

**THE SUSTAINABILITY OF URBAN HERITAGE PRESERVATION:
INTERVENTIONS TO SUPPORT ECONOMIC AND RESIDENTIAL
INVESTMENTS IN URBAN HERITAGE AREAS OF LATIN AMERICA
AND THE CARIBBEAN (RG-T1620):**

CASE STUDY VALPARAÍSO

**SCHEDULE 1:
Preservation Level and Institucional Setting of the Case**



Fotografías: Michael Bier 2008

**Pablo Trivelli
Yasuyo Nishimura**

**Pablo Trivelli y Cía. Ltda.
Febrero 2010.**

| | | |
|------------|---|-----|
| SCHEDULE 1 | : Nivel de preservación y estructura institucional en el Caso de Estudio | 2 |
| 1. | Uso de suelo | 2 |
| 1.1 | Información general del área | 2 |
| 1.2 | Distribución de usos de suelo en el área de estudio al momento de la designación en la Lista del Patrimonio Mundial (2003). | 24 |
| 1.3 | Actual distribución de usos de suelo el área de estudio (2008). | 31 |
| 1.4 | Cambios de uso de suelo en el periodo de intervención. | 39 |
| 2. | Preservación | 43 |
| 2.1 | Nivel de preservación de inmuebles al momento de la designación (2003). | 43 |
| 2.2 | Nivel de preservación de espacios públicos. | 49 |
| 2.3 | Nivel de servicios de infraestructura. | 50 |
| 2.4 | Actual nivel de preservación de inmuebles, espacios públicos e infraestructura (datos complementados con observación en terreno). | 52 |
| 2.5 | Cambios del nivel de preservación de inmuebles. | 55 |
| 3. | Regulación de suelo y política pública..... | 57 |
| 3.1 | Normativas de protección del Sitio de Patrimonio Mundial de Valparaíso..... | 57 |
| 3.1.1. | Ley General de Urbanismo y Construcciones y Ordenanza General..... | 57 |
| 3.1.2. | Ley de Monumentos Nacionales (ley 17.288) | 57 |
| 3.1.3. | Instrumentos de protección patrimonial por la LGUC..... | 60 |
| 3.1.4. | Por la Ley de Monumentos Nacionales | 70 |
| 3.2 | Plan de gestión patrimonial | 77 |
| 3.3 | Normas de edificación que rigen sobre el Sitio Patrimonial | 78 |
| 3.4 | Zona del Amortiguación en torno al Sitio Patrimonial..... | 78 |
| 3.5 | Sobre la edificación de obras nuevas en el Sitio Patrimonial | 78 |
| 3.6 | Incentivos para la reinversión en el Sitio Patrimonial. | 79 |
| 4. | Instituciones Públicas y Privadas. | 84 |
| 4.1 | ¿Existe una institución para la gestión del Sitio Patrimonial?..... | 84 |
| 4.2 | Líderes de la conservación del Sitio Patrimonial | 86 |
| 5. | Planes y Programas de rehabilitación del patrimonio urbano. | 86 |
| 5.1 | Estrategia de largo plazo para la revitalización del área..... | 86 |
| 5.2 | Plan o programa (ejecutado o en ejecución)..... | 87 |
| 5.3 | Descripción del programa..... | 87 |
| 5.4 | Impactos medibles. | 110 |

SCHEDULE 1 : Nivel de preservación y estructura institucional en el Caso de Estudio

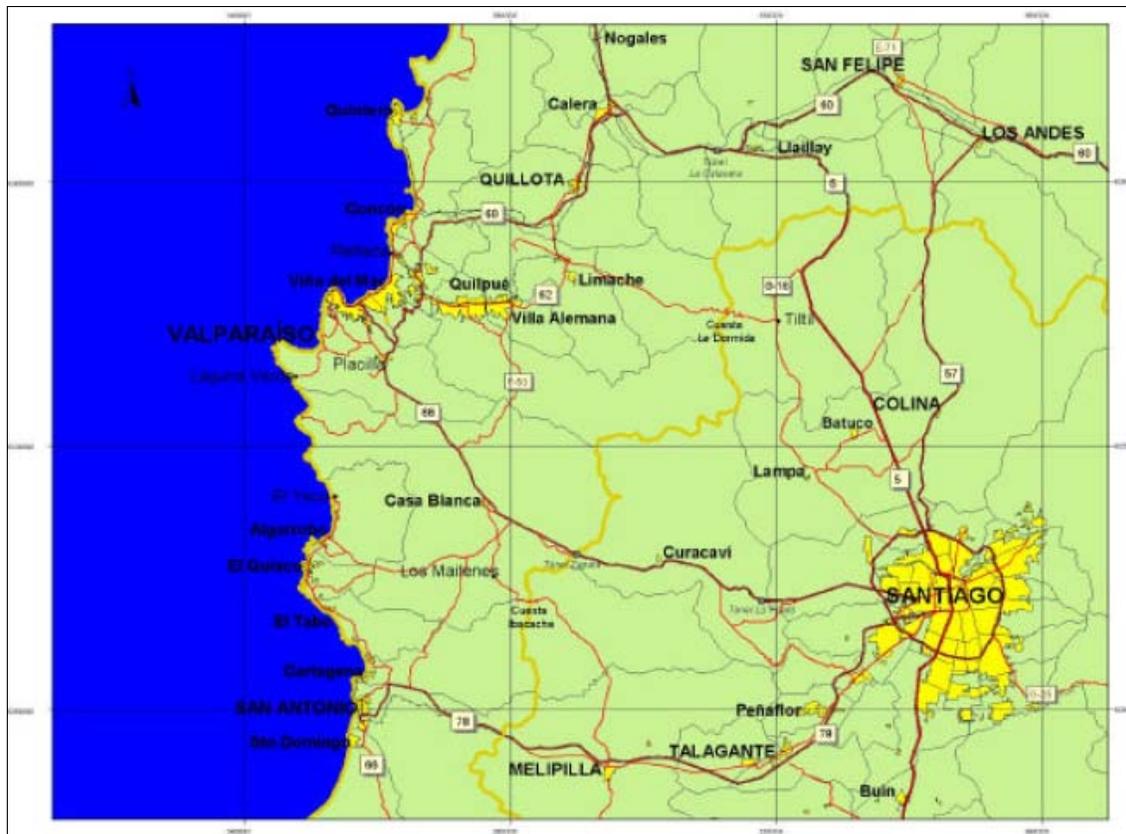
1. Uso de suelo

1.1 Información general del área

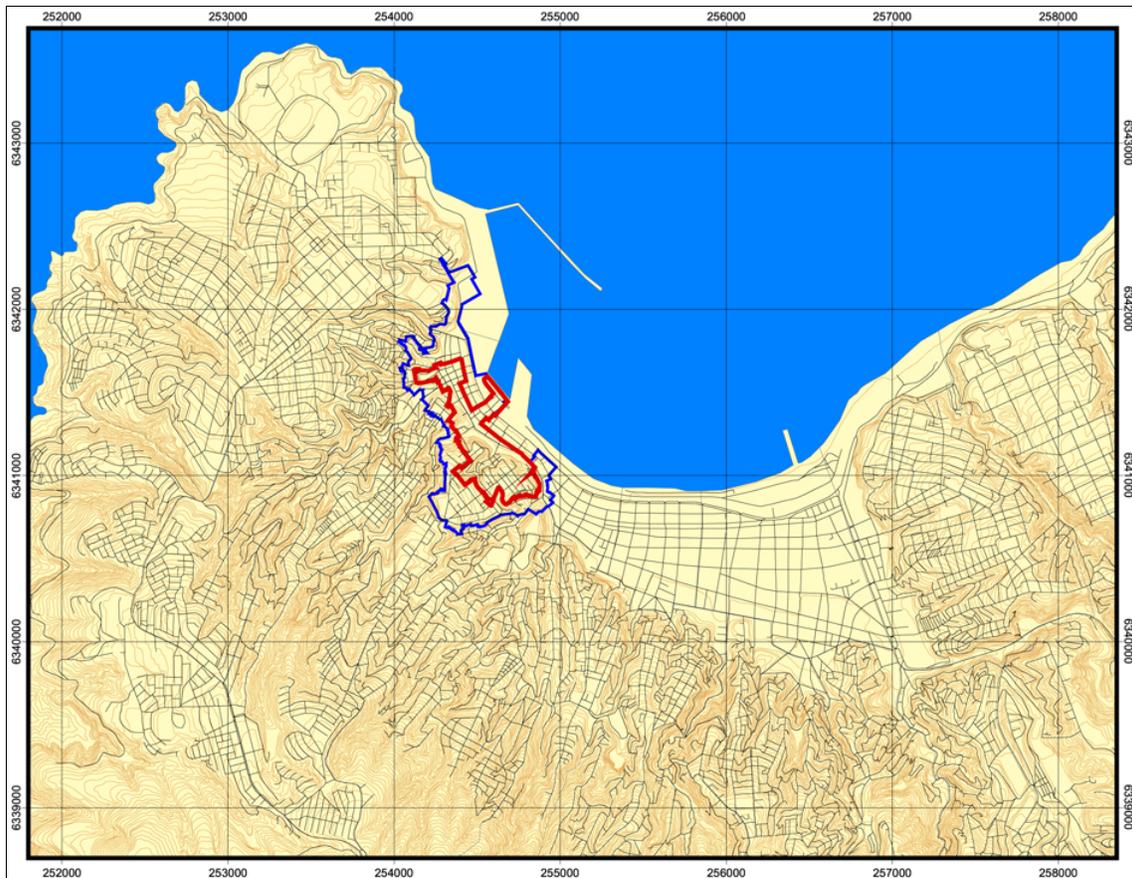
a) Localización

El Sitio declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO está ubicado en la comuna de Valparaíso en la ciudad de Valparaíso, coordenadas geográficas 33°01'S y 71°38'W. (ver plano adjunto con la localización de la ciudad y plano de detalle del Sitio Patrimonial dentro de la ciudad).

El sitio Patrimonial tiene una superficie de 23,2 hectáreas y el área de amortiguación tiene una superficie de 44,5 hectáreas. Al momento de la postulación, la ciudad de Valparaíso tenía una superficie urbana de 2.580 hectáreas.



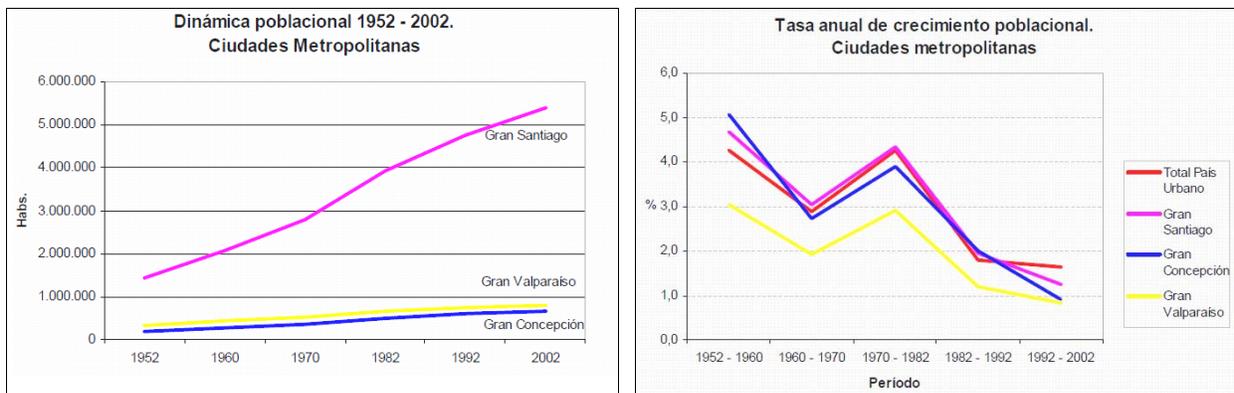
Fuente: SOLIN Tercer Informe de avance anexo 3



Fuente: Elaboración propia.

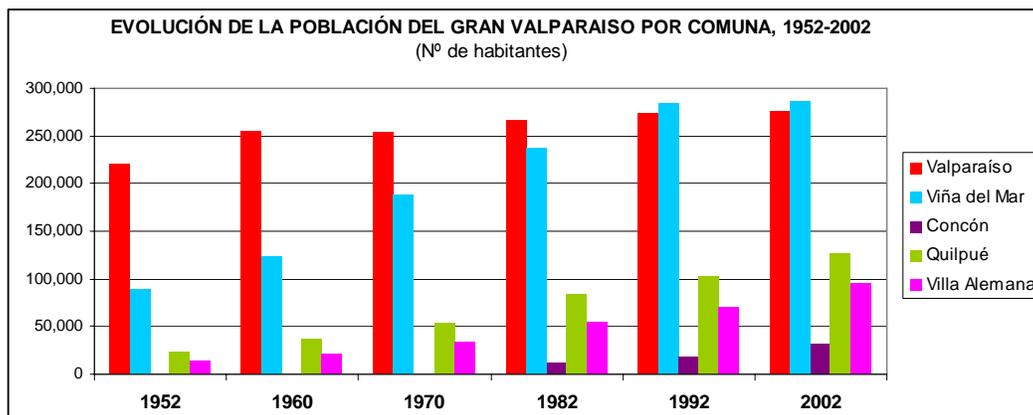
b) Tamaño y rol de la ciudad

El Área Metropolitana de Valparaíso tiene una población de 848.023 habitantes según el Censo del año 2002. Según las estadísticas de población es la segunda ciudad en importancia en Chile, luego de Santiago Metropolitano, que tiene 5.638.820 habitantes, y levemente más grande que el Área Metropolitana de Concepción que tiene 814.494 habitantes. Estas tres áreas metropolitanas concentran el 58% de la población urbana del país.



Fuente: Diagnóstico Urbano 1990-2007, Observatorio Urbano, MINVU, mayo 2008

La tendencia histórica indica que el Área Metropolitana de Valparaíso ha venido creciendo a un ritmo inferior a las otras dos áreas metropolitanas, tal como se puede apreciar en el gráfico adjunto. La tasa de crecimiento demográfico de Valparaíso es también inferior a la tasa de crecimiento de la mayoría de las ciudades de tamaño medio en Chile, lo que evidencia un rezago en el sistema urbano nacional.

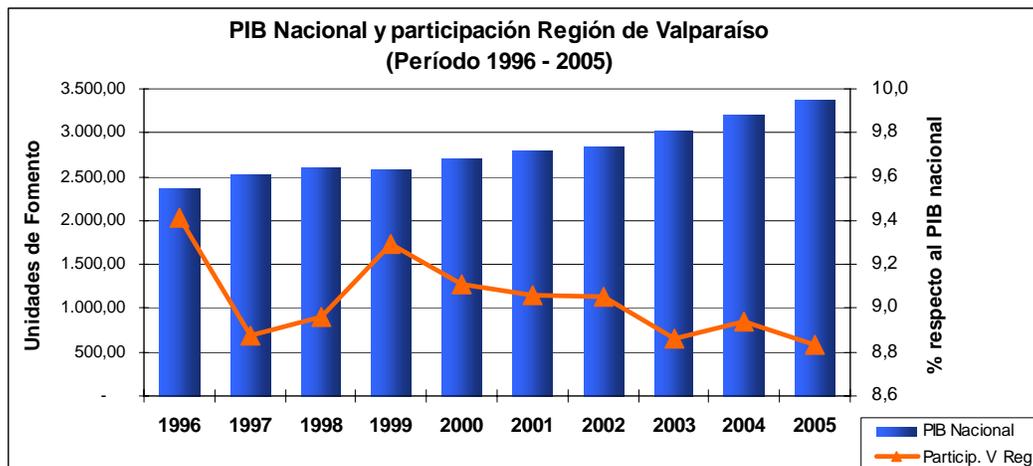


Fuente: Censos de Población 1952-2002, INE.

Si la dinámica demográfica de Valparaíso ha sido lenta, la de la comuna de Valparaíso lo ha sido más aún. La población comunal no creció en la década del '60. En 1960 la población era de 252.865 habitantes y en 1970 alcanzó 252.708 habitantes. Luego creció a una tasa de 0,6% anual en el periodo 1970-1982, alcanzando 271.051 habitantes en 1982. Entre 1982 y 1992 creció al 0,3% anual, llegando a 281.071. Por último, entre 1992 y 2002 creció a una tasa negativa de 0,2% anual, alcanzando una población de 275.707 habitantes en el 2002.

En el gráfico adjunto se puede apreciar como la supremacía de la comuna de Valparaíso se ha ido opacando en relación a las otras comunas que conforman el área metropolitana.

Esta declinación en la dinámica demográfica de la comuna y la ciudad está condicionada por una declinación en la dinámica económica de Valparaíso. El gráfico adjunto es elocuente respecto de la evolución del aporte de la Región de Valparaíso al PIB nacional.



Fuente: Elaboración propia a partir de series estadísticas del Banco Central, 2007.

“Valparaíso no fue capaz de sustituir la caída de actividad económica portuaria con otra que le permitiera mantener una demanda por trabajo y de población. Sólo parcialmente hubo una sustitución de actividad manufacturera en la ciudad, la que sin embargo, desde mediados de los años setenta también se redujo significativamente”¹.

“De lo indicado se puede establecer, sin mayor discusión, que el impacto sobre la ciudad de la caída de la actividad portuaria, ocasionada por varios factores a partir de la primera década del siglo XX, fue significativa en detener el crecimiento de la ciudad, y que las políticas de sustitución de importaciones llevadas a cabo desde los años treinta a los setenta, no tuvieron impacto visible, excepto en algunos subperíodos. Por último, se aprecia que las reformas introducidas desde mediados de los años setenta, que han expandido significativamente el comercio exterior del país, tampoco han tenido un impacto visible sobre la población de la ciudad, y de hecho en los años recientes han provocado una reducción de su tamaño”

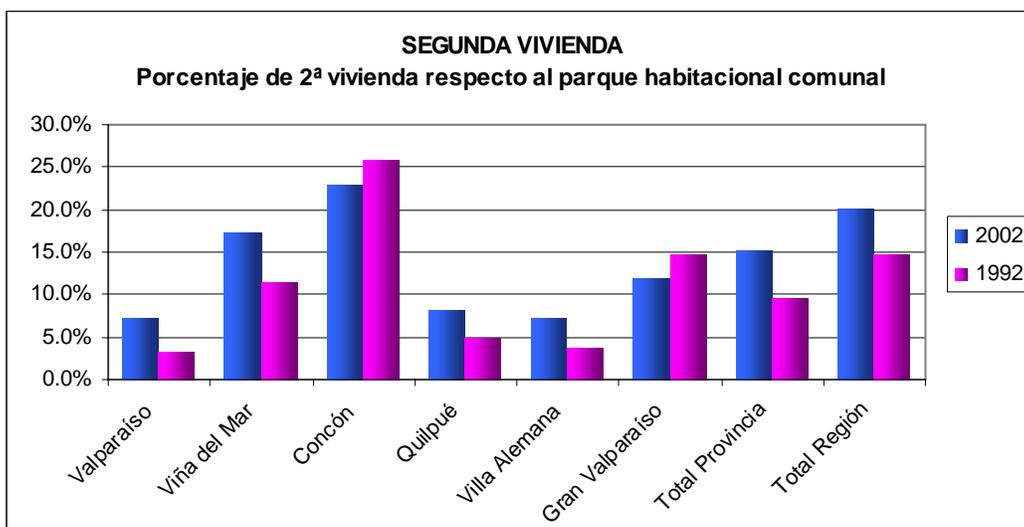
“Esta situación de estancamiento generalizado a lo largo del siglo XX es la característica más sobresaliente de la condición de la ciudad de Valparaíso. Ella se contrasta muy significativamente con la gran expansión que se ha generado en su entorno, que se manifiesta en el acelerado crecimiento de la ciudad de Viña del Mar, constituida en comuna en 1878. Esta ciudad tomó el rol de apéndice de Valparaíso desde la construcción del primer tramo del ferrocarril a Santiago, en 1855, que dejó una rápida y expedita comunicación entre ambas localidades.² Esto permitió un pequeño, pero sostenido, flujo migratorio de habitantes más acomodados de Valparaíso a la nueva ciudad, construyéndose importantes mansiones, edificios, espacios públicos y lugares de recreación que dan a esta ciudad su carácter hasta el día de hoy. Como consecuencia del terremoto de 1906 se produjo una migración masiva de familias de sectores de ingresos altos a Viña del Mar”.

“El crecimiento acelerado de Viña del Mar está directamente relacionado con que esta ciudad se convirtió en el principal centro turístico del país, trayendo grandes contingentes de familias de Santiago, del Aconcagua, como también del extranjero (argentinos principalmente). Esta actividad turística masiva propició el desarrollo inmobiliario de la ciudad, y consecuentemente la expansión de sectores como la construcción, comercio, y servicios en general. También fue importante el crecimiento del sector industrial que se localizó en la parte alta de la ciudad, al disponer de grandes terrenos (que en Valparaíso son muy limitados) e infraestructura. No es posible precisar en que momento Viña del Mar dejó de ser un apéndice de Valparaíso, y tomó vida propia, como es manifiesta hoy día, pero es claro que desde la decadencia de la actividad portuaria, Valparaíso dejó paulatinamente de ser el centro principal de la Gran Área Metropolitana”.

Una expresión elocuente de la importancia de Viña del Mar como destino turístico es la presencia de un número considerable de “segunda vivienda” en el borde costero de esa comuna, tanto en términos absolutos, así como comparativamente con la ciudad de Valparaíso, tal como se puede apreciar en el cuadro adjunto.

¹ 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.

² Esta historia de la relación entre Viña del Mar y Valparaíso se describe en detalle en: El Otro Lado de las Cosas: Proyecto Valparaíso. Una estrategia para reactivar la ciudad. Febrero, 2001. Especialmente Anexo 1.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo de Población y Vivienda 1992 y 2002 (INE)

“La situación del empleo de los residentes de Valparaíso muestra tendencias claramente negativas. El primer aspecto a notar se refiere al hecho que entre 1940 y 1970 la población activa total de la ciudad de Valparaíso cayó de 84.000 a 77.000 personas (-8%), aunque desde ese año aumentó regularmente hasta alcanzar 107.000 en el 2002, un aumento total de 39%. En relación con la población total la tasa de participación de la población económicamente activa se redujo de 39% en 1940 a niveles de 30% en 1970, para subir nuevamente a 39% al 2002”.

“Adicionalmente se observa que el total de ocupados bajó de unos 72.000 en 1970, a 66.000 en 1982 (año de gran crisis), recuperándose a niveles de 83.000 empleos en 1992 y más de 90.000 en el 2002. Las tasas de desempleo señalan claramente los elevados niveles que éstas alcanzaron en 1982 y más recientemente en el 2002. Claramente, la situación de oferta de empleos se convirtió en una limitante del crecimiento de la ciudad y es la raíz de la masiva emigración de población”.

“El estancamiento del empleo en Valparaíso es más evidente cuando se comparan con cifras de Viña del Mar, Santiago y el conjunto del país. En Viña del Mar, por ejemplo, la población activa total creció de unas 28.000 personas en 1940 a unas 112.000 en el 2002 (300%), y el empleo pasó de 54.000 personas en 1970 a 96.000 en el 2002 (78% de crecimiento). Ya en 1982 Viña del Mar contaba con más ocupados que Valparaíso”.

El intento por revitalizar la ciudad a través de la relocalización del Congreso Nacional desde Santiago a Valparaíso no ha tenido hasta hoy más que un impacto marginal en el desarrollo de la ciudad.

“Claramente la modificación de la política comercial del país desde mediados de los años setenta tuvo un pronunciado efecto negativo en el sector manufacturero de la ciudad, bajando sustantivamente el empleo a niveles de 8.000 personas en el año de crisis (1982), el cual después de una recuperación hacia 1992, llegando a más de 11.000 empleados, bajó nuevamente a la cifra de menos de 8.000 empleados en el año 2002. Con posterioridad a 1980 el sector manufacturero redujo sustantivamente su participación a niveles de 12-13% en 1982 y 1992, y 9% en el 2002”.

“Si se mira la estadística relacionada con el empleo manufacturero a nivel del Área Metropolitana se aprecia que éste alcanzó en 1982 a niveles de 21.000 personas, de las cuales 13.000 se encontraban localizadas fuera de la ciudad de Valparaíso. Ello es señal clara que el empleo de este sector creció en ciudades como Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana. Este fenómeno se ha profundizado encontrándose que en 1992 el nivel de empleo manufacturero fuera de Valparaíso alcanzaba a más de 21.000 personas, habiendo bajado a unas 16.000 personas en el 2002.”

“Esta realidad ocupacional se manifiesta en un nivel de remuneraciones bastante más bajo que en Santiago. Específicamente, en el año 2000 se detecta un menor nivel de remuneraciones en las áreas de construcción, comercio, establecimientos financieros y servicios comunales (-60%, -42%, -45% y -36%, respectivamente), a lo que se suma el sector manufacturero, en el cual las remuneraciones en Valparaíso son inferiores en 32% con respecto a Santiago. Sólo en el sector de transportes y comunicaciones las remuneraciones son prácticamente iguales entre ambas ciudades”.

“El puerto de Valparaíso es la actividad económica que da origen a la ciudad y es el soporte de su desarrollo hasta principios del siglo XX. En la actualidad la importancia de la actividad portuaria es mucho menos gravitante en la vida y en la economía de la ciudad como consecuencia de múltiples factores: la competencia con los puertos de San Antonio y Quintero, la modernización de los sistemas de carga, donde predomina el movimiento de contenedores, la revolución en los sistemas de comunicación, que permite la localización a mayor distancia de algunos de los servicios de apoyo, todo lo cual ha significado una disminución importante en el empleo y en la contribución económica que hace la actividad portuaria a la ciudad”.

“Estimaciones para el año 2.000 establecen que el puerto generaba unos 3.000 empleos (directos e indirectos). Su aporte a las finanzas municipales por concepto de pago de Contribuciones de Bienes raíces y Patentes Municipales constituye un 7,5% del presupuesto municipal, pero los resultados de la empresa portuaria no se quedan en la ciudad, ya que esta depende del Gobierno Central y sus excedentes ingresan a la cuenta única fiscal.”

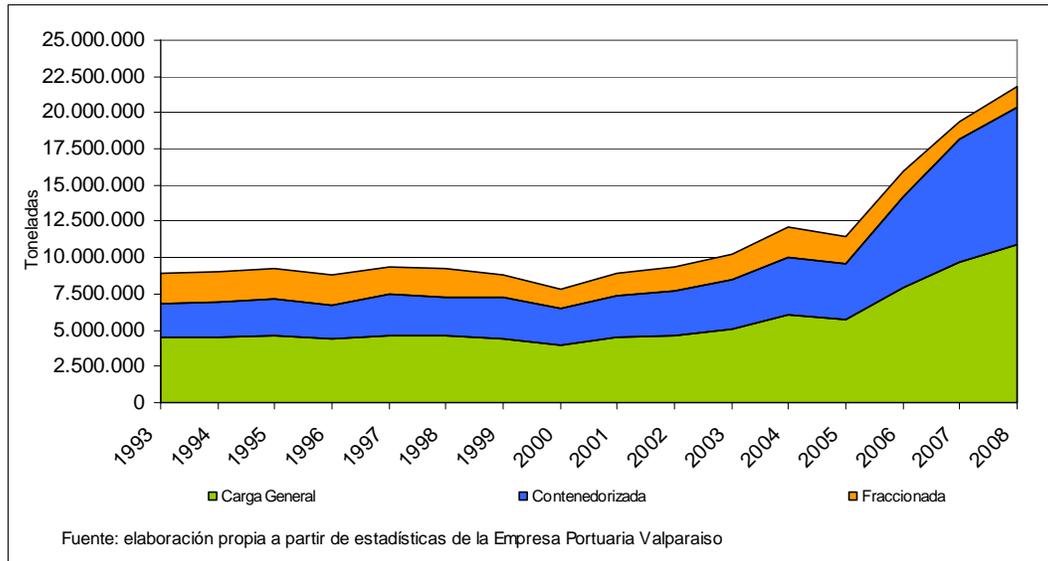
El puerto de Valparaíso es el principal puerto de contenedores y pasajeros en Chile. En el año 2007 daba cuenta de un 34% del movimiento de carga de todos los puertos del país.

En una economía abierta como la chilena, se proyecta un flujo creciente de carga marítima. Las proyecciones establecen que el flujo por el puerto de Valparaíso se podría duplicar hacia el año 2015, razón por la cual la Empresa Portuaria de Valparaíso está llamando a licitación pública para la construcción de un nuevo frente de atraque que, con una inversión estimada de US\$ 350 millones, permitirá ampliar en un 70% la capacidad de movimiento de carga³.

Esto tendrá un impacto evidente sobre el entorno urbano del puerto, donde se localiza el Sitio Patrimonial. Sin embargo, no se tiene conocimiento que esta variable haya sido contemplada en la evaluación del proyecto.

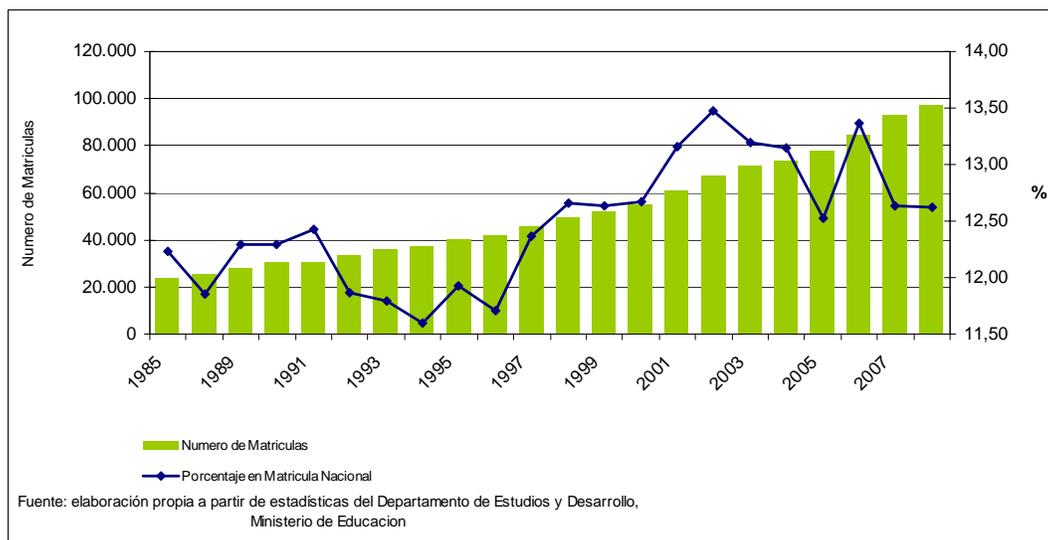
³ Fuente: www.cpu.cl

Transferencia por tipo de carga – Puerto de Valparaíso



Además de su identidad portuaria, Valparaíso se ha ido transformando en una ciudad universitaria. A escala nacional la matrícula de la educación superior se ha triplicado entre 1990 y el 2008, pasando de 245.408 a 768.851 estudiantes. En la Región de Valparaíso el incremento ha ido desde 30.164 a 97.060 en el mismo período, lo que significa que alcanza un 12,6% de la matrícula de educación superior del país. En la intercomuna Valparaíso-Viña del Mar, los alumnos en educación superior constituyen un 3,4% de la población residente en 1992 y 4,8% en el 2002. En la comuna de Valparaíso, constituía un 3% en 1992 y un 4,2% en el 2002, de los cuales aproximadamente un 50% vienen de otras ciudades. Se estima que con una adecuada política de fomento a la educación superior la matrícula podría duplicarse en una década.

Matrícula total de Pregrado en Educación Superior por año, V Región, 1986-2008



Esta actividad le otorga un evidente potencial de desarrollo económico y cultural a la ciudad, tanto en términos de empleo directo como en función del gasto que hacen los estudiantes en la ciudad, que se estima en US\$ 300.000 en la comuna de Valparaíso en el año 2005. Conscientes del potencial existente, en el año 2005 se firmó un convenio marco de cooperación entre un conjunto de universidades, la Unidad Técnica del Programa BID Valparaíso y la municipalidad de Valparaíso, a fin de impulsar coordinadamente en el proyecto “Diseño de Programa de Servicios Universitarios de Valparaíso”.⁴

El turismo es el tercer sector de importancia considerado en los estudios sobre potencial de desarrollo del Área Metropolitana de Valparaíso. Es un sector que ha tenido un desarrollo acelerado en las últimas décadas en el mundo, y Chile no es la excepción. La llegada de turistas extranjeros a Chile aumentó desde 900.000 en 1990 a 2.700.000 en el año 2007. En el caso de Valparaíso se estima que la llegada de turistas es del orden de 60.000 personas anuales, de los cuales 48.000 son nacionales y 12.000 extranjeros según el Plan RUMBO.

“De acuerdo con encuestas efectuadas por SERNATUR en los años 2000 y 2001, entre un 32,3% y 29% de los turistas visitan Valparaíso y Viña del Mar, siendo el segundo destino más visitado después de Santiago. En cuanto a las actividades que más se realizan⁵ se tienen: actividades de playa (42%), visita a lugares históricos (31%), visita a sitios históricos (29%) y visita a áreas protegidas (21%). Estos hechos resultan sumamente relevantes, desde la perspectiva de atracción del turismo a Valparaíso. El mejoramiento del patrimonio turístico, eje central de la política nacional de turismo para Valparaíso, junto con el mejoramiento de los servicios asociados al turismo puede generar una mayor atracción hacia la zona y un impacto económico relevante”. Según la misma fuente, el gasto turístico se podría triplicar en un período de 10 años⁶. El plan de desarrollo turístico de Valparaíso, Plan RUMBO, es más optimista y se propone duplicar la afluencia de turistas en los próximos 6 años y triplicar el gasto turístico en el mismo período⁷.

El turismo ofrece sin duda un potencial importante en el desarrollo de Valparaíso, sin embargo no debe olvidarse que hace una contribución limitada al empleo. El número de personas que trabajan en el sector turístico de la Región de Valparaíso representan un 3,7% de la fuerza de trabajo. En el caso de Valparaíso representa un 1,8%, que podría aumentar hasta un 6,3% según proyecciones de SOLIN (op. cit. pag.131).

El “Estudio de Turismo para Valparaíso” estima que la demanda anual de turistas extranjeros es del orden de US\$ 67 millones en el 2005 y que podría llegar a US\$ 312 en el año 2020. La demanda de turistas nacionales se estima en US\$ 171 millones en el 2005 y se proyecta en US\$ 613 millones al 2020.

La declaración de Valparaíso como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO ha contribuido sin duda a incrementar la actividad turística en la ciudad. Un hecho elocuente es la inclusión de Valparaíso como recalada de cruceros turísticos. El flujo de cruceros crece desde 17 embarcaciones

⁴ Este programa considera seis componentes: (1) Mejoramiento urbano de la ciudad de Valparaíso; (2) Mejoramiento de los servicios universitarios de la ciudad de Valparaíso; (3) Atracción de alumnos talentosos hacia las instituciones de educación superior de la ciudad de Valparaíso; (4) Poder de negociación; (5) Diferenciación de las instituciones de educación superior de la ciudad de Valparaíso; y (6) Inserción en la comunidad.

