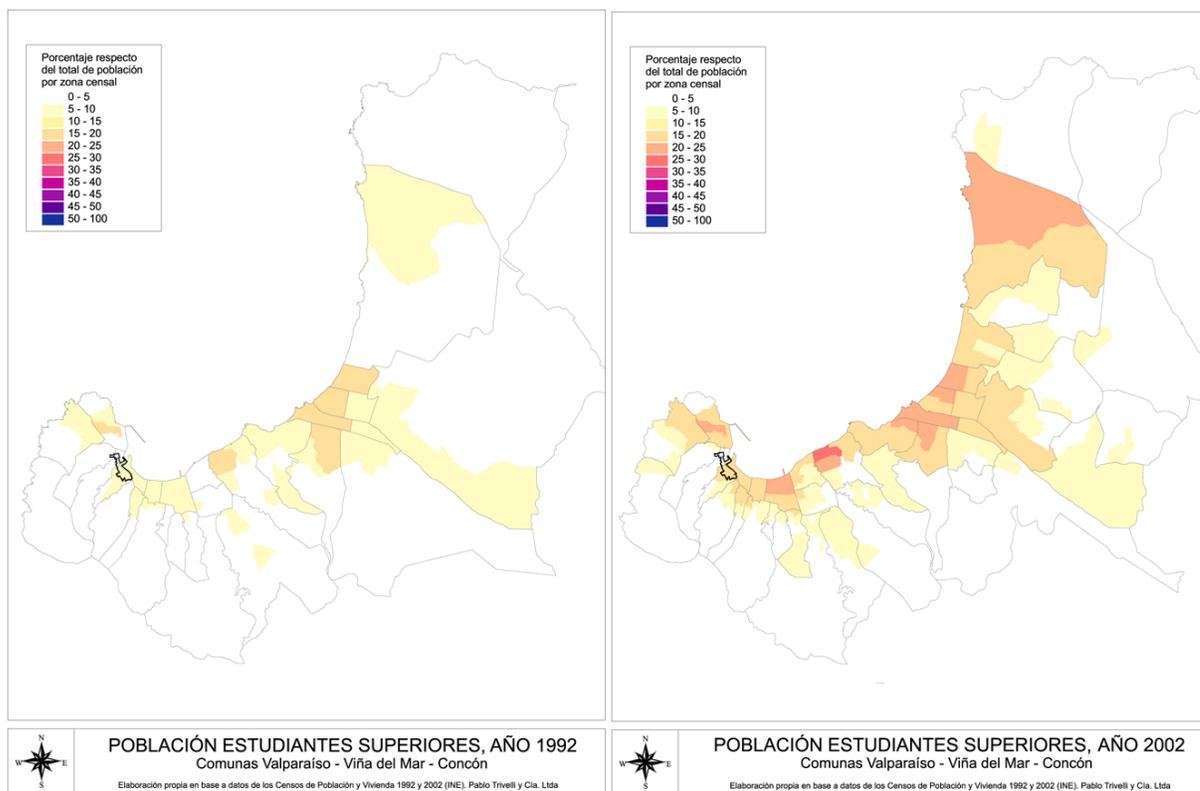
**Figura 5. Población económicamente activa y desocupada, años 1992 y 2002.**



Adicionalmente, dada la importancia de la oferta educacional de nivel superior en las ciudades de Valparaíso y Viña del Mar, se incluyó en este punto la cantidad de estudiantes superiores que ha mostrado un crecimiento significativo en la región.<sup>3</sup> La proporción de los estudiantes con respecto al total de población es de 7% en la comuna de Valparaíso y 8% a nivel intercomunal, lo cual supera los rangos de otras ciudades metropolitanas chilenas. El Sitio Patrimonial ha sido receptor de un número creciente de estudiantes como lugar de residencia.

<sup>3</sup> Población mayor de 18 años que estudia y reside habitualmente en la comuna, con enseñanza media completa.

**Figura 6. Población económicamente activa y desocupada, años 1992 y 2002**



### 2.1.3. Tenencia de la vivienda.

El stock de viviendas en el área intercomunal de estudio aumentó en 28.606 unidades entre 1992 y 2002, es decir, a una tasa anual de 1,6%, siendo que en el mismo período la población prácticamente se mantuvo sin variación. Las viviendas desocupadas aumentaron en número (5.968 unidades) y proporción respecto del total de viviendas que alcanza al 10%, a una tasa anual de 4%, que correspondería a segundas viviendas esencialmente en las comunas de Viña del Mar y Concón. En el caso de la comuna de Valparaíso hubo un incremento de 7.275 viviendas en tanto que la población experimentó un decrecimiento en términos absolutos. El 5% de las viviendas se encontraban desocupadas en el 2002, cantidad que aumentó de 1.719 en 1992 a 4.104, lo que corresponde a una tasa de incremento anual de 9,1%.

**Tabla 3. Situación de vivienda. Período 1992-2002**

	Sitio Patrimonio Mundial			Comuna Valparaíso			Valparaíso-Viña-Concón		
	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002
<b>Viviendas total</b>	<b>1,215</b>	<b>1,024</b>	<b>-191</b>	<b>73,146</b>	<b>80,421</b>	<b>7,275</b>	<b>162,746</b>	<b>191,352</b>	<b>28,606</b>
Viviendas ocupadas	1,186	945	-241	71,427	76,317	4,890	150,498	173,136	22,638
Viviendas desocupadas	29	79	50	1,719	4,104	2,385	12,248	18,216	5,968
% viviendas ocupadas	97.6%	92.3%	-5.3%	97.6%	94.9%	-2.8%	92.5%	90.5%	-2.0%
% viviendas desocupadas	2.4%	7.7%	5.3%	2.4%	5.1%	2.8%	7.5%	9.5%	2.0%
Viviendas colectivas	15	30	15	295	652	357	504	1,281	777
Viviendas particulares	1,200	994	-206	72,850	79,769	6,919	162,240	190,071	27,831
Viv. tipo Casa	681	645	-36	54,248	59,966	5,718	112,429	127,794	15,365
Viv. tipo Departamento	221	204	-17	10,829	16,341	5,512	35,058	55,831	20,773
Viv. tipo Conventillo	261	133	-128	3,375	1,409	-1,966	4,705	2,020	-2,685
Viv. tipo Otros	37	12	-25	4,398	2,053	-2,345	10,048	4,426	-5,622
%viv. tipo Casa	56.8%	64.9%	8.1%	74.5%	75.2%	0.7%	69.3%	67.2%	-2.1%
% viv. tipo Departamento	18.4%	20.5%	2.1%	14.9%	20.5%	5.6%	21.6%	29.4%	7.8%
% viv. tipo Conventillo	21.8%	13.4%	-8.4%	4.6%	1.8%	-2.9%	2.9%	1.1%	-1.8%
% viv. tipo Otros	3.1%	1.2%	-1.9%	6.0%	2.6%	-3.5%	6.2%	2.3%	-3.9%

El Sitio Patrimonial en cambio presentó una disminución del parque habitacional, lo que se explica en parte por cambios de uso de las viviendas a usos no habitacionales, segundas viviendas u otras que quedan en desuso, según se desprende del aumento de las viviendas desocupadas.

Según la modalidad de tenencia de las viviendas, se observa un aumento progresivo de las viviendas propias en contraposición a las modalidades de arriendo u otros tipos, a razón de 3:2. En el Sitio Patrimonial la relación es inversa, al igual que en el resto de las zonas históricas de Valparaíso y Viña del Mar, predominando ampliamente las viviendas arrendadas por sobre las propias.

#### 2.1.4. Condiciones de vivienda de la población residente.

Los indicadores que se consideraron para la evolución de las condiciones de las viviendas son la materialidad, la disponibilidad de servicios de saneamiento y el índice de hacinamiento promedio. En cuanto a la materialidad, la proporción de viviendas en condiciones aceptables es levemente inferior en la comuna de Valparaíso en relación al resto de la intercomuna (74,6% y 79,5% respectivamente), la que ha disminuido en términos relativos con respecto a la situación en 1992 en ambos casos.<sup>4</sup> En el Sitio Patrimonial la proporción de viviendas en condiciones

<sup>4</sup> Material predominante de pared, techo y piso de las viviendas.

aceptables es muy inferior (54%) y el nivel de deterioro que presentan en relación al período anterior es alto. Si bien gran parte del resto de las viviendas se encuentra en condiciones recuperables, muestra un incremento en el número de viviendas irrecuperables, en tanto que en el resto del contexto comunal y metropolitano ha tendido a disminuir significativamente.

Con respecto a las condiciones de saneamiento de las viviendas el nivel de cobertura en todas las escalas de análisis es alto, con un 98% a nivel comunal e intercomunal, la que se amplió notablemente con respecto a la situación habitacional de 1992, y de casi el 100% en el Sitio Patrimonial.<sup>5</sup> Los sectores que aún están en condiciones deficitarias corresponden a las zonas altas de los cerros y quebradas de la periferia urbana.

El nivel de hacinamiento en la vivienda constituye un factor crítico de la condición de habitabilidad y sus ocupantes.<sup>6</sup> En el Sitio Patrimonial el 90% de las viviendas no presenta hacinamiento, sólo el 2,8% tiene hacinamiento medio y un 7,4% hacinamiento crítico, proporciones muy inferiores a la situación habitacional en 1992, lo cual tiene directa correlación con la disminución del tamaño de los hogares.

**Tabla 4. Calidad de las viviendas**

	Sitio Patrimonio Mundial			Comuna Valparaíso			Valparaíso-Viña-Concón		
	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002
Materialidad aceptable	734	482	-252	53,694	55,491	1,797	120,863	131,016	10,153
Materialidad recuperable	432	403	-29	15,542	18,638	3,096	24,925	33,310	8,385
Materialidad irrecuperable	1	7	6	1,171	213	-958	2,859	473	-2,386
Saneamiento aceptable	1,114	891	-223	58,104	72,664	14,560	124,009	160,653	36,644
Saneamiento deficitario	53	1	-52	12,303	1,678	-10,625	24,638	4,146	-20,492
% materialidad aceptable	62.9%	54.0%	-8.9%	76.3%	74.6%	-1.6%	81.3%	79.5%	-1.8%
% materialidad recuperable	37.0%	45.2%	8.2%	22.1%	25.1%	3.0%	16.8%	20.2%	3.4%
% materialidad irrecuperable	0.1%	0.8%	0.7%	1.7%	0.3%	-1.4%	1.9%	0.3%	-1.6%
% saneamiento aceptable	95.5%	99.9%	4.4%	82.5%	97.7%	15.2%	83.4%	97.5%	14.1%
% saneamiento deficitario	4.5%	0.1%	-4.4%	17.5%	2.3%	-15.2%	16.6%	2.5%	-14.1%

<sup>5</sup> Disponibilidad de agua potable y alcantarillado al interior de la vivienda.

<sup>6</sup> Al medir la condición de una vivienda por hacinamiento se considera aceptable hasta 2 personas por habitación. Entre 2,1 y 2,5 se considera un nivel de hacinamiento medio y sobre 2,5 calificaría como hacinamiento crítico.

**Tabla 5. Hacinamiento en la vivienda**

	Sitio Patrimonio Mundial			Comuna Valparaíso			Valparaíso-Viña-Concón		
	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002
Índice hacinam. < 1.50	719	638	-81	35,375	41,627	6,252	77,680	98,741	21,061
Índice hacinam. 1.51 - 2.00	236	160	-76	17,049	18,909	1,860	36,473	40,068	3,595
Índice hacinam. 2.01 - 2.50	39	25	-14	4,889	4,232	-657	9,677	8,207	-1,470
Índice hacinam. 2.51 - 3.00	84	36	-48	5,925	4,726	-1,199	11,563	8,875	-2,688
Índice hacinam. > 3.01	69	30	-39	6,845	4,363	-2,482	12,743	7,917	-4,826
% índice hacinam. < 1.50	62.7%	71.8%	9.1%	50.5%	56.4%	5.9%	52.4%	60.3%	7.8%
% índice hacinam. 1.51 - 2.00	20.6%	18.0%	-2.6%	24.3%	25.6%	1.3%	24.6%	24.5%	-0.2%
% índice hacinam. 2.01 - 2.50	3.4%	2.8%	-0.6%	7.0%	5.7%	-1.2%	6.5%	5.0%	-1.5%
% índice hacinam. 2.51 - 3.00	7.3%	4.0%	-3.3%	8.5%	6.4%	-2.1%	7.8%	5.4%	-2.4%
% índice hacinam. > 3.01	6.0%	3.4%	-2.6%	9.8%	5.9%	-3.9%	8.6%	4.8%	-3.8%

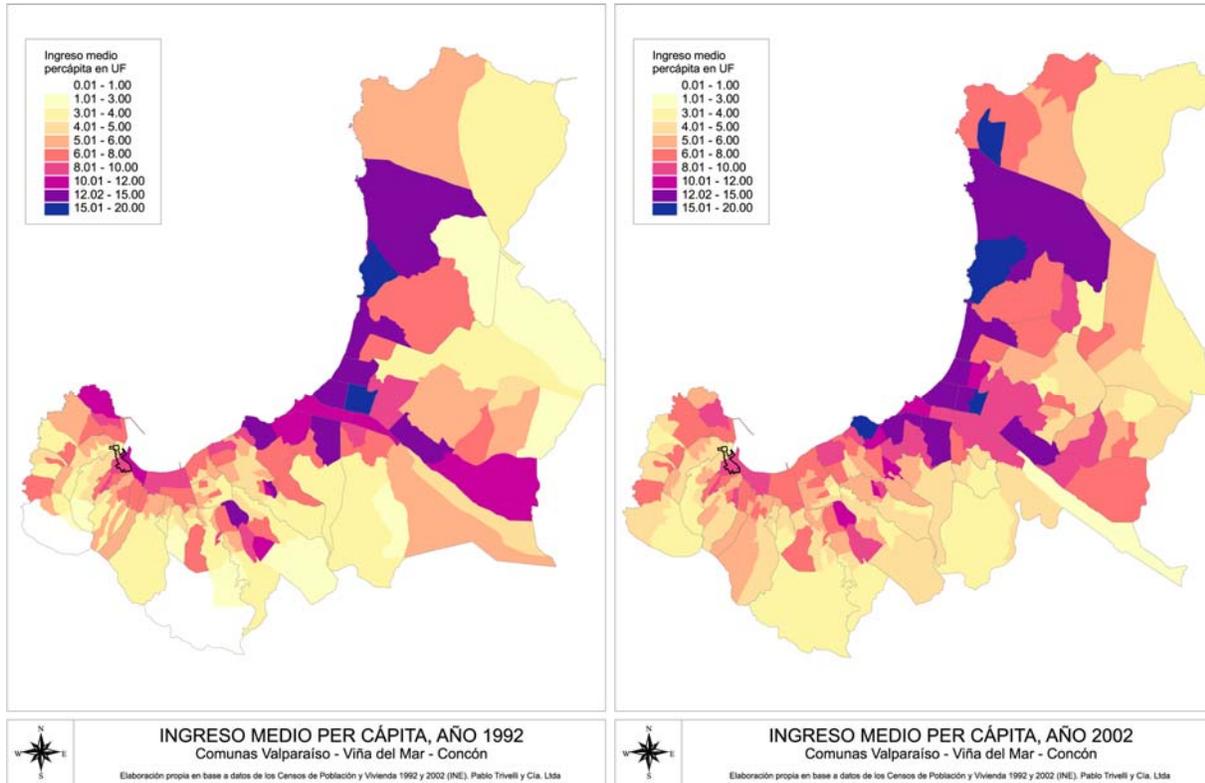
*2.1.5. Niveles de ingreso.*

La metodología para analizar la estratificación socioeconómica utilizó como parámetro de referencia la ciudad del Gran Santiago, en la que los cortes establecen 4 estratos: Alto=10%; Medio=20%; Bajo=30% y Muy Bajo=40%. En base a esto se puede observar que tanto en la intercomuna Valparaíso-Viña-Concón como en el Sitio Patrimonial, la distribución de la población por estrato socioeconómico guarda cierta proporcionalidad con la del Gran Santiago. No obstante, a nivel de la comuna de Valparaíso individualmente, la estructura socioeconómica de la población dista mucho de dicho parámetro, sobre todo en los estratos extremos: una muy reducida presencia de población de estrato alto (4,3%) y una alta concentración de personas de estrato muy bajo (50,4%). Esto se explica fundamentalmente por la emigración de la población de estrato alto y medio hacia las comunas de Viña del Mar y Concón, situación que se visualiza claramente al comparar la estructura socioeconómica espacial de 1992 y 2002.

**Tabla 6. Estratificación socioeconómica**

	Sitio Patrimonio Mundial			Comuna Valparaíso			Valparaíso-Viña-Concón		
	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002	AÑO 1992	AÑO 2002	Variación 1992-2002
% población Estrato Alto	8.3%	8.5%	0.2%	5.8%	4.3%	-1.5%	9.5%	8.6%	-0.9%
% población Estrato Medio	25.6%	22.4%	-3.2%	19.5%	15.9%	-3.6%	21.5%	18.6%	-2.9%
% población Estrato Bajo	25.9%	28.3%	2.4%	28.0%	29.4%	1.4%	26.5%	28.4%	1.9%
% población Estrato Muy Bajo	40.2%	40.7%	0.6%	46.7%	50.4%	3.7%	42.5%	44.4%	1.9%
Ingreso total (UF)	27,536	20,528	-7,008	1,491,598	1,533,852	42,254	3,675,102	3,984,045	308,943
<b>Ingreso medio per cápita (UF)</b>	<b>6.26</b>	<b>6.99</b>	<b>0.72</b>	<b>5.29</b>	<b>5.57</b>	<b>0.28</b>	<b>6.28</b>	<b>6.71</b>	<b>0.43</b>

**Figura 7. Ingreso medio per cápita de la población en la intercomuna, años 1992 y 2002.**



## 2.2 Actividad económica

### 2.2.1. Habitacional

Según la estadística de los permisos de edificación aprobados entre los años 2003 y 2008 por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso, se habrían otorgado un total de 41 permisos en el área del Sitio de Patrimonio Mundial, de los cuales sólo 4 son obras nuevas, ninguno de los cuales tiene destino habitacional<sup>7</sup>. El resto corresponde a obras de ampliación, modificación y/o rehabilitación de inmuebles. El 72% de éstos (26 permisos) se localizan en el sector Cerro Concepción-Alegre y sólo 7 corresponden a uso habitacional (según usos de suelo del 2008). Del resto del área sólo 1 tiene destino habitacional y se ubica junto a la Plaza de La Matriz en el Barrio Puerto. Los permisos de edificación aprobados con destino habitacional

<sup>7</sup> 2 son obras nuevas localizadas en el Cerro Concepción (rol 94-4 y 3012-7). El primero de ellos fue otorgado en el año 2005 para destino no habitacional y corresponde al terreno de propiedad de la Municipalidad de Valparaíso ubicado en el Paseo Atkinson, que fue recientemente derogado. El segundo fue otorgado en el 2006 y corresponde a una propiedad de calle Concepción con Pilcomayo, actualmente con destino comercial. Las otras dos obras nuevas (rol 2009-1 y 2009-6) corresponde a un solo proyecto de supermercado en el Barrio Puerto.

representan una porción muy pequeña del total de permisos que se otorgaron dentro del sitio patrimonial entre el 2003 y 2008 (sólo 8 de 41). Informantes calificados opinan que los valores reales de edificación son cinco veces más altos que los valores utilizados por el municipio para efectos del cobro de tasas e impuestos, que son los que se consignan en esta tabla.

**Tabla 7. Permisos de edificación aprobados según tipo y sector, 2003-2008.**

TIPO DE OBRA Nº de permisos	Barrio Financiero	Barrio Puerto	C. Concep- Alegre	TOTAL SPM	Total comuna	%SPM/ comuna
Ampliación			4	4	568	0.7%
Ampliación y modificación	3	1	5	9	155	5.8%
Ampliación y rehabilitación	1	1	10	12	48	25.0%
Modificación	2	1	5	8	107	7.5%
Rehabilitación		1	2	3	8	37.5%
Obra nueva		2	2	4	852	0.5%
Regularización	1			1	403	0.2%
<b>Total general</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>28</b>	<b>41</b>	<b>2.147</b>	<b>1.9%</b>

TIPO DE OBRA Superficie (m2)	Barrio Financiero	Barrio Puerto	C. Concep- Alegre	TOTAL SPM	Total comuna	%SPM/ comuna
Ampliación			417	417	108.531	0.4%
Ampliación y modificación	82,532	708	1,434	84,672	189,120	44.8%
Ampliación y rehabilitación	1,295	34	5,470	6,800	21,275	32.0%
Modificación	6,370	1,484	3,287	11,121	215,049	5.2%

**Tabla 8. Permisos de edificación con destino habitacional en el Sitio Patrimonial**

Rol SII	Sector	Tipo de obra	Año	Superficie (m2)	Presupuesto (M\$)
3006-009	C.Concep.-Alegre	modificación	2003	330	51,777
3004-017	C.Concep.-Alegre	ampliación	2004	99	10,255
3010-014	C.Concep.-Alegre	ampliación y modificación	2005	182	10,334
3010-006	C.Concep.-Alegre	ampliación y rehabilitación	2006	498	55,253
2009-002	Barrio Puerto	rehabilitación	2007	136	38,000
3007-001	C.Concep.-Alegre	ampliación y modificación	2008	218	s/i
3011-005	C.Concep.-Alegre	ampliación	2008	170	s/i
<b>TOTAL</b>				<b>1,633</b>	<b>165,618</b>

Fuente: Estadísticas de Permisos de Edificación 2003-2008, IMV-SEREX

### 2.2.2. Comercial

A partir de las patentes que ha otorgado el Departamento de Patentes de la Municipalidad de Valparaíso durante el período 2003-2008 se puede apreciar la dinámica y evolución de las actividades formales que se desarrollan en el área. Se consideraron sólo las patentes comerciales, de alcoholes y profesionales, las que suman un total 314 en todo el período, lo que da un

promedio de 52 nuevos establecimientos por año.<sup>8</sup> El total de patentes entregadas en la comuna en igual período fue de 4.105, de las cuales 3.998 corresponden a patentes comerciales, de alcoholes y profesionales. Esto significa que sólo el 8% de las patentes de este tipo que se cursaron en la comuna se localizan dentro del sitio patrimonial, siendo el Barrio Financiero el sector de mayor actividad (163 patentes) seguido por el sector de los cerros Concepción y Alegre (99 patentes) y por último, el Barrio Puerto (52 patentes). No se tiene antecedente de las patentes que caducan, por lo que no es posible tener una noción de la duración o tiempo de permanencia de estas actividades.

## 2.3 Inversión

### 2.3.1. Nuevas edificaciones

De acuerdo a las estadísticas de permisos de edificación de la D.O.M. de Valparaíso, en el año 2008 no se aprobó ninguna obra nueva en el área de estudio. En los años anteriores (2003-2007) se aprobaron 3 permisos para obra nueva en el 2005 (3.439 m<sup>2</sup>) y 1 permiso el año 2006 (109 m<sup>2</sup>). El presupuesto de las obras se ha estimado por concepto de los derechos a pagar en USD 1.121.884. En la comuna, el número de permisos de edificación aprobados para obras nuevas entre 2003 y 2008 fue de 852, lo que corresponde a más de 2,1 millones de m<sup>2</sup> y un presupuesto de USD 238,3 millones.

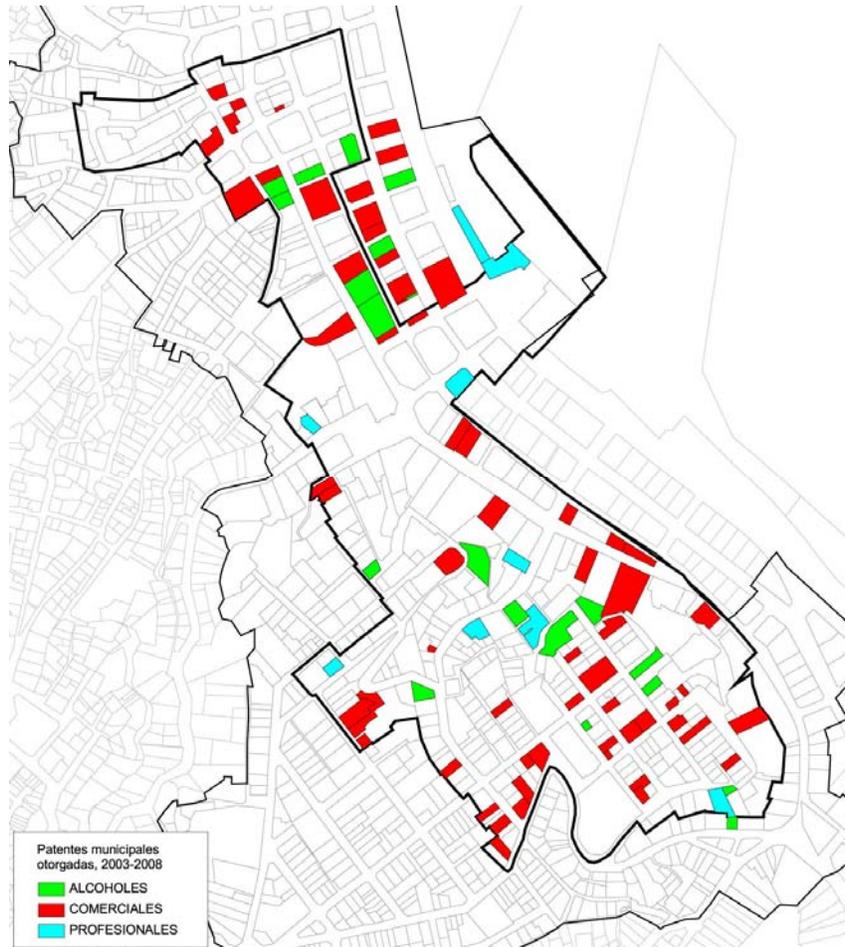
**Tabla 9. Patentes municipales otorgadas en el Sitio Patrimonial, 2003-2008**

TIPO PATENTE	Barrio Financiero	Barrio Puerto	Co. Alegre-Concep.	Total SPM	Total comuna	%
Comerciales	82	37	64	183	3,213	5.7%
Alcoholes	0	14	17	31	233	13.3%
Profesionales	81	1	18	100	552	18.1%
<b>TOTAL</b>	<b>163</b>	<b>52</b>	<b>99</b>	<b>314</b>	<b>3,998</b>	<b>7.9%</b>

Fuente: Estadísticas de Permisos de Edificación 2003-2008, IMV-SEREX

<sup>8</sup> No se entregaron patentes industriales, de ferias libres y kioscos dentro del sitio patrimonial.

**Figura 8. Patentes municipales otorgadas entre 2003 y 2008**



### 2.3.2. Inmuebles rehabilitados

Según la misma fuente, en el año 2008 se aprobaron 8 permisos de ampliación, modificación y/o rehabilitación de inmuebles en el área patrimonial, asociados a 4.529 m<sup>2</sup> y cuyo presupuesto total fue de USD 143.107. Entre 2003 y 2007 el total de permisos fue de 28 para obras de ampliación, modificación y/o rehabilitación, correspondiente a una superficie de intervención de 99.939 m<sup>2</sup> con un presupuesto de USD 16,6 millones.

**Tabla 10. Permisos de edificación aprobados por año, 2003-2008<sup>9</sup>**

TIPO DE OBRA N° de permisos	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total general	Total comuna	%SPM / comuna
Ampliación		1	2			1	4	568	0.7%
Ampliación y modificación		2	2		1	4	9	155	5.8%
Ampliación y rehabilitación	1		2	2	4	3	12	48	25.0%
Modificación	4	1	1	1	1		8	107	7.5%
Rehabilitación			1		2		3	8	37.5%
Obra nueva			3	1			4	852	0.5%
Regularización						1	1	403	0.2%
<b>Total general</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>41</b>	<b>2,147</b>	<b>1.9%</b>

TIPO DE OBRA Superficie (m <sup>2</sup> )	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total general	Total general	%SPM / comuna
Ampliación		99	148			170	417	108,531	0.4%
Ampliación y modificación		38,397	310		44,098	1,869	84,672	189,120	44.8%
Ampliación y rehabilitación	85		895	532	2,799	2,489	6,800	21,278	32.0%
Modificación	2,486	728	5,319	1,558	1,051		11,121	215,049	5.2%
Rehabilitación			315		1,144		1,458	5,481	26.7%
Obra nueva			3,439	109			3,548	2,108,497	0.2%
Regularización						4,488	4,488	259,713	1.7%
<b>Total general</b>	<b>2,550</b>	<b>39,223</b>	<b>10,428</b>	<b>2,198</b>	<b>49,089</b>	<b>9,016</b>	<b>112,503</b>	<b>2,967,414</b>	<b>3.8%</b>

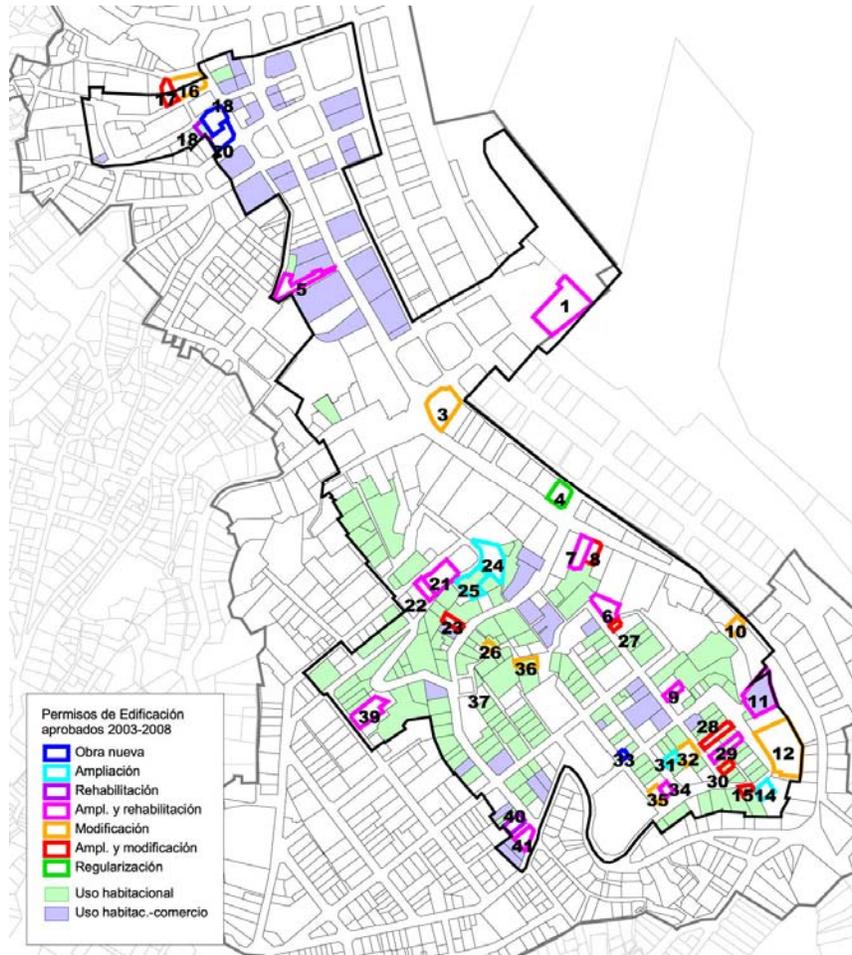
TIPO DE OBRA Presupuesto (M\$)	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total general	Total general	%SPM / comuna
Ampliación		10,255	13,484			si	23,719	9,709,612	0.2%
Ampliación y modificación		6,967,310	35,801		1,357,474	828	8,361,412	19,415,019	43.1%
Ampliación y rehabilitación	41,000		42,852	56,549	298,725	73,846	512,971	2,405,854	21.3%
Modificación	107,312	67,564	68,232	283,274	228,358		750,740	10,893,402	6.9%
Rehabilitación			35,150		138,417		173,567	645,558	26.9%
Obra nueva			607,461	19,546			627,007	132,446,644	0.5%
Regularización						13,730	13,730	5,410,887	0.3%
<b>Total general</b>	<b>148,312</b>	<b>7,045,130</b>	<b>800,960</b>	<b>359,370</b>	<b>2,020,973</b>	<b>88,402</b>	<b>10,463,145</b>	<b>185,484,268</b>	<b>5.6%</b>

Fuente: D.O.M. Valparaíso

En la comuna de Valparaíso los permisos para obras de ampliación, modificación y/o rehabilitación en el período 2003-2008 sumaron un total de 886, los que corresponden a 539.437 m<sup>2</sup> y un presupuesto por USD 75,5 millones. El total de superficie aprobada en el Sístio Patrimonial durante el período representa el 19% de la superficie total aprobada para proyectos de intervención de inmuebles.

<sup>9</sup> Los valores monetarios están expresados en dólares de los Estados Unidos, con el tipo de cambio promedio del año al que se hace referencia.

**Figura 9. Inmuebles rehabilitados en el sitio patrimonial**



Fuente: Estadísticas de Permisos de Edificación 2003-2008, IMV-SEREX.

## 2.4 Accesibilidad

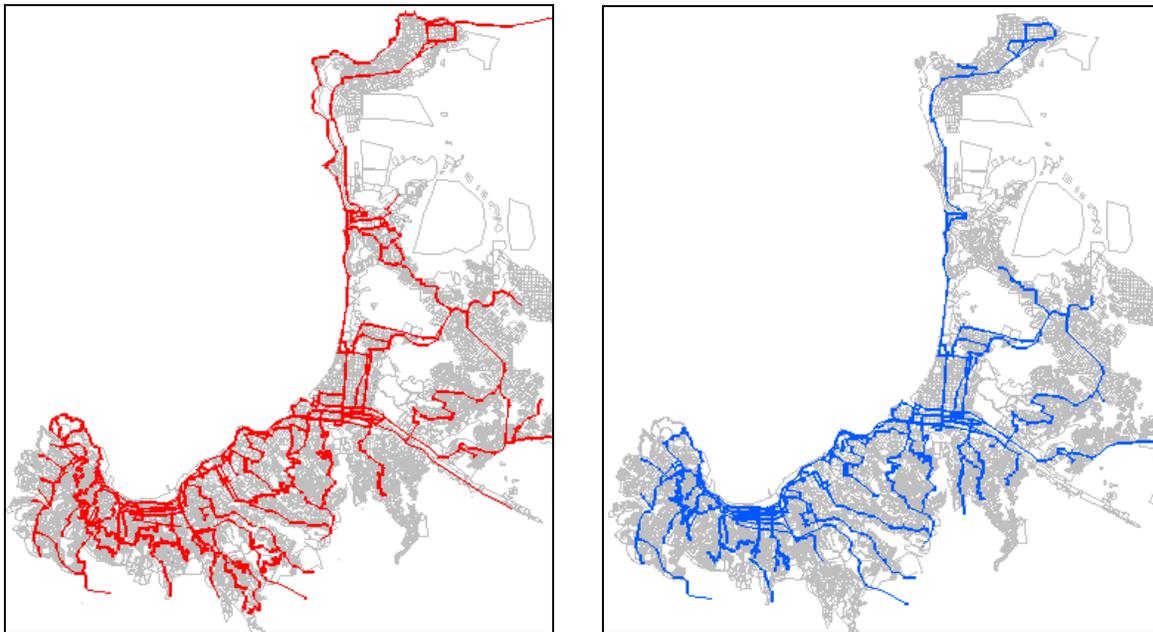
### 2.4.1. Disponibilidad de transporte público

Existe un sistema de transporte público de escala metropolitana (Transporte Metropolitano del Gran Valparaíso, TMV) que se implementó a partir de enero de 2007. Éste incluye la red de buses, taxi-buses, metro y taxi-colectivos, el cual brinda cobertura a las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué y Villa Alemana. La red de trolebuses y ascensores abarcan sólo el área urbana de Valparaíso.

El área del Sitio del Patrimonio cuenta con la Estación Puerto de metro y la cobertura de 12 líneas de buses locales e interurbanas. Los taxis colectivos tienen recorridos que cubren áreas

menores, de los cuales 5 líneas corresponden al área patrimonial. El Trolebús circula por las vías comerciales principales del centro. De los 14 ascensores, 5 se ubican dentro del Sitio Patrimonial y la Zona de Amortiguación.

**Figura 10. Recorridos de Buses y Taxibuses y Cobertura de Recorridos de Taxis Colectivos en el Gran Valparaíso**

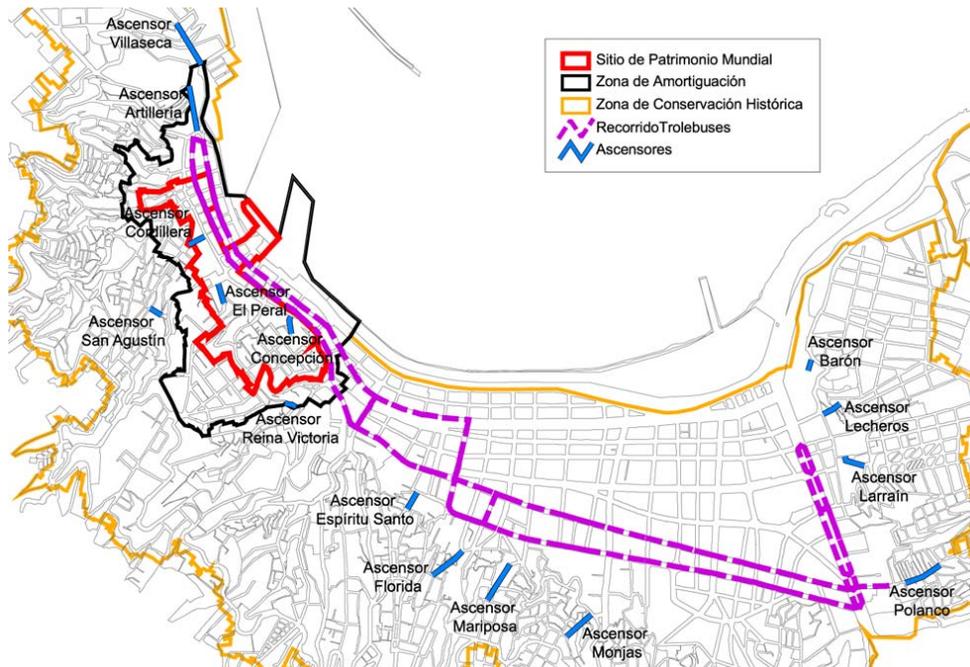


Fuente: Construcción de Planes Estratégicos de Desarrollo del STU del Gran Valparaíso, Etapa IV, SECTRA - Fernández & de Cea Ingenieros Ltda., 2004.

#### *2.4.2. Propiedad y uso de automóviles*

Según el Censo de Población y Vivienda del año 2002, 209 de un total de 946 hogares en el Sitio Patrimonial (22%) poseen uno o más vehículos particulares (automóvil, stationwagon, camioneta, van o jeep). De acuerdo a la Encuesta de Movilidad del Gran Valparaíso del año 1998 había en el área un total de 818 vehículos (0.4 veh/hogar).

**Figura 11. Recorridos de los trolebuses y ascensores**



Fuente: Elaboración propia.

A nivel de la comuna de Valparaíso el porcentaje de hogares que posee uno o más vehículos particulares es de 18%, proporción inferior que en las comunas de Viña del Mar y Concón en las que el porcentaje es prácticamente el doble (34% y 37% respectivamente). Según la Encuesta del año 1998 había un total de 20.588 vehículos en la comuna de Valparaíso (0.6 veh/hogar), en tanto que en las comunas de Viña del Mar se contabilizaron 46.853 vehículos (1.3 veh/hogar) y en Concón 3.510 vehículos (0.7 veh/hogar).

#### 2.4.3. Disponibilidad de estacionamientos

Existen 2 estacionamientos públicos subterráneos (Plaza Sotomayor y Bellavista) con capacidad de 310 y 260 vehículos respectivamente. Existen otros dos estacionamientos públicos dentro o cerca del área de estudio. Salvo en el sector del Plan en que está explícitamente prohibido, la mayoría de las calles es utilizada para estacionamiento de vehículos. Actualmente hay 1.460 parquímetros, los que están instalados entre la avenida Argentina y calle Pudeto (Sector El Almendral).

#### 2.4.4. Accesibilidad peatonal y en bicicleta

De acuerdo al Censo de 2002, 2.938 personas residen en el área declarada Sitio Patrimonial. Dentro de un radio de 500 metros respecto del límite de dicha área, la población era de aproximadamente 21.000 habitantes, lo cual representa el 9% de la población comunal total.

Según la Encuesta de Movilidad de 1998, no hay viajes en bicicleta hacia el Sitio Patrimonial y los viajes a pie representan el 25% de los viajes que éste atrae (11.169 viajes). De éstos, el 31% es por motivo de trabajo, el 23% por estudio, 22% para realizar compras o diligencias y el 13% por recreación y/o turismo. En la comuna el motivo principal de los viajes a pie o en bicicleta es por estudio (38.5%). Del total de los viajes a pie o en bicicleta que se generan en la comuna, el 16.3% tiene como destino el área patrimonial.

**Tabla 11. Destino de los viajes en bicicleta o caminata según motivo**

Motivo de viaje	Destino de viaje (bicicleta-caminata)						
	Bicicleta SPM	Caminata SPM	% B + C SPM	Bicicleta total com.	Caminata total com.	% B + C total com.	% SPM / total com.
Trabajo	-	3,482	31.2%	252	16,817	24.9%	20.4%
Estudio	-	2,575	23.1%	76	26,278	38.5%	9.8%
Compras	-	1,739	15.6%	-	8,505	12.4%	20.4%
Diligencias	-	833	7.5%	-	2,372	3.5%	35.1%
Recreación-Turismo	-	1,428	12.8%	160	6,412	9.6%	21.7%
Otro	-	1,112	10.0%	162	7,471	11.1%	14.6%
<b>Total general</b>	-	<b>11,169</b>	<b>100.0%</b>	<b>650</b>	<b>67,855</b>	<b>100.0%</b>	<b>16.3%</b>

Fuente: Encuesta de Movilidad del Gran Valparaíso Año 1998, SECTRA

## 2.5 Evolución de la economía urbana y la inversión inmobiliaria

### 2.5.1. Evolución del nivel de rentas de los últimos 5 años<sup>10</sup>

En el caso de los valores de oferta de propiedades para uso comercial, el sector denominado Barrio Financiero y en los Cerros Alegre y Concepción se registran valores promedio de oferta del orden de US\$ 670,77 (\$350.000 pesos chilenos) en el período 2004-2008. Estos valores están sistemáticamente por sobre la media del área bajo análisis, pero son inferiores a los otros sectores en los que se ha subdividido el área de acción de dicho programa.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Los valores monetarios están expresados en dólares de los Estados Unidos, con el tipo de cambio promedio del año 2008 (1 dólar = 521,79 pesos chilenos).