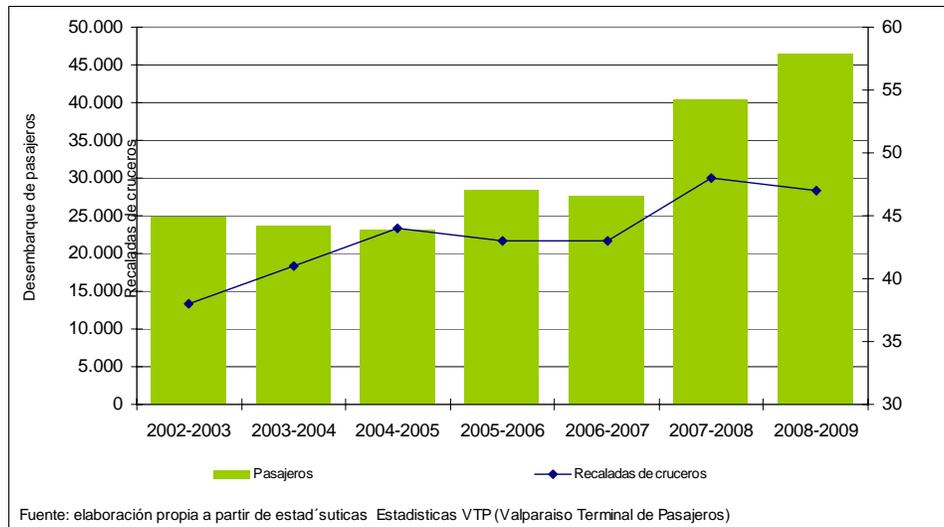
⁵ Información de SERNATUR 2000 y 2001. Ver SOLIN op.cit. pag. 125

⁶ Ver SOLIN pag. 131

⁷ Ver Plan RUMBO; Plan Estratégico para el Destino Turístico de Valparaíso, presentación PPT.

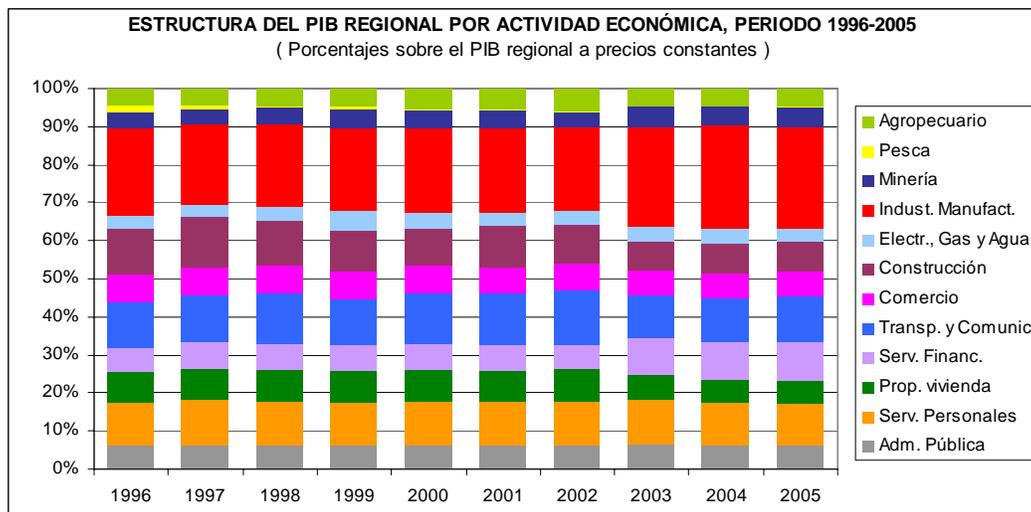
en 1999 a 41 en el año 2004 y 23.700 pasajeros, para llegar a 48 cruceros en el 2008, con 40.460 pasajeros y 47 cruceros en el 2009 con 46.000 pasajeros.⁸

Temporada de Pasajeros - Puerto de Valparaíso



Con el fin de aprovechar más plenamente el potencial turístico se ha desarrollado el Plan Estratégico para el Destino Turístico de Valparaíso o Plan RUMBO, que se desarrolla conjuntamente entre la Municipalidad de Valparaíso, la Corporación de Desarrollo Social del Sector Rural (CODESSER), Duoc-UC, Consetur CRCP y Sernatur, y es financiada por Innova Chile, de Corfo.

Finalmente, con el fin de dar una visión de la composición sectorial del PIB regional se presenta un gráfico con la evolución histórica según ramas de actividad.



Fuente: Elaboración propia a partir de series estadísticas del Banco Central, 2007.

⁸ Ver http://www.vtp.cl/estadisticas/vtp_estadistica_2007_2008.xls

c) **Historia**^{9 10}

c1) **Siglos XVI a XVIII**

El Valle del Quintil, donde se ubica Valparaíso, estaba habitado por los indios changos, etnia diestra en la pesca y la navegación. La bahía de Valparaíso y su aptitud como puerto fueron reconocidas por el navegante Juan de Saavedra en 1536, en el contexto de la expedición de Diego de Almagro, descubridor europeo de Chile. Saavedra tenía por encargo recibir ciertos refuerzos para la expedición despachados desde Perú, y estableció en el área donde hoy está la Iglesia de la Matriz algunas bodegas temporales.

Pedro de Valdivia, el conquistador de Chile y fundador de la ciudad de Santiago, estableció aquí el puerto para la nueva urbe en la década de 1540. En su época de origen, el puerto sólo era poblado ocasionalmente, en función de la llegada y partida de los navíos. El asentamiento se fue formando, tal como varios puertos del Pacífico, sin haber sido fundado oficialmente, ni menos diseñado urbanísticamente. Su hito principal era la Iglesia de la Matriz, edificada antes de 1559, que en su primera versión era algo más que una choza.

Durante el siglo XVII Valparaíso alcanzó un desarrollo muy menor; muy lentamente pasó de ser un asentamiento estacionario a uno permanente. La política mercantil de la Corona Española favoreció el desarrollo del puerto del Callao, en el Perú. Valparaíso, aparte del tráfico de cabotaje por las costas del Reino de Chile, sólo recibía naves provenientes de El Callao y Portobello, en Panamá. A nivel interno, el escaso número de colonizadores hispanos, la amenaza permanente de los indígenas del sur del país y la necesidad de consolidar las ciudades fundadas conspiraron contra el aumento de la población del puerto y contra la concesión a él del status de ciudad. Sólo a fines del siglo XVII aumentaría el rango del poblado, al convertirse en cabeza de corregimiento.

El puerto cobró notoriedad a raíz del ataque del pirata Francis Drake en 1578, al cual seguirían los de otros corsarios. A partir de ese hito, Valparaíso comenzó a aparecer en las cartas geográficas del mundo. La amenaza de la piratería llevó a las autoridades españolas a disponer la construcción de defensas y fortificaciones; en el último cuarto del siglo XVII se erigió, entre otros, el Castillo San José, en el estratégico sitio que hoy ocupa el Museo del Mar, en el Cerro Cordillera. Este sistema defensivo era difícilmente construido, abastecido, armado y apertrechado; la escasez de recursos para su adecuado funcionamiento era preocupación permanente de la autoridad colonial. No podían inyectar mayor dinamismo a la ciudad pues sólo eran ocupados durante la época de mayor tráfico naviero –octubre a abril-.

La situación de Valparaíso cambió algo durante el siglo XVIII, a raíz de la inauguración de la ruta por el Cabo de Hornos, y de la alta demanda de trigo en el Perú. Valparaíso, como primer

⁹ Esta sección del informe esta tomada íntegramente del documento “Postulación de Valparaíso como Sitio del Patrimonial Mundial/ UNESCO”, Gobierno de Chile, Ministerio de Educación, Consejo de Monumentos Nacionales y Municipalidad de Valparaíso, diciembre 2001, paginas 26 a 38.

¹⁰ Las fuentes consultadas para elaborar esta sección, que se individualizan en extenso en la bibliografía, fueron Farías, Francisco: op.cit.; Fuentes, Jorge et.al.: Diccionario Histórico de Chile; García, Eugenio y Valenzuela, Iván: Proyecto Valparaíso; Jiménez, Cecilia y Ferrada, Mario: op.cit.; Migone, Jaime y Pirozzi, Antonino: op.cit.; Monsalve, Pablo: op.cit.; Waisberg, Myriam: La Arquitectura Religiosa de Valparaíso. La lectura de esta sección puede ser enriquecida con la obra Cartografía Histórica de Valparaíso, que se incluye entre los Elementos Complementarios del Expediente.

puerto de recalada en el Pacífico, antesala de El Callao, acogía comercio con naves francesas y europeas en general, contra lo cual las políticas monopólicas de España poco podían hacer.

La ciudad recibió a las grandes órdenes religiosas: la de San Francisco, La Merced, la Compañía de Jesús, Santo Domingo, San Agustín y San Juan de Dios; su presencia daría su nombre a varios cerros y quebradas. De hecho, una de las constantes de la historia de la ciudad es el estímulo que la instalación de conjuntos monásticos e iglesias, con sus construcciones asociadas -escuelas, establecimientos de beneficencia- imprimieron a su desarrollo urbano, generando núcleos urbanos secundarios, o bien contribuyendo con su presencia a la consolidación de áreas incipientes.

El puerto tenía comunicación con el interior y con la capital a través de la Quebrada San Francisco, que continuaba en el “Camino de Carretas”, principal vía de acceso terrestre a la ciudad-puerto, que se perfiló a fines del siglo XVI y comienzos del XVII, y que, de acuerdo a las crónicas coloniales, se volvía difícilmente transitable en época de lluvia. El camino que conducía a Santiago fue objeto de grandes obras de mejoramiento a fines del siglo XVIII y comienzos del XIX; también lo fue el que permitía llevar a Valparaíso el trigo que se producía en el Valle del río Aconcagua, Quillota y Limache, área tradicional para el abastecimiento de alimentos para el puerto.

Durante el siglo XVIII se construyeron bodegas de almacenaje, y también algunos edificios públicos, en el contexto de la racionalización de la administración propiciada por los reyes de la dinastía de Los Borbones. Al fin, en 1791, se autorizó a la ciudad a establecer su Cabildo, órgano de gobierno de la ciudad colonial, que se abocó a la realización de muy elementales obras de mejoramiento urbano, y que logró la concesión del rango de ciudad para Valparaíso en 1802. Las necesidades de la construcción van mermando las arboledas más cercanas a la ciudad.

Entre los siglos XVI y XVIII, en suma, Valparaíso era algo más que un caserío, una aldea de “frailes y cañones”, como señaló un agudo observador de la época. Este primer asentamiento ocupó el área delimitada por las Quebradas Juan Gómez (actual calle Carampangue, que llega al plan en la Antigua Aduana), San Francisco (que sube la pendiente desde la Iglesia de la Matriz) y San Agustín (actual Tomás Ramos, que da a la Plaza Justicia). El espacio urbano estaba confinado en un estrecho y sinuoso plan; la ribera del mar estaba a pocos metros del pie de los cerros, aproximadamente a la altura de las actuales calles Bustamante, Serrano y Prat.

c2) Primera mitad del siglo XIX

El siglo XIX representa el gran auge de Valparaíso desde el punto de vista económico, comercial, político, poblacional e intelectual; su primera mitad corresponde a su despegue como tal. En el ámbito urbanístico este período se caracteriza por la expansión de su plan y por el poblamiento de los cerros.

Fue la Independencia de Chile, en 1810, el punto de quiebre para el destino de Valparaíso. El nuevo Estado nacional, en una de sus primeras medidas, estableció la libertad de comercio con todas las naciones del orbe. La relativamente temprana emancipación del país y, sobre todo, el comparativamente rápido logro de la estabilidad política en Chile, en contraste con los largos conflictos civiles que sucedieron a la Independencia de la generalidad de las nuevas naciones hispanoamericanas, contribuyeron a que Valparaíso canalizara el comercio con las potencias europeas, que a través de este puerto buscaron ganar los mercados que la Corona Española les había vetado, al menos oficialmente. Valparaíso pasó a ser, además, la base de la nueva Escuadra

chilena. Las escuadras inglesa, francesa y norteamericana establecieron también flotillas con base en Valparaíso.

Las políticas aduaneras y portuarias implementadas por las autoridades de la naciente República fueron asimismo funcionales al desarrollo de Valparaíso. No obstante el proteccionismo de la época, orientado a salvaguardar la industria nacional, las tasas aduaneras alcanzaron hacia la década de 1830 niveles adecuados para incentivar el comercio, atraer mercaderías extranjeras y evitar el contrabando. La flexibilización de las normas portuarias -por ejemplo, la ampliación del plazo máximo de permanencia de mercaderías en las bodegas del puerto-, operaron en la misma dirección. Estas medidas respondían a la conciencia por parte de las nuevas autoridades de que el factor geográfico -la condición de Valparaíso como primer puerto del Pacífico Sur- no bastaban para asegurar su preeminencia por sobre El Callao.

Durante la primera mitad del siglo XIX, el gran empuje económico para el desarrollo de Valparaíso fue la exportación de trigo chileno a California y Australia, a raíz de la “fiebre del oro”; más tarde el gran dinamizador serían los minerales, y en particular, el salitre que se explotaba al norte del país.

De acoger un par de miles de habitantes a fines del siglo XVIII -las cifras varían según la fuente entre 3.000 y 5.000-, Valparaíso pasó a tener 16.000 en 1822, además de una población flotante que en algunas temporadas alcanzaba a las 3.000 personas.

En 1822 un destructivo terremoto dio lugar a la renovación de la ciudad, cuyas construcciones hasta entonces eran, en su gran mayoría, ranchos. Por 1827 la ciudad todavía seguía concentrada en su núcleo primitivo, en torno a la Iglesia de la Matriz, pero ya había algunas construcciones trepando por los cerros más cercanos al puerto, es decir, Santo Domingo y Cordillera. Se trata de las viviendas de los inmigrantes pobres, de origen rural, que comienzan a llegar atraídos por el auge del puerto, y para quienes no hay espacio en el estrecho plan. Estos nuevos pobladores van ocupando primero el espacio aledaño a las quebradas, para luego ocupar todos los cerros; la progresiva densificación en un espacio escaso determina que muchas de sus casas se construyan suspendidas al borde de la pendiente.

Paralela a la llegada de estos primeros habitantes de los cerros está la de la gran inmigración inglesa, que llegaría a controlar el sector comercial y financiero. Los ingleses fueron los primeros extranjeros que llegaron a Valparaíso masivamente; fueron también los más numerosos, los más influyentes, y los primeros en ocupar organizada y planificadamente los cerros, a saber, los Cerros Alegre y Concepción, que son urbanizados a partir de 1840. En efecto, los ingleses, y más tarde los alemanes, quisieron construir sus residencias fuera del plan, en un lugar que les permitiera disfrutar del contacto con la naturaleza y el paisaje, en un proceso típico de la era industrial, de separación física entre el lugar de trabajo y la vivienda. Ocuparían estos cerros en busca del orden, limpieza, tranquilidad y belleza que no encontraban en el sector del puerto.

Se advierte por entonces el inicio de una tendencia de larga duración, a saber, la paulatina destrucción de los testimonios arquitectónicos del pasado hispano de la ciudad, y el rechazo a los patrones propios de la arquitectura criolla. Este fenómeno es producto sobre todo de los sismos, de los incendios, de la sencillez o precariedad de la mayoría de las construcciones de la época colonial, y de la influencia de los inmigrantes noreuropeos. Sin embargo, también se debe a la preeminencia de los modelos arquitectónicos y urbanísticos provenientes de Francia e Inglaterra, y al sentimiento antiespañol propio de los albores de la República. Este sentimiento fue reforzado

en la segunda mitad del siglo XIX por la Guerra con España, en el contexto de la cual los hispanos bombardearon Valparaíso (1866), afectando los edificios civiles y portuarios del plan. Las obras arquitectónicas más antiguas que se han conservado hasta hoy son la Iglesia La Matriz, construida entre 1837 y 1842, y la casa que alberga el Museo del Mar, construida en 1840.

La autoridad republicana decide el traslado de la Aduana desde Santiago a Valparaíso; se construyó para albergarla un edificio de mayor jerarquía al pie de la Quebrada San Agustín, en el área de la actual Plaza Sotomayor. En el mismo sector se edificó la antigua Bolsa de Comercio, hoy desaparecida.

En obras de mejoramiento urbano, se destacan las realizadas en el plan para conducir los cauces que bajaban de las quebradas, la introducción de un servicio de agua potable que se captaba en la Quebrada de San Agustín, los trazados y el empedrado de calles, el mejoramiento de las vías de conexión entre los cerros y el plan y, sobre todo, el ensanche del plan, a través del escarpe de los cerros y de sucesivos rellenos hechos con materiales extraídos de las quebradas. Esta área es materia de un diseño urbanístico, generándose su reticulado de manzanas alargadas y las vías longitudinales, surcadas de tanto en tanto por plazas de diverso carácter.

Los primeros rellenos permitieron constituir la Plaza Echaurren y la Calle de La Planchada, actual Serrano; estas labores continuaron durante la segunda mitad del siglo XIX y fueron imprescindibles para el desarrollo de una ciudad que era objeto de una gran presión por espacio. Sin embargo, disminuyeron el carácter de rada abrigada que tenía la ciudad en la época colonial, aumentando la exposición a los fuertes vientos del noroeste.

El desarrollo de Valparaíso, hasta entonces, estaba condicionado por un accidente geográfico muy determinante. Se trata del Peñón del Cabo, gran promontorio rocoso ubicado a la altura de la actual Subida al cerro Concepción. Era el límite natural de la ciudad, que dividía al sector del Puerto con “El Almendral”, amplio espacio que hasta entonces sólo albergaba a una orden religiosa, la de los mercedarios, predios agrícolas y establecimientos artesanales. Para sortearlo, había que subir por la Quebrada del Almendro (actual calle Urriola, que divide al Cerro Alegre del Concepción) y bajar por la Quebrada de Elías (que da a la actual Plaza Aníbal Pinto).

La eliminación con dinamita del Peñón del Cabo, en 1832, dio lugar al desarrollo, de partida, de la actual Calle Esmeralda (antigua Calle del Cabo), que a partir de entonces acogerá establecimientos comerciales y empresas de tráfico marítimo. Por sobre todo, esta medida permitió el desarrollo urbano del sector de El Almendral, constituyendo una planta unitaria con el sector Puerto.

Ya a mediados del siglo XIX se advierten los tipos sociales característicos del puerto: los adinerados inmigrantes europeos, los criollos burgueses, los empleados del comercio y la banca, los trabajadores portuarios, los marinos, los marineros, y los grupos más marginales provenientes del ámbito rural. Los inmigrantes europeos, entre los cuales predominaban ampliamente los de género masculino, ascendían rápidamente desde el punto de vista social. Junto a su éxito económico operaba en ese sentido la atracción que ejercían los extranjeros entre los criollos; esta atracción hacía que muchas familias tradicionales propiciaran el matrimonio de sus hijas con los recién llegados.

En 1842 la división político-administrativa del país reflejará el cambio en el status del puerto, al crearse la Provincia de Valparaíso, con jurisdicción sobre todo el Valle de Aconcagua, de la cual

se convierte en capital. Ello implicó la construcción de edificios públicos, junto a las casas comerciales, los bancos y la infraestructura portuaria.

El Valparaíso de estos años, y sobre todo su mar, es retratado en la plástica principalmente por los viajeros europeos, como María Graham, Charles Wood, Ernesto Charton de Treville y Mauricio Rugendas. Este último es un verdadero cronista, que supo captar ya en su época las peculiaridades de la ciudad, de callejuelas estrechas y construcciones modestas. Ahora bien, para la generalidad de los viajeros el atractivo de la ciudad radicaba en sus características naturales; la mayoría desestimó la calidad de la arquitectura en general y muchos de ellos lamentaron el “desorden” de la ciudad. Un intelectual argentino dirá, por ejemplo, que “Valparaíso es la perceptible imagen de la civilización europea y la rudeza inculta de nuestra América “... es la Europa acabada de desembarcar y botada en desorden en la playa ...”¹¹

c3) Segunda mitad del siglo XIX y principios del siglo XX

La segunda mitad del siglo XIX y las primeras décadas del siglo XX corresponden al esplendor de Valparaíso, en todos los ámbitos. En el plano urbanístico este período se caracteriza por una profunda modernización de la ciudad, por la mayor especialización por usos de sus distintos sectores, por la diferenciación entre la ciudad y el puerto, y por la construcción de sus edificios más monumentales. Ello dentro de un proceso de fuerte industrialización¹²

Valparaíso se convirtió en el gran puerto del Pacífico Suramericano, en un centro de operaciones del comercio de América con el resto del mundo, en un centro financiero de primer orden, y en la capital económica del país. En esta época, la ciudad acogía instituciones bancarias nacionales y extranjeras, y era sede de las sociedades y conglomerados que surgieron por la expansión de la economía chilena, en particular de la minería del cobre, la plata y el salitre. Es la época en que la ciudad es llamada “la Joya del Pacífico”.

La población creció en forma exponencial, lo mismo que el tráfico del puerto. Las cifras son elocuentes: mientras en 1844 el movimiento de carga de Valparaíso se reducía a 361.241 toneladas, en 1874 ya era de 1.936.265. Si en 1810 contaba con 5.000 habitantes, en 1842 tenía 40.000 y 70.000 en 1871. Sólo 15 años después, en 1885, la cifra de habitantes era de 106.808 y en 1910 alcanzaría a los 162.000.

La ciudad se expandió hacia los cerros, -ya sea remontando sus laderas o excavándolas para ganar espacios planos-, hacia el mar –continuando los rellenos-, y hacia El Almendral. Por 1870 los cerros estaban tan ocupados que se construye una gran vía, el llamado “Camino de Cintura” o Avenida Alemania, que surca los cerros a una altura más o menos homogénea de 100 metros sobre el nivel del mar.

Entre 1852 y 1863 se construyó el ferrocarril entre Valparaíso y Santiago. Este gran avance, que dinamizó toda la relación entre el puerto y el interior, tuvo efectos urbanísticos importantes, al

¹¹ De Domingo Faustino Sarmiento, escritor y político argentino. Citado en: Unidad Técnica de Patrimonio, I. Municipalidad de Valparaíso: *La Ciudad Puerto de Valparaíso y sus Expresiones Artístico Culturales. Anexo Postulación de Valparaíso como Ciudad Patrimonio de la Humanidad*. Valparaíso, 1999. p.43

¹² Entre los Elementos Complementarios del Expediente se incluye un set de fotografías históricas que permiten visualizar a Valparaíso en su esplendor. Se trata de: *1900. Valparaíso. 41 Fotografías, Patrimonio Cultural*. Dossier publicado por El Mercurio de Valparaíso. Sin fecha.

introducir un nuevo elemento –las vías férreas- en la configuración de la ciudad, obstaculizando su relación con el mar. Además, estimuló el crecimiento urbano hacia el suroriente, es decir, el del Almendral y el del Cerro Barón. El Camino de Carretas fue perdiendo su importancia y, con ello, perdió también su preeminencia el sector de la Iglesia de la Matriz y de la Plaza Echaurren; el puerto se irá convirtiendo en un área especializada.

Fundamental para la fisonomía actual de Valparaíso es la gestión del Intendente Francisco Echaurren, en la década de 1870. El Intendente focalizó sus esfuerzos en el plan, con miras a mejorar su fisonomía, tanto mediante el equipamiento urbano en general como a través del ensanche y regularización de las calles. Las obras se planificaron considerando no sólo la realidad de la época sino también su desarrollo futuro, y su ejecución reforzó la alta valorización de los terrenos del plan, y la escisión socioeconómica con respecto a los cerros. Ellos, -excepto el Alegre y Concepción- permanecieron al margen de la planificación, en su situación de espontaneidad, anarquía y pobreza.

Preocupación fundamental de la administración de Echaurren fue el mejoramiento y embellecimiento de sus espacios públicos, de acuerdo a las tendencias en boga en Europa. En efecto, con Echaurren llega a su término el tránsito desde la Plaza hispánica, empedrada y con pila central, pensada para el tránsito de peatones y animales y para la actividad comercial, hasta la plaza jardín, propia de la era industrial europea, que privilegia el paseo, la permanencia y la recreación. La Plaza Echaurren, que por 1870 dobló su extensión gracias a los rellenos, así como la Plaza Victoria en El Almendral, son objeto de esta transformación.

Las mejoras de la infraestructura urbana y la incorporación de nuevos servicios van de la mano con la riqueza porteña, pero también responden a un deseo de ser una ciudad modelo y de incorporarse plenamente a la modernidad, al progreso indefinido, en plena consonancia con la mentalidad ilustrada decimonónica. Por 1880 ya se habían abovedado los cauces que conducen las aguas lluvia desde los cerros al plan. Si desde la década de 1860 la ciudad contaba con un eficiente servicio de tranvías de tracción animal, éste dio paso en 1903 a uno de tracción eléctrica.

En la década de 1880 se instalaron aquellos elementos tan característicos de la ciudad, destinados a facilitar el tránsito peatonal entre los cerros y el plan; se trata de los funiculares, mal llamados en Valparaíso “ascensores”. La ciudad fue pionera en la introducción de estos elementos, destinados a ahorrarles agotadoras escaleras y pendientes a sus habitantes, sobre todo en los cerros cuyas laderas, excavadas para ampliar el plan, subían verticalmente entre 40 y 60 metros sobre el nivel del mar.

Y es que en esta época el desarrollo de Valparaíso va de la mano con los descubrimientos e innovaciones tecnológicas propias de la era del progreso y la industrialización. Debido a su privilegiada posición, Valparaíso las conoció tempranamente y las aprovechó para sí, poniéndolas en uso gracias sobre todo al empuje de algunos particulares emprendedores, cultos y deseosos de contribuir a la mejoría de la calidad de vida de su ciudad. Don Liborio Brieba, artífice del primer ascensor, ve materializado su sueño sólo 13 años después de que se iniciara la producción a gran escala del cable de acero dúctil, elemento fundamental de estos medios de transporte.

La construcción de ascensores -que continuó hasta la década de 1930, llegando a un número de 30- tuvo un profundo impacto urbano en Valparaíso. Cubrieron todo el anfiteatro formado por los cerros que enfrentan al mar, integrando armónicamente la ciudad. Algunos fueron

complementados con puentes, que ampliaron su órbita de beneficiarios. Contribuyeron a la valorización, el dinamismo y el heroseamiento de los terrenos aledaños a sus estaciones, especialmente a las estaciones cumbre, en muchos de los cuales se constituyeron atractivos espacios públicos -particularmente paseos miradores-.

Un conjunto de factores, entre los cuales se cuentan el ferrocarril, el desarrollo del sector de El Almendral y la especialización del sector del puerto, llevaron a sucesivos cambios del centro cívico de la ciudad y, a la postre, explicarán en parte el deterioro de su sector original. El centro cívico originalmente se encontraba en la Plaza Echaurren, sede del gobierno municipal, la cual es paulatinamente eclipsada por la Plaza Sotomayor.

La Plaza Sotomayor, en virtud del desarrollo de la ciudad hacia el suroriente, se volvió más central. Además de beneficiarse por la cercanía del Muelle Prat, esta plaza se convirtió en sede de importantes edificios públicos hoy desaparecidos, tales como las antiguas Aduana, Bolsa de Comercio, Correo y la Intendencia. Estos últimos mantendrán su ubicación en esta plaza al construirse durante el siglo XX los edificios actualmente existentes, si bien la antigua Intendencia hoy está destinada a la autoridad naval. Este carácter de centro cívico se reforzará más adelante al convertirse la Plaza en escenario de las grandes ceremonias patrióticas, como los honores a los héroes navales de la Guerra del Pacífico (1879-1883), cuyos restos descansan bajo el monumento que se yergue en su centro. Este proceso de desplazamiento del centro se profundizaría con el desarrollo de la Plaza de la Victoria en el sector de El Almendral como principal centro social, y con el traslado de la Municipalidad a sus cercanías.

Continuó durante la segunda mitad del siglo XIX la inmigración europea, cuya importancia viene dada no por su número sino por su enorme influencia. A los ingleses les han seguido los alemanes, los franceses, los italianos y los españoles. Los primeros, y en particular los ingleses y alemanes, llegaban en mejores condiciones que los otros: contaban con una red de relaciones en la cual insertarse; con connacionales muy exitosos que podían ayudarlos a instalarse y progresar, y con instituciones -establecimientos de educación y agrupaciones sociales- que facilitaban su adaptación. Muchos de ellos retornaron a sus países de origen o emigraron nuevamente a nuevos destinos.

Los españoles y los italianos, en cambio, no tenían esas ventajas. Su ascenso social y económico fue más esforzado; ellos comenzaban como empleados para lentamente juntar el capital que les permitiría independizarse. Se dedicaron en gran medida al comercio minorista de alimentos y provisiones, en pequeños locales que acogían al negocio y a la residencia familiar. Los franceses, por su parte, destacaron en el comercio de vestimenta y suntuarios.

No sólo el comercio fue dominado por los inmigrantes europeos; ellos jugaron un importante papel en el desarrollo de la industria local, estableciendo modernas fundiciones, donde se fabricaban piezas ingenieriles e insumos para la industria y minería, refinerías de azúcar, industrias de alimentos y fábricas textiles.

Los extranjeros descollaron en la formación de asociaciones destinadas a los más diversos fines: a la recreación, al deporte, al cultivo de las nuevas ideas imperantes en Europa, al establecimiento y mantención de instituciones educacionales y hospitalarias, a la defensa de sus bienes frente a los riesgos del fuego, entre otros.

La colonia inglesa residente en Valparaíso fundó en 1892 el primer equipo de fútbol de Chile, el Club Deportivo Santiago Wanderers. Luego de sus inicios como equipo amateur, en 1936 ingresó

al fútbol profesional, y el año 2001 se coronó campeón del fútbol chileno, por tercera vez en su historia. Este equipo logra una fuerte identificación y adhesión de la población porteña.

Valparaíso fue también cuna del primer Cuerpo de Bomberos de la ciudad y de Chile, por el año 1850. Esta primera compañía de bomberos fue constituida por inmigrantes europeos que voluntariamente se asociaron para realizar esta labor de alto interés general.

La tradición bomberil de Valparaíso se extendería a todo el país y perdura hasta hoy, con su rasgo esencial incólume: en Chile los bomberos son voluntarios, y no reciben retribución monetaria alguna, compatibilizando esta labor de servicio con sus actividades laborales. La tradición bomberil porteña ofrece hasta hoy a la vida urbana de Valparaíso los sobrecogedores funerales de bomberos. Ellos se realizan de noche, y comprenden solemnes desfiles de las compañías al son de lúgubres marchas fúnebres, con los voluntarios en uniformes de gala y portando antorchas encendidas.

La presencia de extranjeros -ingleses, franceses, alemanes, norteamericanos e italianos-, y el tráfico de naves provenientes de todo el mundo, hicieron de Valparaíso una ciudad cosmopolita, moderna, pragmática, de marcada mentalidad burguesa, bullente no sólo en el plano económico sino también en el plano intelectual, escenario de un rico diálogo intercultural. Estas características contrastaban con la mentalidad más cerrada del interior del país, en particular de Santiago.

Es así como la peculiar realidad social de Valparaíso impulsó grandes avances en la conquista de libertades fundamentales, en particular de la libertad de cultos. El gran arraigo en el puerto de las ideas netamente liberales, así como la gran presencia de inmigrantes extranjeros de religión distinta a la católica, hicieron de Valparaíso el detonante de lo que se llamó los “conflictos doctrinarios”, escisión valórica fundamental del Chile decimonónico, que da lugar a amplios debates de proyección nacional, que en general son gatillados por situaciones y hechos que tienen lugar en el puerto. Este debate se resolvió en un sentido favorable a la secularización del Estado y a la libertad de credo, a través de una serie de leyes dictadas muchos años después de que la realidad de Valparaíso mostrara su necesidad.

En estos conflictos se enfrentaron la defensa del monopolio del catolicismo en el país con la defensa de la libertad de conciencia; la unión entre el Estado y la Iglesia Católica con la aspiración de un estado netamente secular y la igualdad de condiciones para todos los credos. Los conflictos abarcaban un amplio espectro de temas: el culto público de religiones diferentes a la católica, la labor evangelizadora de los pastores protestantes, el matrimonio de los disidentes, y en particular las uniones entre católicos y protestantes, la enseñanza religiosa, el funcionamiento de establecimientos educacionales laicos o de signo protestante, y los cementerios laicos.

Hito fundamental de este proceso fue la construcción en Valparaíso de los primeros templos no católicos del país, a partir de 1856. Hasta entonces, la actividad religiosa protestante se había limitado al servicio espiritual de los marineros y de algunos residentes de origen inglés, realizándose los servicios en la cubierta de los barcos o en residencias privadas. La presencia de pastores muy activos y el continuo aumento de la inmigración protestante acentuaron naturalmente la necesidad de templos. Ahora bien, en un país en el cual la Constitución consagraba para el credo católico el carácter de oficial, prohibiendo el ejercicio público de los demás, la Iglesia Anglicana de San Pablo en el Cerro Concepción (1858) debió evitar la notoriedad; el templo debió ser muy bajo, con accesos casi disimulados, sin vitrales ni

campanario, y debió ser cercado. Sólo en 1865 se dictó una ley interpretativa de la Constitución, que explicitó el derecho al culto privado de credos distintos al católico y al establecimiento de escuelas privadas por parte de los disidentes.

La defensa de estas libertades no era propiciada solamente por los protestantes, sino también por sectores liberales en general y por los masones en particular. Valparaíso es también la cuna de la masonería chilena. Las primeras logias masónicas del país fueron fundadas en la ciudad a partir de 1850. La organización se extendió primero entre los inmigrantes europeos, pero luego atraería también a los círculos ilustrados de origen local.

Desde Valparaíso, la masonería se extendería al resto del país, gracias a la activa gestión de los miembros más comprometidos. La masonería quiso cumplir con sus ideales a través de la educación, y fundó de hecho en 1872 una escuela laica, la “Escuela Blas Cuevas”. Esta escuela - que funciona hasta hoy-, desataría una de las polémicas más furibundas del conflicto en cuestión.

Naturalmente, la intensa actividad de los masones y de los pastores protestantes era correspondida por una no menos activa gestión del clero católico y de las órdenes religiosas en las mismas áreas. Esta realidad explica en gran parte los grandes avances experimentados en el Valparaíso de la época en áreas tales como la educación y la atención hospitalaria.

Valparaíso era, entonces, un activo centro de debate y reflexión, donde se enfrentaban entre sí diversos credos, mentalidades e ideologías, a través sobre todo de la prensa. En el puerto, entre 1824 y 1900 se publicaron 207 periódicos, destacando por sobre todos el diario *El Mercurio*, fundado en Valparaíso en 1827, que circula hasta hoy, siendo el diario más antiguo de todos los que se publican en castellano.

Este carácter culto e ilustrado de la ciudad era reconocido por los porteños de los sectores altos, que se sentían ciudadanos de una urbe moderna. Ahora bien, en la mentalidad decimonónica de los porteños existía una plena conciencia del contraste entre el Valparaíso ilustrado, civilizado, próspero y progresista, y el Valparaíso de la marginación, la degradación, la pobreza y los vicios, que se concentraban en el corazón del puerto. El juego, la prostitución, el alcohol, las riñas, las enfermedades propias de la marginación, fueron grandes preocupaciones de la opinión pública y de las autoridades de la ciudad durante toda su época de auge. Las diversiones que eran objeto de esta preocupación se concentraban en el barrio del puerto, en calles como Cajilla, en bares y prostíbulos muy concurridos por los marineros.

Las características esenciales de la conformación definitiva de Valparaíso fueron retratados muy claramente en el arte de fines del siglo XIX y comienzos del XX. Los pintores más influenciados por las nuevas tendencias artísticas en boga en Europa a fines de siglo encuentran en la luminosidad y configuración espacial de la ciudad un objeto muy adecuado para aplicarlas. Ello es notorio en los casos de Alfredo Helseby, Ramón Subercaseaux, Juan Francisco González y Camilo Mori. Este último captará muy acertadamente los diferentes planos, perspectivas y colores de los cerros en pinturas como *Valparaíso de Rojo*.

El cierre de esta época de esplendor se va anunciando por diversos hechos consecutivos. Primero fue la crisis económica de la década de 1870. Ella tuvo caracteres serios, pero a pesar de ello las dos décadas que van desde 1860 a 1880 se consideran la cúspide del esplendor de Valparaíso. De hecho, es a fines del siglo XIX cuando se erigen, por ejemplo, los grandes edificios de la calle Prat y Serrano, que acogen fundamentalmente las finanzas y el comercio.

Un nuevo gran desastre vendría en 1906, en la forma de un terremoto devastador, que ha pasado a formar parte de la memoria colectiva de la ciudad y del país. El sismo afectó predominantemente al plan, cobrando la mayor parte de sus 3.000 víctimas fatales y veinte mil heridos de esta parte de la ciudad, y derribando numerosos edificios monumentales construidos durante el auge anterior.

La ciudad, sin embargo, se renovó con ocasión de la reconstrucción luego del sismo, y a raíz de la celebración del primer Centenario de la Independencia. En este contexto se erigen nuevos inmuebles monumentales, tales como la antigua Intendencia en la Plaza Sotomayor (1910), el de la Bolsa de Comercio, y numerosos edificios de la Calle Prat. Se realizó también en esta etapa el último relleno del bordemar; se ampliaron las vías y espacios públicos, buscando aumentar la eficiencia del trazado urbano.

La apertura del Canal de Panamá, en 1914, constituyó el gran golpe para Valparaíso, al sacar a la ciudad de la principal ruta de navegación interoceánica.

c4) Desde la década de 1930 hasta la actualidad

Para Valparaíso, las postrimerías del siglo XIX y los comienzos del siglo XX son época de embates, que la ciudad logró enfrentar en buen pie, gracias al dinamismo inyectado por su auge. La reconstrucción posterior al sismo es prueba de ello. No obstante, en esta época se han producido los fenómenos que determinarían su declinación en el período siguiente.

Ya después de la crisis económica de la década de 1870 comenzaron a advertirse síntomas del declinar de Valparaíso, tales como el traslado de algunas casas centrales de la banca hacia Santiago. El dinamismo inyectado por la reconstrucción y por el Centenario es sucedido por el golpe fundamental, que fue la apertura del Canal de Panamá en 1914, el cual no podía sino cambiar radicalmente el destino de la ciudad. Este hito fue aparejado por otro más coyuntural, el de la I Guerra Mundial, que minimizó el comercio internacional durante sus primeros años.

La Gran Depresión marca el cierre definitivo de la época de esplendor del puerto. Chile, de acuerdo a un informe de la Sociedad de las Naciones, fue el país más afectado por este devastador fenómeno, el cual, entre otras cosas, acabó con la mayor de sus fuentes de riqueza, el salitre. Los últimos grandes hitos que reflejan el auge anterior son la inauguración del molo de abrigo del puerto, en 1930, y la fundación en 1926 y 1927 de dos importantes universidades.

Hasta la década de 1960, la ciudad pudo enfrentar la declinación de su auge portuario, comercial y financiero, en base a la persistencia de su actividad portuaria, y también en base a su actividad industrial y de servicios orientados al mercado nacional, áreas que se fortalecieron con las políticas de fomento estatal propias de la era post Depresión. No obstante ello, el declinar de la importancia del puerto, los problemas económicos, la falta de espacio físico y la alta densidad de población fueron traducándose en un considerable deterioro urbano.

Lentamente fueron tomando forma fenómenos que son causa y a la vez reflejo de la situación de Valparaíso. Santiago se irá desarrollando cada vez más, concentrando todo el poder político, económico y social; muchas empresas industriales, bancarias y de servicios emigraron a la capital. Familias porteñas de sectores medios y altos -profesionales, empresarios, inversionistas- hicieron lo propio; muchas se irán a otras ciudades del interior, o bien hacia Viña del Mar, ciudad costera ubicada al norte del puerto que se desarrolla con gran dinamismo a partir de comienzos

del siglo XX. Los ferrocarriles languidecieron; las reformas laborales y sindicales fueron complejizando las actividades portuarias.

Valparaíso encuentra actualmente un rol preponderante como principal centro universitario regional, como capital de la V Región, y como sede del Congreso Nacional. A pesar de que su importancia como puerto ha sido equiparada por el de San Antonio, Valparaíso concentra la institucionalidad portuaria y naval del país, y es el principal puerto de recalada de cruceros.

Es interesante contrastar la declinación de la importancia de Valparaíso con el rol de la ciudad en el ámbito de la creación artística. Podemos decir que es justamente en esta época, y no en la de su esplendor, cuando el puerto se convierte en catalizador de creaciones artísticas de valor excepcional y trascendencia universal, que han jugado un papel muy importante en la valoración y difusión de Valparaíso durante las últimas décadas¹³

Un ámbito muy claro a este respecto es el cine, que con su mirada contribuyó muy fuertemente a la valoración de la magia que esconde esta ciudad. En 1962, el documentalista holandés Joris Ivens filmó *A Valparaíso*, haciendo irrumpir en la pantalla esta realidad urbana, en directa relación con la historia y la forma de vida de sus habitantes, estoicos y sufridos. Este documental es una gran materialización de la fascinación que el extranjero ha sentido por Valparaíso.

En la misma perspectiva se sitúan los dos excelentes largometrajes del realizador Aldo Francia, *Valparaíso, mi amor* (1969), y *Ya no basta con rezar* (1972). Son realizaciones en la línea del neorrealismo italiano, donde lo central es la denuncia de la realidad social, que se apoya en la exploración de la riqueza espacial de la ciudad y de la forma de vida de sus habitantes, sumidos en el contraste entre el Valparaíso del auge y el que sobrevive a duras penas.

Estas producciones fundan el mito de Valparaíso como espacio fílmico por excelencia, como urbe áspera que esconde un rico lirismo. La ciudad ha atraído a gran cantidad de realizadores, quienes continúan privilegiando ese enfoque.

En el ámbito de la plástica, Valparaíso ofrece un creador excepcional, que comprendió y plasmó a cabalidad los valores tangibles e intangibles de la ciudad. Se trata del dibujante de origen italiano Renzo Pecchenino, Lukas, que se especializó en el chiste gráfico y en el retrato urbano. Sus dibujos, hechos con gran economía de trazos, al ser difundidos masivamente en los medios de prensa, contribuyeron enormemente al descubrimiento y valoración de la ciudad por parte de los chilenos y de sus propios habitantes.

Valparaíso, como ninguna otra ciudad del país, ha cautivado también a creadores musicales, muchos de los cuales le han rendido tributo a través de canciones muy populares dedicadas a la ciudad. Entre ellas destaca “La Joya del Pacífico”, de Víctor Acosta, que ensalza la belleza de la ciudad a través del amor a una mujer porteña. Se trata de un verdadero himno de Valparaíso, cantado y conocido por todos, que se oye en bares y lugares públicos en la voz de cantantes populares.

Los escritores, por su parte, han enfocado su atención a la melancolía propia del puerto, a sus personajes más sencillos -los marineros, los ebrios, los pescadores, las prostitutas, las lavanderas,

¹³ Para el análisis de estas temáticas véase el documento recién citado *La Ciudad Puerto de Valparaíso y sus Expresiones Artístico Culturales*, así como la *Geografía Poética de Valparaíso*.

y a sus ambientes más cotidianos -el bar, la caleta, las escaleras, las callejas, los conventillos-. Y es que todos los elementos urbanos de la ciudad tienen una potencialidad lírica enorme.

Si en el ámbito de la crónica urbana e histórica es Joaquín Edwards Bello el gran autor para Valparaíso, en la poesía destaca el Nobel Pablo Neruda, que residió durante largos años de su madurez en la ciudad, donde construyera esa peculiar casa que es “La Sebastiana”, en el Cerro Florida. Neruda declararía su amor a la ciudad en famosos versos, y resumiría sus lugares de residencia señalando “Nací en el centro de Chile, me críe en la frontera, comencé mi juventud en Santiago, me conquistó Valparaíso”¹⁴.

A la ciudad dedica obras en prosa y verso, y podemos decir que ellas transmiten mejor sus valores que cualquier estudio de arquitectura o urbanismo. En efecto, ellas dan cuenta de la variedad de personajes que pueblan la ciudad; de su nostalgia por el pasado y de su proyección presente y futura; de la magia que emana de su diversidad humana y espacial; de la fuerza de su realidad geográfica, de su océano y de los cerros. La lectura de estas obras permite comprender por qué él concluirá que si recorremos este “puerto loco”, este “disparate” de ciudad, “habremos dado la vuelta al mundo”¹⁵.

d) Valor patrimonial: razones para la inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial¹⁶.

El Comité del Patrimonio Mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), en su XXVIIª Reunión Ordinaria, realizada entre el 30 junio al 5 de julio de 2003 en París, Francia, resolvió favorablemente, por unanimidad, la inscripción del un Sector del Área Histórica de la ciudad-puerto de Valparaíso en la Lista del Patrimonio Mundial.

El Comité del Patrimonio Mundial consideró que en este caso se cumplía uno de los seis criterios de valor universal, a saber, el N° 3, de acuerdo al cual el bien “es un testimonio único, o por lo menos excepcional, de una tradición cultural o de una civilización viva o desaparecida”.

Lo anterior, fundado 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”.

El Comité resolvió además lo siguiente en relación al caso de Valparaíso:

1. “Estimular al Estado Parte a continuar sus esfuerzos en orden a inventariar y proteger la infraestructura relacionada a los usos históricos del sector portuario y de los sistemas de transporte;“
2. Alentar además (*further encourages*) al Estado Parte a desarrollar planes de manejo y conservación (*conservation management plans*) en toda el área marítimo – portuaria;

¹⁴ Neruda, Pablo: *Valparaíso*. op. cit. p.23

¹⁵ Ibidem. Véase la “Oda a Valparaíso” y el escrito en prosa “Las Escaleras”.

¹⁶ El texto de toda esta sección está citado de “Minuta: Inscripción del Sector del área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso en la lista del Patrimonio de Patrimonio Mundial de la UNESCO 2ª versión del 14.07.2003, 14.30 horas Ángel Cabezas M., Secretario Ejecutivo, Consejo de Monumentos Nacionales, Ministerio de Educación.

3. Solicitar al Estado Parte clarificar con mayor precisión las normas y directrices en las áreas adyacentes a las zonas protegidas, como la Plaza de la Intendencia, Cementerio, Panteón, Plaza de San Francisco.”

El bien inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial corresponde a la parte central de la denominada “Área Histórica” de Valparaíso, que es altamente representativa de los valores de esta ciudad – puerto del Pacífico Sudamericano. Rasgo esencial de Valparaíso es la diversidad dentro de la armonía, y es así como dentro de esta área se distinguen los siguientes sectores, todos los cuales tienen la condición de Monumento Nacional:

- Iglesia de La Matriz y Plazuela Santo Domingo.
- Plaza Echaurren, calle Serrano y entorno.
- Muelle Prat, Plazas Sotomayor y Justicia.
- Calle Prat, Plazuela Turri y entorno.
- Cerros Alegre y Concepción.

En torno a este nuevo Sitio del Patrimonio Mundial se ha definido una zona de amortiguación, destinada a conservar un entorno libre de impactos negativos sobre el sitio. En este caso este entorno conserva también valores patrimoniales importantes, constituyendo en su mayor parte un Monumento Nacional.

En términos de la Convención, el bien en cuestión es un bien cultural. La Convención define tres tipos de bienes culturales: los monumentos, los conjuntos y los lugares. Valparaíso es considerado conjunto. De acuerdo a las *Directrices Operativas de Aplicación de la Convención*, se trata de un conjunto urbano, y dentro de ese parámetro, corresponde a un sector de una ciudad histórica viva.

La postulación a la UNESCO establece que los fundamentos del valor universal del bien que postula a ser Sitio del Patrimonio Mundial son el producto de la combinación de tres factores, todos ellos asociados a su condición de puerto.

Esta ciudad – puerto se caracteriza porque sus formas urbanas, su trazado, su infraestructura y su arquitectura 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.

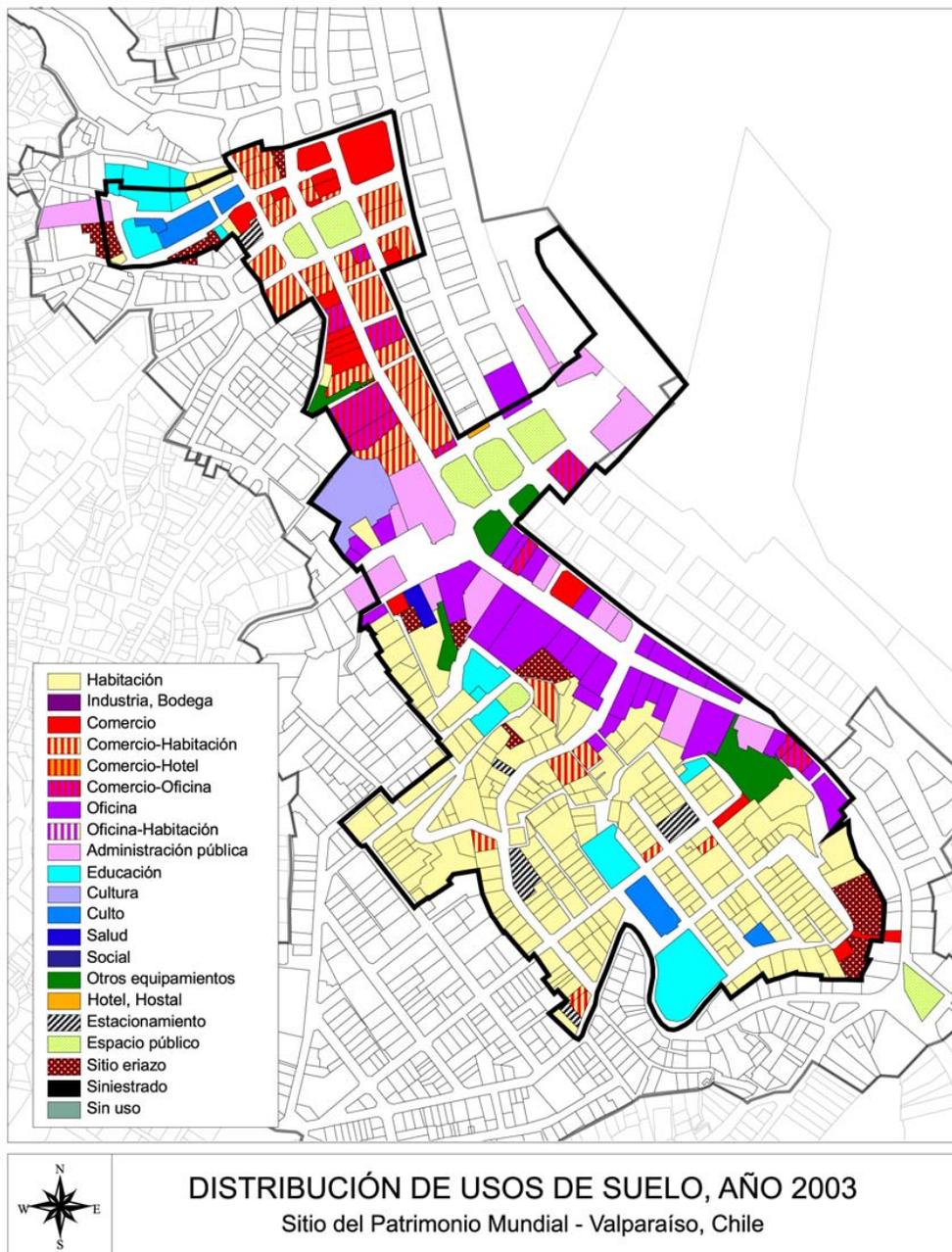
La ciudad – puerto de Valparaíso fue actor principal en el sistema global de la era industrial temprana y de los intercambios comerciales globales asociados a ellos. Consecuente con su preeminencia, recibió población e influencias de todo el orbe, hizo suyas las tecnologías y la mentalidad emprendedora 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.

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

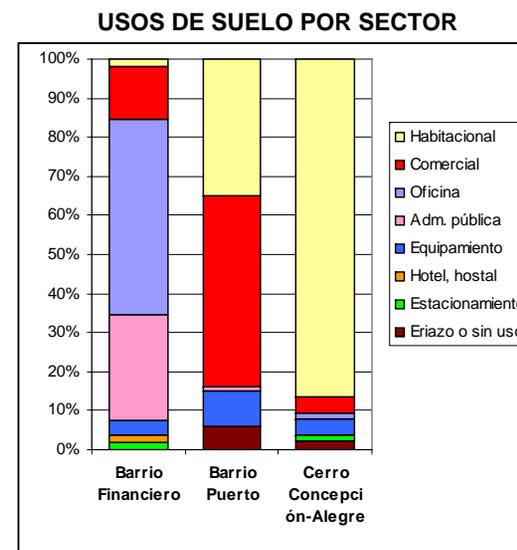
Para el análisis de la distribución de los usos de suelo se utilizó como fuente la información levantada para el proceso de postulación a la Lista del Patrimonio Mundial entre los años 2001 y 2003. Para ello se utilizó como base la información contenida en la Base Catastral de Predios No Agrícolas del Servicio de Impuestos Internos del 2001, la cual fue readecuada con observaciones en terreno. Esta fue a su vez adecuada a la nomenclatura de usos requerida en el presente estudio.

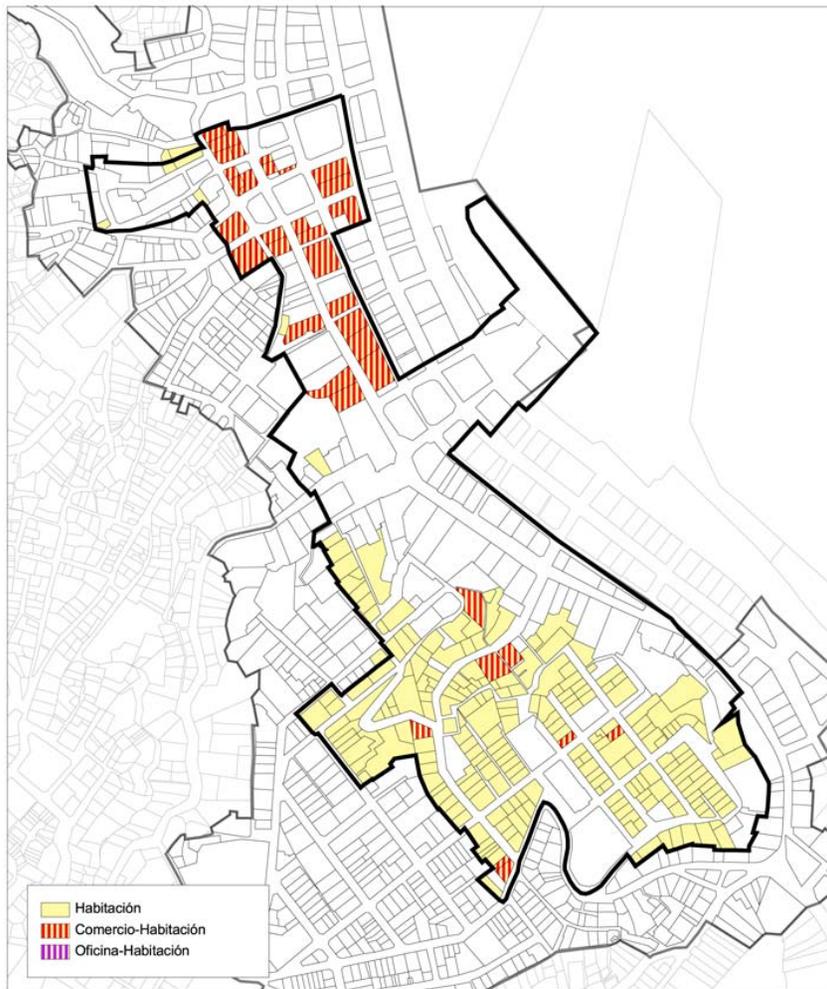
- a) **Habitacional**
- b) **Usos comerciales (industria pesada y liviana, bodegas, comercio por mayor y menor, oficinas, otros)**
- c) **Instituciones de la Administración Pública**
- d) **Otras instituciones (equipamiento de educación, salud, culto, cultura, otros)**
- e) **Turismo (hoteles, hostales, hospedajes, otros)**
- f) **Deporte, recreación y entretenimiento**
- g) **Estacionamientos**
- h) **Espacios públicos**
- i) **Sitios eriazos**
- j) **Otros**

La información se presenta a nivel de predios, consignando el uso predominante en los casos de predios con varias propiedades o roles. Con el objeto de permitir la observación de la distribución territorial de los usos de suelo en el área de estudio, en los casos en que existe 2 o más usos se expresan como “usos mixtos”, según corresponda (comercio-habitación; comercio-oficina, estacionamiento-habitación, etc.). En el cuadro y figura siguientes se presenta la distribución del total de usos existentes en el área.

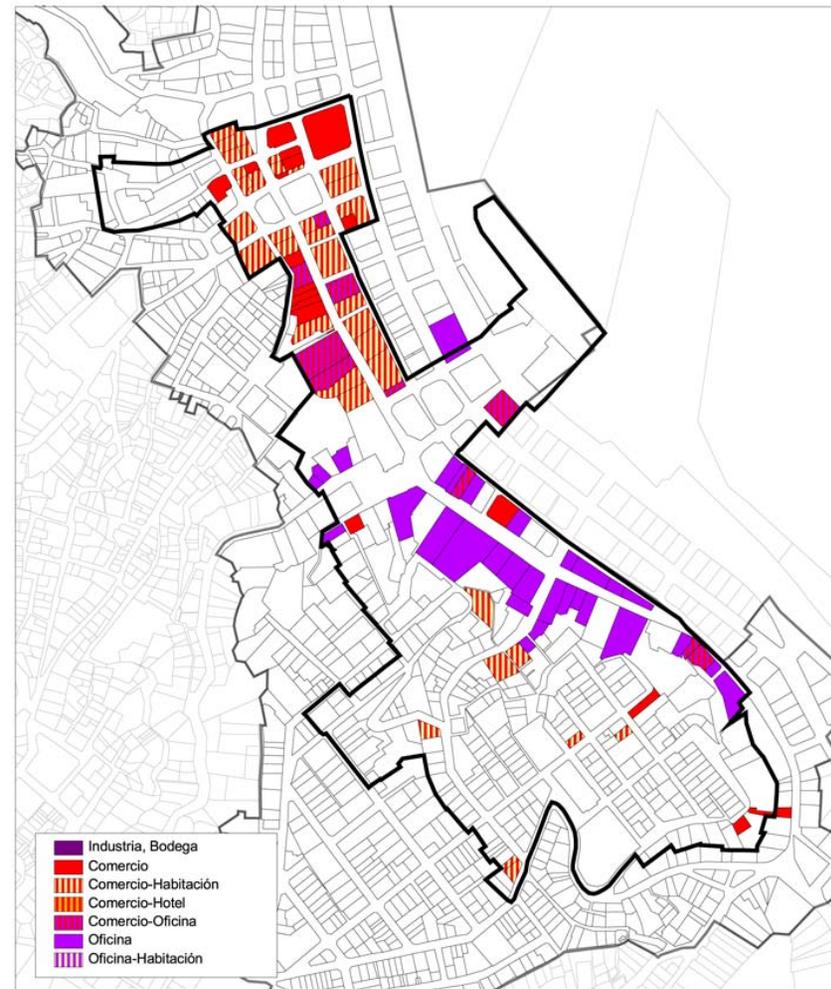


| USOS DE SUELO, AÑO 2003 | | |
|-------------------------|------------|---------------|
| Tipo de uso | Nº predios | % |
| Habitación | 220 | 59.1% |
| Comercio | 19 | 5.1% |
| Com. y Habitación | 38 | 10.2% |
| Com. y Oficina | 10 | 2.7% |
| Oficina | 30 | 8.1% |
| Adm. Púb. y Oficina | 1 | 0.3% |
| 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% |
| Total predios | 372 | 100.0% |

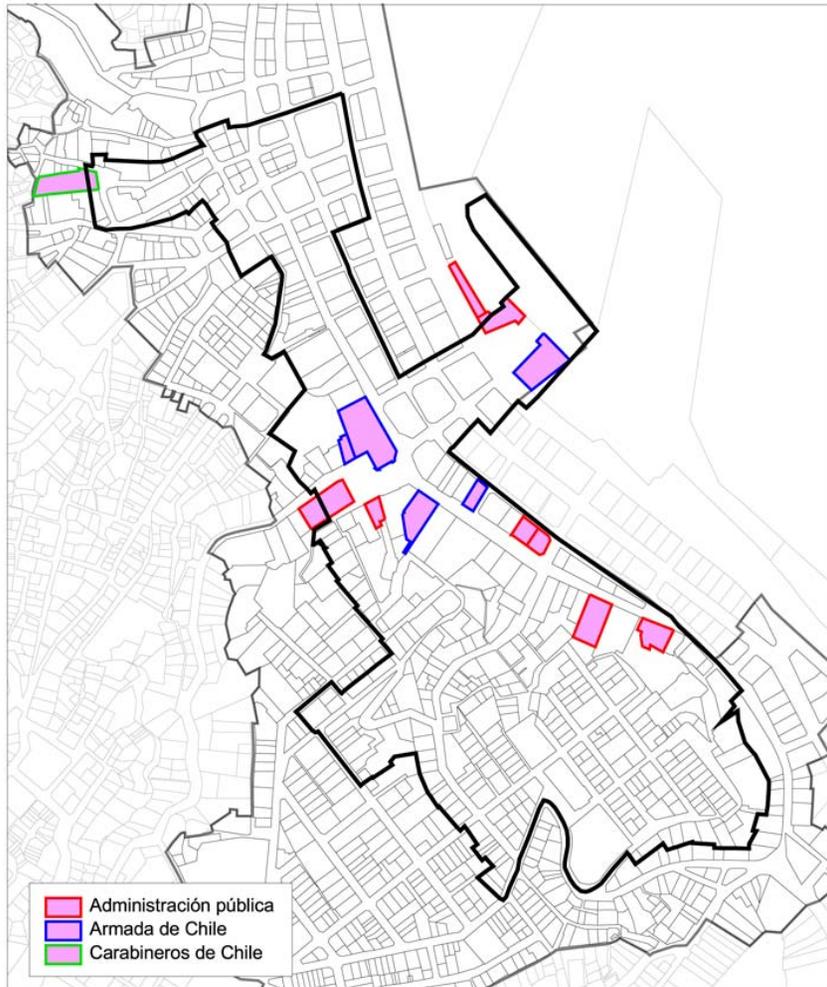




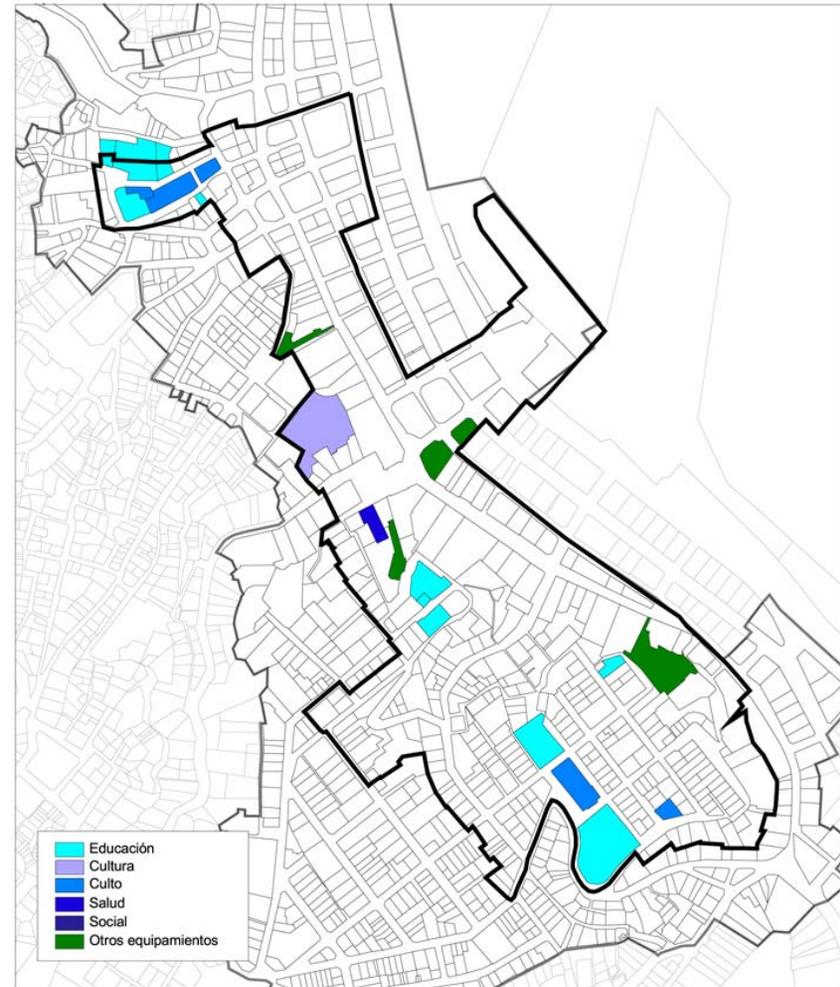
USO: HABITACIONAL, AÑO 2003
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile



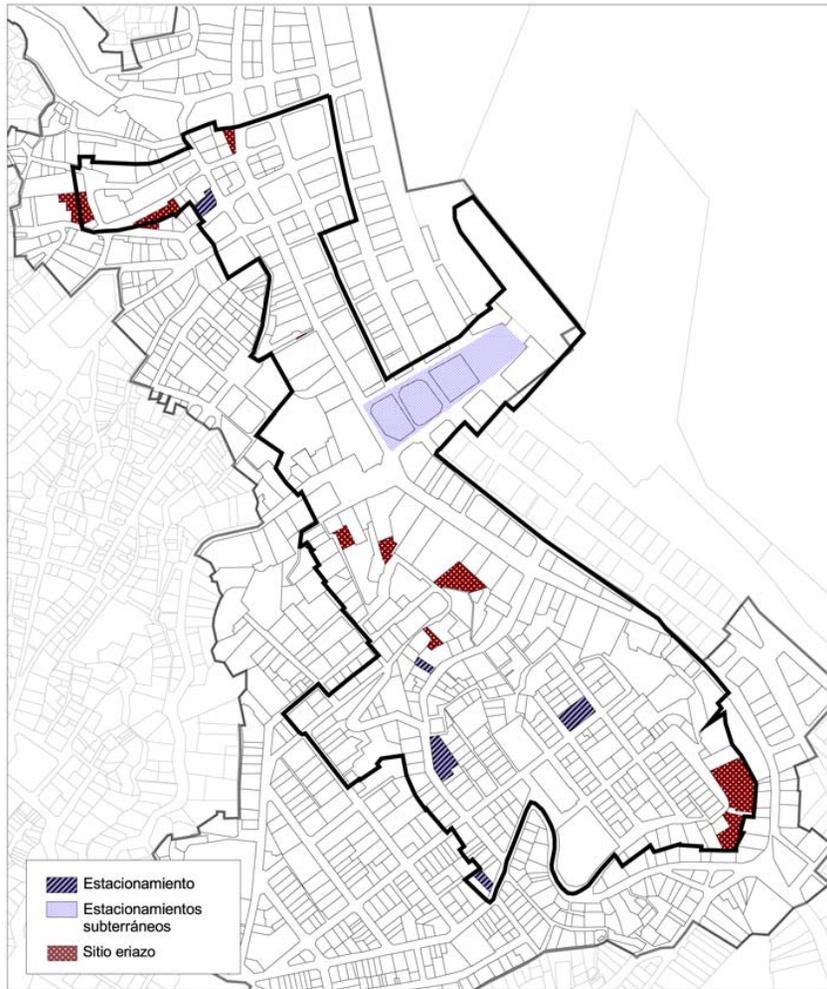
USO: COMERCIAL, AÑO 2003
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile



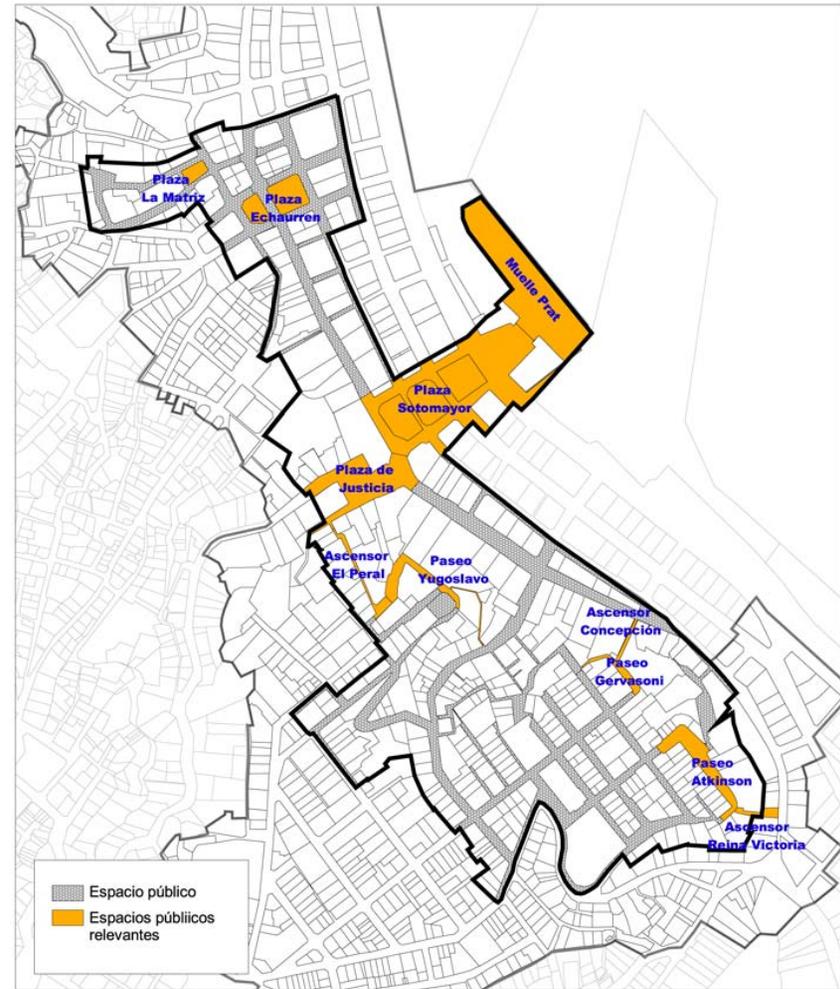
USO: INSTITUCIONES ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, AÑO 2003
Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile



USO: INSTITUCIONES EQUIPAMIENTO, AÑO 2003
Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile




USO: ESTACIONAMIENTOS Y SITIOS ERIAZOS, AÑO 2003
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile




USO: ESPACIOS PÚBLICOS, AÑO 2003
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile

DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO SEGÚN SECTOR, AÑO 2003 (*17)

| | Barrio Financiero | Barrio Puerto | Cerro Concepción-Alegre | TOTAL |
|------------------|-------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Habitacional | 1 | 35 | 222 | 258 |
| Comercial | 7 | 49 | 11 | 67 |
| Oficina | 26 | 0 | 4 | 30 |
| Adm. pública | 14 | 1 | 0 | 15 |
| Equipamiento | 2 | 9 | 10 | 21 |
| Hotel, hostal | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Estacionamiento | 1 | 0 | 4 | 5 |
| Eriazo o sin uso | 0 | 6 | 6 | 12 |
| TOTAL | 52 | 100 | 257 | 409 |

a) Habitacional

Los predios con uso exclusivamente habitacional representan el 59% del total de predios en el área de estudio, los cuales se concentran predominantemente en el sector Cerro Concepción-Alegre, donde el 86% del total de predios corresponde a esta categoría. Un 10%, que equivale a 38 predios, presenta usos mixtos (uso habitacional y comercial), con lo cual se desprende que 258 predios (69%) tenían al año 2003 como destino principal o secundario (mixto) este uso. Este modo mixto (habitación y comercio) predomina en el Barrio Puerto. En el Barrio Financiero prácticamente no existe uso habitacional.

b) Usos comerciales (industria pesada y liviana, bodegas, comercio por mayor y menor, oficinas, otros).