<sup>11</sup> El sector denominado Barrio Financiero- Cerros Alegre y Concepción es muy heterogéneo, ya que el Barrio Financiero tiene una función netamente comercial y valores mucho más altos que el Cerro Alegre y Concepción, que tienen una función predominantemente residencial. No es de extrañar entonces que el valor promedio de este sector

El nivel de renta para uso comercial alcanza US\$ 670,49 (\$349.856 pesos chilenos) en el año 2004, baja levemente en el 2005 y registra un importante incremento en el 2006, llegando a US\$ 1.093,51 (\$570.584 pesos chilenos) para bajar hasta US\$ 431,14 (\$224.965 pesos chilenos) en el 2007 y luego alcanzar US\$ 690,72 (\$360.412 pesos chilenos) en el 2008.

Esto contrasta con el sector denominado Barrio Puerto donde los valores de arriendo para uso comercial alcanzan cifras del orden de US\$ 479,12 (\$250.000 pesos chilenos) en el período 2004-2008. En este caso, tal como se puede apreciar en la tabla y el gráfico a continuación, la renta para uso comercial alcanza US\$ 439,90 (\$229.535 pesos chilenos) en el año 2003, para subir a US\$ 574,50 (\$299.766 pesos chilenos) en el 2005, registrar un valor de US\$ 372,71 (\$194.475 pesos chilenos) en el 2006, manteniéndose en un valor similar en el 2007 cuando alcanza US\$ 412,04 (\$215.000 pesos chilenos) y subiendo hasta US\$ 540,33 (\$281.941 pesos chilenos) en el 2008.

En el caso de los valores de oferta de propiedades para uso residencial, el sector denominado Barrio Financiero-Cerros Alegre y Concepción se registran valores promedio de oferta del orden de US\$ 383,30 (\$200.000 pesos chilenos) en el período 2004-2008. Estos valores están sistemáticamente por sobre la media del área bajo estudio y sobre los niveles de renta registrados para todos los subsectores en todos los años registrados.<sup>12</sup> El nivel de renta para uso residencial en este sector alcanza US\$ 336,49 (\$175.577 pesos chilenos) en el año 2004, se mantiene en un nivel muy similar en el 2005 cuando registra US\$ 331,11 (\$172.771 pesos chilenos), subiendo parcialmente hasta US\$ 372,79 (\$194.516 pesos chilenos) en el 2006, bajando hasta US\$ 349,17 (\$182.193 pesos chilenos) en el 2007 y registrando un alza hasta US\$ 405,60 (\$211.636 pesos chilenos) en el 2008.

### *2.5.2. Evolución de los precios de las edificaciones en los últimos 5 años*

En esta materia se hizo un gran esfuerzo de investigación en base a antecedentes estadísticos de transacciones de compraventa de inmuebles, pero los resultados no son concluyentes en la medida que no fue posible estandarizar en base a un valor unitario por metro cuadrado de terrenos o edificaciones. El diálogo con informantes calificados y los resultados de los *focus*

---

sea inferior al del sector Barrio Barón-Avenida Brasil, que cubre dos ejes de primera jerarquía comercial en la ciudad.

<sup>12</sup> El sector denominado Barrio Financiero- Cerros Alegre y Concepción es el principal barrio residencial del espacio cubierto por las estadísticas citadas, especialmente en ambos cerros.

*groups* establecen en forma categórica que el Sitio Patrimonial habría registrado importantes alzas en los precios de los bienes raíces y que habría habido un fenómeno especulativo que tiene su origen bastantes años antes de la declaración de la UNESCO en el año 2003.

### 2.5.3. Evolución de la tasa de vacancia de viviendas

No se obtuvo antecedentes sobre la evolución de la cantidad de viviendas desocupadas en los últimos cinco años. Sin embargo se puede analizar este tema en el período intercensal 1992-2002. En el año 1992 había en el sitio Patrimonial 1.215 viviendas, de las cuales 29 estaban desocupadas, es decir un 2,4%. En el año 2002 había un total de 1.024 viviendas, de las cuales 79 estaban desocupadas, lo que representa un 7,7%. No ha sido posible saber con precisión las razones que pudieran explicar este incremento de viviendas desocupadas, pero lo más probable es que se trate de inmuebles que han sido adquiridos como segunda vivienda y que, por lo tanto, no están permanentemente ocupadas. De lo anterior se podría inferir que el atractivo inmobiliario del Sitio Patrimonial se empieza a manifestar mucho antes de su declaratoria como patrimonio mundial por parte de la UNESCO en el año 2003.

Al respecto, es bueno tener como referencia el hecho que en la comuna de Valparaíso la proporción de viviendas desocupadas aumenta desde un 2,4% en 1992 a un 5,1% en el 2002, y en la intercomuna Valparaíso-Viña del Mar, esta cifra sube desde 7,5% en 1992 hasta 9,5% en el 2002. Esto es una expresión elocuente del creciente atractivo turístico de Valparaíso y Viña del Mar y de la importancia de la segunda vivienda en el mercado inmobiliario<sup>13</sup>.

### 2.5.4. Impuesto predial y valor de mercado de las propiedades<sup>14</sup>

Los bienes raíces no agrícolas con destino no habitacional tributan con una tasa de 1,2% al año sobre su avalúo fiscal y los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación con 1% al año, en la parte de la base imponible que no exceda de \$52.342.100 pesos chilenos (US\$ 100.313)<sup>15</sup> y 1,2% al año, en la parte de la base imponible que exceda del monto señalado. Todas las

---

<sup>13</sup> En el Estudio de SURPLAN “Análisis de tendencias de localización, etapa II, Caso Sistema Urbano Valparaíso Costa,” MINVU, marzo 2008, se determinó que en un mercado inmobiliario que funciona normalmente, una cifra razonable de vacancia es un 3%. En el mismo estudio se determinó que en el período intercensal 1992-2002 la proporción de segunda vivienda como % de las viviendas nuevas, alcanza un 25% en la comuna de Valparaíso y un 37% en la comuna de Viña del Mar.

<sup>14</sup> Los valores monetarios están expresados en dólares de los Estados Unidos, con el tipo de cambio promedio del año 2008 (1 dólar = 521,79 pesos chilenos).

<sup>15</sup> Valor vigente en el segundo semestre 2006.

propiedades con un avalúo fiscal por debajo de \$17.231.662 (US\$ 33.024) no pagan Contribuciones de Bienes Raíces.<sup>16</sup> Los avalúos fiscales de los bienes raíces son muy inferiores a los valores comerciales. Si el avalúo fiscal fuera un 50% del valor comercial (en la práctica es probadamente mucho menor), entonces la tasa real sería entre un 0,5% y un 0,6% del valor comercial de la propiedad.

## **2.6 Atractivo del Área para vivir y hacer negocios**

### *2.6.1. Atractivo del área*

El área del Sitio Patrimonial es un lugar atractivo para visitar. La declaratoria de la UNESCO no viene sino a confirmar una realidad cuyo valor está ampliamente documentado. El atractivo del área para las actividades de negocios o turísticas se evaluó comparando las variables analizadas referidas a la atracción de viajes según motivo (año 1998), el número de patentes otorgadas en el período 2003-2008 y el número de permisos de edificación aprobados en el mismo período, las transacciones inmobiliarias y los valores de suelo.

Desde el punto de vista habitacional, en los años anteriores a la declaratoria (1992- 2002) el área patrimonial de Valparaíso experimentó una disminución de un 33% de su población residente y un 15% en el número de viviendas, lo cual implica que su peso relativo en relación al total comunal disminuyó de 1.6% a 1.1% en términos de población, y de 1.7% a 1.3% del parque habitacional. Esto se explica simultáneamente en dos factores aparentemente contradictorios. Por un lado, la obsolescencia urbana y deterioro, y por otro, la reconversión de usos desde un destino predominantemente residencial a uno de servicios orientado al turismo.

El Sitio Patrimonial incluye parte del Distrito Central de Comercio y Negocios de Valparaíso. En el año 1998 el área de estudio atraía un 14% del total de viajes generados en el Área Metropolitana. Desglosados según propósito, un 18% de los viajes con propósito de trabajo tenían como destino el Sitio Patrimonial, lo que significa que casi uno de cada cinco empleos del Área Metropolitana se localizaba en él. Atrae también un 17% de los viajes de recreación de los residentes en el Área Metropolitana y un 16% de los viajes con otro propósito, que son principalmente de compras y diligencias.

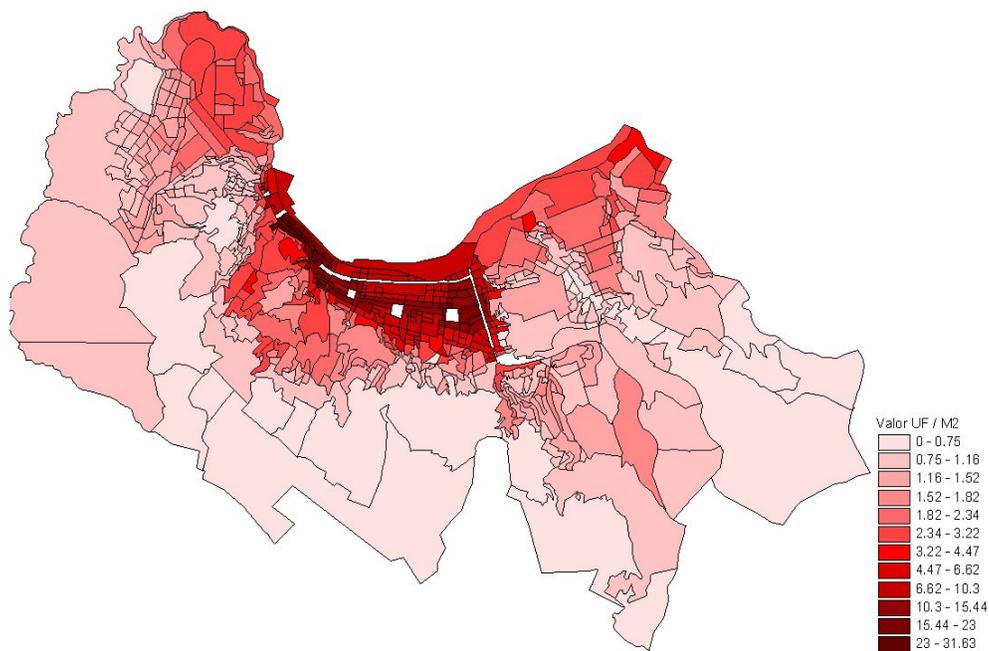
---

<sup>16</sup> Valor vigente al primer semestre 2010.

Estos datos son consistentes con los valores de suelo. Tal como se puede apreciar en el plano adjunto, los valores más altos se ubican en parte en el Sitio Patrimonial, lo que constituye un fiel reflejo de la importancia del Distrito Central de Comercio y Negocios en la ciudad. En este sentido llama la atención que un 18% de las patentes profesionales otorgadas en la comuna de Valparaíso en el período de estudio se localicen en el Sitio Patrimonial, cuestión que deja en evidencia que sigue siendo un lugar atractivo desde el punto de vista del trabajo.

Desde el punto de vista de la dinámica de edificación, se puede constatar que sólo un 1,9% de los permisos de edificación otorgados en el período en estudio corresponden al Sitio Patrimonial. Si bien es lógico que haya muy pocos permisos de obra nueva, ya que hay un número reducido de sitios baldíos, la cantidad de permisos que indican obras de intervención en el stock de edificios existentes no indica un gran dinamismo. Los 36 permisos significa que se ha intervenido en menos de un 10% de los predios y en menos de un 3% de los roles de propiedad. Es una indicación elocuente que el Sitio Patrimonial no ha logrado convertirse en un foco dinámico de desarrollo, o bien, en un catalizador de un proceso de revitalización de la ciudad.

**Figura 12. Valores de suelo según Avalúo Fiscal de 2006<sup>17</sup>**

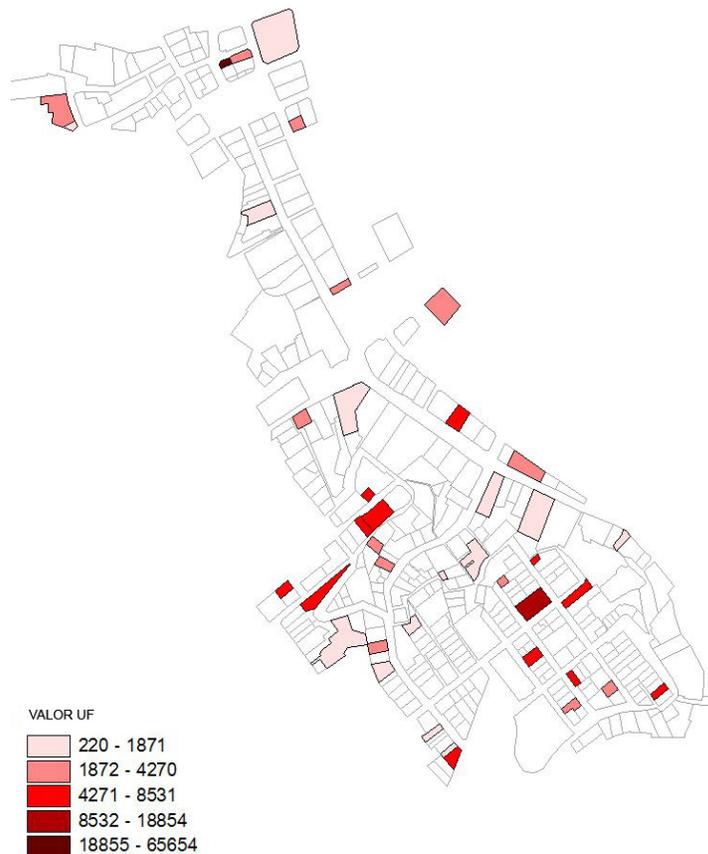


Fuente: Elaboración propia en base a antecedentes del SII.

<sup>17</sup> La unidad de fomento (UF) equivale a US\$ 40,03 (valor promedio del primer semestre de 2010).

La información sobre el movimiento del mercado inmobiliario en función de la escrituración de operaciones de compraventa, indica que el Sitio Patrimonial escrituró un 1% de las operaciones que se registran en la comuna de Valparaíso. El valor promedio de las transacciones es de UF2.250 (US\$ 90.068) y UF1.927 (US\$ 77.138) respectivamente. Al interior del Sitio Patrimonial hay una concentración de operaciones en el barrio Cerro Alegre y Cerro Concepción, donde se registran la mayoría de los valores más altos.

**Figura 13. Transacciones de bienes inmuebles en el período 2003-2008, valores en UF**



Fuente: Elaboración propia en base a escrituras de venta

Los datos de la escrituración de transacciones inmobiliarias en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, para el período 2003-2008, indican que el mercado inmobiliario del Sitio Patrimonial está poco activo. También se puede constatar que el valor de las transacciones no es

el más alto, lo que no se condice con la información sobre valores de suelo, la presencia de funciones de alta jerarquía y la mayor intensidad de uso de suelo que se registra en este espacio.

### *2.6.2. Barrio Financiero.*

El barrio financiero dentro del Sitio Patrimonial forma parte del Distrito Central de Comercio y Negocio de Valparaíso y tiene su vida propia por la función que desempeña en la ciudad. Si bien es muy vital y registra un número significativo de permisos de edificación en relación a la cantidad de inmuebles existentes, hay indicios de una pérdida de su atractivo en la medida que hay edificios vacíos, al menos parcialmente en las plantas superiores.

Tal como en otras ciudades chilenas, algunas de las funciones de mayor jerarquía han ido abandonando el centro para localizarse en lugares que siguen la tendencia espacial de los hogares de mayores ingresos, en este caso hacia el norte del Área Metropolitana de Valparaíso, especialmente en el sector terciario en sus expresiones más modernas. El interés comercial del barrio financiero se refleja en la valoración del suelo urbano (ver la figura 8). Comparativamente con el resto de Valparaíso el barrio financiero alcanza los más altos valores, lo que resulta coherente con la mayor jerarquía de las funciones que se localizan en ese lugar.

### *2.6.3. Barrio Puerto.*

El segundo sector, ubicado desde la Plaza Sotomayor hacia el sur, es la fracción del Sitio Patrimonial que forma parte del Barrio Puerto, incluyendo el sector de la Plaza La Matriz. Es un espacio poco habitado donde predominan funciones no residenciales y donde las edificaciones tienen un mayor grado de deterioro que en otros lugares del Sitio Patrimonial. También tiene valor turístico como lugar de visita, pero en este caso, a pesar de las inversiones de mejoramiento de los espacios públicos y de los programas de apoyo al comercio local, es hoy un espacio poco atractivo para los negocios.

Del plano de valores de suelo se puede establecer que los valores son bastante más bajos que en el barrio Financiero y relativamente más bajos que en lugares de actividad comercial en el plan de Valparaíso y de Viña del Mar. En este sector del Sitio Patrimonial hay mucho menos transacciones inmobiliarias, las que alcanzan un menor valor que en el resto del espacio estudiado. Esto es consistente con el menor atractivo comercial y con el estancamiento que registra en términos urbanos e inmobiliarios.

Queda claro que ante la ausencia de un atractivo de mercado como consecuencia de una fuerte carga de externalidades negativas, se hace necesaria la intervención pública para la rehabilitación patrimonial y la revitalización de los espacios urbanos. En este particular caso, ha habido esfuerzos desde las instituciones del Estado por mejorar los espacios públicos y de apoyo a las actividades comerciales existentes. Sin embargo, estas actuaciones no se enmarcan en una estrategia más amplia de intervención pública directa, con una envergadura tal que permitiera sacar a este lugar de la situación de deterioro que la caracteriza y estimular al sector privado una vez que se haya superado la traba en el funcionamiento del mercado condicionada por las externalidades negativas.

#### *2.6.4. Barrio Cerro Alegre y Cerro Concepción.*

La situación en los Cerros Alegre y Concepción es diferente porque: (a) el patrimonio construido está en mejor estado de conservación; (b) constituye uno de los espacios hacia donde confluye una mayor cantidad de visitas turísticas en el Sitio Patrimonial; y (c) es el lugar más habitado dentro del Sitio Patrimonial. Es un espacio que, al igual que el resto del Sitio Patrimonial, tiene excelente accesibilidad y que además está servida por tres ascensores, que dan a sendos miradores, lo que constituye un importante atractivo turístico.

La confluencia turística ha estimulado un activo proceso de creación de nuevos negocios para atender la demanda. En los últimos años se han abierto hoteles, bares, restaurantes, boutiques y galerías de arte que realzan el atractivo del lugar, tal como queda en evidencia a partir de las cifras sobre patentes comerciales otorgadas. Hay una opinión generalizada en el sentido que los precios de los inmuebles han subido a tal nivel que hoy los nuevos proyectos no son viables en ese lugar y que por lo tanto, se están localizando en otros cerros, como Bellavista, Cordillera y Cárcel, que también están en la Zona de Conservación Histórica y cuentan con inmuebles de valor patrimonial que pueden ser recuperados con nuevos destinos. Esto constituye una válvula de escape a la presión inmobiliaria sobre los Cerros Alegres y Concepción y los valores especulativos que, en opinión de informantes calificados, han alcanzado los inmuebles

Este es el sector que registra la mayor cantidad de transacciones de bienes raíces en el Sitio Patrimonial, lo cual es una expresión elocuente de la dinámica inmobiliaria del sector. Los valores de las transacciones, en muchos casos más altos que muchos de los que se registran en el

Barrio Financiero, que tiene un destino eminentemente comercial, constituyen también un claro indicador del potencial inmobiliario que ha alcanzado este sector.

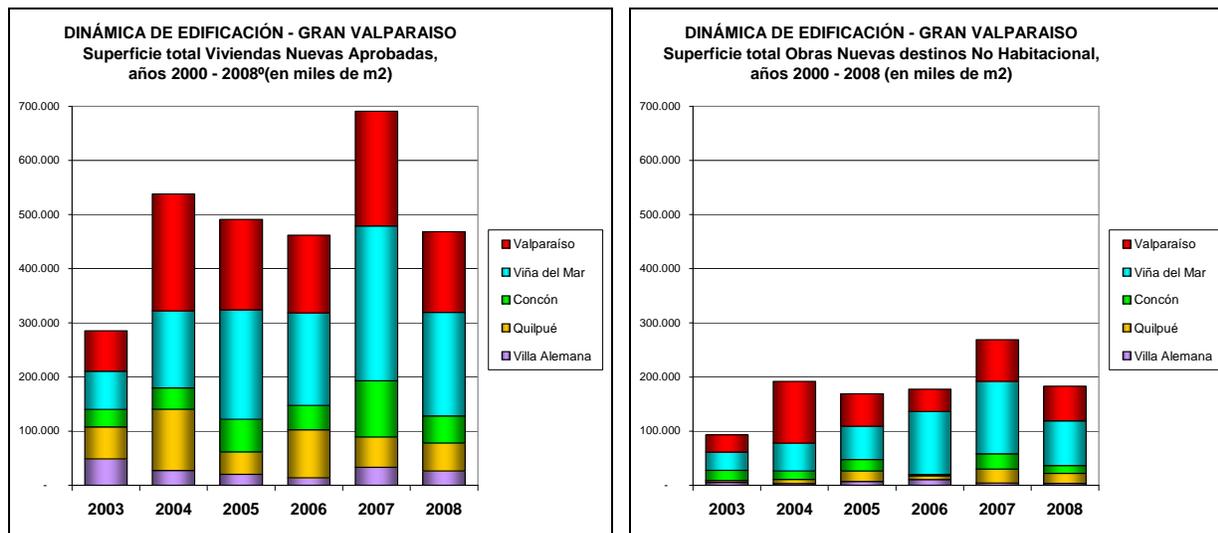
La mayor amenaza del sector está dada por la propia dinámica inmobiliaria. El ciclo inmobiliario está motivado por una orientación al lucro desde una perspectiva individual que no tiene en consideración la visión de conjunto desde la perspectiva de la ciudad o de su valor patrimonial. Esta dinámica suele llevar a un punto en que, alcanzado un máximo en los retornos a la inversión inmobiliaria, se empieza a generar una sobrecarga de externalidades negativas que dan inicio a un ciclo de degradación y pérdida de valor, especialmente cuando no hay una acción clara y decidida de la autoridad pública, que defina reglas del juego en función de una imagen objetivo que se desea alcanzar.