Entre los usos que se agrupan en esta categoría, en el momento de la postulación (2003) no se presentaban casos de uso industrial ni almacenaje o bodegas como uso predominante. Los predios con destino comercio por mayor o menor como uso principal o secundario correspondía al 16% del total, los cuales se concentraban mayoritariamente en el sector Barrio Puerto. Los predios destinados predominantemente a oficinas se localizan casi en su totalidad sobre el eje de la calle Prat en el sector Barrio Financiero.

c) Instituciones de la Administración Pública

Los predios destinados a las instituciones de la administración pública corresponden a dependencias de las reparticiones regionales de los servicios públicos de gobierno (9 casos) y a las instituciones de las Fuerzas Armadas (6 casos). Éstas se localizaban en torno a la Plaza Sotomayor y la calle Prat en el Barrio Financiero, salvo el establecimiento de Carabineros que se localizaba el sector de la Iglesia La Matriz en el Barrio Puerto.

d) Otras instituciones (equipamiento de educación, salud, culto, cultura, otros)

Las instituciones de servicios y equipamientos se localizaban en el sector de La Matriz en el Barrio Puerto y en los Cerros Concepción y Alegre. De un total de 21 establecimientos, 11 correspondían a establecimientos educacionales, uno a cultura (Museo Lord Cochrane) y 5 a culto. Los otros usos correspondían a transporte (ascensores Cordillera, El Peral, Concepción y

¹⁷ Los usos mixtos se contabilizaron de modo desagregado, por lo que la suma total no corresponde al número total de predios si no que a la cantidad de casos registrados por uso.

Reina Victoria), Correos de Chile y Bomberos, ambos entorno a la Plaza Sotomayor (Barrio Financiero).

e) Turismo (hoteles, hostales, hospedajes, otros)

Al momento de la postulación a la Lista del Patrimonio Mundial en 2003, según las referencias citadas sólo existía un establecimiento hotelero en el área (Hotel Reina Victoria), en torno a la Plaza Sotomayor del Barrio Financiero. No obstante, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda de 2002 se contabilizaban dentro del área de estudio 30 viviendas colectivas, categoría que aunque no se especifica individualmente incluye a hoteles, moteles, pensiones, residenciales, hospital, etc., en los sectores Cerro Concepción-Alegre (20 casos) y Barrio Puerto (10 casos).

f) Deporte, recreación y entretenimiento

No se registraban al año 2003 establecimientos o recintos para uso deportivo o recreacionales en el área de estudio.

g) Estacionamientos

Los predios formalmente destinados a estacionamientos sumaban un total de 5, de los cuales 4 se localizan en el sector Cerro Concepción-Alegre y uno en el Barrio Puerto. Además se había inaugurado recientemente el estacionamiento subterráneo bajo la Plaza Sotomayor.

h) Espacios públicos

En el área de estudio se localizaban al momento de la postulación del sitio los siguientes espacios públicos relevantes: Plaza de La Matriz y Plaza Echaurren en el sector Barrio Puerto; Plaza Sotomayor y Plaza Justicia en el Barrio Financiero. Los paseos miradores Yugoslavo, Gervasoni y Atkinson, en el sector Cerros Concepción-Alegre.

i) Sitios eriazos

Había un total de 12 sitios eriazos: 6 en el sector Barrio Puerto y 6 en los Cerros Concepción-Alegre. En el Barrio Financiero no había predios calificados como sitio eriazo.

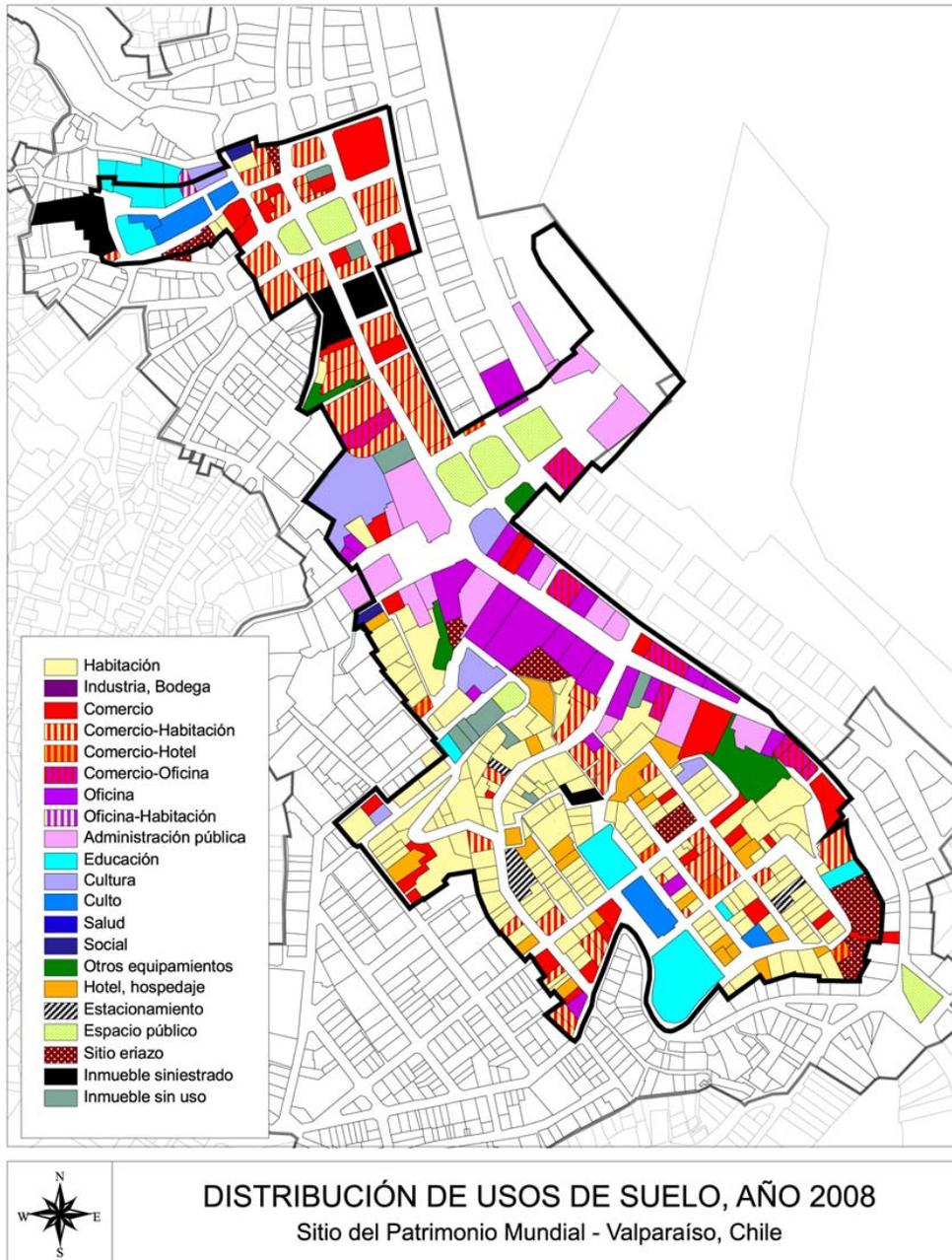
j) Otros

No hay otros usos.

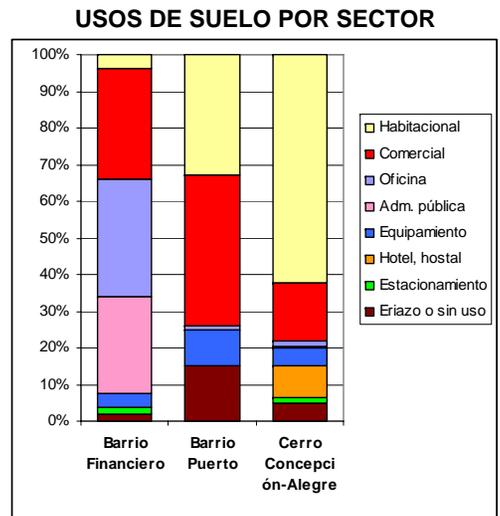
1.3 Actual distribución de usos de suelo el área de estudio (2008).

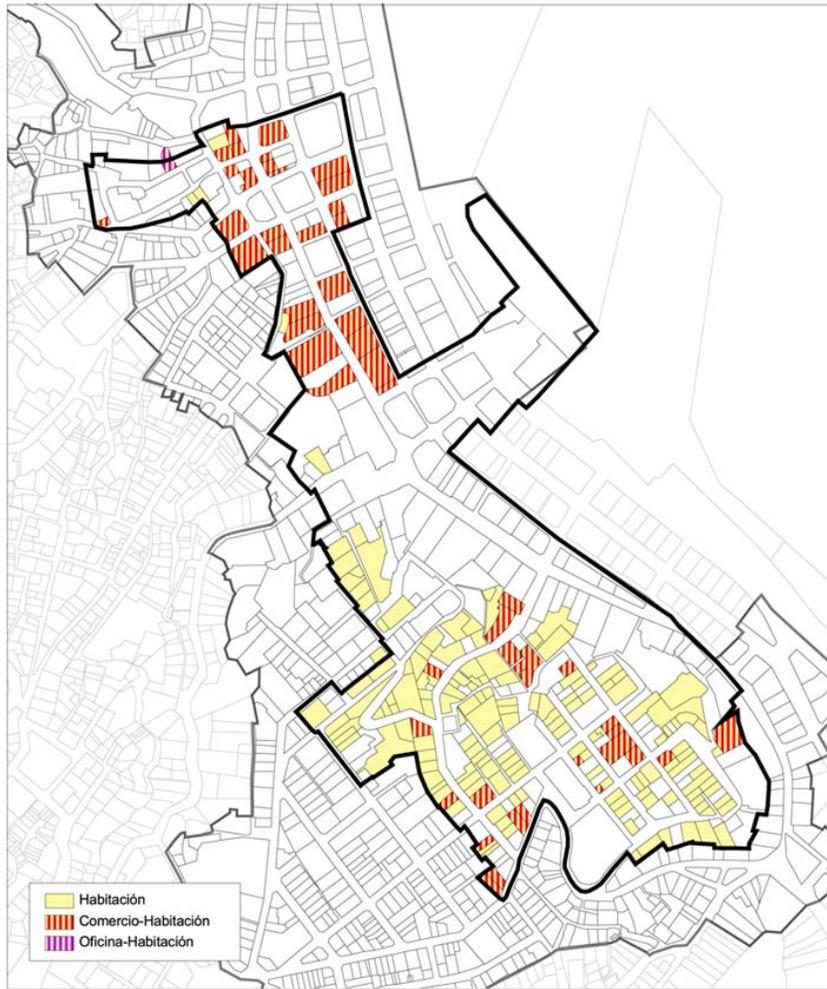
La actualización de la distribución de los usos de suelo en el área de estudio se realizó en base al catastro levantado en el estudio de diagnóstico para el Plan Director de Gestión Patrimonial de Valparaíso (PDGP)¹⁸, a partir de la Base Catastral de Predios No Agrícolas del Servicio de Impuestos Internos (SII) del 2004, el cual fue corroborado y complementado con observaciones en terreno. Esta información fue revisada y actualizada posteriormente con los antecedentes prediales del SII disponibles en www.sii.cl (2009), las estadísticas de patentes municipales otorgadas entre 2003 y 2008, observaciones en terreno y mediante informantes calificados.

¹⁸ Realizado por la consultora SEREX por encargo de la Municipalidad de Valparaíso, año 2007-2009.

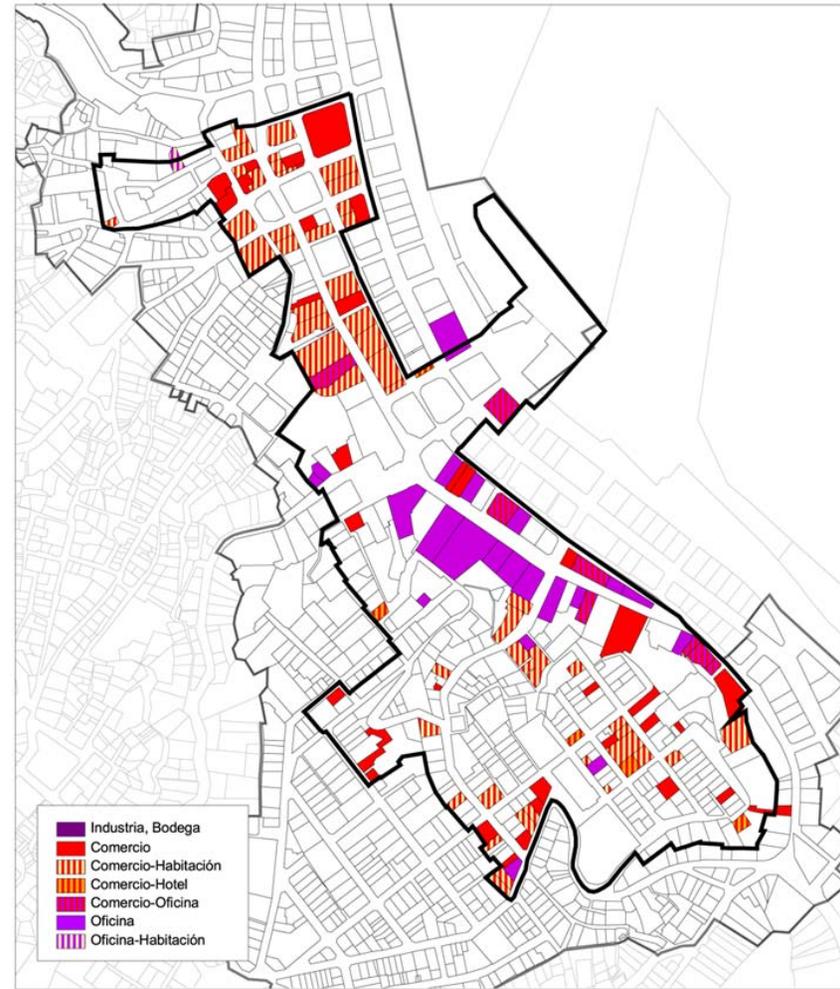


| USOS DE SUELO, AÑO 2008 | | |
|-------------------------|------------|---------------|
| Tipo de uso | Nº predios | % |
| Habitación | 152 | 40.9% |
| Comercio | 36 | 9.7% |
| Com. y Habitación | 51 | 13.7% |
| Com. y Oficina | 8 | 2.2% |
| Com. y Hotel | 5 | 1.3% |
| Oficina | 21 | 5.6% |
| Oficina 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% |
| Total predios | 372 | 100.0% |

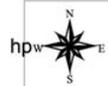
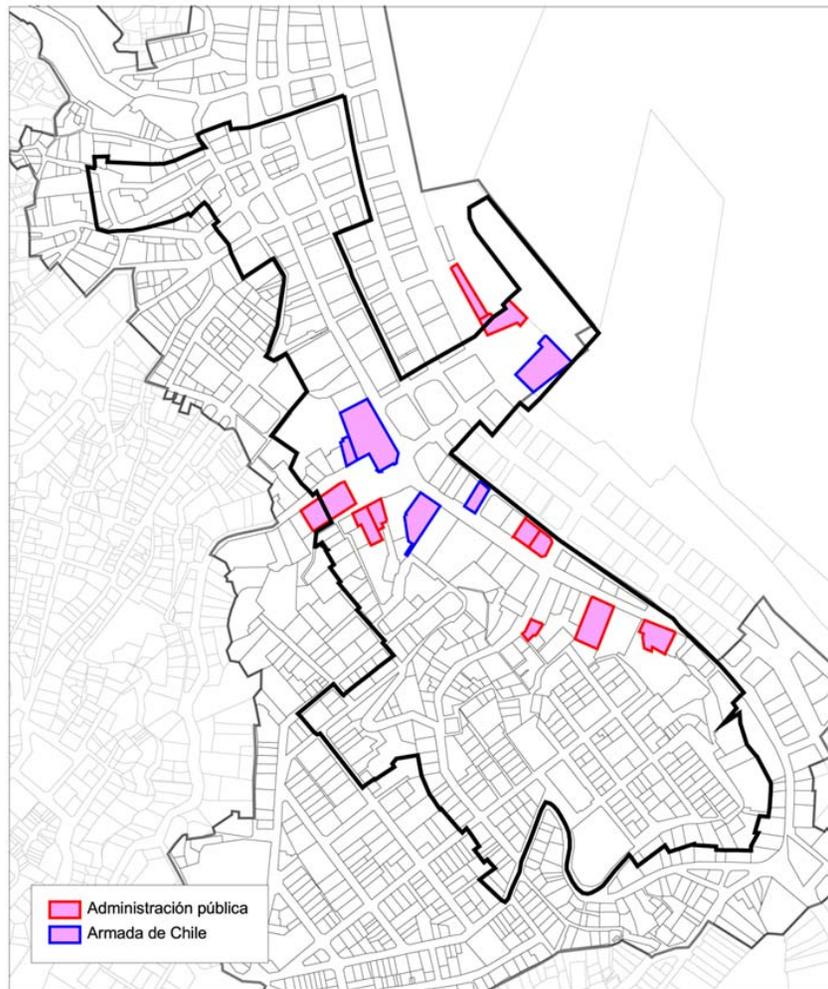




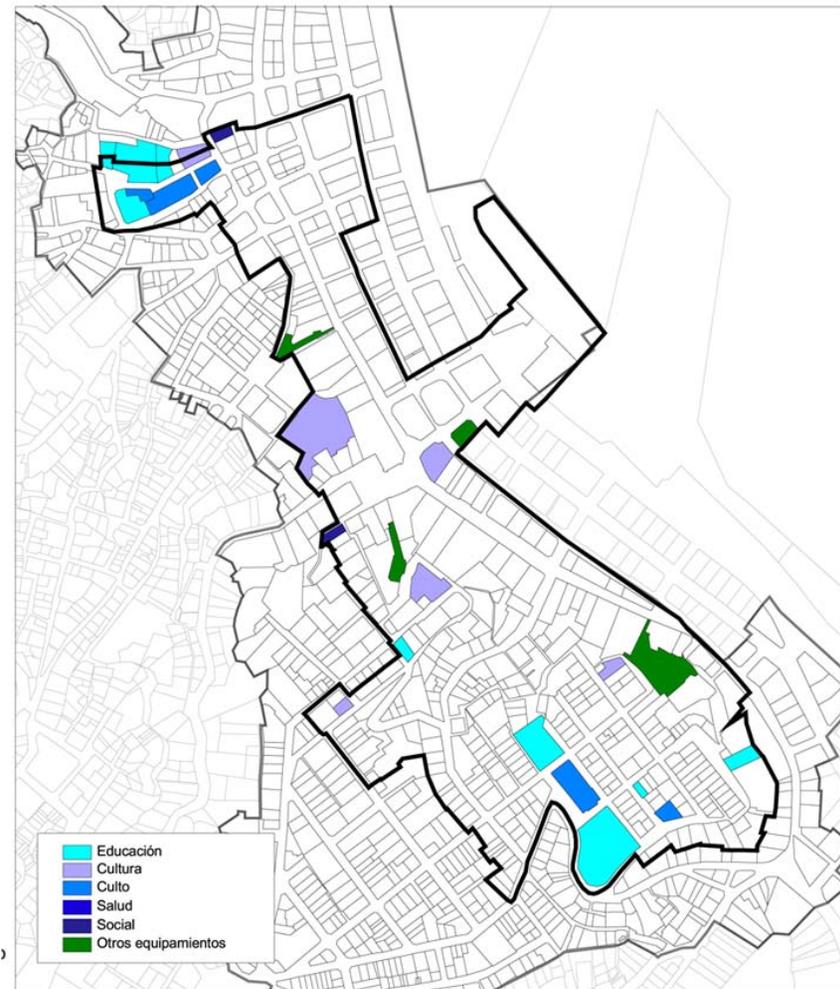
USO: HABITACIONAL, AÑO 2008
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile



USO: COMERCIAL, AÑO 2008
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile

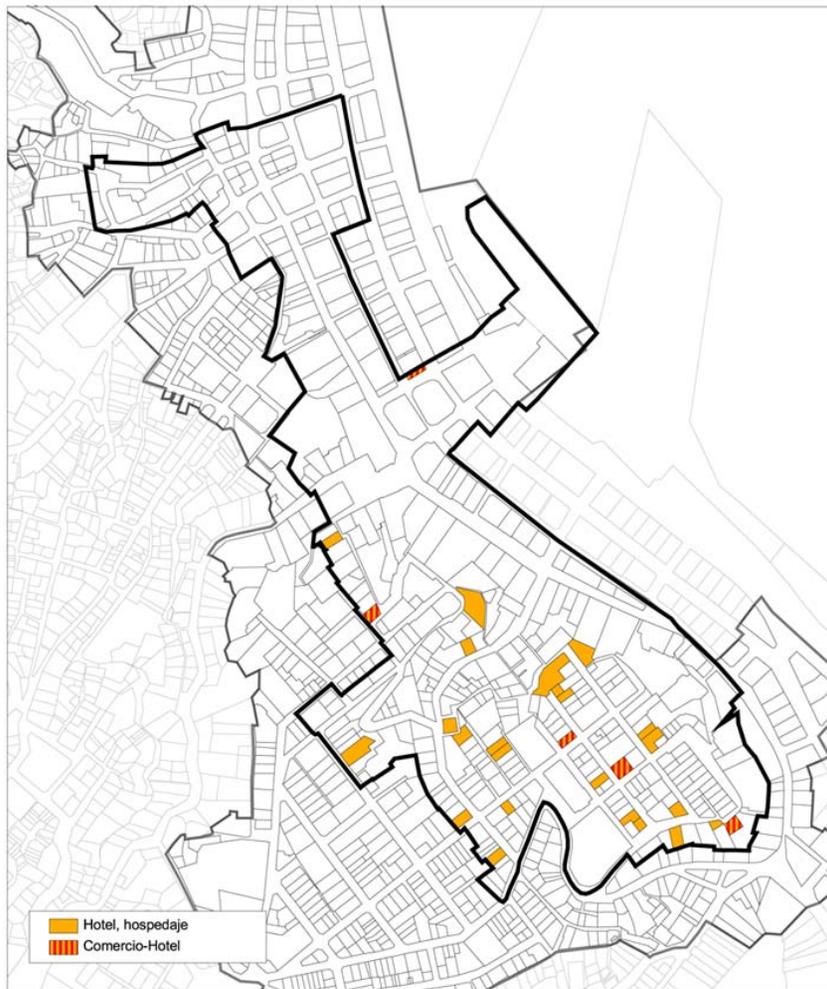


USO: INSTITUCIONES ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, AÑO 2008
Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile



USO: INSTITUCIONES EQUIPAMIENTO, AÑO 2008
Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile

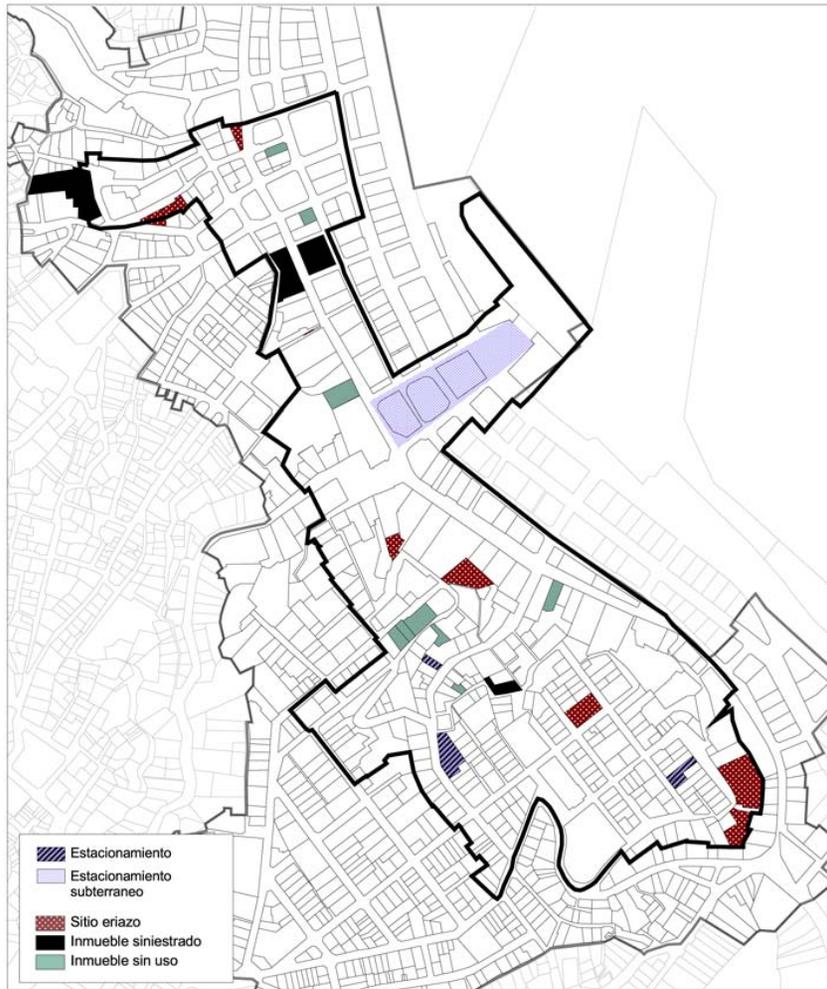
THE SUSTAINABILITY OF URBAN HERITAGE PRESERVATION: INTERVENTIONS TO SUPPORT ECONOMIC AND RESIDENTIAL INVESTMENTS IN URBAN HERITAGE AREAS OF LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN (RG-T1620):
CASE STUDY VALPARAÍSO



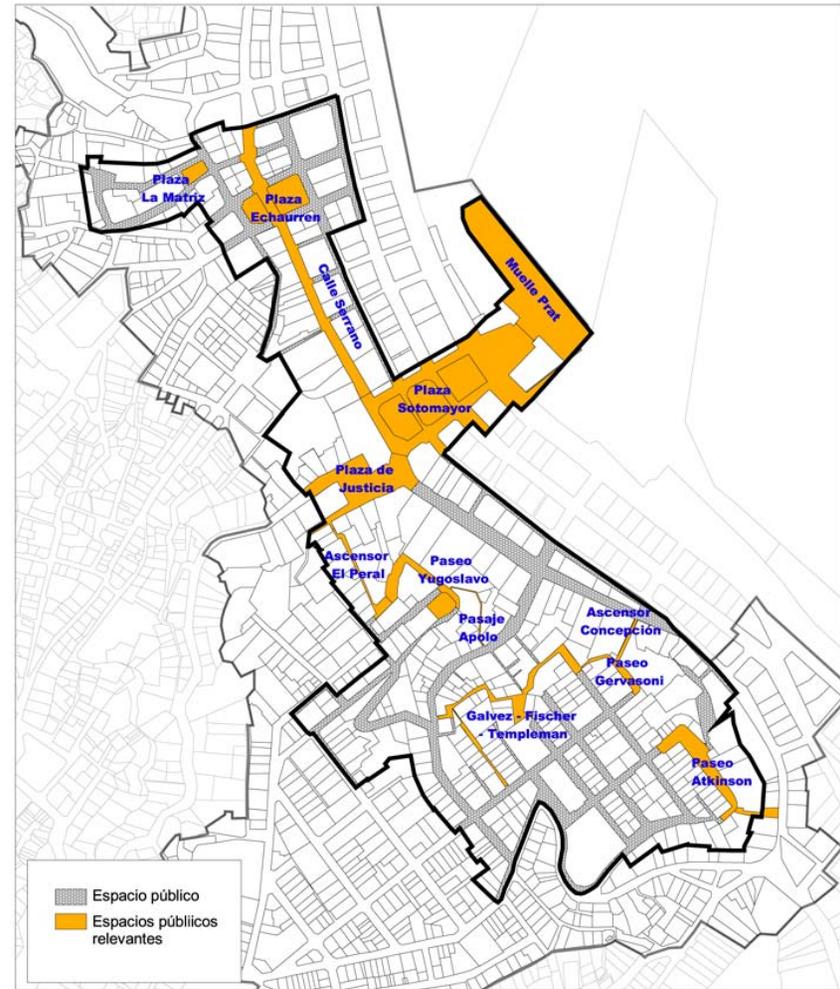
| SECTOR | TIPO | NOMBRE | DIRECCIÓN |
|-----------------------|------------------|--------------------------|------------------------|
| B.Financiero | 1 Hotel | Puerta de Alcalá | Pirámide 524 |
| Co. Concepción-Alegre | 2 Hotel boutique | Hotel Da Vinci | Urriola 426 |
| | 3 Hotel boutique | Hotel Patrimonial | Abtao 441 |
| | 4 Hotel boutique | Gran Hotel Gervasoni | Paseo Gervasoni 1 |
| | 5 Hotel boutique | Hotel Latitud 33° Sur | Pje. Templeman 183 |
| | 6 Hotel boutique | Manoir Atkinson | Paseo Atkinson 165 |
| | 7 Hostal | Hostel Mil House | El Peral 60 |
| | 8 Hostal | Casa Mirador | Abtao 457 |
| | 9 Hostal | Casas Viejas | Templeman 572, 2° piso |
| | 10 Hostal | Pilcomayo | Pilcomayo 491 |
| | 11 Hostal | La Maison Du Filou | Papudo 579 |
| | 12 Hostal | Casa Carrasco Hostelling | Abtao 668 |
| | 13 Hostal | Alecón Fine Hostel | Abtao 684 |
| | 14 Hostal | Gagliardo House | Beethoven 322 |
| | 15 Hostal | Casa Aventura | Pje. Gálvez 11 |
| | 16 B&B | La Bicyclette | Almirante Montt 213 |
| | 17 B&B | Casa Liesel | Almirante Montt 327 |
| | 18 B&B | Girasoles de Valparaíso | Almirante Montt 167 |
| | 19 B&B | Residencia en el Cerro | Pierre Loti 51 y 43 |
| | 20 B&B | Casa Latina | Papudo 462 |
| | 21 B&B | Harrington | Templeman 535 |
| | 22 B&B | La Casa de Manuel | Abtao 576 |

Fuente: www.ciudaddevalparaiso.cl, 2009





USO: ESTACIONAMIENTOS Y SITIOS ERIAZOS, AÑO 2008
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile



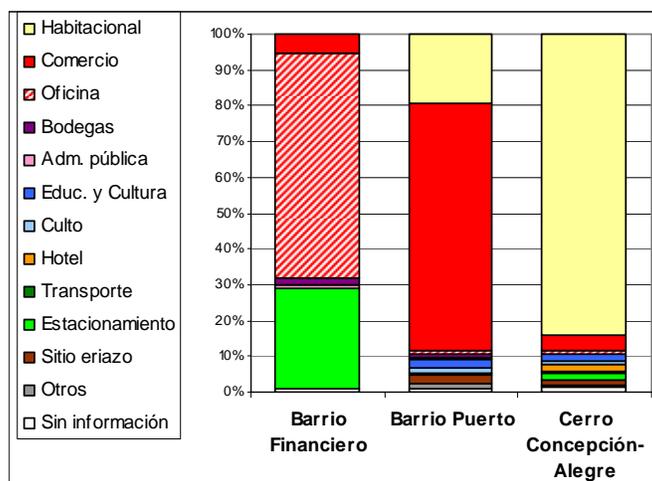
USO: ESPACIOS PÚBLICOS, AÑO 2008
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile

DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO SEGÚN SECTOR, AÑO 2008 (*19)

| | Barrio Financiero | Barrio Puerto | Cerro Concepción-Alegre | TOTAL |
|------------------|-------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Habitacional | 2 | 33 | 169 | 204 |
| Comercial | 16 | 41 | 43 | 100 |
| Oficina | 17 | 1 | 4 | 22 |
| Adm. pública | 14 | 0 | 1 | 15 |
| Equipamiento | 2 | 10 | 13 | 25 |
| Hotel, hostel | 0 | 0 | 24 | 24 |
| Estacionamiento | 1 | 0 | 4 | 5 |
| Eriazo o sin uso | 1 | 15 | 13 | 29 |
| TOTAL | 53 | 100 | 271 | 424 |

DESTINO DE PROPIEDADES SEGÚN SECTOR (S.I.I., 1009)

| Destino | Barrio Financiero | Barrio Puerto | Cerro Concepción-Alegre | Total general | % |
|--------------------------|-------------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|
| Habitacional | 1 | 35 | 257 | 293 | 24.9% |
| Comercio | 34 | 126 | 13 | 173 | 14.7% |
| Oficina | 434 | 2 | 4 | 440 | 37.4% |
| Bodegas | 12 | 1 | | 13 | 1.1% |
| Administración pública | 6 | 1 | | 7 | 0.6% |
| Educación y Cultura | | 5 | 6 | 11 | 0.9% |
| Culto | | 2 | 2 | 4 | 0.3% |
| Hotel | 1 | | 6 | 7 | 0.6% |
| Transporte | 1 | 1 | 1 | 3 | 0.3% |
| Estacionamiento | 193 | | 6 | 199 | 16.9% |
| Sitio eriazos | 1 | 5 | 5 | 11 | 0.9% |
| Otros | | 2 | 1 | 3 | 0.3% |
| Sin información | 5 | 2 | 5 | 12 | 1.0% |
| Total propiedades | 688 | 182 | 306 | 1,176 | 100.0% |



Fuente: www.sii.cl, 2009.

¹⁹ Los usos mixtos se contabilizaron de modo desagregado, por lo que la suma total no corresponde al número total de predios si no que a la cantidad de casos registrados por uso.

a) **Habitacional**

Actualmente los predios con uso exclusivamente habitacional representan el 41% del total de predios en el área de estudio y un 14% corresponde a usos mixtos (habitacional y comercio). Casi la totalidad de los predios con uso habitacional exclusivo se concentran en los Cerros Concepción-Alegre (147 casos de un total de 152 en toda el área), los que representan el 60% de los predios dentro de dicho sector. El 20% corresponde a usos mixtos. En el Barrio Puerto en tanto el uso habitacional se presenta mayoritariamente de forma mixta con otros usos (comercio y/u oficina), lo mismo que en el Barrio Financiero, pero en este último con sólo 2 casos.

A nivel de propiedades o roles según el catastro de bienes raíces del SII, el número de propiedades con destino habitacional en el área es de 293, lo cual corresponde sólo al 25% del total. El 88% de ellas se localiza en los Cerros Concepción-Alegre y el 12% en el Barrio Puerto.

b) **Usos comerciales (industria pesada y liviana, bodegas, comercio por mayor y menor, oficinas, otros).**

Al año 2008 tampoco se registra la presencia de usos industrial o bodegas como uso predominante. Los predios con destino comercio por mayor o menor como uso principal o secundario representan el 24% del total, los cuales se distribuyen entre los sectores Cerro Concepción-Alegre y Barrio Puerto, y con menor incidencia en el Barrio Financiero.

No obstante, a nivel de propiedades en forma individual, el mayor número de establecimientos comerciales representan un 15%, los que se concentran en el Barrio Puerto (126 de 173 en toda el área, 73%) seguido por el Barrio Financiero (20%). Las propiedades con destino de oficina en tanto corresponden a un 37% del total de usos y se localizan casi en su totalidad en el sector Barrio Financiero, sobre el eje Prat, donde sólo este uso representa el 59%.

En cuanto a los establecimientos destinados a restaurantes, bares y clubes, se citó el catastro contenido en el Sitio oficial de la *Ciudad de Valparaíso* elaborado por el PRDUV. Según dicha fuente, existe un total de 106 establecimientos, de los cuales 45 se localizan en el sector Cerro Concepción-Alegre, 44 en el Barrio Financiero y 17 en el Barrio Puerto.

| Tipo | Barrio Financiero | Barrio Puerto | C. Concepción-Alegre | Total general |
|--------------|-------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Restaurantes | 28 | 8 | 32 | 68 |
| Bares | 16 | 9 | 13 | 38 |

Fuente: www.ciudaddevalparaiso.cl, 2009.

c) **Instituciones de la Administración Pública**

Las instituciones de la administración pública se localizan casi en su totalidad en el sector del Barrio Financiero (14 de 15 casos), de las cuales 10 corresponden a dependencias de las reparticiones regionales de los servicios públicos de gobierno, localizadas en el Barrio Financiero y 5 a instituciones de las Fuerzas Armadas, que se localiza en torno a la Plaza Sotomayor y la calle Prat.

d) **Otras instituciones (equipamiento de educación, salud, culto, cultura, otros)**

Existe en el área patrimonial un total de 25 instituciones de servicios y equipamientos, de los cuales 9 corresponden a establecimientos educacionales, 6 de cultura y 4 de culto. Las otras

instituciones corresponden a transporte (ascensores Cordillera, El Peral, Concepción y Reina Victoria), y Bomberos (Edificio de la comandancia del cuerpo de Bomberos).

e) Turismo (hoteles, hostales, hospedajes, otros)

Los establecimientos turísticos suman un total de 24 en toda el área de estudio, los cuales se localizan preferentemente en el sector cerro Concepción-Alegre, salvo un caso que se ubica en el Barrio Financiero. De acuerdo a la información contenida en el sitio www.ciudaddevalparaiso.cl, sólo uno corresponde a la categoría de Hotel, 5 a Hotel boutique, 9 a Hostal y 7 a Bread & Breakfast.

f) Deporte, recreación y entretenimiento

No hay establecimientos o recintos para uso deportivo o recreacionales en el área de estudio.

g) Estacionamientos

En el área hay un total de 4 predios destinados a estacionamientos, ubicados en el sector Cerro Concepción-Alegre, además del estacionamiento subterráneo bajo la Plaza Sotomayor.

h) Espacios públicos

Dentro del área de estudio se localizan los siguientes espacios públicos relevantes: Plaza La Matriz, Plaza Echaurren y la calle Serrano en el sector Barrio Puerto; Plaza Sotomayor y Plaza Justicia en el Barrio Financiero. Los paseos miradores Yugoslavo, Gervasoni y Atkinson; los pasajes Galvez, Fischer, Templeman y Apolo en el sector Cerros Concepción-Alegre.

i) Sitios eriazos

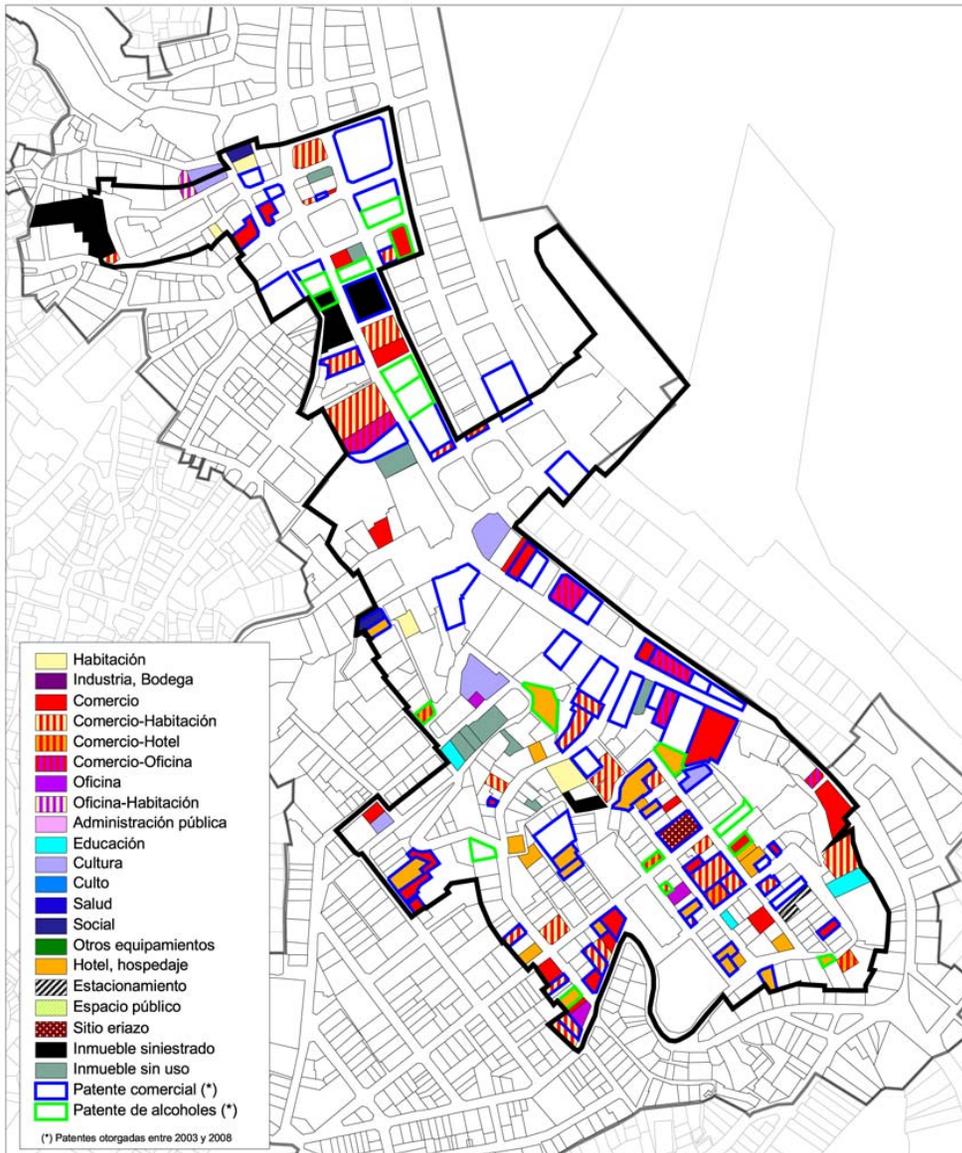
Los predios actualmente calificados como sitio eriazo en el área son 10, de los que 5 se ubican en el sector Barrio Puerto y 5 en los Cerros Concepción-Alegre. En el Barrio Financiero no hay predios calificados como tales. A estos se agregaron los predios siniestrados por incendios o derrumbes, que a la fecha alcanza a 10, de los cuales 7 corresponden al Barrio Puerto y 3 al sector Cerros Concepción-Alegre.

j) Otros

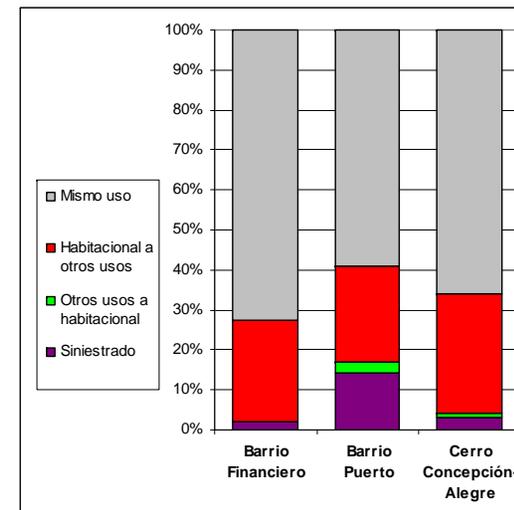
No hay otros usos.

1.4 Cambios de uso de suelo en el periodo de intervención.

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.



| 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% |
| TOTAL | 372 | 100.0% |



 **CAMBIOS DE USO DE SUELO, PERIODO 2003-2008**
Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile

| Tipo de uso | AÑO 2003 | | | | AÑO 2008 | | | | Variación 2003-2008 |
|------------------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------------------|
| | B.Financ. | B.Puerto | Cerros C-A | TOTAL | B.Financ. | B.Puerto | Cerros C-A | TOTAL | |
| Habitación | 1 | 5 | 214 | 220 | 1 | 4 | 147 | 152 | -68 |
| Comercio | 2 | 14 | 3 | 19 | 7 | 12 | 17 | 36 | 17 |
| Com. y Habitación | 0 | 30 | 8 | 38 | 1 | 28 | 22 | 51 | 13 |
| Com. y Oficina | 5 | 5 | 0 | 10 | 7 | 1 | 0 | 8 | -2 |
| Com. y Hotel | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 4 | 5 | 5 |
| Oficina | 26 | 0 | 4 | 30 | 17 | 0 | 4 | 21 | -9 |
| Oficina y Habitación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 |
| Adm. Púb. y Oficina | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Administración pública | 9 | 0 | 0 | 9 | 9 | 0 | 1 | 10 | 1 |
| Armada de Chile | 5 | 0 | 0 | 5 | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 |
| Carabineros de Chile | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 |
| Educación | 0 | 5 | 6 | 11 | 0 | 4 | 5 | 9 | -2 |
| Cultura | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 2 | 3 | 6 | 5 |
| Culto | 0 | 2 | 2 | 4 | 0 | 2 | 2 | 4 | 0 |
| Correo | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 |
| Social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Transporte | 0 | 1 | 2 | 3 | 0 | 1 | 2 | 3 | 0 |
| Bomberos | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Hotel, hostel | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 24 | 24 | 23 |
| Estacionamiento | 0 | 1 | 4 | 5 | 0 | 0 | 4 | 4 | -1 |
| Sitio eriazo | 0 | 6 | 6 | 12 | 0 | 5 | 5 | 10 | -2 |
| Inmueble siniestrado | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 3 | 10 | 10 |
| Inmueble sin uso | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 5 | 9 | 9 |
| Total predios | 51 | 71 | 249 | 371 | 51 | 71 | 249 | 371 | 0 |

a) Residencial

Los mayores cambios se observan en el sector de los Cerros Concepción-Alegre, en que ha habido una conversión del uso habitacional a comercial u hospedajes tipo hostel, disminuyendo el porcentaje de predios con uso exclusivamente habitacional de 86% en 2003 a 60% en 2008, que corresponde a 67 casos. En el resto del área de estudio no observan cambios significativos.

b) Usos comerciales (industria pesada y liviana, bodegas, comercio por mayor y menor, oficinas, otros)

Los predios con usos comerciales duplicaron su número durante el periodo de intervención 2003-2008 (de 19 casos en 2003 a 36 en el 2008), así como también tuvieron un incremento significativo los usos mixtos que incluyen algún tipo de uso comercial (de 48 casos en el 2003 a 64 en el 2008), producto de los cambios de uso observados en los Cerros Concepción-Alegre. En el Barrio Puerto en tanto, se observa una pérdida en estos usos, disminuyendo de 49 casos o predios a 41, en la mayoría de los casos no por cambio de uso sino por siniestros o abandono de los inmuebles (como el caso de calle Serrano, en el año 2007), salvo el caso del nuevo supermercado construido al costado de la Plazuela La Matriz. En el Barrio Financiero los cambios corresponden principalmente a conversiones de uso oficinas a comercio como usos predominante por predio.

En total, los predios con usos comerciales aumentaron de 16% respecto del total de predios a 24% entre 2003 y 2008. Los predios con uso para oficinas tuvieron una leve disminución de 7% a 5% en el mismo período.

c) Instituciones de la Administración Pública

En cuanto a los predios con inmuebles destinados a instituciones de la administración pública, no hubo cambios en el período, salvo el ex establecimiento de Carabineros de Chile (Monumento Histórico), que se localizaba en el sector de La Matriz, siniestrado en 2004.

d) Otras instituciones (equipamiento de educación, salud, culto, cultura, otros)

Las instituciones de equipamientos tuvieron un aumento de 21 a 25 establecimientos en el área de estudio. Las 4 nuevas instituciones corresponden a establecimientos destinados a cultura: el edificio que aloja al Consejo Nacional de la Cultura (Barrio Financiero), el Museo Municipal de Bellas Artes en el Palacio Barburizza, la Casa Mirador de Lukas, la Biblioteca del Centro Chileno Nórdico de Literatura Infantil (Cerros Concepción-Alegre) y el Centro de Estudios para el Desarrollo Urbano Contemporáneo (Barrio Puerto).

e) Turismo (hoteles, hostales, hospedajes, otros)

El mayor incremento de los cambios de uso corresponde a hoteles u hostales con 24 nuevos establecimientos, todos localizados en los Cerros Concepción-Alegre.

f) Deporte, recreación y entretenimiento

No hay establecimientos o recintos para uso deportivo o recreacionales en el área de estudio.

g) Estacionamientos

Los sitios y edificios para estacionamiento disminuyeron de 5 en el 2003 a 4 en el 2008. De los 5 que había en el primer período, sólo 2 conservan dicha función en 2008, uno está calificado como sitio eriazos y los 2 restantes cambiaron a usos comerciales. Los 2 nuevos predios de estacionamiento tenían anteriormente uso habitacional y se localizan en la calle Papudo en el Cerro Concepción.

h) Espacios públicos

Los nuevos espacios públicos que cobran relevancia como tales en el período de intervención son la calle Serrano (Barrio Puerto), que fue reconstruida y remodelada tras el siniestro ocurrido en febrero del 2007, y los pasajes peatonales en el cerro Concepción. Además se encuentra el predio en Paseo Atkinson contiguo al ascensor Reina Victoria, de 1.900m² cuyo propietario es la Municipalidad de Valparaíso, que prontamente sería habilitado como espacio público. De los espacios públicos existentes, se ha remodelado también las Plaza Echaurren, la Plazuela La Matriz (Barrio Puerto) y los respectivos entornos en el año 2007, estando pendiente a la fecha la remodelación de la Plaza Sotomayor - Muelle Prat - Plaza de Justicia y la calle Prat.

i) Sitios eriazos

Los sitios eriazos disminuyeron de 12 a 10 en el período 2003-2008 según las bases consultadas, 5 se localizan en el Barrio Puerto y los otros 5 en los Cerros Concepción-Alegre. En 3 casos hubo cambio de uso de eriazos a otra categoría, aunque dos de ellos corresponden a predios siniestrados o inmuebles en desuso y sólo uno cambió a uso habitacional. De los predios que actualmente están eriazos sólo un caso tenía anteriormente un uso distinto (estacionamiento).

2. Preservación

2.1 Nivel de preservación de inmuebles al momento de la designación (2003).

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 Postulación²⁰ y observaciones en terreno. 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 (ver nota de prensa adjunta dos páginas más adelante).

a) Número de inmuebles en el área.

De acuerdo a las bases de datos y cartográficas consultadas, en el área de estudio existe un total de 372 predios, de los cuales 348 son predios que corresponden a una única propiedad o rol. El resto de los 24 predios corresponden a inmuebles que albergan a 2 o más propiedades, los que suman un total de 828 roles. El número total de roles en el área es de 1.176, siendo el promedio de número de roles por predio de 3,2. A nivel de sectores el número de predios y de propiedades se distribuyen de la siguiente manera:

| | Barrio Financiero | Barrio Puerto | C. Concepción-Alegre | TOTAL |
|---------------------------|-------------------|---------------|----------------------|-------|
| Total predios | 51 | 71 | 250 | 372 |
| Total propiedades (roles) | 688 | 182 | 306 | 1,176 |
| Prom. N° roles/predio | 13.5 | 2.6 | 1.2 | 3.2 |

b) Nivel de preservación de los inmuebles (bueno, aceptable, regular, deficiente, malo).

El nivel de preservación de inmuebles al momento de la postulación (al año 2003) de acuerdo a la fuente consultada se muestra en la figura y cuadros a continuación. El 77% de los inmuebles fue calificado como “bueno”, sólo un 8% como “aceptable”, 7% y un 1% como “deficiente” y “malo” respectivamente.

A nivel de sectores la proporción de inmuebles en buen estado de preservación es mayor en el sector Cerros Concepción-Alegre (88%), seguido por el Barrio Financiero (80%). En el sector del Barrio Puerto sólo el 34% se encontraba en condiciones óptimas, el 20% con nivel aceptable y el 25% en situación regular.

Como referencia se incorporó además las categorías según materialidad predominante de los inmuebles al año 2003, el año de edificación y la calificación según el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN). El cruce entre estas variables y el nivel de conservación de los inmuebles según nivel de preservación se muestra en las tablas siguientes.

²⁰ 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.

| AÑO DE EDIFICACIÓN | 1850-1906 | 1907-1939 | 1940-1959 | 1960-1979 | 1980-2000 | s/i | Total general |
|----------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| BUENO | 78 | 151 | 31 | 16 | 8 | 1 | 285 |
| ACEPTABLE | 8 | 20 | 1 | | 1 | | 30 |
| REGULAR | 7 | 14 | 2 | | | 2 | 25 |
| DEFICIENTE | 3 | 1 | | | | | 4 |
| MALO | 1 | 2 | 1 | | | | 4 |
| NUEVO | | 0 | | | 1 | | 1 |
| ERIAZO | | 0 | | | | 13 | 13 |
| s/i | | 1 | | | | 9 | 10 |
| Total general | 97 | 189 | 35 | 16 | 10 | 25 | 372 |

| MATERIALIDAD | Acero | Hormigón | Albanilería | Madera | Adobe | s/i | Total general |
|----------------------|----------|-----------|-------------|------------|-----------|-----------|---------------|
| BUENO | 2 | 27 | 66 | 171 | 18 | 1 | 285 |
| ACEPTABLE | | 1 | 20 | 9 | | | 30 |
| REGULAR | | 3 | 14 | 5 | 1 | 2 | 25 |
| DEFICIENTE | | | 2 | 1 | 1 | | 4 |
| MALO | | | 1 | 2 | 1 | | 4 |
| NUEVO | | 1 | | | | | 1 |
| ERIAZO | | | | | | 13 | 13 |
| s/i | | | | 1 | | 9 | 10 |
| Total general | 2 | 32 | 103 | 189 | 21 | 25 | 372 |

| CALIFICACIÓN C.M.N. | Monumento Histórico | Histórico Artístico | Ambiental Singular | Ambiental | Discordante | s/i | Total general |
|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-----------|-------------|-----------|---------------|
| BUENO | 7 | 50 | 160 | 50 | 16 | 2 | 285 |
| ACEPTABLE | | 3 | 15 | 12 | | | 30 |
| REGULAR | 2 | 5 | 11 | 4 | 1 | 2 | 25 |
| DEFICIENTE | | | 1 | 2 | 1 | | 4 |
| MALO | | | 2 | 1 | | 1 | 4 |
| NUEVO | | | | | 1 | | 1 |
| ERIAZO | | | | | | 13 | 13 |
| s/i | | | 1 | | | 9 | 10 |
| Total general | 9 | 58 | 190 | 69 | 19 | 27 | 372 |

En cuanto a la edad de los inmuebles al momento de la postulación, el 26% de los inmuebles fue construido entre 1850 y 1906, es decir, antes del gran terremoto de 1906, de los cuales el 80% calificó con buen estado de preservación. El 51% del total de inmuebles en el área correspondía al período entre 1907 y 1939, de los que también el 80% tenía un nivel de preservación óptimo. El resto de los inmuebles edificados posteriormente a 1940 representan el 16%, de los cuales el 90% se encontraban en buen estado.

La materialidad predominante de las edificaciones era la madera (51%), de los cuales el 90% se encontraba en buen estado. De edificaciones de albanilería (28%) sólo el 64% presentaba un buen nivel de preservación y un 33% mostraba un nivel aceptable o regular.

De los 9 inmuebles calificados por el CMN como Monumento Histórico, 2 se encuentran en regular nivel de preservación (Ascensor Cordillera y Palacio Barburizza). De los inmuebles calificados con valor Histórico Artístico, el 86% tuvo una evaluación favorable, en tanto los de valor Ambiental Singular, que corresponden al 51% del total de inmuebles en el área, el 84% tuvo estaban en buenas condiciones. Los inmuebles de valor Ambiental representan el 19% del total de inmuebles, de los cuales el 72% presentaba un buen nivel de preservación.

NOTA DE PRENSA

***Diario La Tercera, 12 de diciembre 2004
Por Gabriela Sandoval***

“Un total de 247 edificios de Valparaíso presentan problemas de conservación, según un estudio realizado por la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas, MOP, sobre un total de 662 edificaciones estudiadas. La muestra reveló, además, que las construcciones emplazadas en los cerros son las que tienen mayor urgencia de intervención.

En Valparaíso existen cerca de 2.000 inmuebles de valor patrimonial, distribuidos desde el Camino Cintura, en Playa Ancha, hasta el borde mar de la ciudad. Este carácter se les atribuye según varios criterios de importancia, entre los que se destacan la riqueza histórica, el diseño y la arquitectura.

No todas estas edificaciones se encuentran distinguidas bajo el criterio de "valor excepcional" que concede la nominación de la Unesco, pero sí se reconoce en cada una de ellas la capacidad de dar cuenta, a través de un testimonio vívido, de usos y costumbres del puerto histórico.

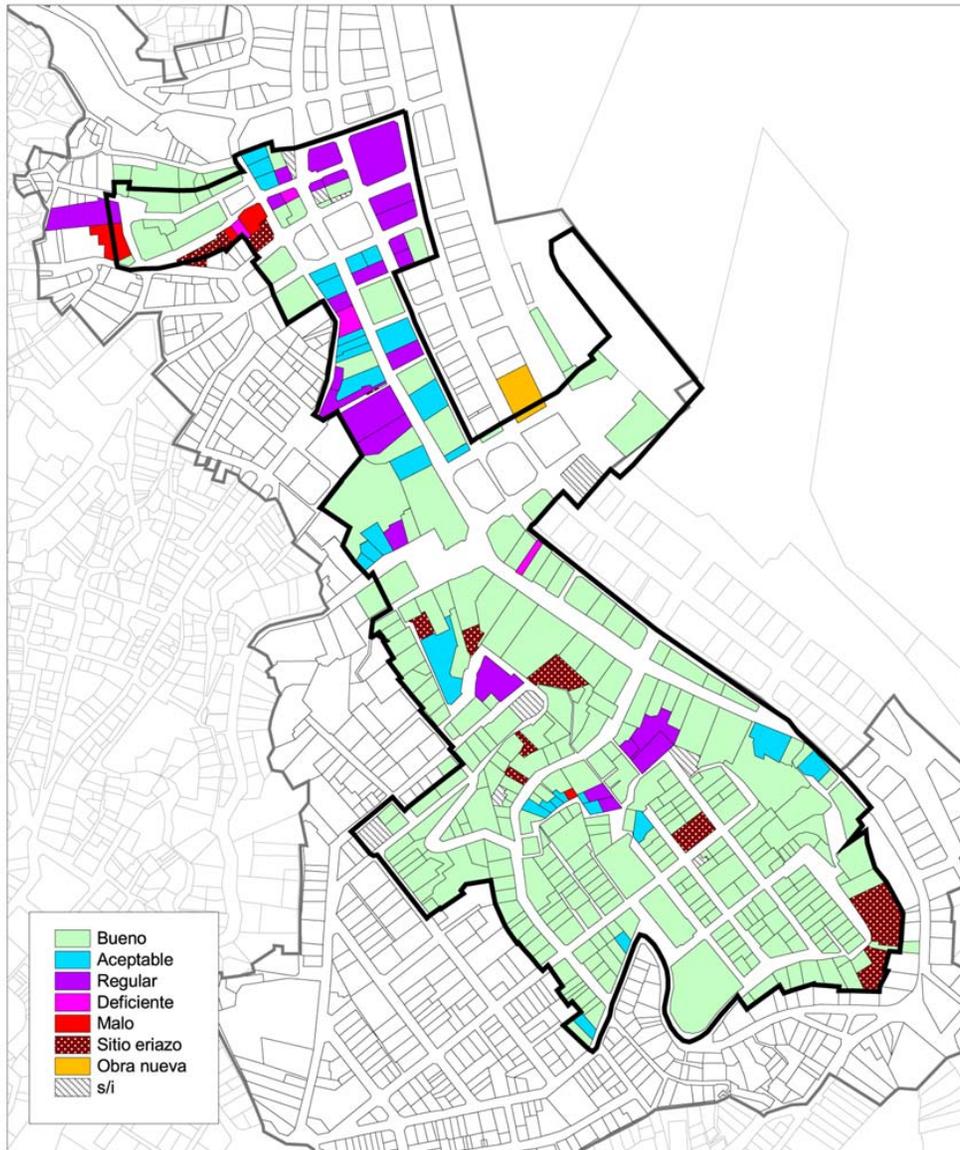
La forma en que fue ocupado Valparaíso y la dinámica de sus habitantes, de restarle poco a poco terreno al mar o ir encaramándose en los cerros, reunió distintos estilos de urbanismo que permanecen en la ciudad y conviven juntos, creando un paisaje irrepetible, que revela las diferentes épocas y los años de esplendor que atravesaron sus habitantes en torno a la actividad portuaria.

Pero hoy estas edificaciones poseen un estado de conservación "regular", según señala Mario Ferrada, arquitecto del Programa Patrimonial de la Municipalidad de Valparaíso. El tema ha sido blanco de polémicas durante las últimas semanas, sobre todo tras las declaraciones de Amaya Irrarrázabal, presidenta en Chile del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (Icomos), quien sostuvo que las precarias condiciones en que se encuentran muchos edificios de la zona ponían en riesgo la distinción otorgada por la Unesco.

Según Ferrada, la restauración de estos sitios tiene un costo aproximado de \$ 250 a \$ 300 mil por cada metro cuadrado, los que resultan demasiado elevados para muchos de sus propietarios. Esto justifica el hecho de que las construcciones céntricas se encuentren en mejores condiciones, en comparación con las viviendas emplazadas en los cerros, dada la condición de pobreza generalizada asociada a estos sectores.

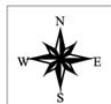
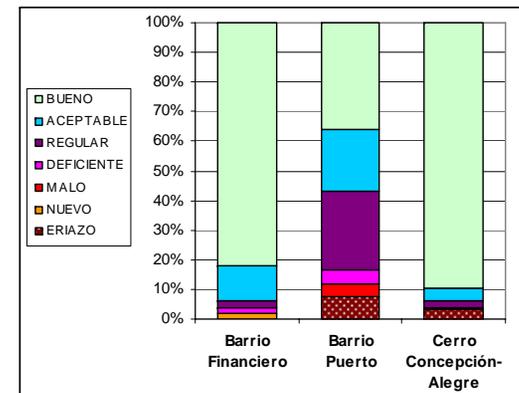
Esta situación espera resolverse durante los próximos años, con la inyección de recursos por US\$ 50 millones del gobierno y un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), que acordó la restauración de varios inmuebles ubicados en el Barrio Puerto y en la Avenida Brasil. Ello, junto a campañas asociadas de limpieza, ornamentación y sanidad.

Además, las autoridades regionales están promoviendo subsidios de rehabilitación patrimonial, con el objetivo de incentivar a los propietarios de edificios a mejorar sus viviendas”.

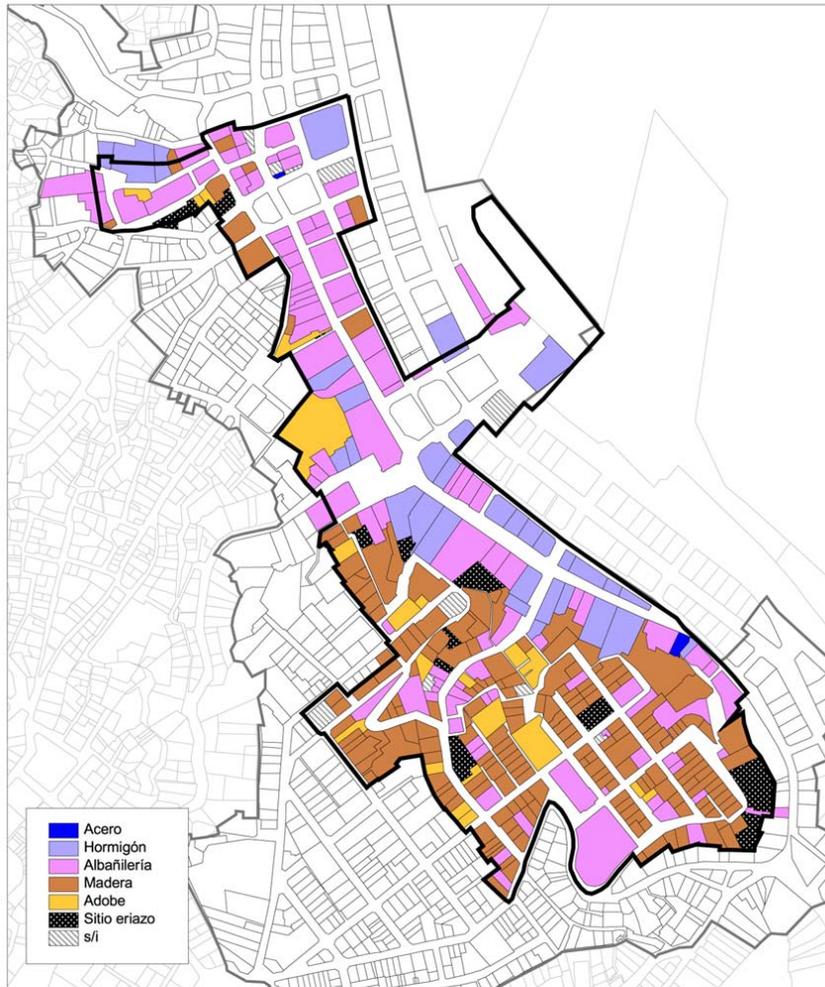


| Nivel de preservación Año 2003 | Nº predios | % |
|--------------------------------|------------|---------------|
| BUENO | 285 | 76.6% |
| ACEPTABLE | 30 | 8.1% |
| REGULAR | 25 | 6.7% |
| DEFICIENTE | 4 | 1.1% |
| MALO | 4 | 1.1% |
| NUEVO | 1 | 0.3% |
| ERIAZO | 13 | 3.5% |
| s/i | 10 | 2.7% |
| Total general | 372 | 100.0% |

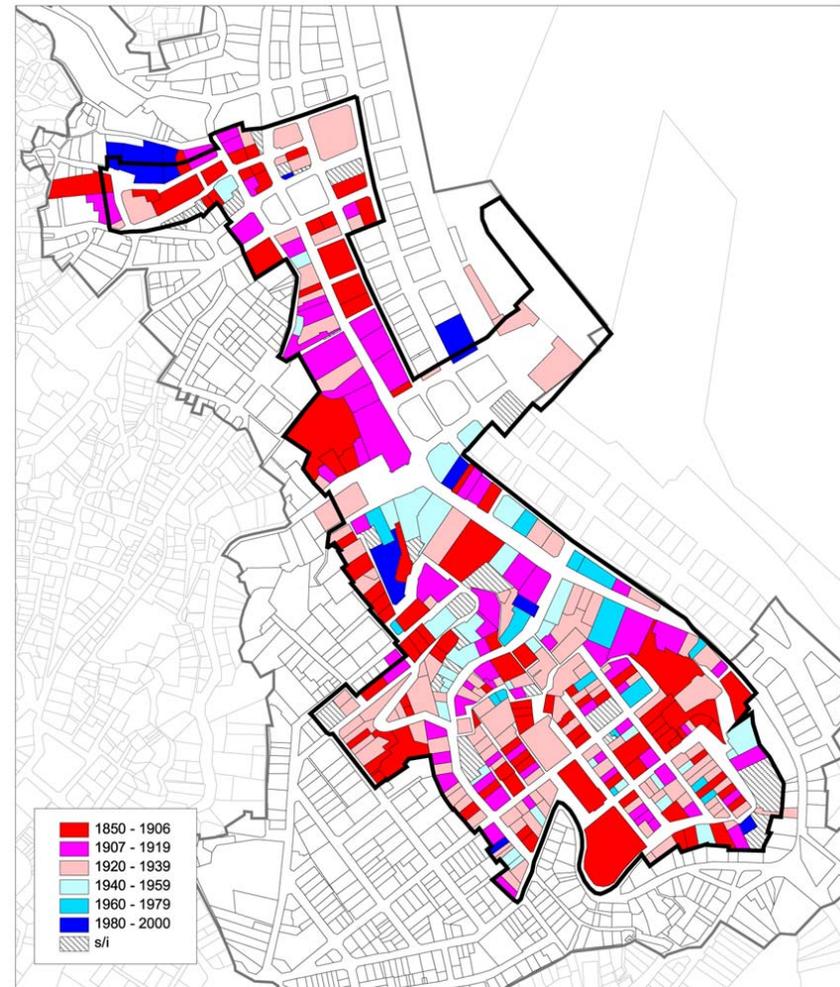
NIVEL DE PRESERVACIÓN POR SECTOR



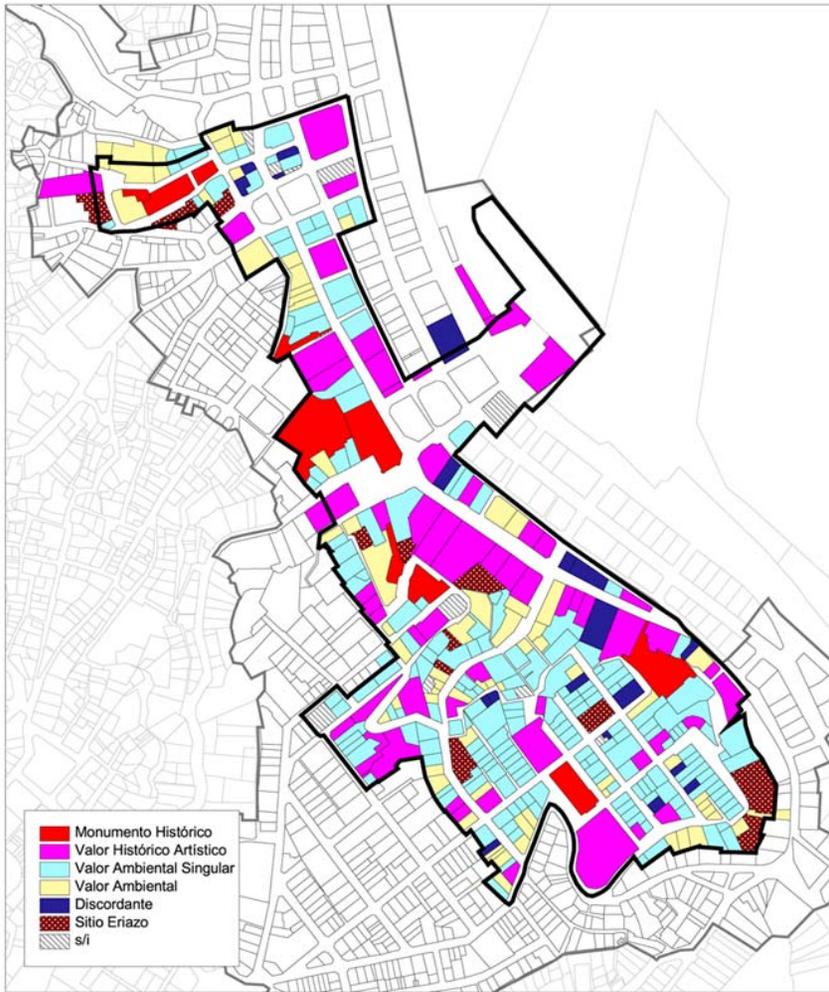
NIVEL DE PRESERVACIÓN DE INMUEBLES, AÑO 2003
Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile



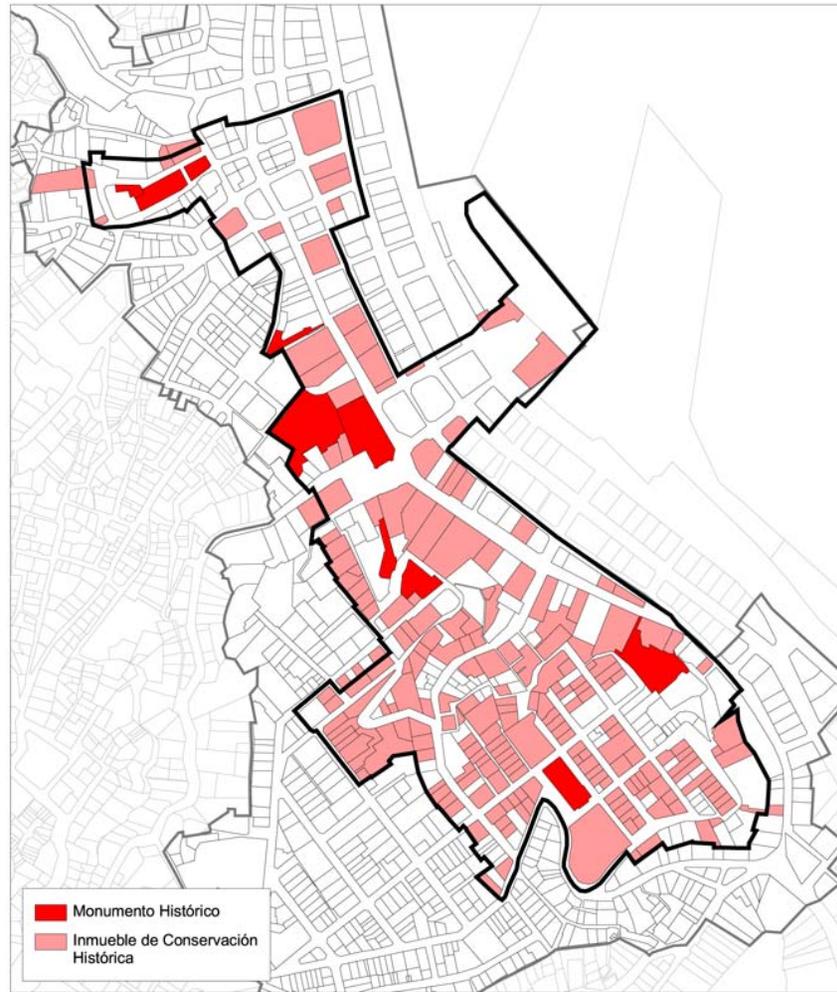
MATERIALIDAD PREDOMINANTE, AÑO 2003
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile



AÑO DE EDIFICACIÓN DE INMUEBLES
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile



CALIFICACIÓN DE INMUEBLES (C.M.N.), AÑO 2003
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile



INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, AÑO 2003
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile

c) Sitios eriazos

Los sitios eriazos que había en el área de estudio al momento de la postulación en 2003 sumaban un total de 12 y una superficie total de 6.187 m², los que se describen brevemente a continuación:

| Nº | ROL | DIRECCION (SII) | PROPIETARIO | SECTOR | SUPERFICIE TERRENO | ZONIFICACION |
|----|----------|------------------------|---|--------------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1 | 0087-004 | Bustamante Nº 102-144 | Municipalidad de Valparaíso | Barrio Puerto | 249 | ZCHA (ZT) |
| 2 | 0089-013 | Cienfuegos | Municipalidad de Valparaíso | Barrio Puerto | 40 | ZCHA (ZT) |
| 3 | 0091-092 | El Peral Nº 69 | Fernando Valenzuela Lorca | Cerros Concepción-Alegre | 305 | ZCHA (ZT) |
| 4 | 0091-095 | Paseo Yugoslavo Nº 124 | Municipalidad de Valparaíso | Cerros Concepción-Alegre | 470 | ZCHA (ZT); MIRADOR |
| 5 | 0091-096 | Paseo Yugoslavo Nº 234 | Banco de Chile | Cerros Concepción-Alegre | 848 | ZCHA (ZT); MIRADOR |
| 6 | 0094-004 | Paseo Atkinson 87-125 | Municipalidad de Valparaíso | Cerros Concepción-Alegre | 1945 | ZCHLF (ZT); MIRADOR |
| 7 | 0094-155 | Paseo Atkinson SN LT2 | Ruth Judith Merchan Molina | Cerros Concepción-Alegre | 426 | ZCHLF (ZT); MIRADOR |
| 8 | 2009-004 | Matriz Nº 441 | Suc. Blanca Violeta Ossandón | Barrio Puerto | 145 | ZCHLF (ZT) CERCA DE MONUMENTO |
| 9 | 2009-005 | Matriz Nº 455 | Inmobiliaria de rentas e inversion ODIN Ltda. | Barrio Puerto | 195 | ZCHLF (ZT) CERCA DE Mh |
| 10 | 2009-010 | Cajilla 530 | Inmobiliaria de rentas e inversion ODIN Ltda. | Barrio Puerto | 343 | ZCHLF (ZT) ENTORNO Mh |
| 11 | 2019-006 | S. Severin 28 | Inmobiliaria y sociedad de inversiones FIMA Ltda. | Barrio Puerto | 1010 | ZCHLF (ZT) |
| 12 | 3004-018 | Miramar Nº | Graciela Rivera Donoso | Cerros Concepción-Alegre | 211 | ZCHA (ZT) |

Sólo el predio Nº 3 cambió su condición de sitio eriazo a habitacional durante el período de intervención, el resto aún se encuentra en igual situación, como se señaló anteriormente en los capítulos referidos a los usos de suelo.