Se trata de un área de la ciudad que tiene una excelente accesibilidad, un medio ambiente de buena calidad, una dotación de servicio de redes con una cobertura de todo el espacio, equipamiento de servicios de variada jerarquía para la vida de barrio y de la ciudad, cuenta con la ventaja única de ser patrimonio mundial de la UNESCO. Pero con desafíos pendientes en materia de seguridad ciudadana y mejoramiento del espacio público.

El Sitio Patrimonial ofrece claras oportunidades para el desarrollo de inversiones, comercio y servicios. Sin embargo tiene desventajas competitivas con otros sectores de la ciudad. Primero, porque los precios de los inmuebles tienen valores más altos que en otros sectores de la ciudad, segundo, porque los costos de rehabilitación son más altos que los costos de una edificación nueva, tercero, porque la tramitación de permisos de edificación, restauración o remodelación es más larga y exigente, cuarto, porque las propiedades en el Sitio Patrimonial tiene dificultades para ser recibidas como garantía hipotecaria y para obtener seguros de incendio, quinto, porque la norma de intensidad de uso de suelo es inferior a la que se permite en lugares alternativos de desarrollo inmobiliario.

Según lo anterior, el área declarada Sitio del Patrimonio Mundial, si bien ha experimentado un cambio gradual de uso junto con la creación de nuevos negocios (comercio, hoteles, etc.) y un progresivo aumento en los precios de las propiedades efectivamente transadas, presenta cierto rezago en relación a otras áreas de la ciudad que han crecido de manera mucho más significativa, como el sector de Curauma en la misma comuna, y las otras comunas que conforman el Gran Valparaíso (Viña del Mar, Concón, Quilpué y Villa Alemana),

**Figura 14. Dinámica de la edificación**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Permisos de Edificación 2003-2008, [www.observatoriourbano.cl](http://www.observatoriourbano.cl)

### 3. La sociedad y su ciudad

#### 3.1 Condiciones de vida y trabajo

##### 3.1.1. Tipología de las viviendas de los hogares de menores ingresos que viven en el Sitio patrimonial.

En el área de estudio nunca se construyeron viviendas sociales. La presencia de hogares de menores ingresos se explica por una dinámica de desarrollo urbano en que hogares de mayores ingresos fueron abandonando el área cuyas viviendas fueron siendo ocupadas por hogares de menores ingresos. Es un proceso gradual de degradación física como consecuencia de una explotación rentista que lleva a una situación actual en que hay una presencia de hogares de menores ingresos en viviendas degradadas, en que el arrendamiento por pieza puede ser significativo.<sup>18</sup> Esto explica el avanzado grado de deterioro de algunos inmuebles.

La pérdida de población es uno de los fenómenos más notable en el período intercensal 1992-2002. Mientras la comuna de Valparaíso pierde un 2,3% de la población, en el Sitio Patrimonial la población disminuyó desde 4.396 a 2.938 habitantes, es decir, en un 33%. Pero no

<sup>18</sup> En el Barrio Puerto un 43% de los residentes residen en arriendo de piezas, en contraste con un 51% que arriendan departamentos. Ver CORTAL, “Diagnóstico y Propuesta Plan de Conventillos Valparaíso” y “Diseño de estrategia para la Rehabilitación del Uso Residencial del barrio Puerto de Valparaíso.” PRDUV, noviembre 2007.

sólo hay una pérdida de población sino que también hay un alto reciclaje de la población residente. En el año 1992 un 19% de la población habían llegado a vivir al Sitio Patrimonial en los últimos 5 años y en el 2002, esta cifra llega al 20%<sup>19</sup>. Aunque hay inmigrantes de todos los estratos, la mayor parte está constituida por personas de estrato bajo y muy bajo. Asociado a este fenómeno se registra el hecho que en el Sitio Patrimonial dos tercios de la población residente son arrendatarios, mientras que en la comuna de Valparaíso esta cifra es de casi un tercio. Esto significa que es un lugar que atrae población, pero que no logra retener a sus residentes.

El número de viviendas existentes en el Sitio Patrimonial disminuyó desde 1.215 en 1992 a 1.024 en el 2002, y el número de viviendas desocupadas aumentó desde 29 en 1992 a 79 en el 2002. Esto significa que va perdiendo su condición residencial, lo que puede deberse a la reconversión de viviendas en hoteles, galerías de arte, bares y restaurantes, así como también al impacto adverso que genera en la calidad de vida el espacio circundante, induciendo una emigración hacia otros lugares de residencia. Pero también al deterioro creciente que afecta a algunas viviendas, tanto como consecuencia de la degradación por una sobreexplotación rentista, como por efectos ambientales de las termitas, las condiciones climáticas y los incendios.

En el Sitio Patrimonial hay un 41% de la población que pertenece al estrato muy bajo, lo que es inferior al 50% que registra la comuna de Valparaíso. También hay un 28% que pertenece al estrato bajo, registrándose una cifra similar en la comuna de Valparaíso (29%). El nivel de ingreso promedio de los residentes de los inmuebles estudiados por CORTAL los sitúa en el segundo quintil de la población urbana de la Región de Valparaíso. Hay hogares que se encuentran bajo la línea de pobreza y muchos que están parcialmente sobre ella. La situación de precariedad social de estos habitantes se conjuga con una avanzada edad de los jefes de hogar y/o una situación de desocupación laboral.

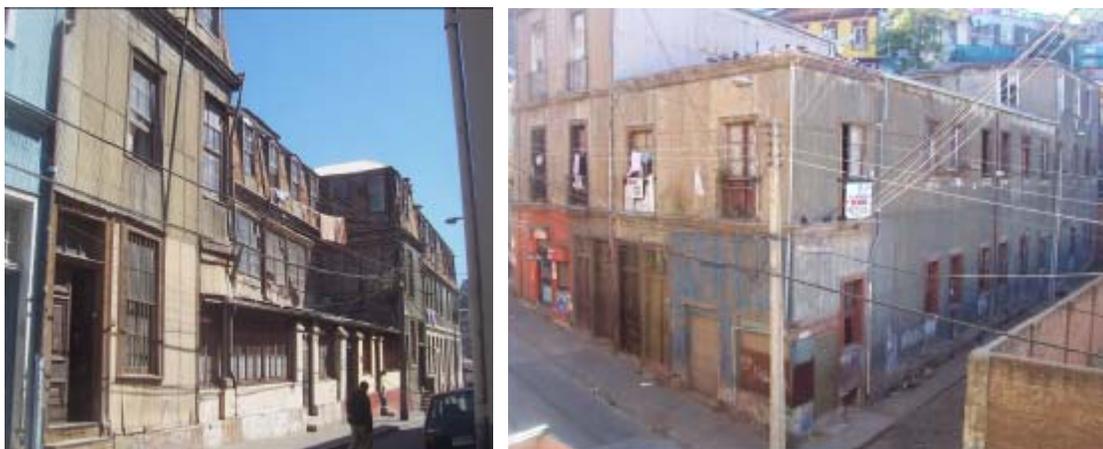
La mayor parte de los residentes son hogares pequeños, de una o dos personas. Por lo general hay una baja proporción de niños y jóvenes. La mayoría de la población activa tiene una inserción precaria en el mundo del trabajo, principalmente en el sector informal. A pesar de las precarias condiciones habitacionales, los residentes de bajos ingresos manifiestan una sensación de arraigo y un interés por permanecer en el lugar como consecuencia de las ventajas de la

---

<sup>19</sup> Los estudios de CORTAL ratifican que hay una alta movilidad residencial. En el estudio de conventillos se establece que sólo un 37% de los residentes tienen una permanencia de más de 10 años en el lugar.

localización en términos de las oportunidades de acceso a servicios y empleo, lo que resulta de toda lógica si se compara con las alternativas de localización de vivienda social hoy en el Área Metropolitana de Valparaíso<sup>20</sup>, que se asientan en una periferia cada vez más distante de la ciudad.

**Figura 15. Ejemplos de viviendas deterioradas**



De acuerdo al estudio “Factibilidad de Proyectos de Viviendas Sociales en Zona Plan de Revitalización de Barrios Patrimoniales de Valparaíso” “la cantidad de familias arrendatarias densifica en un 257% las unidades habitacionales existentes en arriendo en el sector, lo que se traduce en un visible descontrol en el uso de éstas, como la existencia de arrendatarios que subarriendan piezas, saturando las capacidades los servicios sanitarios y otros, con soluciones físicas inapropiadas de habitabilidad y confort, con nula mantención de instalaciones y viviendas en general, con niveles de hacinamiento altos, los que generan problemas sociales y familiares”.<sup>21</sup>

El nivel de ingreso promedio computado en el estudio de conventillos es de \$152.000 pesos chilenos (US\$ 290) mensuales por hogar y el pago promedio de arriendo alcanza a \$61.000 (US\$ 116), cifra relativamente alta en relación al nivel de ingreso si se considera que según estándares comúnmente aceptados cualquier hogar no debiera destinar más que un 25% del presupuesto

---

<sup>20</sup> Ver, Hugo Zunino, Lily Álvarez, y Rodrigo Hidalgo “El desborde de la vivienda social hacia la periferia del Área Metropolitana de Valparaíso: aspectos socioeconómicos y espaciales 1990-2005” Proyecto FONDECYT 1060759.

<sup>21</sup> Paz Undurraga “Estudio de Localización de Viviendas Económicas en Área Plan de Revitalización de Barrios Patrimoniales, Casco Histórico de Valparaíso; Factibilidad de Proyectos de Viviendas Sociales en Zona Plan de Revitalización de Barrios Patrimoniales de Valparaíso”, Seremi MINVU, V Región, diciembre 2003.

familiar a los gastos en vivienda.<sup>22</sup> En el Barrio Puerto el ingreso es un poco más alto, pero hay un 75% de los hogares que reciben menos de \$200.000 (US\$381) y hay sólo un 2,7% que está por sobre el tercer quintil de ingresos.

Una fuente alternativa de información establece que las ofertas de arriendo de vivienda publicadas en el diario de mayor circulación local en el período 2004-2008 que para el Barrio Puerto los niveles alcanzan cifras del orden de \$100.000 (US\$191) a \$ 120.000 (US\$229).<sup>23</sup> Claro que esto se refiere al mercado formal, que suele registrar niveles más altos que el mercado informal, en el que operan muchos de los hogares de menores ingresos.

### *3.1.2. Viviendas sociales o viviendas subsidiadas.*

En el Sitio Patrimonial no existen viviendas desarrolladas a través de programas de vivienda social. En el año 2002 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo creó el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial, que tiene como propósito la rehabilitación de inmuebles en Zonas de Conservación Histórica. Este subsidio no está enfocado a hogares de menores ingresos sino que a familias de sectores medios, con capacidad de ahorro, que puedan acceder a crédito hipotecario para comprar una vivienda económica, generada por la rehabilitación de un inmueble ubicado en una Zona de Conservación Histórica o de un Inmueble de Conservación Histórica. Las Zonas de Conservación Histórica están definidas en el Instrumento de Planificación Territorial (Plan Regulador). El sitio declarado Patrimonio Mundial cumple con este requisito.

El monto del subsidio es de 250 UF (US\$ 10.000). El postulante debe aportar un ahorro de 100UF cuando la vivienda que desea adquirir tiene un valor de hasta 1.200UF (US\$ 48.000), y de 200UF (US\$8.000) cuando la vivienda que desea adquirir tiene un valor de hasta 2.000UF (US\$ 80.000).

Información oficial del SERVIU Valparaíso establece que en el período 2002 al 2007 se otorgaron 280 Subsidios de Rehabilitación Patrimonial en la comuna de Valparaíso, 136 en el Tramo I y 144 en el Tramo II.<sup>24</sup> Hay en el otorgamiento de subsidios una trayectoria declinante

---

<sup>22</sup> Los valores monetarios están expresados en dólares de los Estados Unidos, con el tipo de cambio promedio del primer semestre del año 2010 (1 dólar = 524,52 pesos chilenos).

<sup>23</sup> G.A. Fouré, “Estudio sobre los Efectos del Programa de Recuperación y desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV) respecto de la puesta en valor del Patrimonio Urbano de Valparaíso”, Valparaíso, junio 2009, Dirección de Presupuesto, Ministerio de Hacienda.

<sup>24</sup> SERVIU, “Subsidios Habitacionales”, SEREMI MINVU; Región de Valparaíso, junio 2009

en el tiempo. En el año 2002 se otorgaron 103 subsidios, luego 43 en el año 2003, solo 36 en el 2004, para subir a 55 en el 2005, bajando a 30 en el 2006 y sólo 13 en el 2007 y la misma cifra en el 2008. El total de subsidios efectivamente pagados en el período 2004 al 2006 es 30 subsidios.

Este subsidio no ha dado los resultados esperados. En un reportaje del año 2006, se establece que de los Subsidios de Rehabilitación Patrimonial (SRP) otorgados en Valparaíso, muy pocos se han materializado: más de 40% de las personas que lo obtuvieron renunciaron a él y casi un 30% lo perdió al vencerse el plazo de aplicación. Con estas cifras resulta evidente que este no ha sido un instrumento eficaz ni para la rehabilitación del patrimonio físico ni para lograr un repoblamiento del Sitio Patrimonial.<sup>25</sup>

Hay diversas razones que podrían explicar este resultado. Primero, los proyectos de rehabilitación tiene un alto costo, mayor que el de ejecutar obras nuevas y este mayor costo no queda cubierto por el subsidio. Segundo, este mayor costo hace que el valor de los proyectos quede por sobre el valor máximo de la vivienda que puede postular al subsidio, lo que dice relación con el alto valor de los terrenos, el largo período de ejecución de obras de rehabilitación comparativamente con viviendas nuevas y la menor densidad de ocupación del suelo permitida en el Sitio Patrimonial. Tercero, el subsidio se otorga a la demanda y por el lado de la oferta, son muy pocos los inversionistas que estén dispuestos a arriesgarse. Cuarto, hay una oferta competitiva en edificios de alta densidad que ofrecen un producto a menor costo. Por último, es necesario mencionar que el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial compite con desventaja con los proyectos que pueden postular al Subsidio de Renovación Urbana, que si bien alcanza solamente hasta un máximo de 200UF (US\$ 80.000), es aplicable a viviendas nuevas en áreas designadas para tal efecto que cubren un área muy amplia de Valparaíso, incluido el Sitio Patrimonial.

---

<sup>25</sup> Ver Felipe Álamos “El subsidio patrimonial está en deuda” El Mercurio, domingo 25 junio 2006.

**Tabla 12. Subsidios de rehabilitación patrimonial otorgados 2002-2007<sup>26</sup>**

Subsidios de Rehabilitación Patrimonial otorgados entre los años 2002 - 2007																					
Detalle	2002			2003			2004			2005			2006			2007			Totales y Promedios		
	Total	T 1	T 2	Total	T 1	T 2	Total	T 1	T 2	Total	T 1	T 2	Total	T 1	T 2	Total	T 1	T 2	Total	T 1	T 2
NºSub.Entregados	103	62	41	43	18	25	36	17	19	55	23	32	30	9	21	13	7	6	280	136	144
Ahorro Promedio	171	116	258	174	112	220	174	112	236	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	173	113	237
Subsidio Promedio	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
% RP/ Total Otorg. 39.135	1,2%			0,5%			0,5%			0,7%			0,4%			0,2%			0,7%		
T1= Tramo 1 (viviendas hasta 1200 UF) T2= Tramo 2 (viviendas hasta 2000 UF)																					
Subsidios de Rehabilitación Patrimonial pagados entre los años 2004 - 2006																					
Detalle	2004			2005			2006			Totales y Promedios											
	Total	T 1	T 2	Total	T 1	T 2	Total	T 1	T 2	Total	T 1	T 2									
NºSub.Pagados	6			11			13			30											
Sup. Promedio	55,67			120,64			85,96			87,42											
Subsidio Promedio	250,00			250,00			245,00			248,33											
% RP/ Total Pag.21.596	0,1%			0,1%			0,2%			0,1%											

Fuente: Informativos Estadísticos DITEC

### 3.1.3. Condiciones de vida de los habitantes.

Las condiciones de vida de las tres áreas del Sitio Patrimonial tienen características claramente diferentes. En el Barrio Financiero localizado en el Sitio Patrimonial prácticamente no hay residentes. El Barrio Puerto está muy poco poblado lo que no resulta extraño dada su localización en un espacio tan central de la ciudad de Valparaíso, tanto en términos físicos y funcionales. “Un 60% de los inmuebles no tiene residentes. Las viviendas ocupan normalmente los pisos superiores de los edificios, ya que las plantas están destinadas a usos no residenciales. La actividad predominante del barrio es el comercio minorista. Los bares, cabaret, disco y pub, que se asocian normalmente al Barrio Puerto ocupan un 23% de los inmuebles y le dan carácter bohemio que tiene, marcando el barrio con su presencia. Las sedes sindicales y oficinas, relacionadas con el puerto, están presentes en un 37% de los inmuebles, pero de hecho no se traduce en una presencia significativa en la vida de este barrio. Por lo general, salvo el comercio, las actividades no residenciales tienden a constituir fachadas cerradas, al menos durante gran parte del día, lo que explica el bajo nivel de actividad en algunas calles”.<sup>27</sup> La reducida actividad

<sup>26</sup> La unidad de fomento (UF) equivale a US\$ 40,03 (valor promedio del primer semestre de 2010).

<sup>27</sup> CORTAL Op. Cit.

residencial se explica por el bajo atractivo del barrio para estos efectos, especialmente para hogares con niños, dada la carencia de espacios públicos atractivos, la falta de seguridad y los problemas de contexto que la afectan.

La situación en el Cerro Alegre y Concepción es muy diferente. Es un lugar prioritariamente residencial en el que el estado de conservación de las viviendas es mejor que en los otros dos sectores del Sitio Patrimonial. Está ocupado predominantemente por hogares de estrato medio y medio alto, salvo algunas viviendas y algunas manzanas donde se concentran conventillos y viviendas deterioradas, donde residen hogares de estrato bajo y muy bajo. El área ha adquirido un interés turístico que ha generado un proceso de causación circular. Atraídos por la convocatoria turística del lugar, se han instalado actividades que ofrecen servicios orientados a los turistas, promueven el lugar, difundiendo y haciéndolo más atractivo tiene efectos positivos y no tan positivos. El alza en los precios de las propiedades y su reciclaje funcional ha hecho salir a residentes y ha tenido un impacto adverso sobre la calidad de vida de los que aún habitan en el barrio como consecuencia de las externalidades negativas que se generan.

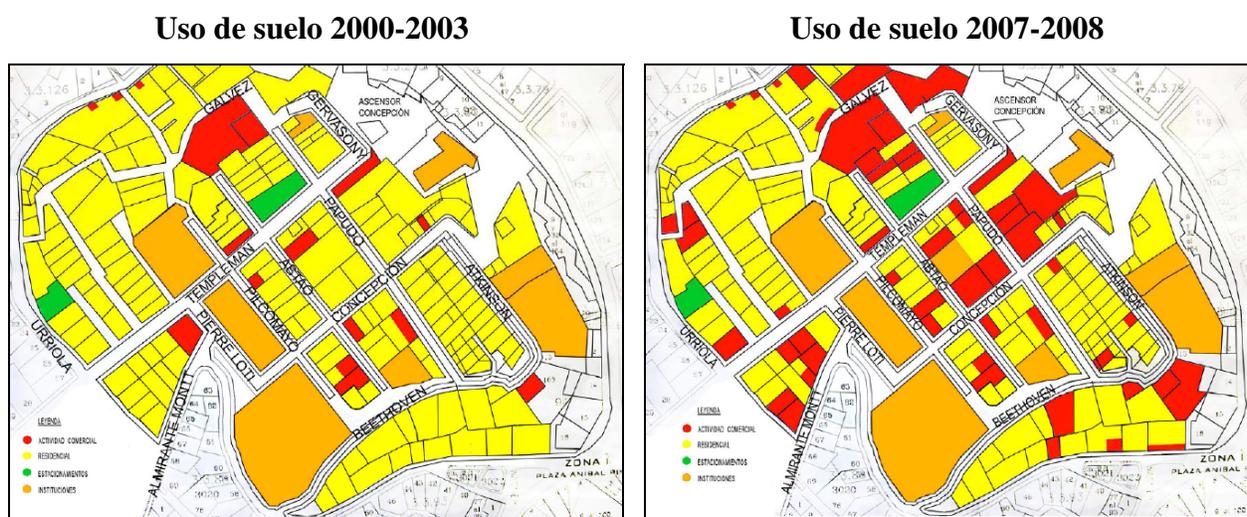
Los residentes del Cerro Alegre y Concepción manifiestan su abierta oposición al desarrollo descontrolado de usos no residenciales y el otorgamiento de patentes de alcohol en lugares que son netamente residenciales. Porque si bien estos permisos cumplen con la normativa vigente, no se han hecho estudios de capacidad de carga. La norma de zonificación establece la posibilidad de usos mixtos. Esto significa que puede haber actividades de residencia, pero también de comercio y servicios. Lo que la norma no establece es en que proporción podría haber viviendas y otros usos.

Otro efecto adverso es la pérdida de comercio local de soporte a la vida residencial, como panaderías, verdulerías y almacenes de abarrotes, que han ido desapareciendo en la medida que son remplazados por actividades más rentables que están orientadas a satisfacer la demanda turística más que la vida doméstica local. De acuerdo a la estadística de patentes municipales otorgadas entre los años 2003-2008, 31 patentes de alcoholes otorgadas en el Sitio Patrimonial, 17 corresponden a locales ubicados en los cerros Concepción y Alegre, donde se concentra casi la totalidad de las patentes nuevas otorgadas dentro del Sitio Patrimonial en los últimos 2 años.

En un estudio reciente, deja muy en claro que la dinámica de desarrollo de actividades comerciales destinadas a aprovechar las ventajas de negocio que ofrece el potencial turístico,

están provocando una modificación en el carácter del barrio, amenazando su destino residencial.<sup>28</sup> Esto queda de manifiesto al constatar que el número de roles con actividad residencial ha disminuido desde 159 en el año 2001 a 131 en el 2008, mientras que los roles con destino comercial de distinta naturaleza ha subido desde 14 en el 2001 a 43 en el 2008. De estos un 35% son hoteles, 31% restaurantes, 15% hospedaje familiar, 5% bazares, 5% cafeterías y 9% otros. La expresión espacial de la evolución de las actividades no residenciales es muy elocuente en el conjunto de planos adjuntos.

**Figura 16. Cambios de uso del suelo en el sitio patrimonial**



Fuente: Salas, Iván. Op. Cit., pág. 62.

### 3.1.4. Acceso de la población a servicios urbanos.

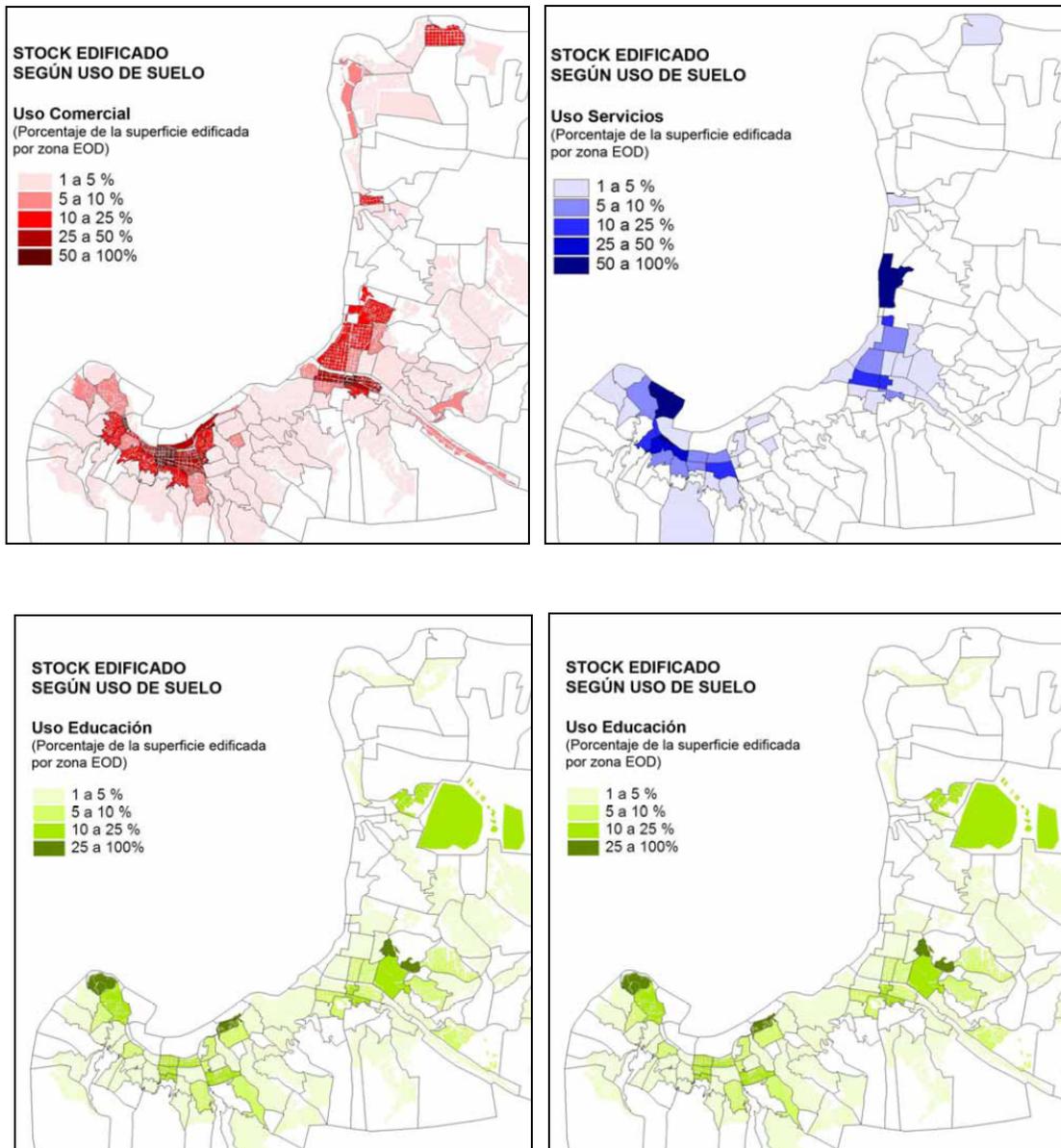
La localización central del Sitio Patrimonial en la ciudad de Valparaíso asegura, al menos desde el punto de vista de la accesibilidad física una situación muy favorable para los residentes del lugar. Hay una variada oferta de servicios en un amplio rango de actividades de distinta jerarquía.

<sup>28</sup> Iván Salas “Competencia por el uso del espacio e incidencia de la proclamación de Valparaíso como sitio del patrimonio mundial. El caso del Cerro Concepción, Valparaíso, Chile”, Tesis para optar al grado de Licenciado en Ciencias Socioeconómicas, Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas, Universidad de Valparaíso, Valparaíso abril 2009.

El conjunto de planos adjuntos donde se establece la distribución territorial de distintas actividades en el espacio urbano del Gran Valparaíso es muy elocuente acerca de las ventajas de localización del Sitio Patrimonial en cuanto a accesibilidad a los equipamientos y servicios. Esto queda muy claramente evidenciada en estos planos, donde se puede apreciar que uno de los dos centros de mayor jerarquía en el área metropolitana de Valparaíso- Viña del Mar y otras comunas aledañas, se localiza parcialmente en el mismo Sitio Patrimonial y su entorno inmediato, en lo que se refiere al comercio y los servicios. Con todo, conviene mencionar que los nuevos desarrollos comerciales e inmobiliarios tipo *shopping mall* se desarrollan fuera del centro de Valparaíso, principalmente en la vecina comuna de Viña del Mar. En el mismo sentido, los colegios de mayor prestigio han abandonado el sector, trasladándose hacia los espacios que hoy ocupan los hogares de mayores ingresos en el resto de las comunas del Gran Valparaíso.

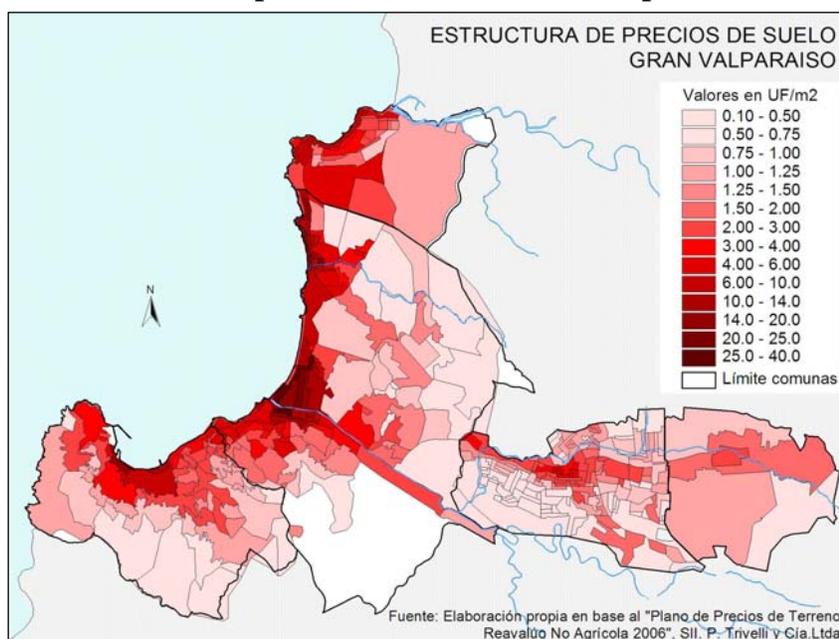
Algo similar ocurre en menor grado con la educación, cuyas mayores concentraciones territoriales están condicionadas por la presencia de establecimientos de educación superior. También ocurre algo similar con la distribución territorial del equipamiento de salud, que marca mayores concentraciones en los lugares donde se asientan los establecimientos de mayor jerarquía, que están fuera pero no lejos del Sitio Patrimonial. El Sitio Patrimonial cuenta con cierto equipamiento de tipo institucional y una muy amplia oferta de comercio y servicios de diversos tipos, sin embargo no hay dentro del Sitio instituciones o establecimientos educacionales ni de salud.

**Figura 17. Disponibilidad de suelo edificado según uso**



Fuente: "Análisis de tendencias de localización, Etapa II, Sist. Urbano Valparaíso Costa", Surplan Ltda., 2007-2008.

**Figura 18. Estructura de precios del suelo Área metropolitana de Valparaíso<sup>29</sup>**



Fuente: Elaboración propia.

Por último se presenta la estructura territorial de los valores fiscales de suelo como resumen de todas las anteriores, con el propósito de enfatizar la alta valoración relativa de las áreas centrales consolidadas. Si se acepta que los valores fiscales de suelo corresponden proporcionalmente a los valores comerciales de los terrenos, y si también se acepta que los valores de los terrenos constituyen una expresión inequívoca del potencial inmobiliario de los mismos, entonces se puede concluir que las áreas de mayor jerarquía a nivel de la intercomuna se localizan en el centro y Plan de Viña del Mar, extendiéndose a lo largo del borde costero hacia el sector de Reñaca Bajo. A nivel de la comuna de Valparaíso el área de mayor jerarquía abarca una fracción del Sitio Patrimonial y los avalúos fiscales de suelo reflejan una alta valoración del entorno inmediato, incluyendo la mayor parte del Sitio.

### *3.1.5. El Sitio Patrimonial como lugar de trabajo.*

De acuerdo a datos de la Encuesta de Movilidad en el Gran Valparaíso (1998), el 18% del total de viajes que se realizan dentro de la comuna de Valparaíso con propósito de trabajo tiene como lugar de destino el área del sitio patrimonial y su entorno. Por otro lado, los antecedentes presentados en las secciones anteriores acerca de las condiciones de vida y la accesibilidad a

<sup>29</sup> La unidad de fomento (UF) equivale a US\$ 40,03 (valor promedio del primer semestre de 2010).

equipamiento y servicios, permiten afirmar que el espacio del área patrimonial donde se ubica el Barrio Financiero en el plan de Valparaíso constituye parte del Distrito Central de Comercio y Negocios de la ciudad. El Barrio Puerto, como extensión del centro y en función de su proximidad al puerto también alberga principalmente funciones no residenciales que generan empleo, aunque en mucho menor grado que en el centro. Se trata de una zona que actualmente se encuentra deprimida desde el punto de vista comercial. Los cerros Concepción y Alegre, como ya se mencionó, tienen un carácter predominantemente residencial, pero han ido desarrollando actividades no residenciales que naturalmente generan empleo.

### **Sentido de lugar y compromiso social.**

#### *3.1.6. Participación ciudadana en la rehabilitación patrimonial*

Valparaíso, como cualquier ciudad, está viva y en permanente proceso de cambio. Esto abarca todas las etapas de un ciclo de vida. Transformaciones físicas, económicas, funcionales, sociales y culturales, que se manifiestan en el espacio urbano. En estos últimos años han surgido múltiples proyectos, de diferente alcance y envergadura que han suscitado la reacción de la comunidad ciudadana.

Aunque hay una red bastante amplia de organizaciones muy activas en defensa de la ciudad en general, así como del Sitio Patrimonial en particular<sup>30</sup> existe una carencia de mecanismos expeditos de participación, por lo que la identidad cultural activa se expresa con claridad en los movimientos de resistencia y confrontación de la comunidad con las iniciativas y proyectos de inversión del sector privado y del sector público en la comuna de Valparaíso en general, y el sitio patrimonial en particular, así como también ante propuestas de modificación de los instrumentos de planificación territorial. Los antecedentes acerca de las actividades de las organizaciones comunitarias indican que las decisiones de instituciones del Estado no han sido muy abiertas a la participación ciudadana. Hay una crítica permanente acerca de la falta de participación ciudadana cuando se toman decisiones sobre aspectos patrimoniales y en general

---

<sup>30</sup> Muchos de los antecedentes presentados sobre organizaciones sociales activas fueron tomados de la tesis de Sofía Vargas K. “Del Conflicto Urbano a la Innovación de las Redes Sociales; el Capital Social de un Cerro de Valparaíso en la web 2.0” presentada para optar al grado de Magister en Arquitectura en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

sobre proyectos de envergadura que afectan a la ciudadanía, incluso cuando se trata de obras de mejoramiento.

### *3.1.7. Expulsión de residentes.*

Hay en Sitio Patrimonial una importante pérdida de población residente como consecuencia de la dinámica del desarrollo urbano inmobiliario y no como consecuencia de desalojos judiciales. Como ya se informó en la sección precedente, en el sitio patrimonial no hay vivienda social, nunca la hubo. Los hogares de menores ingresos fueron llegando al lugar como consecuencia de la emigración de los hogares que desarrollaron y ocuparon el lugar hasta la década de 1920, en el período de auge de Valparaíso. El recambio de los estratos residentes de estrato alto nunca fue absoluto. Hay viviendas que permanecen en manos de descendientes de las familias que las construyeron. En años posteriores muchas fueron siendo ocupadas por hogares de estrato medio, el que predomina hoy en los barrios más residenciales del Sitio, especialmente en el Cerro Concepción y Cerro Alegre. Algunas, muchas veces de mayor tamaño, se fueron subarrendando por secciones de la vivienda y luego por piezas, siendo ocupadas por personas o por hogares de menores ingresos

Desde fines de la década de 1990 se ha producido una revalorización inmobiliaria del lugar, especialmente en los Cerros Concepción y Alegre, proceso que se acelera con la declaratoria como Patrimonio de la Humanidad. Esto ha significado, en algunos casos un alza en los cánones de arriendo y por lo tanto un repoblamiento por personas de mayores ingresos.

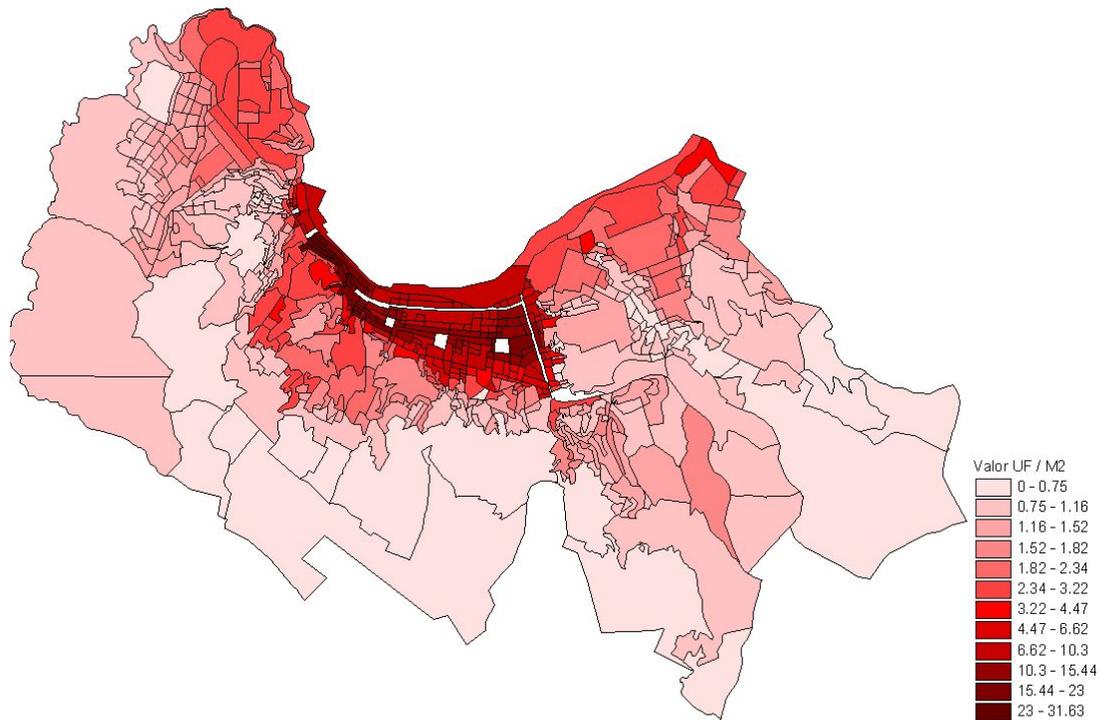
Por otra parte la dinámica inmobiliaria también ha significado el desarrollo de hoteles, restaurantes, bares y café sobre la base de la reconversión funcional desde viviendas, lo que indudablemente significa que, la población residente de esos inmuebles, si es que la había, ha tenido que emigrar del barrio.

También es necesario mencionar que en materia habitacional se ha implementado un programa de Subsidio de Rehabilitación Patrimonial, que ha tenido resultados positivos en términos de la rehabilitación del patrimonio, pero que nunca significó el desarrollo de viviendas sociales. Tampoco era su propósito. Son viviendas que hoy pueden comprar hogares del quinto quintil de ingreso.

También ha habido un activo movimiento de compraventa de inmuebles existentes en el Sitio Patrimonial, especialmente en el Cerro Concepción y en el Cerro Alegre. Estas transacciones también implican un recambio de la población residente, muchas veces por hogares que adquieren los inmuebles como segunda vivienda, es decir, que no serán residentes permanentes del lugar. Los valores de las transacciones de las propiedades son bastante altos, lo que significa que están solamente al alcance de hogares del tramo más alto de ingreso de los chilenos que han adquirido viviendas, porque también hay compradores extranjeros que, con un mayor poder adquisitivo, ejercen una presión al alza en el precio de las viviendas.

En este estudio no se ha identificado programas de relocalización para la población que debe abandonar el área como consecuencia de la dinámica inmobiliaria y la aburguesamiento.

**Figura 19. Valores de suelo según avalúo fiscal Año 2009<sup>31</sup>**



Fuente: Elaboración propia en base a antecedentes del SII

<sup>31</sup> El tipo de cambio del dólar de los Estados Unidos es de \$524,52 pesos chilenos (valor promedio del primer semestre de 2010).

### 3.1.8. Percepciones y opiniones de los actores

La percepción de los actores urbanos se capturó a través de entrevistas a cuatro grupos focales realizados en diciembre del 2009 incluyendo líderes comunitarios, comerciantes del centro histórico, profesionales de la municipalidad y residentes en el centro histórico.<sup>32</sup> Las opiniones sobre los principales problemas del Área Patrimonial se sintetizan a continuación.

*Situación económica durante los últimos cinco años.* Los residentes y líderes comunitarios ponen énfasis en que la situación económica ha empeorado, pues han visto cómo el comercio local se ha deteriorado, dando paso, simultáneamente, a la instalación de actores comerciales foráneos. Por su parte, los agentes municipales y dueños de negocios resaltan los cambios positivos indicando que la situación general ha mejorado relativamente, dado que se han creado mejores condiciones (aunque no suficientes ni menos las ideales) para el desarrollo de servicios turísticos y de un incipiente mercado inmobiliario. El desarrollo del sector turístico, no obstante, se da principalmente en los Cerro Alegre y Cerro Concepción, en perjuicio del sector barrio Puerto, que aún no ofrece las condiciones necesarias (es además un lugar inseguro).

Por otro lado, las diferencias de opinión expresan una tensión inherente entre formas diferentes de comprender el desarrollo del Sitio Patrimonial: Para *los* residentes, líderes comunitarios y dueños de negocios, el desarrollo patrimonial debe promover la incorporación activa de los ciudadanos porteños, de los residentes y/o de los pequeños comerciantes en sus proyectos, programas y en términos generales, en sus beneficios. Para los agentes municipales, no obstante, el desarrollo patrimonial pasa por crear condiciones para la inversión de los actores privados, establecer medidas específicas de apoyo a los residentes o pequeños comerciantes. Para el municipio, cuanto más oportunidades y condiciones para la inversión, mayor desarrollo del área patrimonial.

*Situación de las edificaciones patrimoniales.* En este ítem, la opinión de los representantes de los cuatro grupos consultados es de consenso, y bastante crítica: La gran mayoría de los predios no ha sido intervenido y se encuentran en estado de deterioro y/o de abandono. La dificultad de intervenir los edificios para su restauración tiene relación con los escasos recursos que el gobierno ha dispuesto para ello y con las trabas que imponen las

---

<sup>32</sup> El trabajo con los grupos focales lo realizó la consultora Territorio Sur - Cooperativa de Trabajo para el Desarrollo Sustentable

normativas que regulan el Sitio Patrimonial. En este sentido, han sido consorcios privados de inversión los principales responsables de la restauración o reconstrucción de los escasos inmuebles patrimoniales intervenidos. Por otro lado, tanto los residentes como los agentes municipales y líderes comunitarios advierten sobre las tremendas dificultades existentes para incorporar a los residentes -de escasos recursos en la oferta pública disponible para la restauración de sus viviendas.