2.2 Nivel de preservación de espacios públicos²¹.

El diagnóstico general sobre los espacios públicos elaborado por el 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 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”

Respecto del Cerro Concepción se establece que “sus hermosos miradores, angostas calzadas, pasajes sinuosos y empinadas escaleras, prima el mal estado”, por lo que se hace necesario un “mejoramiento de pavimentos de calzadas, aceras, escaleras y pasajes, mejoramiento del sistema de aguas lluvias, estabilización de taludes, equipamiento y mobiliario urbano, iluminación peatonal y paisajismo”.

El diagnóstico de los espacios públicos en el Cerro Alegre indica que existen “veredas con parches, calzadas en ruinas, desordenados peldaños que salen de las viviendas, postes eléctricos

²¹ Todos los antecedentes de esta sección están citados de <http://www.prduv.cl/espacios.php>

desalineados que interrumpen el tránsito peatonal, falta de árboles y mobiliario urbano, que dejan al descubierto años de escasa mantención”.

La caracterización de la situación actual del paseo Yugoslavo afirma que “la escalera El Peral, parcialmente pavimentada se transforma a poco andar en un túnel oscuro, delimitada por un muro alto y espacios residuales de vegetación, en un paisaje casi rural. La plaza, de pavimentos irregulares y mobiliario muy deteriorado, con accesos ocupados como estacionamiento de vehículos y postes de iluminación mal emplazados, no posibilita el descanso de residentes y turistas. Las barandas del paseo están en muy mal estado y sus suelos discontinuos, situación que se proyecta a las calles circundantes generando riesgos y dificultades a la circulación”.

Plaza de Justicia, Plaza Sotomayor y Muelle Prat “conforman una gran unidad centro urbano por excelencia que conectan pie de cerro y mar en un espacio continuo de mucha riqueza, que exhibe el valor patrimonial de la edificación circundante. Sin embargo hay limitantes a su potencial como centro cívico, patrimonial y turístico”.

“La Plaza de la Justicia está con sus pavimentos y sistemas de aguas lluvias deteriorados; el desordenado flujo vehicular que la atraviesa la hace peligrosa al desplazamiento peatonal. La Plaza Sotomayor tiene los mismos problemas. Cruzada por cuatro calles sin límite definido entre acera y calzada y sirviendo de estacionamiento a los buses de turismo, sus circulaciones son desordenadas y riesgosas”.

“Pero además carece de espacios para estar y pasear, clave en un lugar que es escenario de grandes celebraciones y articulador entre la vida cotidiana del Barrio Comercial, su vecino Barrio Puerto y el Bordemar. En este último, el Muelle Prat tampoco es de fácil acceso, cruzado por la circulación de los camiones del puerto. Además, el gran atractivo de los paseos en lancha y la contemplación de la bahía y movimiento portuario se debilita por la precariedad y estrechez de los espacios de permanencia y descanso”.

Plaza Aníbal Pinto. “Sus principales disfuncionalidades están en el desorden de los flujos peatonales y vehiculares que la circundan y la poca diferenciación entre calzada y vereda, lo que hace muy riesgosa la circulación peatonal”.

“Presenta muchos desniveles para un recorrido coherente, disparidad y mal estado en sus pavimentos y no cuenta con espacios de descanso ni acogida, con mobiliario y luminarias de distinta data y conservación, en agrupaciones poco armoniosas”.

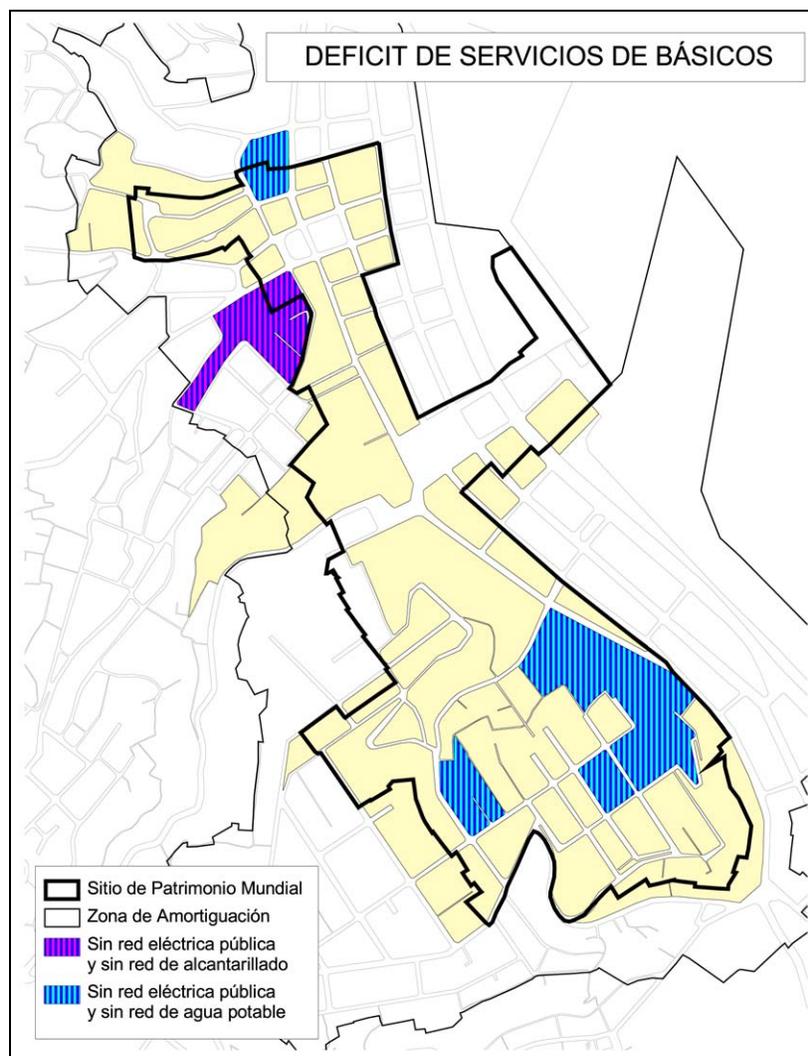
Plaza Wheelwright (Aduana). “Actualmente la plaza registra un notorio déficit de equipamiento urbano. El potencial de recreación y descanso que pudiese brindar no se trabaja. Su uso como rotonda de alto tránsito vehicular vuelve difícil el acceso peatonal entre plan y cerro. Veredas angostas, la inexistencia de pasos de cebra y demarcaciones, sumado a la congestión que ocasiona el alto tráfico la dejan desconectada”.

2.3 Nivel de servicios de infraestructura.

En lo que se refiere a la cobertura de servicios básicos (electricidad, agua y alcantarillado) en el área del sitio patrimonial se utilizaron los datos del Censo de Población y Vivienda de 2002. De acuerdo a esto, existen casos muy excepcionales de viviendas que no cuentan con red pública de electricidad, agua y de alcantarillado. Hay que aclarar que la unidad territorial censal más pequeña que se representa cartográficamente es la manzana, por lo que en los casos en que el

límite del Sitio abarca sólo parcialmente algunas manzanas, no es posible determinar si las viviendas quedan dentro o fuera de dicho límite.

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



Fuente: Censo de Población y Vivienda de 2002

2.4 Actual nivel de preservación de inmuebles, espacios públicos e infraestructura (datos complementados con observación en terreno).

En cuanto al 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.

Se mencionó anteriormente que la evaluación del nivel de preservación de inmuebles para la postulación en el 2003 consideró únicamente el estado de las fachadas. En base a esta información se estableció un conjunto de criterios para determinar, en términos comparativos el estado actual de preservación. Estos se enuncian a continuación:

- Estado de conservación general del inmueble: estado de los elementos estructurales, fachada e interior; mantenciones realizadas posteriores al 2003.
- Grado de intervención: preservación de la arquitectura y materialidad originales; calidad de modificaciones y/o ampliaciones realizadas posteriores al 2003.
- Uso: idoneidad del uso que alberga el inmueble en función de su arquitectura y su entorno inmediato.

Se consideró por un lado la información sobre los permisos de edificación para obra nueva, ampliación, modificación y rehabilitación otorgados en el área de estudio entre 2003 y 2008, y por otro lado, las patentes comerciales otorgadas durante dicho período, que implicarían algún tipo de rehabilitación o reacondicionamiento del inmueble.

En conjunto con informantes calificados y constataciones en terreno se comprobó si se materializaron efectivamente las obras de mantención o rehabilitación de los inmuebles. Así mismo, se verificaron en terreno los casos de siniestro, los sitios eriazos y aquellos inmuebles con grado de deterioro evidente.

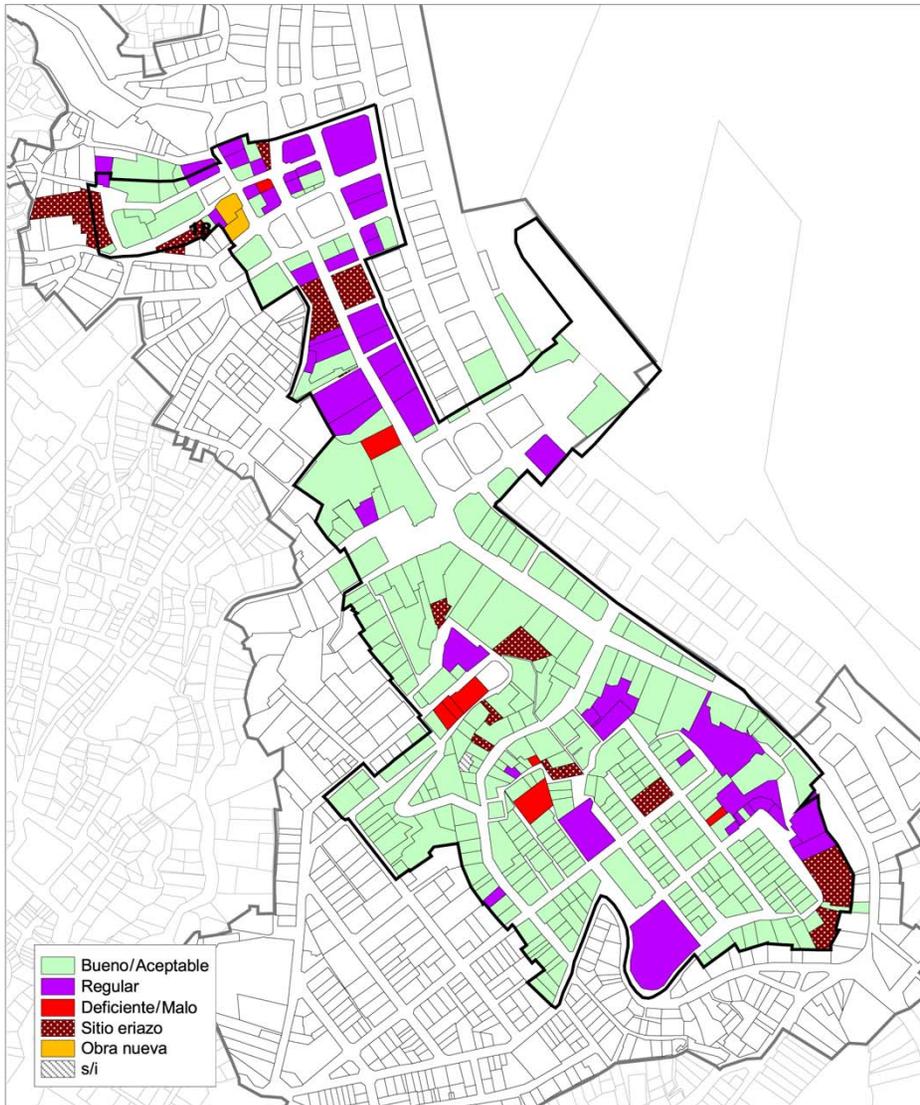
Según estos criterios se determinaron tres niveles de preservación: bueno o aceptable; regular; y deficiente o malo.

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.

| CALIFICACIÓN C.M.N. | Monumento Histórico | Histórico Artístico | Ambiental Singular | Ambiental | Discordante | ERIAZO | s/i | Total general | ICH |
|----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------------|------------|
| BUENO | 2 | 23 | 47 | 18 | 7 | 2 | | 99 | 63 |
| ACEPTABLE | 5 | 21 | 111 | 37 | 10 | | 6 | 190 | 114 |
| REGULAR | 2 | 10 | 26 | 8 | 1 | | 3 | 50 | 20 |
| DEFICIENTE | | 2 | 1 | | 1 | | | 4 | 3 |
| MALO | | | 3 | 1 | | | | 4 | 2 |
| NUEVO | | | 1 | | | 1 | | 2 | |
| ERIAZO | | 2 | 1 | 5 | | 11 | 3 | 22 | 3 |
| s/i | | | | | | | 1 | 1 | |
| Total general | 9 | 58 | 190 | 69 | 19 | 14 | 10 | 372 | 205 |

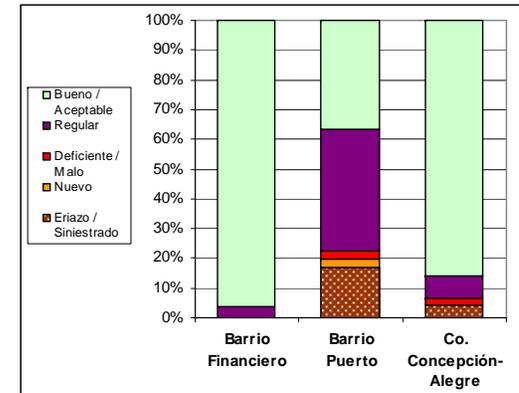
| Nivel de preservación Año 2008 | Barrio Financiero | Barrio Puerto | Co. Concepción-Alegre | TOTAL |
|--------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------|------------|
| BUENO | 31 | 3 | 65 | 99 |
| ACEPTABLE | 18 | 23 | 149 | 190 |
| REGULAR | 2 | 29 | 19 | 50 |
| DEFICIENTE | | 1 | 3 | 4 |
| MALO | | 1 | 3 | 4 |
| NUEVO | | 2 | | 2 |
| ERIAZO/SINIESTRADO | | 12 | 10 | 22 |
| s/i | | | 1 | 1 |
| Total general | 51 | 71 | 250 | 372 |

A nivel de sectores, en el Barrio Financiero el 61% de los inmuebles presenta un buen nivel de preservación, el 35% presenta niveles aceptables (total categoría 96%) y sólo el 4% está en estado regular. En el Barrio Puerto en cambio, sólo un 4% posee un buen nivel de preservación, el 32% un nivel aceptable (total categoría 36%), el 41% se encuentra en condiciones regulares, 17% corresponde a sitios eriazos o siniestrados, 2 inmuebles están en mal estado o deficiente y dos predios son obras nuevas (Supermercado Santa Isabel). En el sector de los Cerros Concepción y Alegre, el 26% de los inmuebles está en buenas condiciones de preservación, el 60% en condiciones aceptables (total categoría 86%), el 8% en estado regular; 6 inmuebles en mal estado o deficiente (2%) y 10 son sitios eriazos (4%).



| 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% |
| Total general | 372 | 100.0% |

NIVEL DE PRESERVACIÓN POR SECTOR



NIVEL DE PRESERVACIÓN DE INMUEBLES, AÑO 2008
Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile

2.5 Cambios del nivel de preservación de inmuebles.

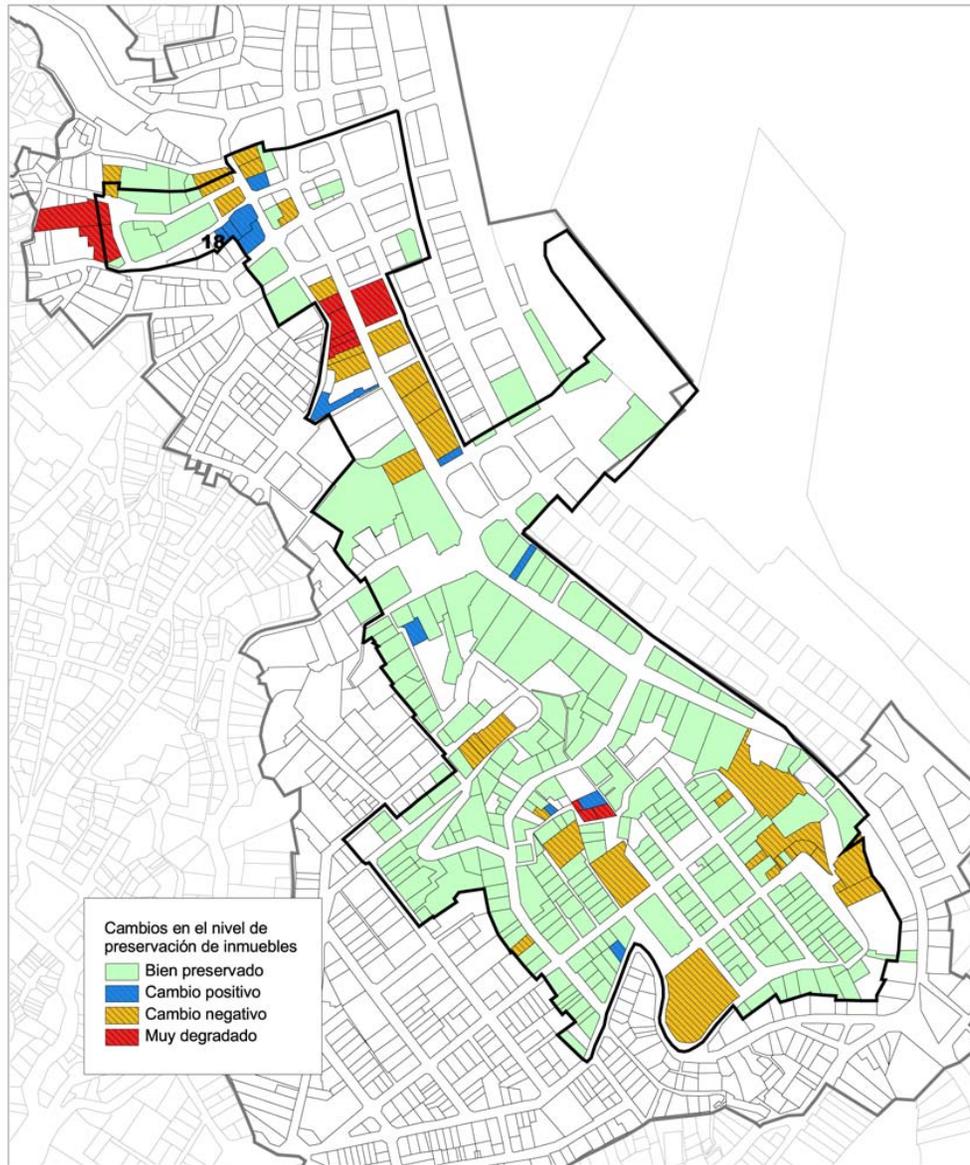
Los cambios en el nivel de preservación de inmuebles que se consigna entre la situación base al momento de la postulación y la actual, si bien obedece a un criterio diferente de calificación, presenta cierto grado de deterioro de los inmuebles, o dicho de otro modo, no han sido debidamente mantenidos, lo que se refleja en la disminución del porcentaje de inmuebles calificados con nivel bueno o aceptable de preservación de 85% a 78%, aumentando la proporción de aquellos con nivel regular de preservación de 7% a 13%. El porcentaje de inmuebles en estado deficiente o malo se mantuvo (2%).

Al comparar ambas situaciones, 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.

| Nivel de preservación | Año 2003 | % | Año 2008 | % | Variación 2003-2008 | % |
|-----------------------|------------|---------------|------------|---------------|---------------------|-------------|
| Bueno / Aceptable | 315 | 84.7% | 289 | 77.7% | -26 | -7.0% |
| Regular | 25 | 6.7% | 50 | 13.4% | 25 | 6.7% |
| Deficiente / Malo | 8 | 2.2% | 8 | 2.2% | 0 | 0.0% |
| Nuevo | 1 | 0.3% | 2 | 0.5% | 1 | 0.3% |
| Eriazo / Siniestrado | 13 | 3.5% | 22 | 5.9% | 9 | 2.4% |
| s/i | 10 | 2.7% | 1 | 0.3% | -9 | -2.4% |
| Total general | 372 | 100.0% | 372 | 100.0% | 0 | 0.0% |

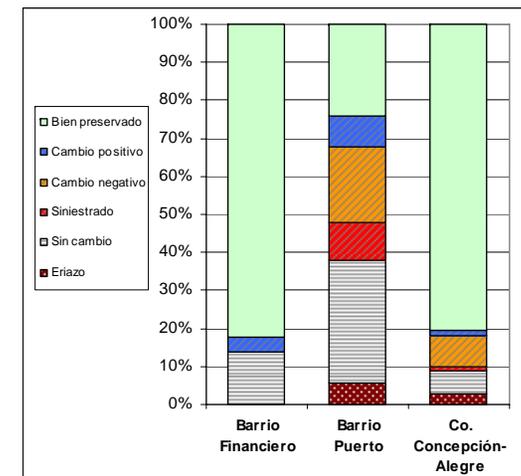
| CAMBIOS 2003-2008 | Barrio Financiero | | Barrio Puerto | | Co. Concepción-Alegre | | TOTAL | |
|----------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|------------|---------------|
| Bien preservado | 42 | 82.4% | 17 | 23.9% | 200 | 80.3% | 259 | 69.8% |
| Cambio positivo | 2 | 3.9% | 6 | 8.5% | 4 | 1.6% | 12 | 3.2% |
| Cambio negativo | 0 | 0.0% | 14 | 19.7% | 20 | 8.0% | 34 | 9.2% |
| Siniestrado | | 0.0% | 8 | 11.3% | 3 | 1.2% | 11 | 3.0% |
| Sin cambio | 7 | 13.7% | 22 | 31.0% | 15 | 6.0% | 44 | 11.9% |
| Eriazo | | 0.0% | 4 | 5.6% | 7 | 2.8% | 11 | 3.0% |
| Total general | 51 | 100.0% | 71 | 100.0% | 249 | 100.0% | 371 | 100.0% |

En el Barrio Financiero el 82% de los inmuebles mantuvo un buen nivel de preservación, el 4% presentó un cambio favorable, en tanto no hubo inmuebles que hayan empeorado su condición. En el Barrio Puerto el 24% mantuvo niveles óptimos de preservación, un 8,5% mejoró su condición, el 20% presentó algún nivel de deterioro y un 11% sufrió daños irreversibles. En los Cerros Concepción-Alegre el 80% de los inmuebles mantuvo su buen nivel de preservación y el 9% presenta algún tipo de deterioro o falta de mantenimiento; un 3% presentó cambios positivos en cuanto a nivel de preservación y 3 casos corresponden a inmuebles siniestrados.



CAMBIOS EN NIVEL DE PRESERVACIÓN DE INMUEBLES, PERIODO 2003-2008
 Sitio del Patrimonio Mundial - Valparaíso, Chile

| 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% |
| Total general | 371 | 100.0% |



3. Regulación de suelo y política pública²²

3.1 Normativas de protección del Sitio de Patrimonio Mundial de Valparaíso

Para entender más claramente la normativa que afecta al Sitio del Patrimonio Mundial (SPM), se hace necesario hacer una breve introducción acerca la protección del patrimonio en Chile, la que se realiza desde dos instituciones públicas, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y el Ministerio de Educación (MINEDUC), ambos tienen marcos normativos independientes:

3.1.1. Ley General de Urbanismo y Construcciones y Ordenanza General.

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General (OGUC) 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 Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), según artículo 60^a de la LGUC. Las condiciones para su declaración y posterior protección deben ajustarse a instrucciones impartidas por el MINVU. En términos generales se refieren a identificación clara de atributos de carácter urbano, arquitectónico, histórico, económico y social, que serán consignados en una Ficha de Valoración Patrimonial, de modo de definir los niveles de intervención posibles de permitir tanto en las ZCH como en los ICH. Se permite establecer normas urbanísticas²³ (usos de suelo, coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo, superficies prediales, dotación de estacionamientos, alturas máximas de la edificación, entre otras); asimismo es posible fijar características arquitectónicas y morfológicas.

3.1.2. Ley de Monumentos Nacionales (ley 17.288)

Es una legislación específica, por lo que tiene primacía sobre la LGUC. Ésta ley, 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. Esta ley define 5 categorías de Monumentos Nacionales (MN), Monumentos Públicos, Monumentos Históricos (MH), Zonas Típicas (ZT), Sitios Arqueológicos y Santuarios de la Naturaleza. La Ley 17.288 fija procedimientos, condiciones generales de intervención, sanciones y multas que deriven del manejo de los MN.

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).
- 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.

²² Sección elaborada por Paz Undurraga, arquitecto urbanista.

²³ Según Circular de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, N° 186.

En conformidad al artículo 60 de la LGUC, los permisos para demoliciones y refacciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, deberán ser otorgadas por la Dirección de Obras Municipales previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, V Región.

Las Intervenciones proyectadas en inmuebles que cuenten con declaratoria de Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico o se encuentren dentro de los límites de la Zona Típica “Área Histórica de Valparaíso”, deberán cumplir además con las disposiciones de la ley 17.288, sobre Monumentos Nacionales y ser aprobadas por el Consejo de Monumentos Nacionales.

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.

a) Sitio del Patrimonio Mundial

La Inscripción de Valparaíso como Sitio Patrimonial Mundial se basa en el valor de la ciudad por su forma especial de ser habitada en la pendiente y por haber usado a fondo la modernidad del siglo XIX y principios del XX. Esta condición histórica se aprecia en la construcción de su suelo, el puerto, los cauces y las comunicaciones. Esta declaratoria²⁴ reconoce a Valparaíso a una escala que trasciende el país, asociada a lugar remoto, misterioso, mitológico y a evocación literaria. Lo que más se destaca de esta ciudad, entre otros, es su traza urbana, sus calles, escaleras, ascensores, miradores, la fachada continua y su arquitectura espontánea.

La inscripción propiamente tal, incluye el “Barrio histórico de la ciudad-puerto de Valparaíso”, sobre la base del criterio cultural (III): “Valparaíso es un testimonio excepcional de la primera fase de la globalización en el siglo 19, cuando se convirtió en el puerto comercial líder en las rutas marítimas de la costa del Pacífico de América del Sur”.

El Sitio del Patrimonio Mundial comprende el núcleo histórico de la Ciudad, el cual abarca la parte baja de los cerros Alegre y Concepción, el Sector de la Calle Prat, y los entornos de las Plazas Sotomayor, Echaurren y Matriz.

b) Zona de Amortiguación del Sitio

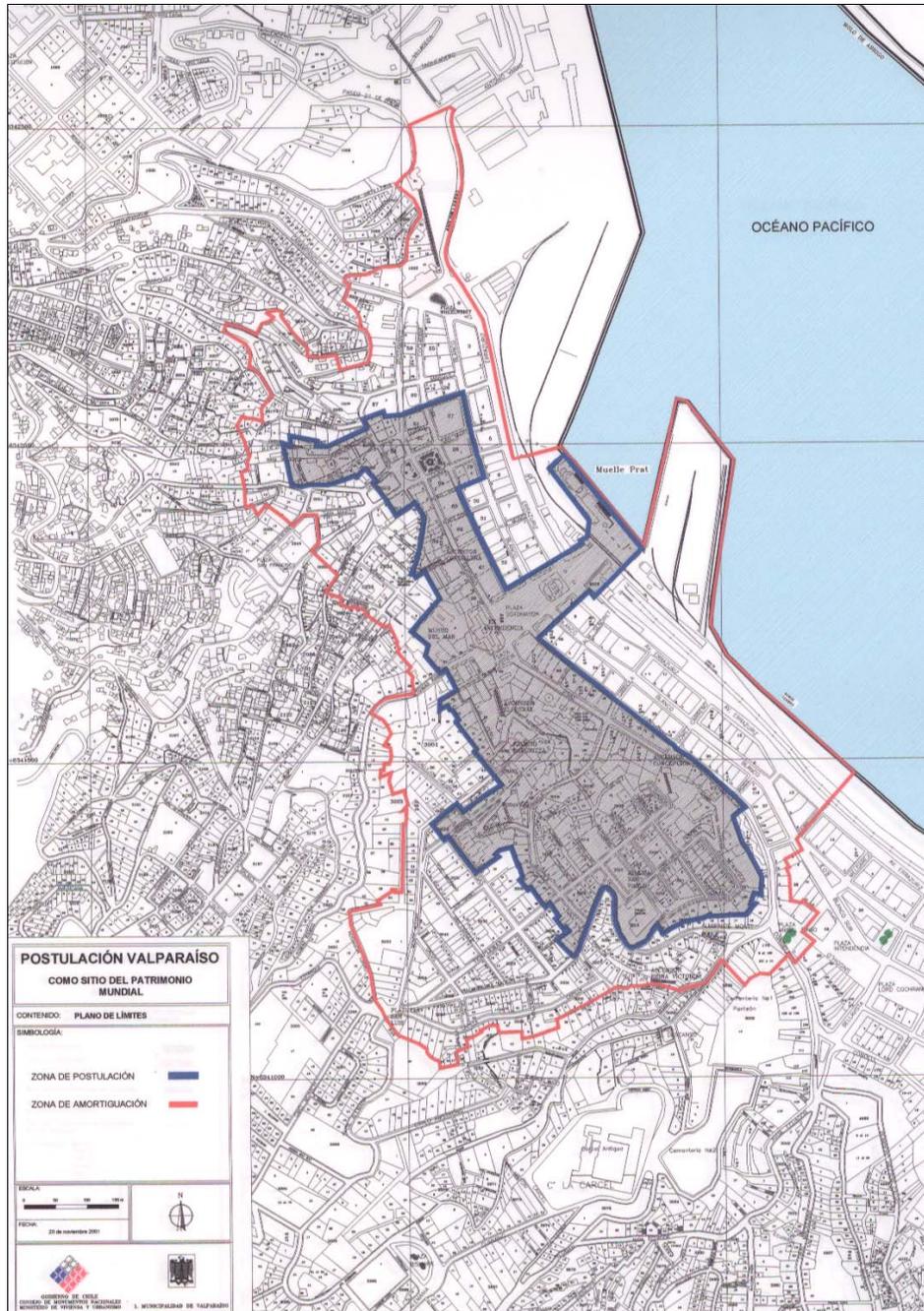
La inscripción considera una Zona de Amortiguación, la cual circunda al SPM hacia los cerros como hacia la parte baja de la Ciudad. Esta zona tiene una continuidad urbana, arquitectónica, e

²⁴ Decisión adoptada por la sesión 27ª del Comité Patrimonio Mundial de UNESCO, París entre el 30 de Junio y 5 de Julio del 2003

histórica con el Sitio del Patrimonio Mundial, por lo que ambas comprenden un sector que testimonia los atributos reconocidos por UNESCO.

La zona de amortiguación se extiende hacia el límite geográfico del borde costero marítimo, incorporando instalaciones portuarias. Abarca en totalidad los Cerros Alegres y Concepción, la parte baja de los Cerros Cordillera y Santo Domingo, la zona del Plan de la ciudad entre las Plazas Aníbal Pinto y Aduana.

Límites del Sitio del Patrimonio Mundial y de su Área de Amortiguación



c) Marco normativo de ambas zonas

Tanto el Sitio del Patrimonio mundial, como su área de Amortiguación están protegidos por los marcos regulatorios descritos, ambas zonas cuentan con declaratoria de Zona de Conservación Histórica y de Zona Típica; y a su vez, ambos sectores contienen inmuebles protegidos como Inmuebles de Conservación Histórica o Monumentos Históricos.

| | Zona Típica | Monumentos históricos | Zonas de Conservación Histórica | Inmuebles de Conservación Histórica |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Sitio del Patrimonio Mundial | SI | SI | SI | SI |
| Zona de Amortiguación del Sitio | SI, salvo parte del plan | SI | SI | SI |

3.1.3. Instrumentos de protección patrimonial por la LGUC.

En Chile existen distintos instrumentos de planificación territorial, a escala intercomunal (Plan Intercomunal), comunal (Plan Regulador Comunal) y seccional. Para el caso de Valparaíso, y específicamente del Sitio del Patrimonio Mundial, en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso (PRCV), en virtud del Artículo 60° de la LGUC y los artículos 2.1.18 y 2.1.43 de la OGUC, se han venido declarando Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica, proceso realizado por etapas y durante una década.