*Compromiso de la comunidad.* Los entrevistados de todos los grupos reconocen que el habitante porteño no conoce, no entiende y por tanto, no valora la importancia de tener una ciudad declarada patrimonio de la humanidad. Concuerdan que es necesario tomar acciones para mitigar esta situación. Llama la atención las diversas opiniones respecto del papel que ha cumplido o debe cumplir la ciudadanía en los destinos del Sitio Patrimonial. Para los residentes, líderes comunitarios y dueños de negocios la participación ciudadana es un componente fundamental para mejorar la calidad y pertinencia de las intervenciones en el Sitio Patrimonial. Esto significa incorporar a los actores comerciales, a los líderes ciudadanos en las instancias negociadoras o decisorias. En cambio, los agentes municipales no elaboran un discurso significativo sobre la participación ciudadana. Más bien ocurre lo todo lo contrario: perciben que la ciudadanía ignora o malentiende la perspectiva de intervención en el AP por el cual ellos trabajan.

En opinión de los grupos consultados, el gran ausente en la tarea de preservación del patrimonio es la Empresa Portuaria de Valparaíso. Cuestión inexplicable considerando su proximidad física inmediata al AP, su envergadura y los beneficios económicos que obtiene, pero principalmente, debido a los impactos urbanos de todo orden que genera, tanto en el AP como en la ciudad en general.

*Sustentabilidad del área patrimonial.* Los discursos sobre la sustentabilidad, en términos generales, son compartidos por los entrevistados de los cuatro grupos. La creación de una nueva institucionalidad y la aprobación de la ley Valparaíso emergen como propuestas concretas. Por otra parte, tanto los líderes comunitarios, como los residentes y dueños de negocios exigen ampliar la noción y/o complejizar el concepto de patrimonio, en búsqueda de transformarlo en un espacio más inclusivo, es decir, que incorpore a todos los actores interesados (sobre todo a los

ciudadanos) como colaboradores en la planificación y toma de decisiones, así también como beneficiarios de las políticas públicas que se implementan para el Sitio Patrimonial.

*Apoyo a la revitalización del área patrimonial* En este ítem, nuevamente hay consenso entre los entrevistados: el gobierno (central y/o regional, indistintamente) no ha apoyado significativamente la revitalización del Sitio Patrimonial. Ha actuado sin la planificación y recursos adecuados. Este discurso es más acentuado y crítico entre los líderes comunitarios y los residentes (“*el gobierno no ha apoyado nada y si lo ha hecho ha sido para beneficiar a grandes inversionistas*”), y más moderado y matizado entre los dueños de negocios y agentes municipales (“*el gobierno apoya, pero demasiado poco, descoordinada y lentamente*”).

*Riesgo para el futuro del área patrimonial.* Consistente con los relatos anteriores de los entrevistados, el riesgo para el futuro del área patrimonial es fundamentalmente institucional: El Estado debe fomentar más y mejor apoyo al desarrollo del área.

*Comentarios finales.* Los discursos de los entrevistados pertenecientes a los cuatro grupos, dejan entrever, según nuestra apreciación, dos imágenes fundamentales. La primera es que la declaratoria UNESCO parece involucrar e interrelacionar una tal cantidad de elementos de tipo políticos, sociales, económicos y/o normativos, que hacen de ésta una situación extremadamente compleja de comprender y abordar por los actores entrevistados. Esta complejidad se revela cuando sus relatos dan cuenta de los múltiples problemas, déficit y/o dificultades que terminan a la larga impidiendo el objetivo del desarrollo efectivo del área patrimonial, en cualquiera de sus versiones discursivas.

En efecto, las dificultades mencionadas por los entrevistados son de tan variada índole, que incluyen algunas de tipo estructurales (perdida en la estructura comercial de la ciudad), políticos (falta de voluntad política para apoyar desarrollo patrimonial), institucionales (normativas, instituciones públicas con escasas atribuciones y recursos, problemas de gestión asociadas, equipo profesional insuficiente), económicos (altas tasas de desempleo en la ciudad), e incluso culturales (escasa valoración del patrimonio por parte de sus habitantes). Lo interesante es que esta complejidad de la problemática patrimonial es la que lleva a todos los actores entrevistados –al unísono- a pedir una mayor presencia del actor Estado, para dar cuenta – al menos- de éstos.

La segunda imagen evoca las importantes diferencias en las valoraciones que los agentes municipales hacen del desarrollo patrimonial vs. la que realizan el resto de los actores entrevistados. Esta diferencia expresaría, a nuestro juicio, la necesidad de volver a replantear tanto el propósito de la declaratoria de la UNESCO como las acciones que se han realizado -y sus consecuencias en el mediano plazo-.

Así, mientras el discurso de los agentes municipales enfatiza la “promoción de inversiones” (en los sectores turístico e inmobiliario) como principal estrategia para lograr el “desarrollo patrimonial”, los residentes, líderes y dueños de negocios demandan una ampliación del concepto y práctica del desarrollo patrimonial, el cual pueda incluir activamente a todos los sectores sociales y económicos interesados, en especial a aquellos que justamente han venido resintiendo su actividad por la falta de apoyo del gobierno (ejemplo, el comercio detallista y los residentes históricos).

El desafío es gigantesco: ¿Cómo superar la contradicción entre desarrollo económico y bienestar social del área patrimonial? ¿Cómo lograr el desarrollo económico incluyendo a todos los actores en sus beneficios -y costos-, y no solamente privilegiando a los intereses particulares? De no confrontarlos, existe el riesgo de segregación y exclusión social en el AP, situación que es advertida por todos los sectores entrevistados.

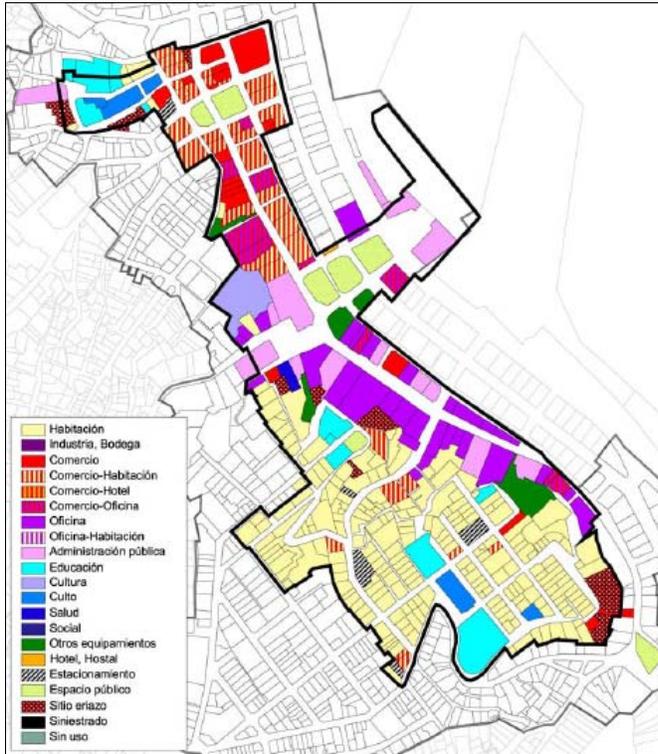
#### **4. Preservación del patrimonio**

##### **4.1 Usos del suelo**

Las figuras 20, 21 y 22 analizan la evolución de los usos del suelo en el Sitio Patrimonial desde la fecha de la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad y el 2008 y muestran contienen que área de estudio es un espacio que está en un proceso muy dinámico de cambio. Los cambios de uso de suelo observados en el área de estudio durante el período 2003-2008 permiten constatar que el proceso de conversión funcional ha sido bastante desigual dentro de dicha área. De los 128 casos que presentaron algún cambio de uso (34% del total de predios), 85 corresponden al sector Cerros Concepción-Alegre, 29 al Barrio Puerto y 14 al Barrio Financiero. De éstos, 105 corresponden a casos de cambio de uso habitacional a otros usos, predominante a usos comerciales; 4 son casos de cambio de uso no habitacional a habitacional y 19 a casos de

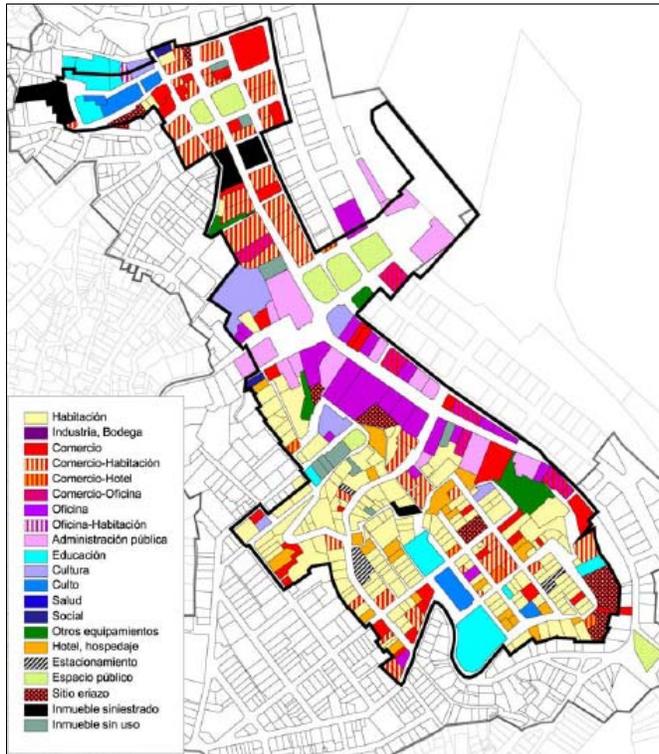
siniestro u otra situación en que el inmueble ha quedado en desuso o como sitio eriazo, lo que constituye un síntoma elocuente de deterioro.

**Figura 20. Distribución de usos de suelo en el área de estudio al momento de la designación en la Lista del Patrimonio Mundial (2003)**



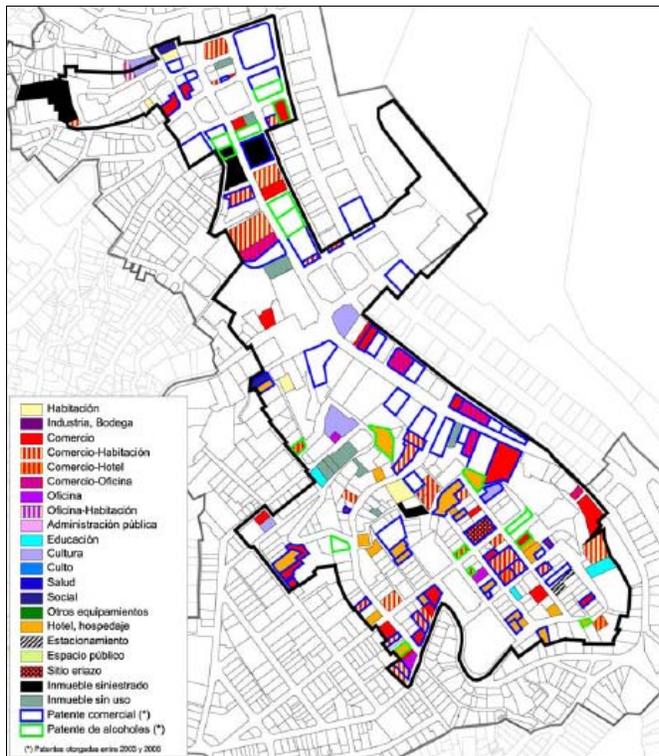
USOS DE SUELO, AÑO 2003		
Tipo de uso	Nº predios	%
Habitación	220	59.1%
Comercio	19	5.1%
Com. y Habitación	38	10.2%
Com. y Oficina	10	2.7%
Oficina	30	8.1%
Adm. Púb. y Oficina	1	0.3%
Administración pública	8	2.2%
Armada de Chile	5	1.3%
Carabineros de Chile	1	0.3%
Educación	11	3.0%
Cultura	1	0.3%
Culto	5	1.3%
Transporte	3	0.8%
Bomberos	1	0.3%
Correos de Chile	1	0.3%
Hotel, hostel	1	0.3%
Estacionamiento	5	1.3%
Sitio eriazo	12	3.2%
<b>Total predios</b>	<b>372</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 21. Distribución actual de usos de suelo el área de estudio (2008)**



USOS DE SUELO, AÑO 2008		
Tipo de uso	Nº predios	%
Habitación	152	40.9%
Comercio	36	9.7%
Com. y Habitación	51	13.7%
Com. y Oficina	8	2.2%
Com. y Hotel	5	1.3%
Oficina	21	5.6%
Oficina y Habitación	1	0.3%
Adm. Púb. y Oficina	1	0.3%
Administración pública	9	2.4%
Armada de Chile	5	1.3%
Educación	9	2.4%
Cultura	6	1.6%
Culto	5	1.3%
Social	2	0.5%
Transporte	3	0.8%
Bomberos	1	0.3%
Hotel, hostel	24	6.5%
Estacionamiento	4	1.1%
Sitio eriazo	10	2.7%
Inmueble siniestrado	10	2.7%
Inmueble sin uso	9	2.4%
<b>Total predios</b>	<b>372</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 22. Cambios de uso de suelo en el periodo de intervención**

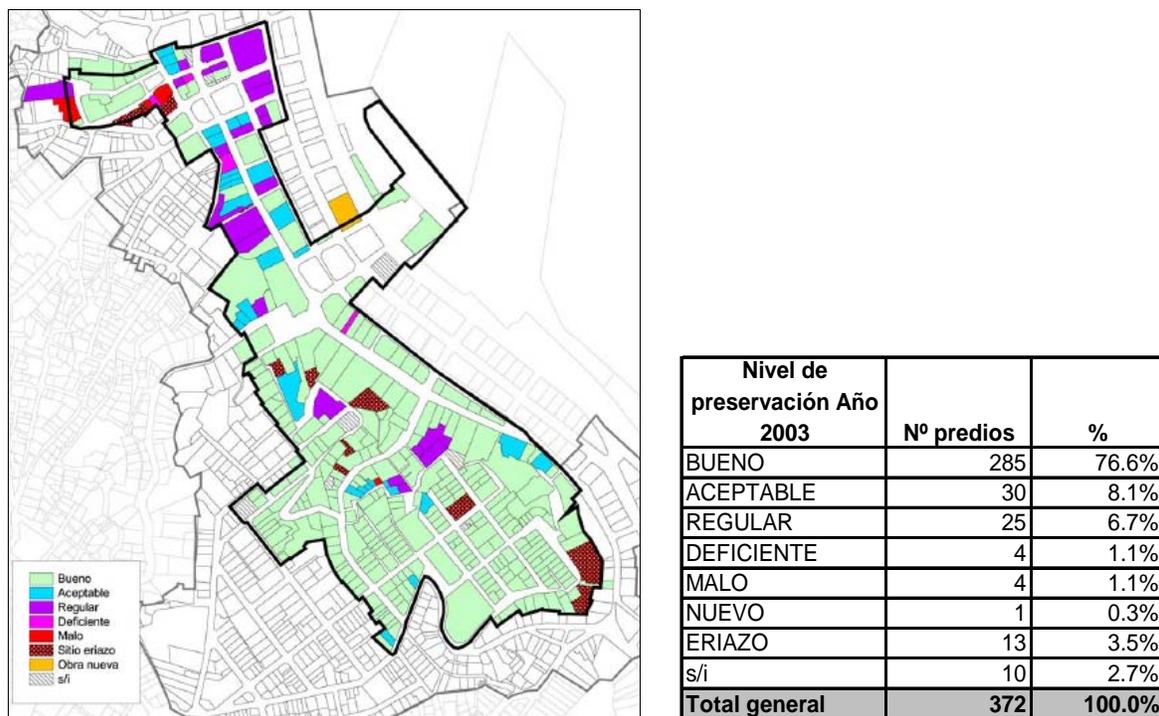


Cambio de uso	Nº predios	%
Mismo uso	244	65.6%
Habitacional a otros usos	105	28.2%
Otros usos a habitacional	4	1.1%
Siniestrado	19	5.1%
<b>TOTAL</b>	<b>372</b>	<b>100.0%</b>

#### 4.2 Nivel de preservación de la edificación, los espacios públicos y la infraestructura

Dentro del proceso de postulación del centro histórico de Valparaíso a la Lista del Patrimonio Mundial se realizó una evaluación del estado de preservación de los inmuebles en base a las categorías asignadas en la Base Catastral de Predios No Agrícolas del Servicio de Impuestos Internos del 2001, las Fichas Técnicas de Inmuebles y Espacios Públicos Relevantes insertos en el Área de Postulación” y observaciones en terreno.<sup>33</sup> No obstante, es preciso consignar que dicha evaluación correspondió a un diagnóstico parcial de los inmuebles puesto que en la mayoría de los casos está referido sólo al aspecto exterior de éstos y a su estado de preservación general, no considerando los aspectos estructurales y de materialidad del interior de cada inmueble.

**Figura 23. Nivel de preservación de los inmuebles, 2003**



El diagnóstico general sobre los espacios públicos elaborado por el Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV) establece que “al ser declarado patrimonio mundial, se destaca entre las virtudes de Valparaíso la peculiaridad de sus espacios públicos: áreas que resultan de una trama urbana única que alberga el encuentro social y las

<sup>33</sup> Elaboradas por la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas MOP y la I. Municipalidad de Valparaíso para la postulación de Valparaíso en la a la Lista del Patrimonio Mundial UNESCO en el 2001.

actividades colectivas, sustentan la participación y el debate ciudadano. El alto nivel de deterioro actual de las calles, escaleras, plazas y miradores de Valparaíso menoscaba el entorno y la calidad de vida de sus habitantes y miles de turistas que visitan la ciudad.”

En lo referente a la infraestructura, es de destacar que el Sitio Patrimonial cuenta con una cobertura casi total de redes de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas y teléfonos. Los datos del Censo de Población y Vivienda de 2002 indican que las viviendas ubicadas en el área bajo estudio tienen altos niveles cobertura de servicios básicos (electricidad, agua y alcantarillado) aunque existen casos muy excepcionales de viviendas que no cuentan con red pública de electricidad, agua y de alcantarillado.

**Tabla 13. Sitio Patrimonial. Número de viviendas sin cobertura de servicios básicos 2002**

Casos de viviendas que no tienen alumbrado eléctrico	15
Casos de viviendas que no tienen red pública de agua potable	11
Casos de viviendas que no tienen agua potable por cañería dentro de la vivienda	1
Casos de viviendas que no tienen conexión a red pública de alcantarillado	1
Total viviendas	892

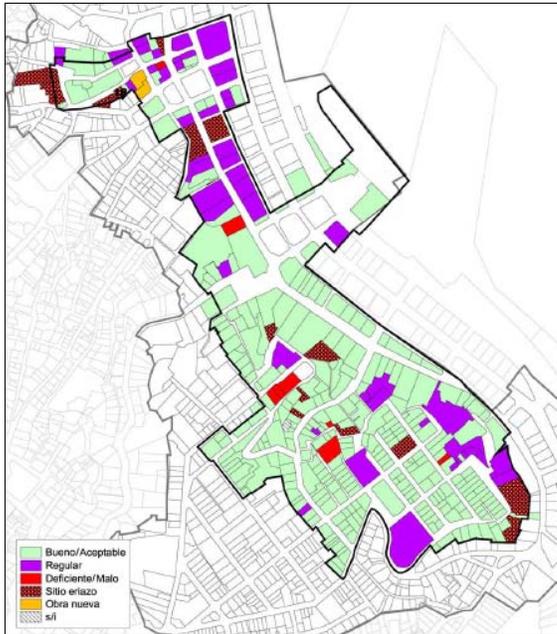
La información acerca del estado actual nivel de preservación de inmuebles (al año 2008), no obedece a un criterio de calificación similar al que se utilizó en la situación base de 2003, por cuanto se estableció una escala de valorización desde la perspectiva del nivel de preservación deseable que debieran tener los inmuebles en su condición de elementos protegidos mediante distintos instrumentos por su valor patrimonial.

Sólo el 27% de los inmuebles existentes en el Sitio del Patrimonio Mundial califica con un nivel óptimo de preservación, es decir, que han sido objeto de operaciones de rehabilitación y/o mantenimiento. El 51% se encuentra con nivel aceptable, lo cual suma para esta categoría (bueno o aceptable) un 78%. El 13% se encuentra en condiciones regulares. Sólo un 2% de los inmuebles en el área están en estado deficiente o malo. El 7% restante corresponde a los sitios eriazos o siniestrados.

Al comparar la situación del momento de la postulación (2003) y la actual (2008), el 70% conservó un nivel bueno o aceptable de preservación, el 9% de los inmuebles sufrió un deterioro relativo y un 3% mejoró su condición. El 12% mantuvo su condición, cualquiera sea su nivel de

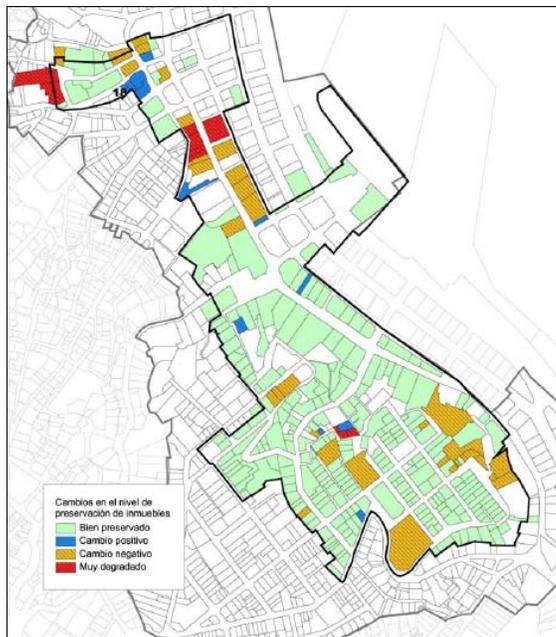
preservación. El 3% (11 casos) sufrió daños graves e irreversibles debido a incendios o derrumbes.