Es así como en el año 1997 se protege un sector de la ciudad mediante dos Seccionales²⁵, el de “Preservación de Vistas desde Paseos Miradores” y el de “Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica”. En el año 2004, se reemplaza el seccional anterior por la declaratoria de “Zonas de Conservación Histórica Cerros del Anfiteatro, Plan, Borde Mar y Acantilados” (ZCHP, ZCHA; ZCHLF).

Complementariamente en los años siguientes se ha seguido incorporando la PRCV Zonas de Protección de Recursos de valor Patrimonial Cultural. En el año 2005 se realiza la declaratoria de “Zona de Conservación Histórica sector Almendral” (ZCHAL-V Y ZCHAL-B) y de Zona de Conservación Histórica de Placeres y Esperanza” (ZCHP Y E); finalmente el año 2007 se declara la “Zona de Conservación Histórica en el sector de Playa Ancha”.

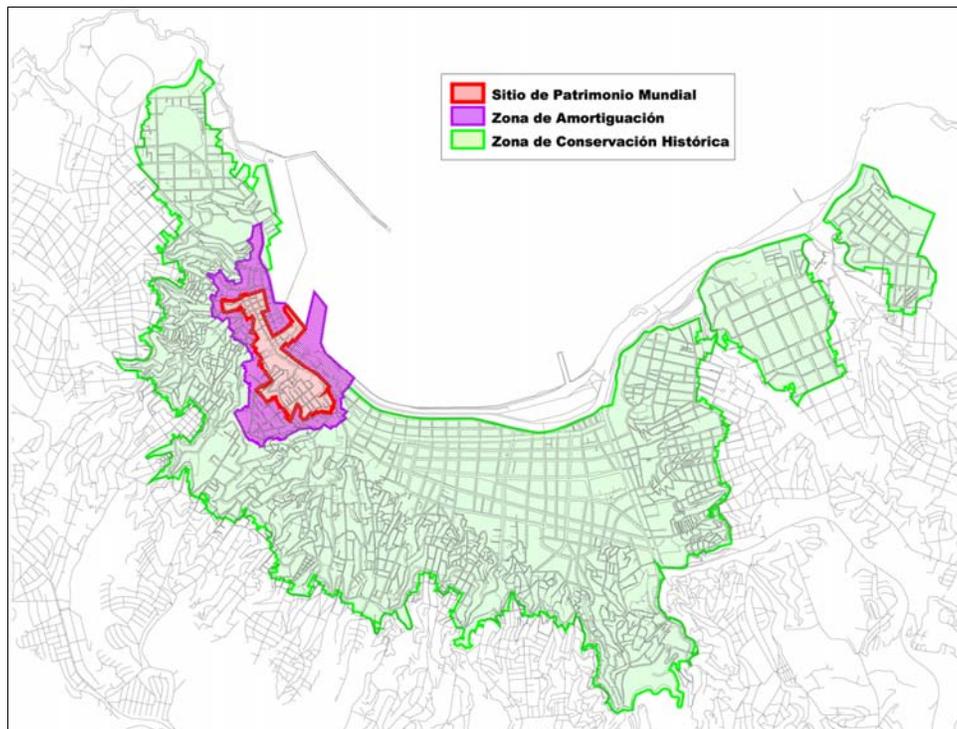
Con todas estas modificaciones al PRCV, se ha buscado resguardar el singular patrimonio cultural y natural de la Ciudad de Valparaíso, cautelando “los patrones de asentamiento” que identifican cada barrio. Esto se refiere a las características urbanas y arquitectónicas particulares de cada sector (cualidad de anfiteatro, derecho a vista, copropiedad del ojo), como son los sistemas de agrupamiento, ocupación predial, líneas de edificación, entre otras. Se pretende proteger, además, la escala de los barrios que conforman los cerros de la ciudad, para lo cual la norma limita la escala de los equipamientos y define usos compatibles. Define también niveles de intervención en inmuebles insertos en las Zonas, y protege de manera especial características arquitectónicas mediante la protección específica de ciertos inmuebles declarados ICH.

²⁵ Definición según Art. 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En el Art. 29° del PRC vigente existen definiciones específicas para la protección de los ICH y de las ZCH, donde destacan conceptos que ayudan a interpretar lo que constituyen los bienes patrimoniales y la forma en que pueden abordarse:

- **Autenticidad del bien:** Corresponde al conjunto integral de características de valor arquitectónico, espacial, tecnológico-constructivo que originan la calidad patrimonial y cultural de un inmueble, conjunto arquitectónico, espacio urbano o Centro Histórico. Estos caracteres individualizan al bien y son respuesta a las condicionantes ambientales, tecnológicas, sociales, económicas y culturales de la época determinada que surgen y se definen en la Ficha de Valoración de cada inmueble. Los caracteres de la autenticidad pueden ser identificados y evaluados en los aspectos arquitectónicos, espaciales, planimétricos, formales, estilísticos, tecnológicos-constructivos y en la modalidad de implantación y relación con el entorno urbano.
- **Memoria de Intervención:** corresponde a un informe genérico, preparado por el profesional a cargo de la intervención de un Inmueble de Conservación Histórica, y está destinado a garantizar obras de intervención ajustada a criterios de restauración y rehabilitación. Esta memoria del proyecto deberá contener a lo menos un diagnóstico general del estado de conservación estructural, constructivo, espacial y estilístico, y constituye el respaldo técnico fundado de las obras que aseguran su recuperación.
- **Patrones de Asentamiento:** tipologías arquitectónicas y estructura parcelaria, que genera una forma de construir el tejido urbano y el espacio público de un determinado barrio o sector y lo hacen identificables como unidad.

Límites de Zona Conservación histórica Cerros del Anfiteatro, SPM y área de Amortiguación.



Fuente: Elaboración propia.

Estas declaratorias han permitido también, controlar los impactos indeseados en la transformación del paisaje urbano y resguardar atributos urbanísticos (calidad de anfiteatro, derecho a vista, copropiedad del ojo) y arquitectónicos mediante la protección específica de ciertos inmuebles declarados ICH. La normativa general cautela el manto del anfiteatro con una altura máxima de 4 pisos para la edificación.

a) **Zonas de Conservación Histórica del Plan Regulador Vigente que afectan al SPM y a su Área de Amortiguación.**

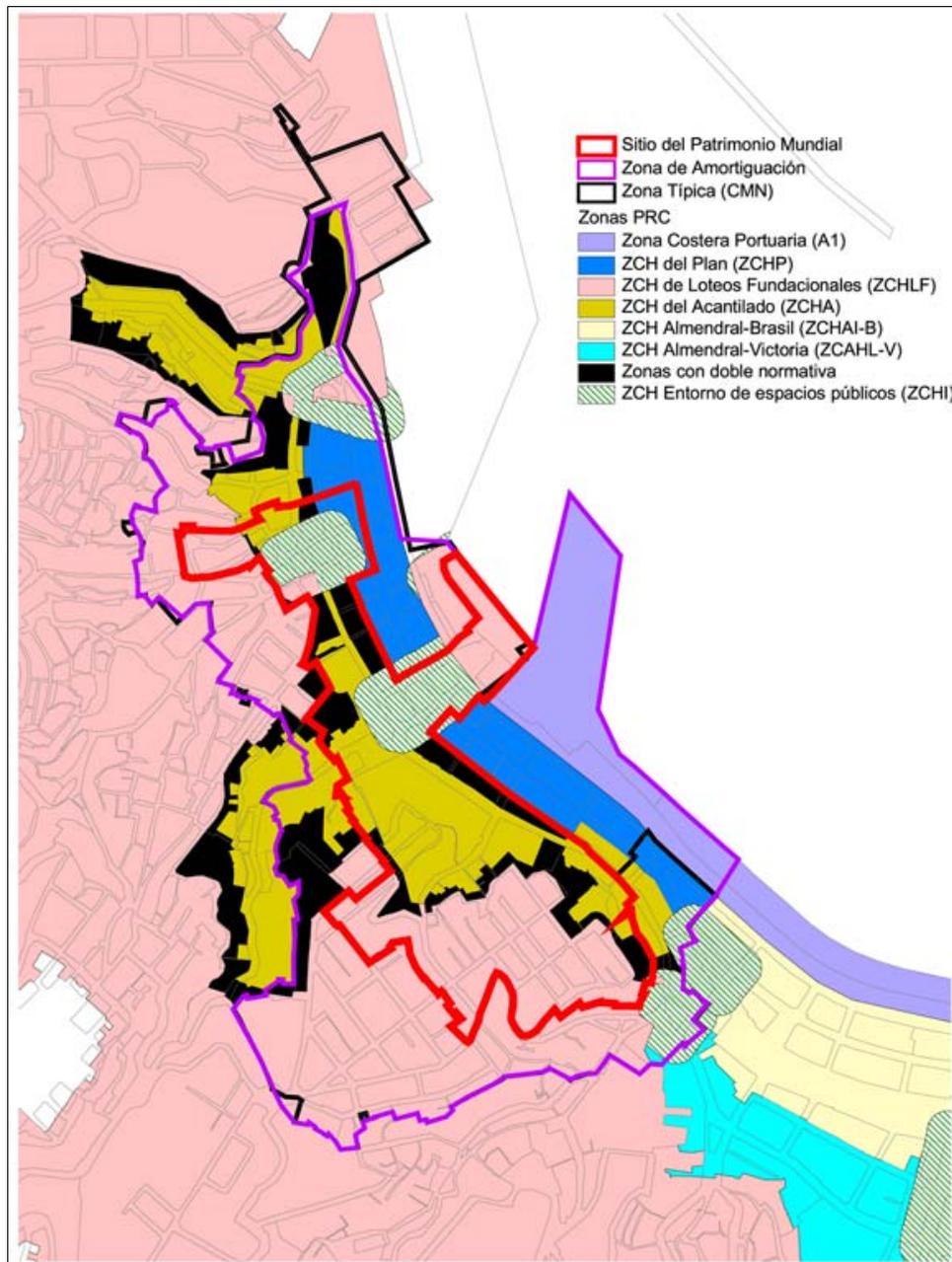
La ZCH Cerros del Anfiteatro, que está conformada por los cerros que constituyen el anfiteatro natural de la ciudad y el sector poniente del plan de la ciudad incluye distintas zonas:

- **Zona ZCHP, Plan de la ciudad sector Puerto**, corresponde al Plan de la ciudad sector Puerto entre Plaza Aduana y calle Melgarejo, incluye al área inscrita en la lista de Sitios del Patrimonio Mundial de UNESCO y a su Área de Amortiguación.
- **Zona ZCHA, del Acantilado o cordón vial de pie de cerro**, enfrentando Av. Varas, Carampangue, Bustamante, Serrano, Tomás Ramos, Prat, Esmeralda hasta límite con Plaza Aníbal Pinto, incluye al área inscrita en la lista de Sitios del Patrimonio Mundial de UNESCO y a su área de amortiguación.
- **Zona ZCHLF, o Cerros del anfiteatro**, corresponde a aquellas áreas que se consolidaron como barrios residenciales en los cerros que conforman el anfiteatro de la ciudad, incluye parte del área inscrita en la lista de Sitios del Patrimonio Mundial de UNESCO.
- **Zona ZCHI**, corresponde a todas las plazas ubicadas dentro de la Zona de Conservación Histórica del Plan de la Ciudad, quedando algunas insertas en el área de amortiguación del Sitio del Patrimonio Mundial de UNESCO.
- **Zona G**, corresponde a las áreas verdes, plazas y paseos-miradores de la ciudad, quedando algunos insertos en el área inscrita en la lista de Sitios del Patrimonio Mundial de UNESCO y en su área de amortiguación.
- **Zona A1**, corresponde a la zona costera portuaria o área de faenas del Puerto de Valparaíso, incluye parte del área de amortiguación.



Vistas Aéreas Plazas Sotomayor y Matriz, Fotografías Michael Bier

Zonas de Conservación Histórica del Plan Regulador Comunal y su relación con el Sitio del Patrimonio Mundial y su Área de Amortiguación.



Fuente: Elaboración propia.

ZCH que afectan al Sitio UNESCO y su Área de Amortiguación

| | Zonas de Conservación Histórica | | | | |
|-----------------------|---------------------------------|------|-------|------|----|
| Sitio UNESCO | ZCHP | ZCHA | ZCHLF | | ZG |
| Área de Amortiguación | ZCHP | ZCHA | | ZCHI | ZG |

Las condiciones de edificación están sintetizadas en el cuadro comparativo de la página siguiente. Hay algunas precisiones importantes de destacar para:

Zona ZCHI. La Ordenanza Local establece restricciones sobre las edificaciones de los entornos de Plazas ubicadas en la ZCH, resumidamente se puede señalar que esta norma define un sistema de agrupamiento continuo, en la línea oficial de edificación y con una altura de 11,90 metros, en toda la fachada que enfrenta a plaza y calles laterales. Permite además, por sobre la línea de continuidad, una edificación aislada con las rasantes establecidas en la O.G.U. y C.

Se indica que para las plazas localizadas dentro de la Zona de Conservación Histórica del Plan (ZCHP), se deberá mantener las rasantes visuales existentes que conforman el espacio de la Plaza, medidas desde los ejes centrales de ella, en el punto que enfrenta el edificio que se desea intervenir.

Zona G. Hasta el 20% de la superficie del terreno, se permiten equipamientos complementarios a los usos principales, como Cultura (bibliotecas, centros de eventos, auditorios y anfiteatros, cafeterías, fuentes de soda y estacionamientos complementarios bajo suelo), Deportes (canchas, piscinas, centros deportivos, gimnasios, baños, camarines, fuentes de soda y estacionamientos complementarios bajo suelo) y Cementerio (instalaciones y servicios complementarios y estacionamientos). No se establecen otras condiciones de edificación para esta Zona.

Cuadro resumen Normativa ZCH que afecta al SPM UNESCO

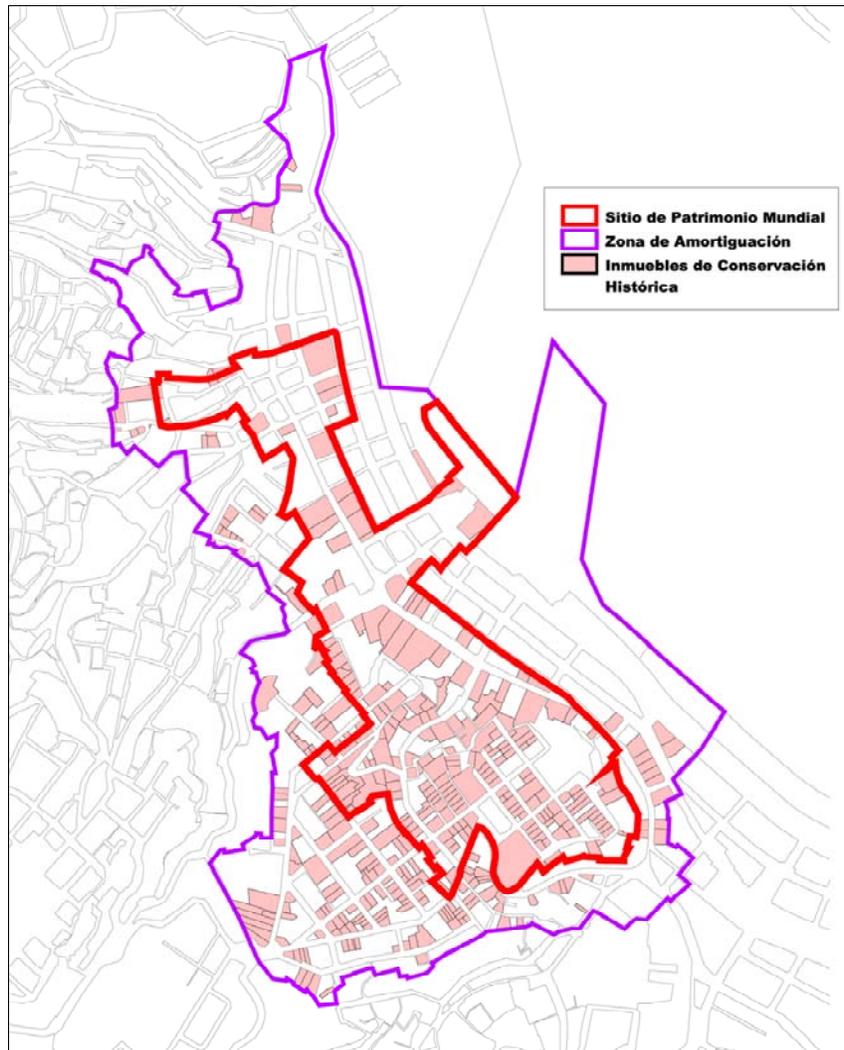
| | ZCHP | ZCHA | ZCHLF | ZCHI |
|-----------------------------|--|---|---|---|
| Usos prohibidos | Residencial: Vivienda en 1° piso. Comercio: estaciones o centros de servicio automotor. Deporte: estadios. Seguridad: Cárceles. Actividades Productivas: molestas o peligrosas no asimilables a equipamiento clase comercio o servicios. | Residencial: vivienda en 1° piso (calle Bustamante, Serrano, Esmeralda Cochrane y Prat) Seguridad: Cárceles y centros de detención. Activ. productivas molestas o peligrosas (bombas de bencina, garajes o talleres mecánicos de rep. vehículos, locales de recolección y almacenaje de residuos) | Comercio: centros comerciales, grandes tiendas, estac. o centros de servicio automotor, clubes nocturnos, discotecas y similares (salvo calles Ecuador, Cumming y Almte. Montt) Seguridad: cárceles y centros de detención. Activ. Productivas Molestas peligrosas. | Residencial: vivienda en 1° piso Equipamiento, Act. comercial y Servicios Artesanales en espacios abiertos, Comercio Minorista de Terminales de distribución, Ferias Libres y Persas, Servicentros, Estac. de Servicios y similares, Edificios de Estac. y Terminales de Buses; Servicios de Garages y Talleres, almacenamiento y bodegas. |
| Escala equipam. | Artículo 2.1.36 O.G.U. y C. | Artículo 2.1.36 O.G.U. y C. | Vías 10 m. y más: hasta 250 personas. Vías menos 10 m.: hasta 50 personas. | Artículo 2.1.36 O.G.U. y C. |
| Sup. Predial min. | 500 m2 | 300 m2 | 250 m2 | 480 m2, con frente mínimo de 15 metros |
| Ocup. Max. Suel | 100% | 100 % | 70 % | 100% |
| Agrupamiento | Continuo y continuo retranqueado, con un mínimo de 2 m desde el plano de fachada. Se exige continuo cuando exista en 60% o más en la cuadra. | Continuo y continuo retranqueado, con un mínimo de 2 m desde el plano de fachada. Se exige continuo cuando exista en 60% o más en la cuadra. | Continuo o aislado conforme a la edificación predominante en la cuadra. | Continuo en línea de edificación. Profundidad mínima de fachada de 4 m. Sobre continuidad se permite edificación aislada. |
| Altura | Continuidad: determinada por la altura continuidad existente en la cuadra. Seccional de vistas, rasantes o áreas V. | Continuidad: determinada por la altura continuidad existente en la cuadra. Seccional de vistas, rasantes o áreas V. | Sitios Eriazos: No sobrepasar la alt. máx. Existente en la manzana. M´x. 4 pisos Edif. Existente: 1 piso más de lo existente con permiso DOM. | Continuidad: determinada por la altura continuidad existente en la cuadra. Sobre continuidad, 2 pisos (7metros) edificación aislada. |
| Estacionamientos (*) | En 1° piso, al interior del edificio | No se permite acceso en calles Prat, Serrano y Esmeralda. | | Al interior del edificio, sin frente a las calles que enfrentan plazas |

(*) Sobre estacionamientos (Art. 8, 6, c) dice que no se exigirán estacionamientos “Cuando se trate de un proyecto de alteración o rehabilitación de un edificio existente”

b) Inmuebles de Conservación Histórica del Plan Regulador Vigente insertos en el SPM

En la ciudad de Valparaíso hay una gran cantidad de inmuebles declarados ICH, los que se concentran dentro del área del Sitio Patrimonial Mundial y su área de Amortiguación, los que se ilustran en la Figura siguiente:

Inmuebles de Conservación Histórica en el SPM y su Zona de Amortiguación



Fuente: Elaboración propia.

Las Zonas de Conservación Histórica antes mencionadas, incorporan la declaratoria de numerosos Inmuebles de Conservación Histórica. En los Cerros del Anfiteatro los ICH corresponden a Edificios de Valor Histórico-Arquitectónico-Urbano como el Edificio de la Ex Cárcel de Valparaíso, los cementerios del cerro Panteón, algunas casas de Playa Ancha, la Antigua Escuela Naval, la Sebastiana, entre otros. Se declara una gran concentración en la Zona Típica y algunos en el almendral y cerros. Una norma específica que restringe intervenciones que alteren la volumetría existente y condiciona las intervenciones en elementos de fachadas cautela que no se altere la “autenticidad del Bien”, permitiendo intervenciones menores.

c) Normas para Inmuebles de Conservación Histórica.

En el PRCV se define una normativa genérica para los ICH de la ciudad, donde se establece que “sólo se permitirán, aquellos tipos de intervenciones que no constituyan alteración de las características urbanas arquitectónicas, históricas y de valor cultural que lo hicieron elegible como tal y cuyos atributos formales se describen en las Fichas de Valoración e intervención de cada uno”. Esta Ficha constituye, para efectos normativos, una subzona de la Ordenanza local, siendo considerada la única norma válida para el inmueble, lo que aparezca en ella como intervención permitida. En la actualidad, la primera etapa de estudio del Plan Director Patrimonial, está entregando propuestas de Fichas con grados de protección para los inmuebles del SPM, las que aún no han sido incorporadas oficialmente al PRCV.

Se debe demostrar mediante una Memoria de Intervención que “las intervenciones propuestas constituyen obras que no atentan contra la autenticidad del bien reconocidas en las fichas de valoración, ni alteran el volumen del inmueble existente o generan efectos de reducción de vistas y asoleamiento para vecinos y espacios públicos colindantes”.

Entre las intervenciones permitidas están “modificar o agregar vanos en fachadas y techumbres en función de mejorar la habitabilidad de los recintos interiores o mejorar las vistas e iluminación del espacio interior”, “habilitar terrazas en las techumbres mediante la colocación de barandas y plataformas necesarias a ese fin”, “el cierre de patios interiores, como asimismo, adiciones volumétricas a patios interiores o posteriores, siempre que no sean visibles o den a fachadas principales”, “sustracciones de elementos, materiales o volúmenes de fachadas y techumbres siempre que no se atente contra la autenticidad del bien descrita en la ficha de valoración”.

Establece por otro lado que “En caso de autorizarse una demolición en un inmueble de Conservación Histórica, se permitirá en su reemplazo, construir un volumen igual al original”.

d) Normas para Inmuebles y sitios eriazos insertos dentro de la ZCH:

El PRC de Valparaíso define una normativa general para todos los inmuebles insertos en el área que no cuentan con declaratoria de ICH (Art. 32) que se basa principalmente en definir las alturas máximas para intervenir los inmuebles existente cómo las obras nuevas insertas en el área, para los cuales se define que “deberán mantener en forma específica e individual, las características urbano arquitectónica generales, y los patrones de asentamiento del barrio en que se encuentran. Se deberá presentar un anteproyecto o proyecto que indique su correlación con la altura, volumetría y proporciones de los vecinos, considerando no sólo la relación con el vecino inmediato sino con el entorno visual dentro de las cuadras colindantes a la manzana en que se emplaza”.

Los usos de suelo y condiciones de edificación para proyectos de obra nueva están establecidos por Zonas (Art. 34°): Zona de Conservación Histórica del Plan (ZCHP), Zona Conservación Histórica del Acantilado o Cordón Vial de Pie de Cerro (ZCHA) y Zona de Conservación Histórica Cerros del Anfiteatro (ZCHLF)

e) Obras menores en ZCH:

Requerirán asimismo de la presentación complementaria de un informe técnico, ejecutado por profesional competente, que acredite y fundamente dicha demolición o intervención.

Cuando proceda autorizar la demolición parcial o total, el propietario del inmueble declarado de Conservación Histórica, deberá entregar los antecedentes testimoniales gráficos del edificio, tales como levantamiento planimétrico de la construcción existente, fotografías generales o de detalle, que permitan mantener un registro gráfico de sus intervenciones.

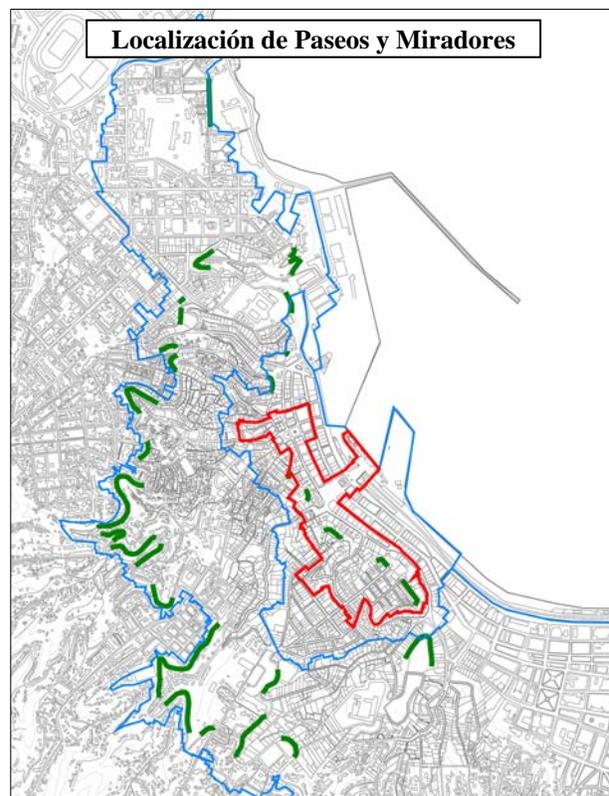
En el caso de ejecución de obras de mantención y reparación definidas en los artículos 158 y 159 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales en conformidad al artículo 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será requisito dar aviso previo a la Dirección de Obras Municipales presentando minuta explicativa sobre el tipo de obra, y fotografías del inmueble ilustrando los elementos o espacios objeto de reparación o mantención, a fin de permitir el monitoreo o seguimiento de intervención.

f) Seccional de Preservación de Vistas desde Paseos y Miradores.

Este instrumento normativo busca proteger las vistas a la bahía desde los principales miradores y paseos de los cerros (indicados en plano) como Avda Alemania, miradores de pie de cerro, entre otros. Para ello define un área de influencia dentro de la cual limita las alturas de las edificaciones a través de la aplicación de rasantes negativas, preservando así el dominio visual desde estos miradores y acepta alturas mayores en aquellos ejes visuales en que la visión ya ha sido obstruida por alguna edificación en altura.

Establece (Art. 18°) restricciones de altura para “Las edificaciones y sus salientes ubicadas delante de los paseos miradores graficados en el Plano PRV - 02, emplazadas fuera de las áreas del Seccional Preservación de Vistas” las que “no podrán sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 20° medidos hacia abajo desde un plano horizontal trazado a nivel de la calle al borde del paseo, hasta una distancia de 100 metros”. Para “las edificaciones nuevas y sus salientes ubicadas en predios colindantes con los paseos miradores enumerados en la Memoria Explicativa y graficados en el Plano PRV – 02 modificado, deberán inscribirse, dentro de la rasante de 45° trazada hacia arriba desde el borde del Paseo hacia sus contornos, abarcando un radio de 100 metros.”

Establece que para la totalidad de los paseos graficados en la Figura de Paseos y Miradores, el DOM previo informe favorable de la SEREMI MINVU, podrá autorizar un menor ángulo de rasante siempre que el edificio no obstaculice la visión panorámica del paseo mirador.



Respecto a los ascensores funiculares, se aplicarán la rasante de 20° del inciso 1°, a nivel de la Estación Superior y rasantes de 45° hacia los costados, medidos desde el borde de la franja de propiedad del ascensor, para cualquier edificación nueva.”

g) Criterios para Pronunciamiento de SEREMI MINVU en ZCH.

Este documento define 32 criterios para evaluar intervenciones y definir el pronunciamiento previo de la SEREMI MINVU según el Art. 60. Consiste en definir criterios de pronunciamiento frente a diferentes tipos de intervenciones (demolición, restauración y remodelación) que están enunciados en forma genérica para cualquier inmueble y en forma específica para inmuebles calificados por el seccional vigente al momento de redactar dichos criterios (Carácter Monumental y Representativos de Arquitectura de Época)

Además establece (Criterio 29°) condiciones de uso de suelo que el PRC vigente en ese momento no contemplaba (escalas y tipos) para las diferentes zonas definidas en tal instrumento como “Dentro de la ZCH no se autorizará refacción de inmuebles que den como resultado equipamiento mayor”, establece que en ciertas subzonas “podrán autorizarse refacciones que generen Equipamiento Menor y Mediano” y en otras “sólo se podrá autorizar Equipamiento Menor”.

En forma genérica se establece que la SEREMI “se reserva el derecho a no autorizar ciertas refacciones que en virtud de su uso resulten incompatibles o degraden la significación cultural del área. Asimismo se podrán exigir condiciones especiales al proyecto que mitiguen los impactos o que puedan causar riesgos”. Considerando que la circular hace referencia exclusiva a la refacción y demolición de inmuebles en un área de protección de un recurso patrimonial cultural, se examinarán los proyectos que contemplen tipos y escalas de equipamientos mayores y medianos.

Las obras nuevas no serán motivo de pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial por no corresponder al alcance del artículo 60°.

La SEREMI no se pronunciará con respecto a las acciones de “conservación” o de “estabilización” de los inmuebles por no constituir intervenciones contenidas en el concepto “Refacción” a que alude el artículo 60°, precisado por la Circular DDU N° 26 del 28 de enero de 2003, y por no requerir permiso de la DOM.”

h) Entornos de Monumentos Históricos.

Respecto al área entorno a un MH se establece: “Cuando el inmueble forme parte del entorno próximo de un Monumento Histórico, es decir colindante en cualquiera de sus deslindes prediales y cuando esté emplazado en pasajes peatonales o escaleras, la intervención no podrá afectar la calidad ambiental de dichos espacios libres o construidos, como asimismo la visibilidad y la iluminación de las edificaciones vecinas”.

3.1.4. Por la Ley de Monumentos Nacionales

En este sector el Consejo de Monumentos Nacionales ha declarado varias Zonas Típicas en diferentes períodos, las que fueron fusionadas en una sola declaratoria en octubre del año 2001, declarándose la “Zona Típica Área Histórica de Valparaíso” que comprende los Cerros Alegre y Concepción, parte de los Cerros Cordillera y Santo Domingo y parte del plan de la Ciudad entre plaza Aníbal Pinto y Plaza Echaurren. Así mismo cuenta con varios Monumentos Históricos.

El Consejo de Monumentos dictó además el “Instructivo especial de Intervención Zona Típica Centro Histórico de Valparaíso”, una guía para la evaluación de intervenciones en inmuebles y espacios públicos dentro de la Zona Típica. Este documento fija condiciones especiales a todas las intervenciones de bienes inmuebles privados, públicos o nacionales de uso público que se realicen en la Zona Típica o Pintoresca “Centro Histórico de Valparaíso” declarada según ley 17.288 (DE N° 605, 31 Agosto 2001), complementando el Art 30° de la citada ley.

Define, además conceptos técnicos específicos que complementan los contenidos en la OGUC y en el PRC y contextualizan las regulaciones propias del instructivo enunciando criterios o parámetros sobre características urbanas, arquitectónicas y morfológicas para las intervenciones dentro de la ZT, de las que se destacan:

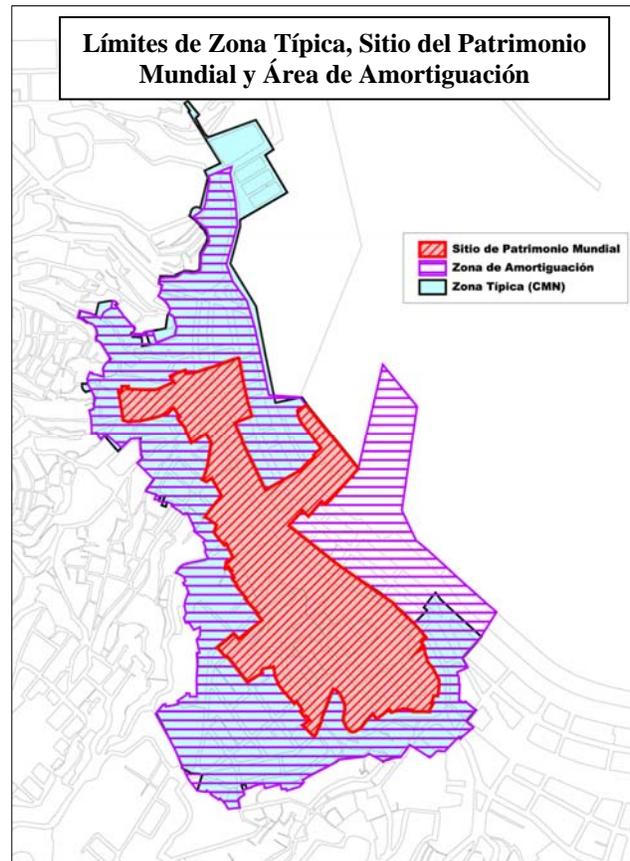
a) Calificación de las edificaciones (Art. 18°)

Establece una pauta referencial de calificación de la edificación inserta en la ZT, la que entrega información sobre los grados de intervención permitidos por el CMN para cada inmueble:

• **Inmuebles Monumento Histórico:** Aquel declarado en virtud de la Ley N°17.288. Los Monumentos Históricos en la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso son:

Edificios Aislados:

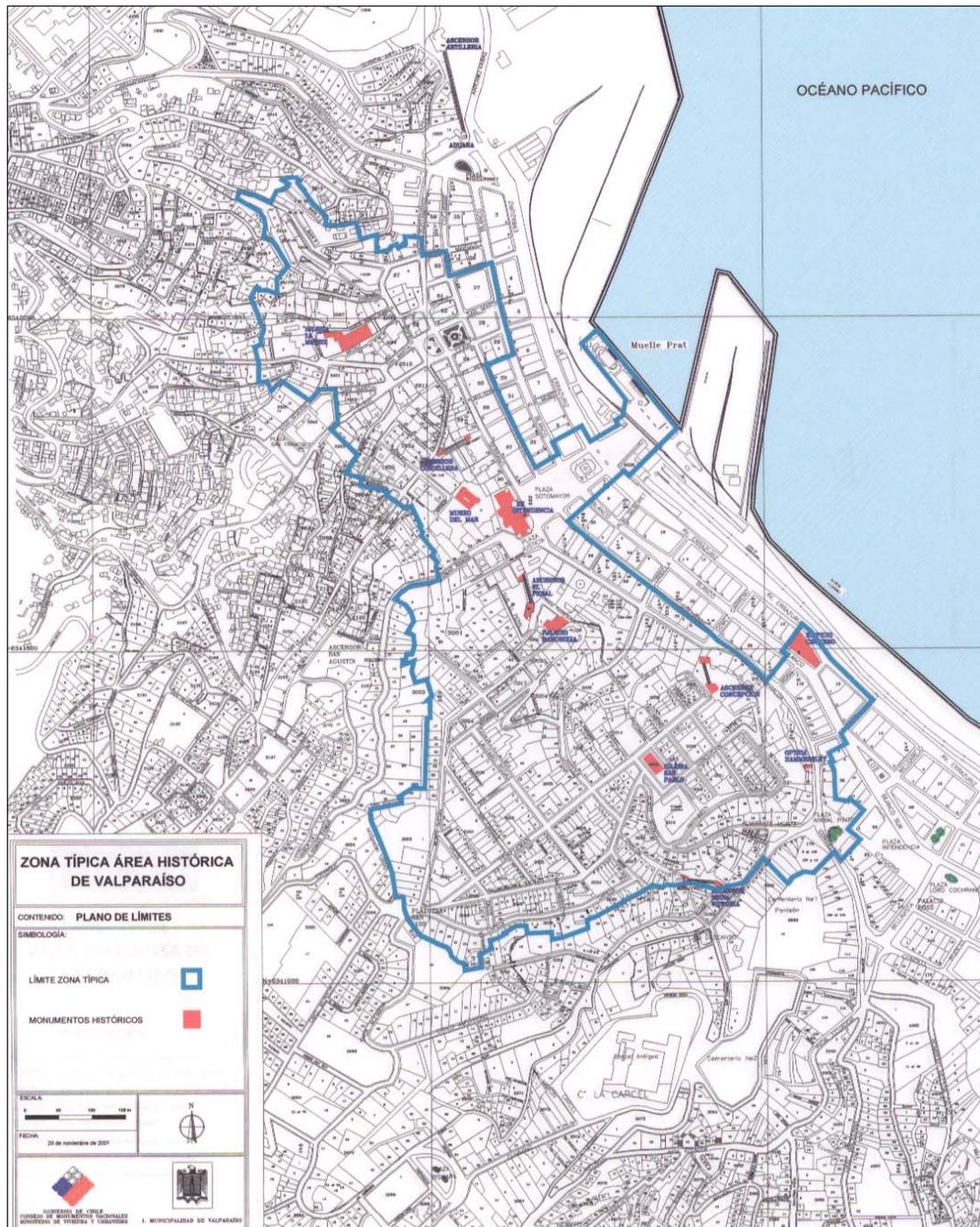
1. Castillo San José (D.S. N°2372 del 19 de marzo de 1963)
2. Iglesia de La Matriz (D.S. N°2412 del 6 de octubre de 1971)
3. Edificio Optica Hamersley (D.S. N°556 del 10 de junio de 1976)
4. Ex Palacio de La Intendencia (D.S. N°170 del 23 de enero de 1979)
5. Iglesia Anglicana San Pablo (D.S. N°1876 del 19 de julio de 1979)
6. Palacio Barburiza (D.S. N°1876 del 19 de julio de 1979)
7. Edificio Crucero Pasaje Ross (D.S. N°316 del 19 de julio de 1994)



Ascensores

1. Reina Victoria (D.E. N°866 del 1 de septiembre de 1998)
2. Concepción o Turri (D.E. N°866 del 1 de septiembre de 1998)
3. Cordillera (D.E. N°866 del 1 de septiembre de 1998)
4. El Peral (D.E. N°866 del 1 de septiembre de 1998)

Monumentos Históricos de la Zona Típica



b) Calificación de Inmuebles no Declarados Monumentos Históricos:

- **Inmuebles de Valor Histórico Artístico:** “Aquel que por sus características históricas, artísticas o arquitectónicas y urbanas destacadas, se constituye en inmueble protagonista del conjunto”. Son inmuebles en los que se destacan elementos arquitectónicos, ornamentales, materialidades originales, técnicas constructivas y tipología singular.
- **Inmuebles de Valor Ambiental Singular:** “Aquel cuya volumetría y tratamiento de fachada reúne elementos de interés, pero no se destaca por sí sólo en el conjunto”. Estos inmuebles tienen una tipología arquitectónica menos elaborada, constituyen un elemento que apoya o refuerza el conjunto, permite una notable articulación del entorno contribuyendo al ambiente urbano.
- **Inmuebles de Valor Ambiental:** “Aquel cuya volumetría y tratamiento de fachada no se destaca en el conjunto”. Con una tipología arquitectónica sencilla que no constituye un elemento que altere cualitativamente la unidad del conjunto.
- **Inmuebles Discordantes:** “Aquel que por su forma, tamaño, composición y materialidad, estilo, alteran la unidad y armonía del conjunto. No se integra a la tipología de los inmuebles del Sector”.

c) Condiciones Especiales:

Sobre los Usos de Suelo (Art. 14°): ...”se entenderá que los destinos de la edificación dentro de la Zona Típica, deberán ser compatibles con la estructura, espacialidad y características de la edificación de interés, de manera que su funcionamiento no requiera alteraciones del inmueble o afecten la tipología de edificación del entorno” y “No deberán provocar deterioro físico o social a los espacios públicos ni a los valores que se pretende conservar, ni causar impactos ambientales o viales que pongan en peligro la armonía del sector”.