**Figura 24. Nivel actual (2008) de preservación de inmuebles, espacios públicos e infraestructura (datos complementados con observación en terreno)**



Nivel de preservación Año 2008	Nº predios	%
BUENO	99	26.6%
ACEPTABLE	190	51.1%
REGULAR	50	13.4%
DEFICIENTE	4	1.1%
MALO	4	1.1%
NUEVO	2	0.5%
ERIAZO	22	5.9%
s/i	1	0.3%
<b>Total general</b>	<b>372</b>	<b>100.0%</b>

**Figura 25. Sitio Patrimonial. Cambios del nivel de preservación de inmuebles 2003-2008**



CAMBIOS 2003-2008	Nº predios	%
Bien preservado	259	69,8%
Cambio positivo	12	3,2%
Cambio negativo	34	9,2%
Siniestrado	10	2,7%
Sin cambio	45	12,1%
Eriazo	11	3,0%
<b>Total general</b>	<b>371</b>	<b>100,0%</b>

### **4.3 Regulación de uso del suelo y preservación del patrimonio**

#### *4.3.1. Normativas de protección del Sitio Patrimonial*

La protección del patrimonio en Chile se realiza desde dos instituciones públicas, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y el Ministerio de Educación (MINEDUC), ambos tienen marcos normativos independientes. El MINVU a través de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General (OGUC) que permiten que instrumentos de planificación territorial, a escala comunal, puedan incorporar en sus Planos Reguladores Zonas de Protección de recursos de valor Patrimonial Cultural, denominadas Zonas de Conservación Histórica (ZCH) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), en cuyo caso, dichas zonas e inmuebles sólo podrán ser refaccionadas si cuentan con aprobación previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU).

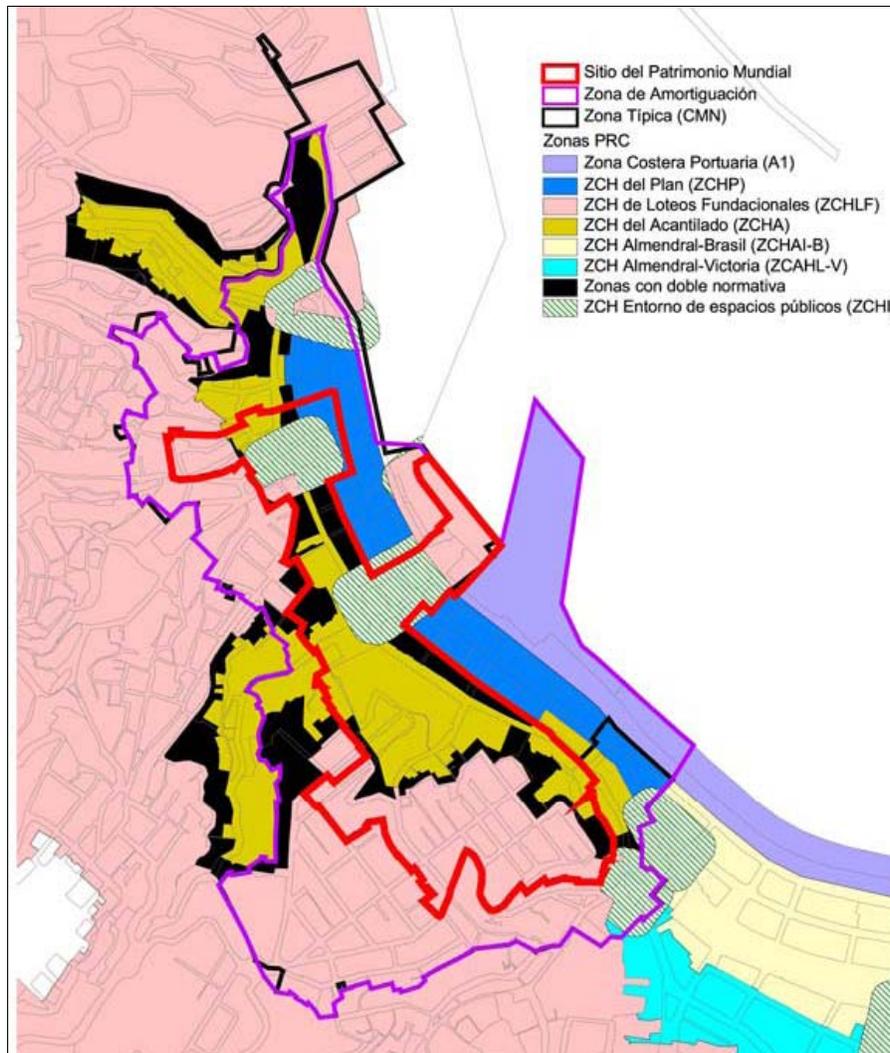
Por su parte la Ley de Monumentos Nacionales junto con crear el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN)—un organismo técnico que depende directamente del MINEDUC—el cual ejerce la tuición sobre el Patrimonio Mueble e Inmueble de la Nación define 5 categorías de Monumentos Nacionales (MN), Monumentos Públicos, Monumentos Históricos (MH), Zonas Típicas (ZT), Sitios Arqueológicos y Santuarios de la Naturaleza.

De este modo, la administración del Patrimonio en Chile, puede estar radicada en un máximo 3 instituciones, que para el caso de Valparaíso y del Sitio del Patrimonio Mundial (SPM) están todas presentes: la SEREMI MINVU; ya que se cuenta con ICH y ZCH declarados en el PRC; la Municipalidad de Valparaíso, a través de la Dirección de Obras Municipales, quien administra las normas del Plan Regulador Comunal (PRC); y el CMN; a través de su Comisión Asesora Regional, por contarse con la ZT “Área Histórica de Valparaíso” y con varios MH insertos en ella.

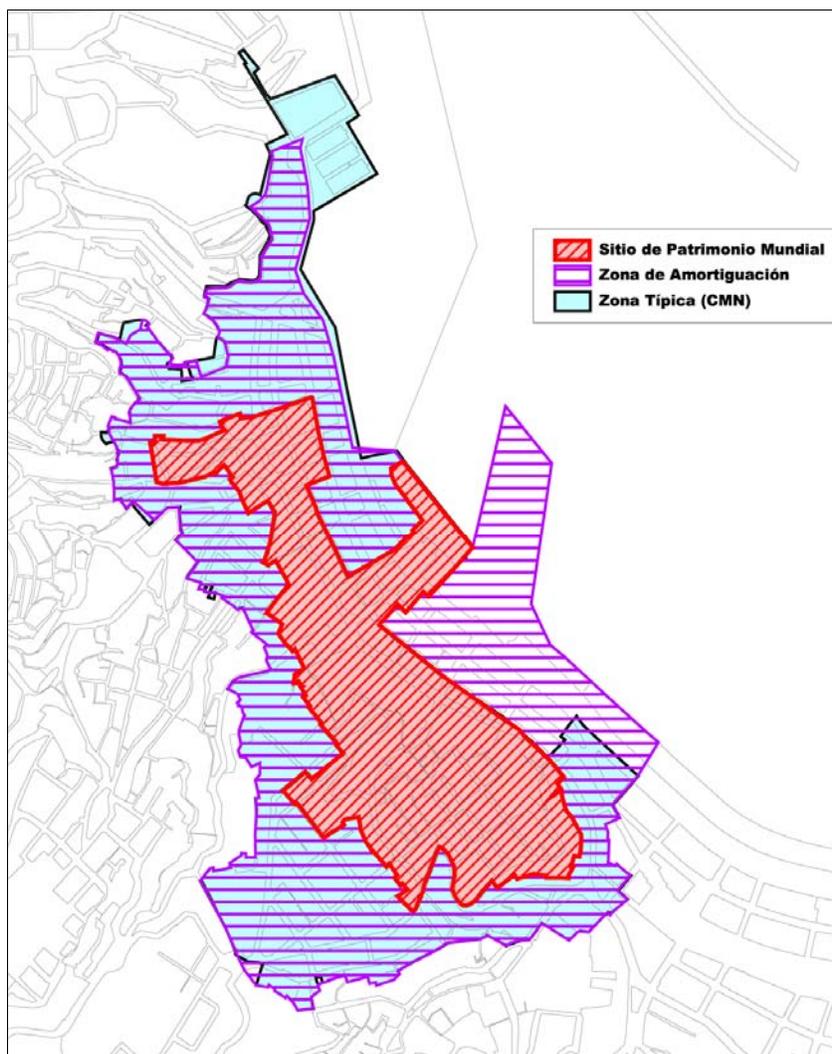
Si bien cada Ministerio es autónomo en sus atribuciones legales, se ha intentado establecer mecanismos de coordinación que permitan una mejor coherencia normativa y eficiencia en los procesos aprobatorios. Así fue como en el año 2002 se firmó un protocolo de “Ventanilla Única” que establecía un sistema de recepción de proyectos centralizado en la Municipalidad de Valparaíso, a través de su Dirección de Obras Municipales. Este departamento derivaba todas las solicitudes a la SEREMI MINVU y al CMN, y a través de éste se canalizaban

también sus observaciones y aprobaciones a los interesados. Recientemente las tres instituciones formaron una Mesa Técnica de evaluación previa de proyectos, la cual emite informe favorable o desfavorable a solicitudes de intervención en Zona Típica. En esta instancia recientemente ha dejado de participar el Consejo Asesor Regional de Monumentos Nacionales, argumentando incompatibilidades en las atribuciones.

**Figura 26. Zonas de conservación histórica del Plan Regulador Comunal y su relación con el Sitio Patrimonial**



**Figura 27. Límites de la Zona Típica, Sitio del Patrimonio y su Área de Amortiguación**



#### *4.3.2. Plan de gestión patrimonial*

Bajo la dirección del Ministerio de Vivienda y Urbanismo se formuló el “Plan de Revitalización del Casco Histórico: Cerro Santo Domingo, Barrio la Matriz, Cerro Cordillera (2002-2006)”, a la luz del cual y en convenio con la Municipalidad de Valparaíso, que dio lugar a la conformación de un Comité Técnico, se llevaron a cabo intervenciones de mejoramiento de los espacios públicos y mejoramiento de viviendas a través de fondos concursables aportados por ministerios sectoriales (MINVU), la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO) y el Gobierno

Regional. Contemplaba además la compra y reciclaje de viviendas, fomento productivo, especialmente de comerciantes del lugar.<sup>34</sup>

Más adelante, en el año 2006, se creó el Programa de Revitalización y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV). Este Programa abarca el sitio Patrimonial pero tiene un área de competencia mucho más amplia cuya experiencia se detalla más adelante.

#### *4.3.3. Incentivos para la recuperación patrimonial*

Hay en este caso de estudio una gran diversidad de incentivos para la recuperación y reconversión funcional de edificios patrimoniales y en general de inmuebles en el Sitio Patrimonial y en un espacio más amplio de la comuna designada como Zona de Conservación Histórica, así como también subsidios para el desarrollo de actividades productivas en inmuebles de conservación, fondos concursables (no reembolsables) para el mejoramiento de espacios públicos, desarrollo del comercio local, etc. El Estado chileno y el Municipio local han implementado distintas herramientas en pos de la atracción de inversiones privadas y de la recuperación del patrimonio construido. Hay una diversidad de planes y programas con resultados muy variables.

Interesa destacar el “Subsidio a la Inversión en Inmuebles de Interés Patrimonial localizados en la Comuna de Valparaíso”. Tiene como objetivo la revitalización del activo cultural de Valparaíso a través de la utilización, recuperación o remodelación, de inmuebles con valor patrimonial, atrayendo inversión privada para el desarrollo de proyectos productivos. Se trata de un subsidio a la inversión en activos fijos inmovilizados que contemplen un monto mínimo de inversión de US\$ 100.000. Se subsidia hasta un 50% del proyecto de inversión, con un monto máximo de US\$ 70.000 por proyecto. Complementariamente, a fin de garantizar el buen éxito de los proyectos subsidiados, existe un “Subsidio al cofinanciamiento de Estudios de Preinversión”, que cubre hasta un 60% del costo del estudio, con un tope de US\$ 8.000. A esta fecha se han desarrollado 32 proyectos con una inversión CORFO de \$ 973 millones y una inversión privada de \$ 5.631 millones. Estos proyectos han significado la creación de 250 puestos de trabajo directo y permanentes.

---

<sup>34</sup> Ver Documento de postulación a la UNESCO, págs. 47-49.

Este ha sido sin duda muy exitoso desde varias perspectivas. Primero, todos los proyectos subsidiados por este programa están en operación, lo cual demuestra el buen criterio con que se han hecho los estudios de factibilidad y la adjudicación de subsidios. Segundo, desde el punto de vista de la recuperación y puesta en valor de edificaciones patrimoniales que se han restaurado, cuya actividad asegura una adecuada mantención física. Tercero, se ha generado una masa crítica que hace hoy del Sitio Patrimonial un polo de atracción de la demanda por los servicios turísticos generados, estimulando el desarrollo de servicios turísticos complementarios sin ayuda de fondos públicos. Cuarto, ha significado sin duda una nueva fuente de generación de empleo, más sofisticados en la medida que requieren un trato directo con turistas y en muchos casos el dominio de idiomas extranjeros. Quinto, ha sido una palanca muy efectiva de movilización de la inversión privada.

#### **4.4 Instituciones públicas y privadas**

##### *4.4.1. Instituciones públicas*

Más allá de la normativa descrita anteriormente, no existe una institución especialmente creada que esté encargada de la gestión del Sitio Patrimonial y que tenga una responsabilidad por su destino. Tal como se afirma en el texto de la postulación de Valparaíso a la UNESCO, las responsabilidades sobre la gestión del Sitio Patrimonial se dispersan entre diferentes instituciones del Estado.<sup>35</sup> Cada una tiene diferentes ámbitos de acción y atribuciones, pero la adecuada gestión de este conjunto urbano requiere la confluencia y coordinación entre todas ellas.

Desde el año 2002, las tres oficinas públicas han ejecutado un convenio institucional denominado Ventanilla Única para la tramitación de expedientes de intervención en la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso. Si bien este acuerdo ha cumplido una función operativa destinada a dinamizar la tramitación de proyectos patrimoniales en la trama burocrática local gracias al estado permanente de reunión, lo cierto es que ha sido tanto o más relevante el rol que ha cumplido como mesa técnica a través de la cual los tres organismos rectores de la protección patrimonial armonizan opiniones sobre proyectos específicos de intervención patrimonial y previenen de esta forma desavenencias naturales que se producen durante la aplicación de

---

<sup>35</sup> Ver postulación de Valparaíso a la UNESCO, páginas 70 a 73.

normas. Ello no es menor si se considera que la normativa patrimonial en Chile no se caracteriza por su especificidad sino, a la inversa, por una excesiva e inconveniente generalidad que deja un enorme margen de maniobra interpretativa a las entidades públicas. En nuestra opinión, la mesa técnica ha sido un enorme apoyo práctico en el proceso de transformación de barrios y de viviendas históricas y su reconversión a actividades al servicio del turismo o de la gestión cultural”.<sup>36</sup>

No obstante, por las características del dispositivo jurídico, en la evaluación de proyectos de intervención patrimonial en la ciudad ha existido un margen de discrecionalidad importante, con certeza mucho mayor que el que existe en países donde la conservación es una prioridad nacional. Por otro lado todavía no se sanciona el Plan Director Patrimonial para la ciudad de Valparaíso, instrumento que urge en razón de la velocidad con que actúan las amenazas sobre su patrimonio, cuestión de la cual el edificio de la Ex Chile Tabacos y la Ex Casa Jacob en el Cerro Concepción victimizan a toda una ciudad, tal como lo denuncian día a día las organizaciones ciudadanas, que no sólo defienden sus intereses directos, sino que pareciera que hacen el trabajo en el vacío dejado por sus autoridades. Tampoco se ha puesto en marcha una institucionalidad patrimonial que fue anunciado desde un discurso presidencial, donde se anunciaba que en pocos meses estaría sancionado un Instituto del Patrimonio.<sup>37</sup>

#### *4.4.2. Líderes de la conservación del Sitio Patrimonial*

La multiplicidad de actores públicos involucrados en los esfuerzos de preservación patrimonial y la complejidad de las relaciones que se han desarrollado entre ellos ha afectado el liderazgo del proceso. Los mandatarios electos locales, los alcaldes, carecen de atribuciones completas y de recursos para liderar el esfuerzo, y los organismos del gobierno regional y nacional carecen de un foco territorial definido como para asumirlo.

Las decisiones de inversión y de regulación del desarrollo se adopta en diferentes niveles de gobierno sin una coordinación clara. La ausencia de un Plan Maestro de Preservación y Desarrollo más de 7 años después de la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad es un serio impedimento a la inversión privada y dificulta el diseño y ejecución de iniciativas públicas.

---

<sup>36</sup> Ver por ejemplo Pablo Andueza “La política de activación patrimonial en Valparaíso: crítica y propuestas”, documento presentado al primer encuentro de la Sociedad de Políticas Públicas, Universidad Adolfo Ibáñez, Santiago enero 2010

<sup>37</sup> Ver [icomoschile.blogspot.com](http://icomoschile.blogspot.com)

El liderazgo adoptado por líderes de comunidades territoriales no ha llenado este vacío por falta de mecanismos de participación efectivos en las decisiones y en la asignación de recursos. Los problemas generados por esta situación se discuten en la sección relativa al sentido de lugar y participación ciudadana.

#### **4.5 Planes y Programas de rehabilitación del patrimonio urbano.**

##### *4.5.1. Objetivos y componentes del Programa*

Existe el *Programa de Rehabilitación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV)* establecido con el objetivo de contribuir a la revitalización de la ciudad de Valparaíso, poniendo en valor el patrimonio urbano de la ciudad como fundamento de nuevas actividades económicas, culturales y sociales que beneficien a la población. El Programa es financiado por el Gobierno Central a través de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE) con recursos del erario nacional (70%) y un préstamo contratado con el Banco Interamericano de Desarrollo (30%). El PRDUV se propone invertir el equivalente a US\$ 70 millones en 5 años (2007-2012) en los ítems que se describen a continuación.

*a) Recuperación Urbana.* El objetivo de este componente es mejorar el ambiente urbano de la ciudad para incentivar la inversión productiva y residencial en el área patrimonial. Para estos efectos invierte en el mejoramiento de espacios públicos, vialidades y edificaciones localizadas en áreas de la ciudad con potencial de desarrollo económico. Adicionalmente, también se invierte en servicios y equipamientos estratégicos para el buen funcionamiento de la ciudad como un todo. El componente incluye el financiamiento de asesorías, consultorías, concursos y la contratación de estudios de prefactibilidad, factibilidad, diseños y de negocios y otros similares necesarios para la definición final y ejecución de los proyectos.

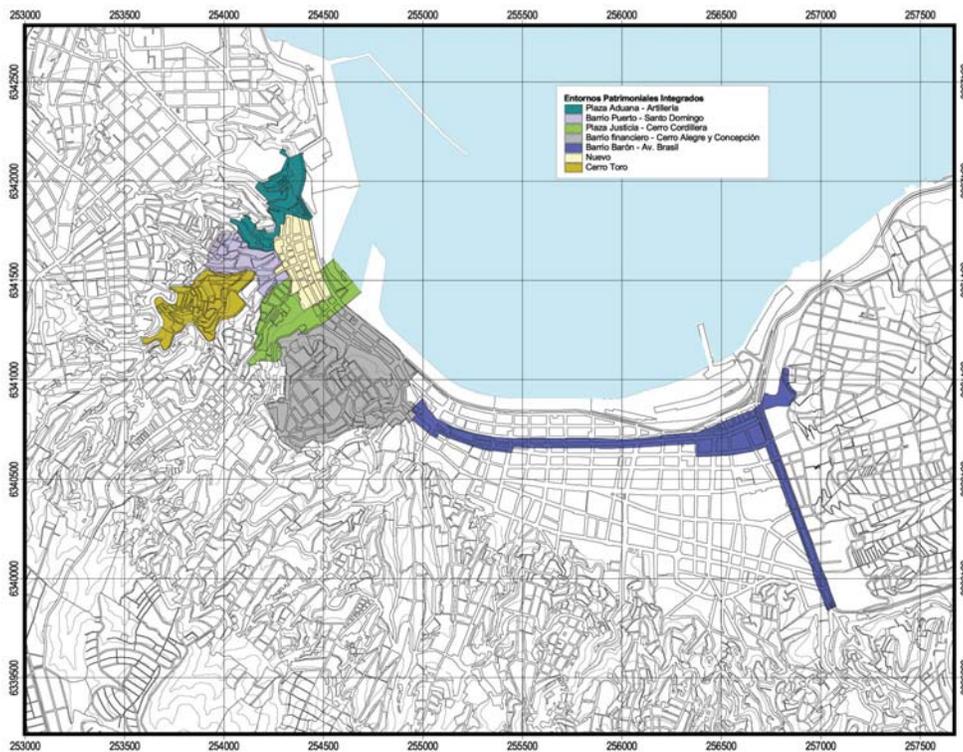
*b) Desarrollo económico y socio-cultural.* Su objetivo es promover la inversión privada por medio de distintas formas de colaboración público-privada y crear capacidades en el ámbito local para la recuperación y difusión del patrimonio e identidad cultural de Valparaíso así como para el fortalecimiento y autogestión de las comunidades y de su funcionamiento en red.

c) *Desarrollo institucional de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso.* El objetivo de este componente es contribuir a la reorganización y fortalecimiento integral del Municipio de Valparaíso con énfasis en su gestión financiera, de planificación y gestión urbano – patrimonial, con el objetivo de que éste tenga las capacidades para liderar el proceso de revitalización y desarrollo urbano.

d) *Comunicación y participación.* El objetivo del componente es diseminar información referente al Programa y sus beneficios y estimular la participación ciudadana para la definición de sus acciones.

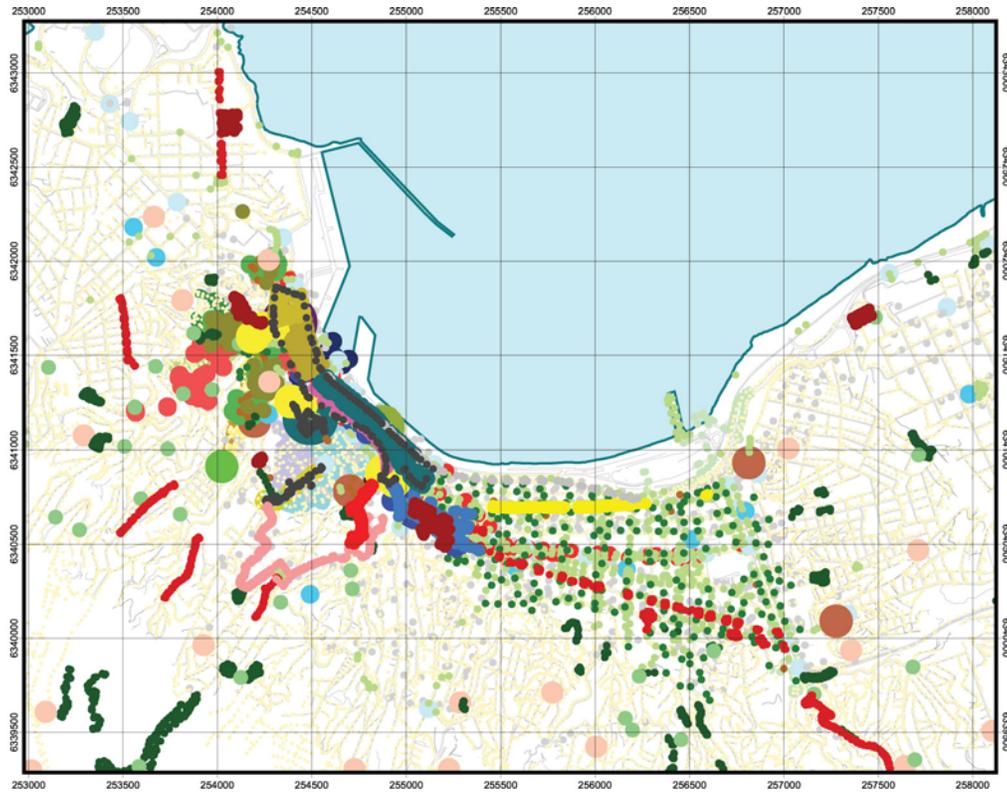
Tal como se puede apreciar en el grafico adjunto, el área de competencia del PRDUV incluye el Sitio Patrimonial, pero abarca un espacio mucho más amplio, desagregado en 7 Entornos Patrimoniales Integrales (EPI).

**Figura 28. Áreas de intervención de PRDUV**

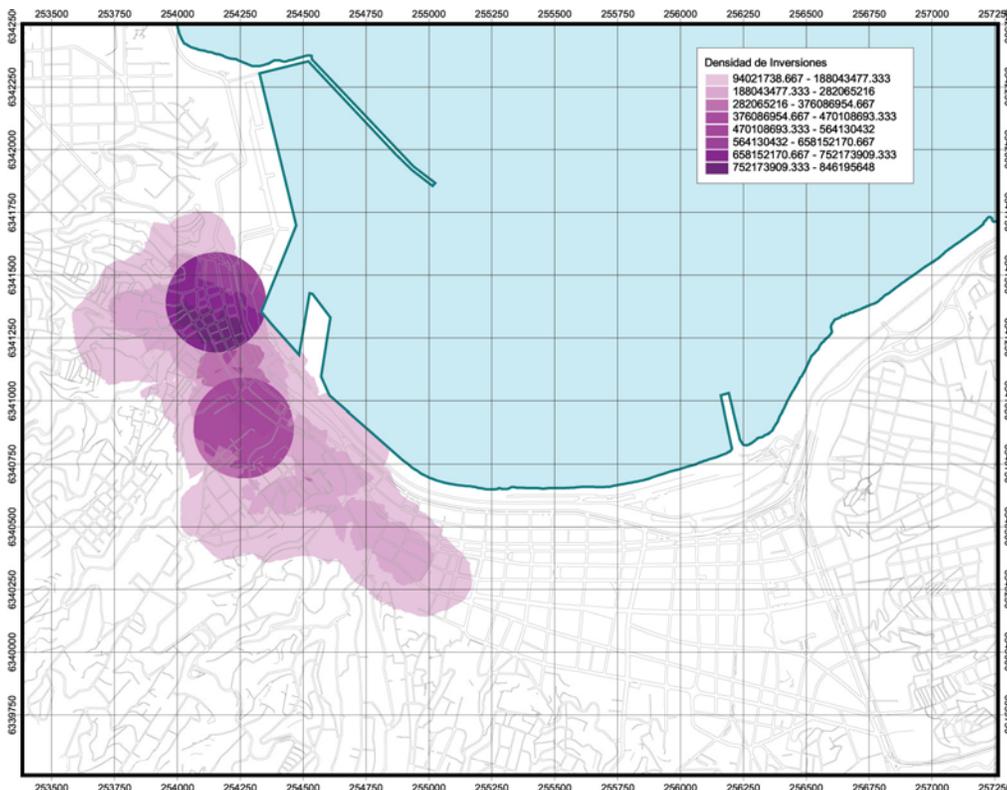


Fuente: “Análisis Territorial de las Iniciativas del PRDUV”, PRDUV, 2009.

**Figura 29. PRDUV Localización de las inversiones financiadas por el Programa**



**Figura 30. PRDUV Densidad de inversiones en el territorio**



### *Ejecución del PRDUV*

Existen 82 iniciativas puestas en marcha por el PRDUV. El avance de estas iniciativas ha sido reportado en fecha reciente en términos territoriales según Entornos Patrimoniales Integrales (EPI).<sup>38</sup> La misma presentación del PRDUV llega a las siguientes conclusiones:

- En general todos los mapas síntesis construidos, muestran una vinculación de las iniciativas del PRDUV a los EPI'S definidos. Por otra parte, existe una cantidad importante (33%) de iniciativas e inversiones del PRDUV fuera de los EPI'S, que constituyen un mejoramiento transversal e indispensable a la ciudad de Valparaíso.
- En el análisis por EPI, si bien la mayor parte de las iniciativas no son específicas al EPI, el conjunto de iniciativas desarrolladas muestran una intervención integral en cada EPI. Sin perjuicio de lo anterior, parte de estas iniciativas específicas tendrán un estado de desarrollo incompleto al término del Programa.
- A la vez, al comparar los lineamientos originales establecidos en la preparación del programa, respecto a las líneas de trabajo a abordar en cada uno de los EPI'S y las iniciativas desarrolladas, se aprecia un alto grado de correlación.
- En el análisis por Área de Trabajo, si bien aclara significativamente el alcance, envergadura y objetivos de las iniciativas, denotan que la localización en los EPI'S no ha sido un criterio prioritario en el desarrollo de estas. Sin perjuicio de lo anterior, en general presenta un buen grado de concentración excepto el Área de Calidad Urbana y Medio Ambiente, cuya misión es abordar la problemática de la ciudad a nivel general.

#### **4.6 Impactos medibles**

Este informe no tiene como propósito hacer una evaluación del PRDUV, por lo tanto, se hará una reseña general de los logros en la preservación del área de estudio. Para estos efectos se cuenta con la información sobre la ejecución presupuestaria y los antecedentes presentados en el punto

---

<sup>38</sup> Los antecedentes que se presentan a continuación, no incluye iniciativas que constituyen un aporte general a la ciudad de Valparaíso y por tanto no pueden ser especializadas, tales como asesorías, estudios o prefactibilidades, modificación de instrumentos de planificación territorial, administración, participación, cultura, etc.

anterior. Son antecedentes de “input” respecto del programa, pero no de impacto o de resultados, lo que dificulta esta tarea.<sup>39</sup>

#### *4.6.1. Impacto sobre el medio físico*

Entre los mejoramientos generales del medio ambiente en la ciudad, que también se hacen sentir en el Sitio Patrimonial, se puede destacar el mejoramiento en el sistema de aseo y recolección de basura (incluyendo campañas de educación a la comunidad en general), el mejoramiento del sistema de alumbrado público y un sistema de señalización urbana. También se debe mencionar la construcción de un canil para la reclusión y adopción, así como la esterilización de perros vagos.

También se puede afirmar que ha habido mejoramientos físicos en el área de estudio, incluyendo el mejoramiento de edificaciones de valor patrimonial y espacios públicos. Esto es esperable si se considera que un 25% del presupuesto del PRDUV está asignado a la EPI Barrio Financiero- Cerro Alegre y que un 21% está asignado al Barrio Puerto. Entre los logros en términos del mejoramiento de espacio público destaca entorno de la Plaza La Matriz y la Plaza Echaurren, el mejoramiento de la calle Serrano en particular y la mantención de calles en general.

En lo que dice relación con la preservación de los inmuebles, se observa que existe un nivel general de deterioro de los inmuebles, o dicho de otro modo, no han sido mantenidos debidamente, lo que se constata al comparar la situación entre el período 2003-2008, en que el 56% de los inmuebles sufrió un deterioro relativo y sólo un 24% conservó un nivel óptimo de preservación.

La acción pública en esta materia ha significado la adquisición de tres edificios emblemáticos, específicamente, los edificios Tassara (Liberty), Subercaseaux y Luís Cousiño. Hasta el momento sólo en este último caso el edificio fue vendido a la Universidad Católica y se encuentra en proceso de restauración al estado que tenía antes del terremoto de 1906. En los

---

<sup>39</sup> Así por ejemplo, el plan de seguridad ciudadana se encuentra ejecutado en su totalidad, lo que significa que se instalaron estaciones de tele vigilancia y se dotó a la policía de medios de movilización. Sin embargo no se cuenta con una evaluación de impacto, que permita tener una apreciación de los logros alcanzados con este programa, ya sea en términos de la reducción de delitos en las áreas en que se ha focalizado la acción o en términos de la percepción de la población respecto de la seguridad ciudadana.

otros dos casos falta que sean concesionados al sector privado para su restauración. En la medida que esto no se concrete, se mantienen congelados los fondos aplicados en la adquisición de estos inmuebles, evitando dar vida al fondo rotatorio que se espera generar con estos recursos. El palacio Barburizza, que fue la sede del Museo Municipal de Bellas Artes hasta 1997 ha iniciado las obras de recuperación y debiera abrir a público las primeras salas de exposición en el curso del año 2010.

La mayor acción de preservación de inmuebles ha correspondido a la iniciativa privada, en algunos casos con el apoyo de subsidios del Estado, tanto de CORFO como del MINVU. Esto se infiere de los permisos de edificación como de los registros de transacciones inmobiliarias, así como también de los antecedentes sobre patentes comerciales, que dan testimonio de cambios de uso de suelo. De los 371 predios existentes en el Sitio patrimonial, hubo en el período en estudio 105 predios que cambiaron de uso habitacional a usos predominantemente de tipo comercial, cuestión que se da con particular fuerza en el Cerro Alegre y Cerro Concepción. La readaptación de los inmuebles para otros usos requiere necesariamente de inversiones que significan implícitamente obras de mantención física. En el mismo período la Municipalidad otorgó 41 permisos de edificación, sólo 4 de ellos para obra nueva. El resto para efectos de ampliación, remodelación, modificación y rehabilitación. No tan positivo resulta el hecho que hay 11 casos de inmuebles siniestrados, principalmente debido a incendios, lo que constituye una señal evidente de deterioro y de riesgo para los inversionistas.

#### *4.6.2. Impacto económico.*

En esta materia lo más destacable es el impulso económico que ha alcanzado el sistema de comercio y servicios orientado a atender la demanda turística en los Cerros Alegre y Cerro Concepción, cuestión que se refleja en las patentes municipales otorgadas en el período, en la dinámica del mercado inmobiliario, según la cantidad de transacciones registradas en el período y el precio de las mismas, y en menor grado en los permisos de edificación otorgados.

Un estudio de estas variables permite afirmar que el barrio Financiero, a pesar de la jerarquía en términos de las funciones urbanas que desempeña, lo que se refleja en los altos valores de suelo que alcanza, no registra una dinámica económica e inmobiliaria. En opinión de informantes calificados del mundo inmobiliario, se trata de un barrio que estaría más bien

estancado. En el caso del Barrio Puerto, hay un bajo nivel de inversiones en un contexto de deterioro y estancamiento.

#### *4.6.3. Impacto social y mitigación del aburguesamiento (gentrification).*

Los antecedentes disponibles en cuanto a la dinámica demográfica y del mercado inmobiliario, permiten inferir que ha habido, en los Cerros Alegre y Cerro Concepción, que concentran la mayor proporción de población en el Sitio Patrimonial y son los únicos barrios predominantemente residenciales, una disminución en el número de viviendas y, tanto una pérdida de población, como una tendencia al recambio de población.

Por la naturaleza de los cambios y los precios registrados se puede inferir que los nuevos residentes son principalmente del primer quintil de ingreso, lo cual es una señal inequívoca de que hay un proceso de aburguesamiento. El éxito económico de las actividades no residenciales orientadas al turismo tiene como contraparte un efecto adverso sobre la calidad de vida de los residentes que aún permanecen en este barrio.

El Barrio Financiero no es un barrio residencial. El Barrio Puerto ha sufrido una pérdida de población, sin un proceso de aburguesamiento, como consecuencia de su situación de deterioro agudizada por la explosión de la red subterránea de gas, que significó la destrucción de inmuebles y la consecuente evacuación de muchas familias. El Barrio Puerto no se ha recuperado después de este lamentable desastre.

## **5. Conclusiones y recomendaciones**

El estudio sobre la sustentabilidad económica y social del Sitio Patrimonial de Valparaíso registra un proceso de transformación bastante dinámico que se caracteriza por una pérdida de población, lo que ha significado una disminución de la función residencial y un cambio de uso de suelo de un tercio de las propiedades. En el período 1992 a 2002 la población residente disminuyó en un 33% y un 20% de los residentes en el 2002 son inmigrantes de los últimos 5 años. El número de viviendas disminuyó en un 15% y las viviendas desocupadas aumentaron desde un 2% a un 8%. Esto es en parte consecuencia del desarrollo de actividades comerciales y de servicio, lo que se manifiesta en los antecedentes de cambio de uso y el otorgamiento de patentes comerciales y un activo movimiento en el mercado inmobiliario residencial, aparentemente animado por el propósito de segunda vivienda, cuestión que se manifiesta en la

predominancia de permisos de edificación con el propósito de ampliación, modificación o rehabilitación de los inmuebles.

El hecho de que el Sitio Patrimonial esté inserto en una comuna que muestra indicadores de desarrollo precarios, un municipio que tiene problemas de financiamiento y de gestión, la ausencia de una estrategia de desarrollo comunal y un contexto metropolitano que tiene un escaso dinamismo, constituye un elemento de contexto que condiciona adversamente las sustentabilidad del Sitio Patrimonial.

En términos generales las edificaciones ubicadas en el Sitio Patrimonial están en un estado de preservación razonable, un 78% de los inmuebles han sido catalogados en estado de conservación bueno o aceptable, un 13% en estado regular y sólo un 2% en estado deficiente o malo. En el período estudiado se registra un proceso gradual de deterioro y simultáneamente y en menor grado, de recuperación y rehabilitación de inmuebles, que se manifiesta con diferente intensidad en distintos sectores del Sitio Patrimonial.

Los antecedentes disponibles indican que hay edificaciones que han sufrido deterioro, llegando en casos extremos a la destrucción total como consecuencia de siniestros, lo que significa prácticamente duplicar el número de sitios baldíos durante el período en estudio.<sup>40</sup> Especialmente notable es la explosión de un ducto subterráneo de gas en la calle Serrano en el Barrio Puerto, que significó la pérdida de vidas humanas, la destrucción de inmuebles, el desplazamiento de muchos hogares y un impacto negativo sobre la vitalidad del sector, de la cual aún no logra recuperarse.

En el año 2006 se creó el Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV) con el fin de promover el desarrollo económico y social de Valparaíso, incluyendo el Sitio Patrimonial, con un presupuesto de US\$ 73 millones. La acción pública directa en la recuperación de inmuebles patrimoniales abarca un número reducido de propiedades y se encuentra en un estado incipiente de implementación. Entre los estímulos públicos para la recuperación del patrimonio cabe destacar el programa de la CORFO, que ha sido muy exitoso en el desarrollo de actividades de fomento productivo asociado a la recuperación de inmuebles

---

<sup>40</sup> En el período intercensal 1992-2002 las viviendas con estado de la materialidad catalogado como “aceptable”, disminuyen desde un 63% a un 54%. Ver Schedule 2, pág. 53.

con valor patrimonial. El programa de Subsidio de Rehabilitación Patrimonial del Ministerio de Vivienda ha tenido un impacto bastante reducido.

Hay una deuda pendiente en el ámbito del mejoramiento del espacio público. La mayoría de las iniciativas de inversión para la recuperación del patrimonio son del sector privado y responden a las oportunidades de negocio que ofrece el sector turístico y el atractivo inmobiliario del sector, algunas de las cuales han aplicado estímulos fiscales para la recuperación de inmuebles.

Entrevistas a informantes calificados y los antecedentes que emanan de los grupos focales indican que hay un interés inmobiliario creciente por las propiedades ubicadas en el Sitio Patrimonial, lo que se habría manifestado en un incremento especulativo en los precios de los inmuebles, cuestión que no fue posible demostrar con los antecedentes estadísticos a los que se tuvo acceso.

La dinámica de transformación y desarrollo es claramente diferenciable según sectores en el Sitio Patrimonial. El sector denominado Barrio Financiero forma parte del distrito central de comercio y negocios de la ciudad de Valparaíso. Es un sector que prácticamente no tiene población residente. Tiene una excelente accesibilidad y atrae una proporción importante de los viajes con propósito de trabajo y de compras y diligencias, concentra una fracción relevante de las patentes profesionales otorgadas respecto de la comuna en el período estudiado y en menor grado respecto de las patentes comerciales, registra valores de suelo que son los más altos de la comuna, lo que resulta coherente con la función central que desempeña. Sin embargo no manifiesta una dinámica inmobiliaria. Una condición básica para la dinamización de este sector sería contar con una estrategia de desarrollo urbano comunal que lo realizara como distrito central de comercio y negocios y que incorporara decididamente a la función portuaria y la Empresa Portuaria de Valparaíso a la elaboración sobre el destino futuro del sector, implementando políticas de incentivo y acciones directas que realcen su atractivo actual.

El Barrio Puerto, tiene también importantes ventajas de localización. Su nivel de deterioro y la fuerte carga de externalidades negativas hacen imprescindible pensar en la necesidad de una vigorosa y decidida acción pública directa si se pretende estimular su recuperación. Simultáneamente una acción conjunta con el sector privado y la comunidad local a

través de iniciativas mixtas, que son poco frecuentes en Chile y en las que el marco jurídico institucional ofrece pocas alternativas.

El barrio Cerro Alegre y Cerro Concepción es sin duda el más dinámico en el Sitio Patrimonial. Tiene una función residencial predominante, la que ha ido dando paso a actividades comerciales y de servicio orientadas al turismo. En este caso se ha desencadenado un proceso inmobiliario vigoroso en la adquisición y mejoramiento de viviendas existentes, como de reconversión a otros usos. La concentración territorial de servicios orientados al turismo ha alcanzado una masa crítica que lo convierte en un lugar de referencia ineludible como destino de visitas al Sitio Patrimonial y le otorga una dinámica de desarrollo propio.

La reconversión productiva de los inmuebles es sin duda un fenómeno económico inmobiliario exitoso. Sin embargo, constituye una amenaza a la calidad de vida de los residentes y al patrimonio intangible. Hay en este caso de estudio un fenómeno de aburguesamiento evidente, respecto del cual no se conocen medidas de mitigación. Surgen de los grupos focales y de entrevistas con informantes calificados la necesidad de definir políticas, diseñar instrumentos y aplicarlos en el Sitio Patrimonial a fin de evitar la salida de los hogares de menores ingresos como consecuencia de la dinámica inmobiliaria del sector.

Está en proceso la elaboración de un Plan Director de Gestión Patrimonial, contribución necesaria a fin de establecer una visión clara y explícita de lo que se quiere lograr del Sitio Patrimonial, que unifique la normativa vigente a fin de orientar en mejor forma las intervenciones públicas y las iniciativas privadas, y trace una carta de navegación, que proponga mecanismos de gestión que permitan una intervención pública más ágil y expedita, un trabajo mancomunado con la comunidad que evite el desgaste en tiempo y recursos de los conflictos proyecto a proyecto y que permita unificar las energías en pos de un objetivo común, que sienta reglas claras para el sector privado y la operatoria del mercado.

La sustentabilidad del Sitio Patrimonial requeriría de una acción pública más clara y decidida, abierta a acciones asociativas con el sector privado, especialmente con la comunidad local. La herencia histórica de Valparaíso tiene un valor indiscutible que debe ser preservado para las generaciones futuras como patrimonio de la humanidad.