Sobre las características formales (Art 21°): Establece instrucciones sobre la protección de las características formales de los inmuebles existentes, diferenciando los calificados con mayor valor (Históricos Artísticos y Ambientales Singulares) de los con menor valor (Ambientales, Discordantes) y de las obras nuevas. Estas características se refieren a ritmos de fachadas: elementos decorativos; techumbres y quinta fachada; antepechos y antetechos; mansardas; tragaluces, claraboyas y cúpulas; materialidad; cierros; tratamiento de predios de esquina; accesos; pinturas y murales (colores); toldos y marquesinas; muros cortafuegos o medianeros; ventanas, puertas y vanos en general; alturas y proporciones de zócalos y cornisas; balcones.

Sobre destinos y condiciones especiales para la edificación (Art. 23° al 55°) se aplican normas reconociendo ocho tipos de sectores o sub-zonas que reúnen características morfológicas similares. Estos son:

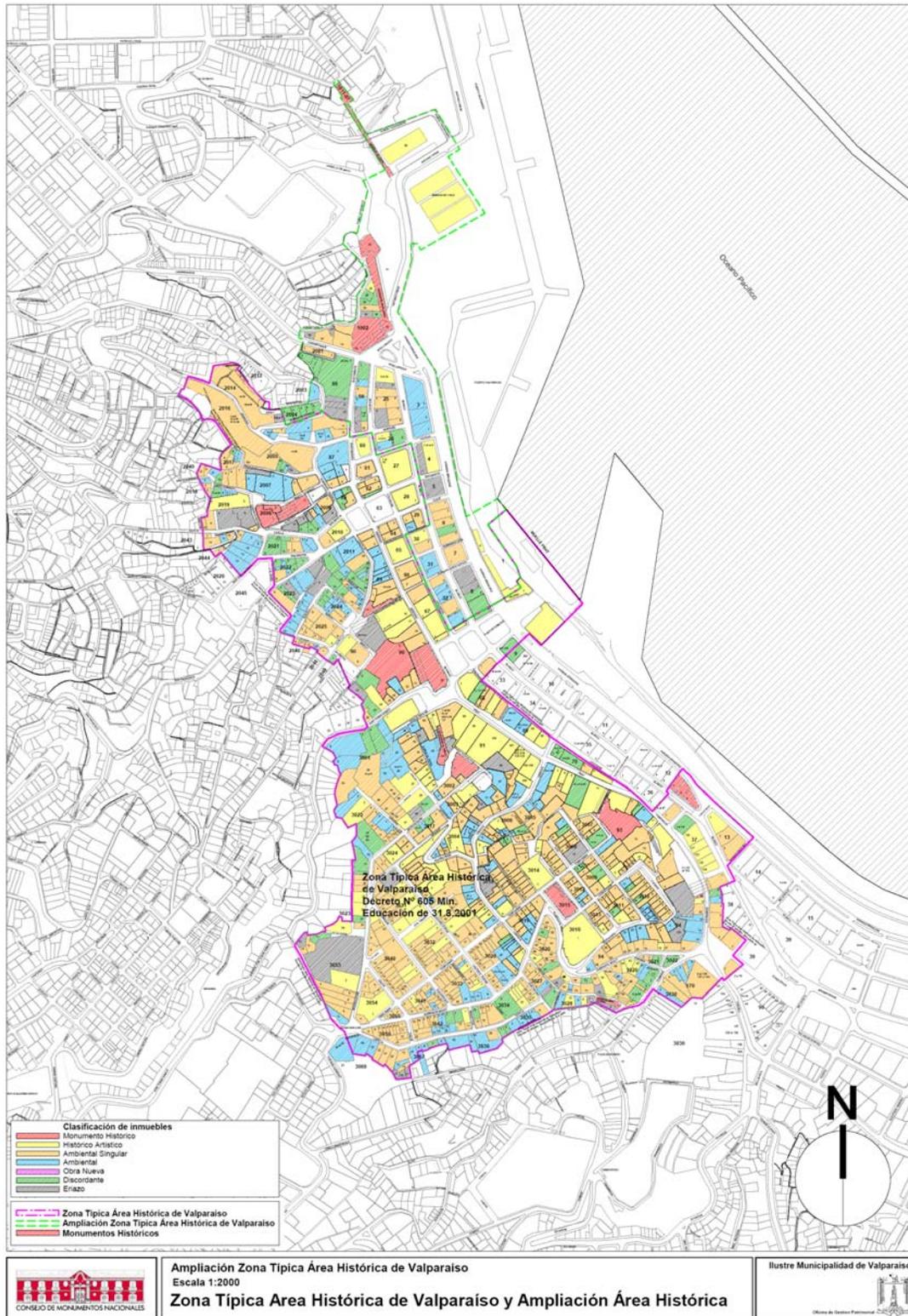
- Sector 1: Cerros Alegre y Concepción
- Sector 2: Plaza Aníbal Pinto y calle Almte. Montt
- Sector 3: Calles Prat, Esmeralda-Sector Bancario
- Sector 4: Plaza Sotomayor y Justicia
- Sector 5: Plaza Eleuterio Ramírez-Cerro Cordillera
- Sector 6: Plaza Echaurren-Calle Serrano
- Sector 7: Iglesia la Matriz-Cerro Santo Domingo
- Sector 8: Quebrada Márquez

Para ellos se recogen las condiciones de edificación del PRCV vigente y se establecen precisiones complementarias a las establecidas respecto a usos de suelo, condiciones sobre alturas, agrupamientos, rasantes desde paseos miradores, entre otras.

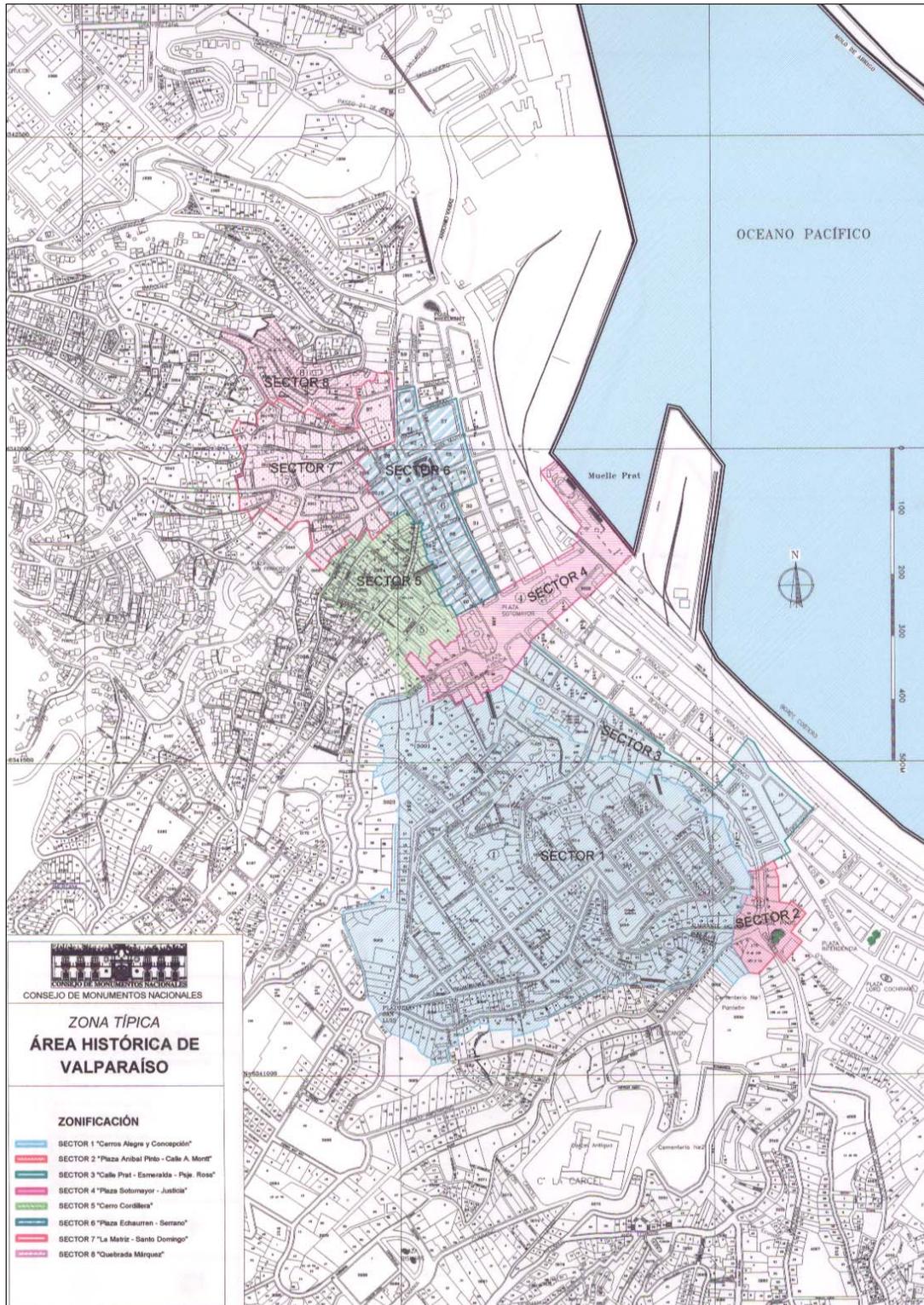
Cuadro de Condiciones Art. 21

| | Monumento Hist. | Histórico Artístico | Amb. Singular | Ambiental | Discordante |
|-------------------------|---|---|---|--|---|
| Modif. volumétrica | No se permite | | | | |
| Demolición. | | No se permite (salvo elementos agregados) | No se deben demoler. | Condicionada a un proyecto que implique mantener el nivel ambiental actual o contribuya a aumentarlo. | Se permite parcial o total. |
| Intervención permitida. | Conservación y restauración científica. | Conservación, restauración e intervención mínima. Alteración o modificación interior. Ampliación acorde expresión formal y volumetría original. | Modificaciones o intervenciones que impliquen mantener su calificación. | Intervención condicionada a un proyecto que implique mantener el nivel ambiental actual o contribuya a aumentarlo. | Modificación para aumentar el valor patrimonial del área. |

Plano con calificación de Inmuebles según CMN



Sectores de la Zona Típica



Cuadro resumen sobre Destinos y Condiciones Especiales de la ZT que afectan al SPM y su Área de Amortiguación

| | Sector 1 | Sector 2 | Sector 3 | Sector 4 | Sector 5 | Sector 6 | Sector 7 | Sector 8 |
|------------------------------------|--|--|---|--|---|--|---|---|
| Usos prohibidos | Industrias y bodegas inof. Centros com. grandes, estac, serv. Automot. Terminales de buses, grandes gimnasios, locales recolec. de residuos, playas y edific. de estacionam. | Industrias y bodegas, Supermer Y centros comer. Hospitales, locales recolec. de residuos, estac, serv. Automot. Terminales, playas y edific. de estacionam. Infraestructura telecomunic. | Viv. 1° piso bodegas, talleres, instalaciones infraestructura telecomunicac. Industrias, garages, bombas bencina y Edif. estacionam. locales recolec residuos | Supermer y cent. Comerc. hospitales, locales recolec residuos estac, serv. Automot. Industrias, bodegas, Infraestructura telecomunic. Terminales, playas y edific. estacionam. | Supermer y cent. Comerc. hospitales, locales recolec residuos, estac, serv. Automot. Industrias, bodegas, Infraestructura telecomunic. Terminales, playas y edific. estacionam. | Supermer y cent. Comerc. hospitales, locales recolec residuos, estac, serv. Automot. Industrias, bodegas, Infraest. telecomunic. Terminales, playas y edific. estacionam. gimnasios, | Supermer y cent. Comerc. hospitales, locales recolec residuos, estac, serv. Automot. Industrias, bodegas, Infraestructura telecomunic. Terminales, playas y edific. estacionam. | Supermer y cent. Comerc. hospitales, locales recolec residuos, estac, serv. Automot. Industrias, bodegas, Infraestructura telecomunic. Terminales, playas y edific. estacionam. |
| Sistemas de Agrupamiento | Aislado, pareado, continuo. Conjuntos: mantener existente. No aislada sobre continui. | Continuo en línea de edificación. | Continuo en línea de edificación. | Continuo en línea de edificación. | Aislado, pareado, continuo. | Continuo en línea de edificación. | Continuo en línea de edificación. | Continuo en línea de edificación. |
| Alturas máximas Edificación | C Alegre: 9 m C Concep: 7 m | Área V5: 30 m en predios pie de cerro No podrá sobrepasar rasante -20° bajo Paseo Atkinson y -5° en ladera Paseo Dimalow. | Área V3: No sobrepasar rasante -20° Área V4: No sobrepasar rasante -5° Área V5: 30 m y existente en P. Echaurren. Área V6 y V8: 36 m. | 9 metros Área V3: No sobrepasar rasante -20° Área V4: No sobrepasar rasante -5° Área V5: 30 m Área V8: 36 m. | 9 metros Área V4: No sobrepasar rasante -5° | Área V1: mayor altura de Edif. continuas existentes. Área V2: 21 m Área V4: No sobrepasar rasante -5° Área V5: 30 m y existente en P. Echaurren. | 9 metros Área V1: mantener mayor altura de Edif. continuas existentes. | 9 metros Área V4: No sobrepasar rasante -5° |

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. Contemplaba además la compra y reciclaje de viviendas, fomento productivo, especialmente de comerciantes del lugar²⁶.

También existe el Instructivo del Consejo de Monumentos Nacionales que establece:

“... ha sido fundamental diseñar instrumentos de planificación y normativas que den reglas claras de cómo debemos conservar y desarrollar nuestra ciudad. De acuerdo a la legislación vigente, el Consejo de Monumentos Nacionales, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, gracias al apoyo de diversas instituciones, han elaborado el presente Instructivo de Intervención para el Área Histórica de Valparaíso, que hoy está protegida como monumento nacional en la categoría de zona típica”.

“Este documento será una importante guía para los arquitectos, los urbanistas, los vecinos y residentes, el comercio, los empresarios inmobiliarios, las autoridades y para todos aquellos que viven, visitan o están interesados en los barrios patrimoniales de Valparaíso”.

“Estamos ciertos que este instrumento será de gran ayuda a la conservación y gestión del patrimonio de Valparaíso. Su elaboración ha sido un desafío muy complejo, dada la peculiar naturaleza de los valores urbanísticos y arquitectónicos de la ciudad que debe proteger. Ellos se refieren no tanto al inmueble aislado como al conjunto, y derivan de una peculiar adaptación al medio, de la diversidad armónica de estilos, de la creatividad constructiva, de las diferencias tanto como de la homogeneidad”²⁷.

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.

Según Paulina Kaplan, hoy directora de la Mesa Técnica “lo más parecido a directrices de acción patrimonial, preexistentes a la postulación, eran los instructivos de Zona Típica, los criterios de intervención urbana (SEREMI-MINVU) y la zona de conservación histórica del plan regulador”²⁸.

Esto no ha cambiado hasta esta fecha, porque la elaboración de un Plan Director está en proceso de elaboración.

²⁶ Ver Documento de postulación a la UNESCO, pags. 47-49.

²⁷ “Instructivo de Intervención, Zona Típica o Pintoresca, Área Histórica de Valparaíso”, Consejo de Monumentos Nacionales, Ministerio de Educación, Santiago, julio 2002.

²⁸ Ver “Desastre patrimonial. Calle Serrano: la Zona Cero de Valparaíso” El Mercurio de Santiago 12 febrero 2007.

3.3 Normas de edificación que rigen sobre el Sitio Patrimonial

Ver puntos 3.1.3 y 3.1.4 de esta sección.

3.4 Zona del Amortiguación en torno al Sitio Patrimonial

Ver puntos 3.1.2. b) y c) de esta sección.

3.5 Sobre la edificación de obras nuevas en el Sitio Patrimonial

Ver puntos 3.1.3. c) d), e), f) y h) de esta sección.

3.6 Incentivos para la reinversión en el Sitio Patrimonial.

No existen incentivos de la naturaleza de los que establece la pauta metodológica, tales como, reducción en las tasas de impuestos o créditos con menores tasas de interés para reinvertir en edificios patrimoniales del Sitio Patrimonial

Sin embargo hay 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.

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. Estas acciones van desde el ámbito nacional al ámbito comunal y han permitido la generación de los siguientes planes y programas:

a) Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU):

Programa Nacional de Recuperación del Patrimonio Urbano:

Para incentivar la revitalización y renovación de las áreas patrimoniales y barrios deteriorados, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha creado programas de inversión en espacios públicos y barrios, planes reguladores y subsidios orientados a recuperar el Patrimonio Urbano. Estos programas están orientados principalmente a la rehabilitación de viviendas en inmuebles ya construidos, la recuperación de espacios públicos, la recuperación de barrios vulnerables y la protección de inmuebles y zonas de valor patrimonial mediante zonas de conservación históricas en planos reguladores. Con estos programas se busca reactivar económica y socialmente los centros y barrios, incentivando al repoblamiento, la radicación de las familias en sus barrios de origen y la revalorizando el stock construido

a1) Programa Concursable de Espacios Públicos,

Destinado a recuperar, entre otros, espacios públicos deteriorados de barrios patrimoniales y sectores emblemáticos de áreas urbanas consolidadas. Este programa, de carácter nacional, considera diseño y ejecución de proyectos, cuya presentación debe hacerse a través del Municipio respectivo, el cual deberá aportar con al menos el 5% de los gastos de ejecución del proyecto. Las obras deben tener por objeto reconocer y proteger el patrimonio urbano, reforzar la identidad local y calidad de vida de los ciudadanos. El Programa permite construir obras nuevas o rehabilitar obras existentes, tales como iluminación, mobiliario urbano, soluciones básicas de aguas lluvias, conformación y mejoramiento de áreas verdes, zonas de juego, recreación, equipamiento menor como quioscos, odeones, juegos infantiles, y otras similares, a fin de permitir la recuperación de plazas, plazoletas, avenidas, calles, pasajes, paseos, sendas peatonales y de otros espacios urbanos.

En el caso de Valparaíso, para recuperación de espacios públicos insertos en el SPM se cumple con todos los requisitos establecidos para la calificación como Espacio Público Patrimonial, debido a su localización en ZCH y ZT, lo cual otorga atributos para su selección y financiamiento prioritario. Para que un proyecto califique como Espacio Público Patrimonial deberá estar orientado a la recuperación y mejoramiento de los elementos patrimoniales existentes. Dentro de

los requisitos de postulación destaca certificar apoyo de la comunidad y plan de participación ciudadana en la etapa de diseño.

Proyectos realizados:

- Sendas Peatonales Cerro Santo Domingo.
- Pasajes Peatonales Barrio Puerto
- Plaza Eleuterio Ramírez, Cerro Cordillera
- Paseo Atkinson y Subida Concepción, Cerro Concepción
- Entorno Iglesia La Matriz
- Plaza Echaurren, Barrio Puerto

a2) Subsidio de Rehabilitación Patrimonial,

Es uno de los subsidios unificados que entrega el Estado a través MINVU; permite, junto al ahorro de quien postula, la adquisición de viviendas que resulten de la rehabilitación de inmuebles ubicados en Zonas de Conservación Histórica, de una antigüedad mayor al año 1959 y cuyo resultado de la rehabilitación consista en obtener al menos 2 viviendas rehabilitadas. El objetivo de esta herramienta es la rehabilitación y densificación de las Zonas de Conservación Histórica. Constituye un fondo concursable, en que el estado entrega 250 UF (aproximadamente 1.000 USD) a quien adquiera la vivienda rehabilitada, poniendo como requisito a quien postule no poseer vivienda propia, está dirigido a familias de sectores medios, con capacidad de ahorro, que puedan acceder a crédito hipotecario para comprar una vivienda económica.

La aplicación de este subsidio en el caso de Valparaíso se describe con detalle en el Schedule 3, punto 1.2.

a3) Plan de Revitalización de Barrios Patrimoniales,

Realizado a través de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda de la región de Valparaíso (SEREMI MINVU V REGION). Este plan estuvo vigente entre los años 2001 y 2006, y concentró su acción principalmente en el Barrio Puerto de la ciudad de Valparaíso y sectores aledaños como los cerros Cordillera y Santo Domingo. Este plan busca generar modelos de trabajo permanente, coordinando acciones sectoriales, buscando la colaboración asociativa con organismos públicos (CORFO, SEREMI de Bienes Nacionales, Municipalidad de Valparaíso) y privados (Goethe Institut e Instituto Chileno Francés de Cultura), de modo de apoyar y desarrollar iniciativas que apunten a la revitalización de barrios de manera integral, asociativa y participativa.

Dentro de las Iniciativas, destacan:

- **Programa Vigías del Patrimonio**, que financió 10 iniciativas de rescate de Patrimonio tangible e intangible, desarrolladas por niños y niñas pertenecientes a escuelas de Valparaíso, desarrolladas durante el año 2004.
- **Foro Patrimonio como Factor de Desarrollo Productivo**, Taller de Historia Local, realizado por la Junta de Vecinos del Barrio Puerto en conjunto con organizaciones culturales y vecinos del Sector.
- **Creación del Comité Patrimonial Barrio Puerto**, iniciativa creada por un grupo de comerciantes del sector, con el propósito de generar un referente ciudadano para la revitalización del barrio.

- **Proyectos de mejoramiento de espacios públicos Barrio Puerto;** consistente en la inclusión temprana de la visión, necesidades y requerimientos de los distintos actores involucrados en los proyectos de mejoramiento del entorno de las Plazas Echarren y la Matriz y la definición participativa de criterios básicos para el diseño de remodelación de estos espacios.

b) Corporación de Fomento (CORFO):

b1) Subsidio a la Inversión en Inmuebles de Interés Turístico o Patrimonial en Lota y Valparaíso.

Con el fin de aliviar la situación desempleo de Valparaíso, la CORFO emprende, entre otras líneas de acción, un programa de “Subsidio a la Inversión en Inmuebles de Interés Patrimonial localizados en la Comuna de Valparaíso” Este 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.-

El programa partió con el financiamiento de cinco proyectos de “bread & breackfast” y apoyando más adelante el desarrollo de hoteles y restaurantes. En un principio se localizaron en el Sitio Patrimonial y luego, a consecuencia de las alzas en los precios de los inmuebles, en cerros aledaños como Bellavista, Cárcel y Cordillera.

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.²⁹

El programa CORFO 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.

b2) Plan de Turismo (RUMBO).

Complementariamente al programa de inversión en inmuebles de interés turístico, CORFO está apoyando, a través del programa Innova Chile, un plan de desarrollo turístico, Plan RUMBO,

²⁹ Ver http://www.corfo.cl/corfo_det_20091026133536.aspx

ejecutado por la municipalidad de Valparaíso con el apoyo de otras instituciones locales, el que pretende duplicar la llega de turistas y triplicar el gasto de los turistas en los próximos cinco año.

El interés sostenido de CORFO en relación al fomento turístico de Valparaíso queda en evidencia con múltiples iniciativas, entre otras, la elaboración del estudio “Trazado de 5 Rutas del Patrimonio, Valparaíso; Turismo, Cultura, Historia”, elaborado por Pet Quinta en el año 2004, que señala oportunidades de inversión para el sector privado.

b3) Programa de Emprendimientos Locales (PEL) Turismo:

En operación desde el año 2008, el objetivo de este programa es seguir fortaleciendo la actividad turística de las ciudades de Valparaíso, Viña del Mar y Concón a través del fortalecimiento de la gestión de los emprendedores, desarrollando competencias y capacidades y un subsidio de inversión, que les permita acceder a nuevas oportunidades de negocios. Se contempla 100 proyectos anuales cuyo beneficiarios recibirán el cofinanciamiento del 50% neto de inversión en bienes de capital y/o capital de trabajo, con un tope de hasta \$1.000.000.- Los beneficiarios podrán contar no sólo con un cofinanciamiento, sino también del apoyo profesional a través de capacitaciones, asesorías y asistencias técnicas.

b4) Feria Inmobiliaria Patrimonial de Valparaíso.

La realización de esta Feria de cinco días de duración, organizada por el municipio de Valparaíso y CORFO, se busca contribuir a recuperar el capital cultural de la ciudad y generar oportunidades de desarrollo a través del rescate y uso de inmuebles y entornos urbanos con valor patrimonial. Este es el tercer año que se realiza esta actividad.

c) Servicio de Cooperación Técnica (SECOTEC)

c1) Fondo Concursable Locales Comerciales del Casco Histórico de Valparaíso.

Es un fondo enmarcado en apoyar la excelencia de atención al cliente en los locales comerciales del casco histórico de Valparaíso. Es un financiamiento no reembolsable, destinado a la recuperación de establecimientos comerciales, que ofrezcan un producto y/o servicio en forma directa al cliente; de las áreas o zona geográficas de Calle Serrano, Calle Prat- Esmeralda y Calle Condell de la ciudad de Valparaíso. Apoya inversiones en Infraestructura, Equipamiento y Mejoramiento Integral de la gestión.

Recientemente fueron beneficiados 12 empresarios del sector descrito con \$1.000.000 cada uno (aproximadamente US\$ 2.000), de los cuales 3 comerciantes del rubro gastronómico se encuentran insertos en el Sitio Patrimonial (Café Arte K-fe y Restaurante La Rotonda en calle Prat y Restaurante la Fontana en calle Esmeralda)

c2) Fondo Concursable Residencias Universitarias de Valparaíso.

Reconociendo la importancia de la actividad universitaria en Valparaíso y sus positivos efectos sobre la actividad económica en torno a los servicios relacionados con la vida universitaria así como el mejoramiento de la calidad de vida en el entorno urbano en que se asienta, así como el impulso a la generación de empleo y aumento del nivel de ingreso para la micro y pequeña empresa de Valparaíso a mediano plazo, se está implementando un fondo concursable destinado al mejoramiento de la gestión con plan de negocios e imagen corporativa, equipamiento, infraestructura de las pensiones universitarias.

Tiene como objetivo “Contribuir a mejorar la calidad de servicios de acogida que brinda la ciudad de Valparaíso a sus estudiantes de educación superior, a través de la implementación de un programa que nivele y mejore de manera integral la calidad de la oferta de residencias universitarias de la ciudad, tanto en infraestructura como en su habilitación y funcionamiento”.

Pueden participar los dueños de residencias universitarias, hospedajes familiares y residenciales, con una antigüedad mínima de dos años de funcionamiento en el inmueble postulado y además arrendatarios de residencias con un contrato vigente que asegure a lo menos dos años más de permanencia en dicha ubicación. La empresa participante no puede superar una venta anual de 10.000 UF. Este incentivo corresponde al 90% de la inversión total, con un tope de hasta \$15 millones, correspondiendo al postulante cofinanciar al menos un 10 % del fondo solicitado³⁰.

d) Fondo de Solidaridad e Interés Social (FOSIS)

d1) Escuela Taller de Restauración “Aprender haciendo”

El taller se comenzó a impartir desde el 27 de agosto del 2007, en dependencias de la Escuela de Construcción de la Sede Valparaíso de Duoc-UC, institución que asumió el rol de ejecutor del proyecto. Posteriormente los alumnos tuvieron la oportunidad de aplicar todo lo aprendido en la restauración de la fachada del Mercado Barón de Valparaíso.

Los participantes de este taller, que son jóvenes que se encuentran en condición de pobreza, fueron capacitados en oficios y contaron con cursos teóricos en albañilería, carpintería (específicamente en hojalatería) y revestimiento (estuco y pintura).

e) Municipalidad de Valparaíso (IMV)

e1) Plan Estratégico para el Destino Turístico Valparaíso (Plan Rumbo),

Es una herramienta de desarrollo que busca la unión de esfuerzos, recursos, iniciativas públicas y privadas para generar desarrollo y promoción de productos turísticos. Este plan permitirá diseñar un Plan de Marketing con visión a 15 años, así como abordar con especial énfasis el Forum Universal de las Culturas para buscar inserción en canales de comercialización.

Para el desarrollo de las actividades se ha conformado asociatividad con la Cámara Regional de Comercio Productivo (CRCP), el Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR)

e2) Programa de Pintura de Fachadas.

Se desarrolla en la ciudad desde el año 2001, en que se llevó a cabo la intervención en aproximadamente 90 inmuebles del Sector Puerto, en el área comprendida entre Plaza Sotomayor y Plaza Aduana, entre Serrano-Bustamante y Errázuriz. Posteriormente se pintaron las fachadas de los inmuebles de calles del Cerro Alegre e Inmuebles individuales del sector histórico con el programa en conjunto con vecinos interesados. Para su implementación se generaron convenio con las empresas Chilquinta y Sherwin & Williams.

A esto se debe sumar todos los programas aquí no mencionados del PRDUV.

³⁰<http://www.sercotec.cl/archivos/periodico/200904/BASES%20RESIDENCIAS%20VALPARAISO%20abril%202009.pdf>

4. Instituciones Públicas y Privadas.

4.1 ¿Existe una institución para la gestión del Sitio Patrimonial?

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 puede apreciar 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 Estado³¹. En ese documento se afirma lo siguiente: “Como ocurre en toda ciudad, diferentes instituciones tienen autoridad administrativa en Valparaíso en general, y en el área que se postula como Sitio del Patrimonio Mundial en particular. 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.”

“La gestión más directa de la ciudad se ejerce a través de la autoridad de la comuna, es decir, de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, encabezada por el Alcalde. La Municipalidad tiene a su cargo el cuidado y administración general de la ciudad y da los permisos de obras para las intervenciones (...). A fin de reforzar el cuidado del patrimonio arquitectónico y urbanístico de la ciudad, la I. Municipalidad de Valparaíso creó en 1998, dentro de la Dirección de Obras Municipales, la *Unidad Técnica de Patrimonio*”.

“El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) tiene a su cargo no sólo las políticas de vivienda del país, sino también la planificación territorial de las ciudades, el desarrollo urbano y el equipamiento e infraestructura comunitarias (...) (también debe) revisar, aprobar y asesorar en la elaboración de los instrumentos de planificación territorial, que asumen los municipios”. Pero además las Zona de Conservación Histórica constituyen una categoría de protección dispuesta por la Ley de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo a la cual el MINVU debe autorizar todo proyecto de intervención en el área.

“El Ministerio de Obras Públicas tiene a su cargo las obras fiscales del país –edificios públicos e infraestructura vial, portuaria, hidráulica, etc.- encargándose de su planteamiento, estudio, proyección, ampliación, reparación, ampliación y conservación. La Dirección de Arquitectura de este Ministerio se encarga de la construcción, remodelación y restauración de las edificaciones fiscales”

“Consejo de Monumentos Nacionales es un organismo colegiado (...) que está encargado a nivel nacional de la protección del patrimonio cultural de tipo arqueológico, arquitectónico y urbanístico, teniendo además funciones relativas al cuidado del patrimonio natural de interés científico y al de los bienes conmemorativos que están en el espacio público. Ejerce la tuición, en nombre del Estado de Chile, de los bienes que son Monumento Nacional, debiendo velar por su conservación y autorizar toda intervención que se realice en ellos”.

Hay una experiencia que debe destacarse en cuanto a la coordinación interinstitucional que resume de la siguiente manera: “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

³¹ Ver postulación de Valparaíso a la UNESCO, páginas 70 a 73.

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 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”³².

Habiendo reconocido los efectos positivos en la tramitación de permisos, el mismo autor hace una severa crítica al funcionamiento de esta instancia de coordinación “En suma, 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. Teniendo el mandato reactivador en la cabeza de sus integrantes, se hizo habitual que las interpretaciones sobrepasaran el ordenamiento jurídico. Muchas de sus decisiones no pretendían promover la protección e integridad del patrimonio cultural, el *leitmotiv* de las normas, sino, por el contrario, inhibir los efectos de la protección nacional e internacional de las normas conservadoras del patrimonio cultural de la ciudad. En un hipotético registro de abusos en la aplicación de normas culturales deberían figurar en un lugar destacado a nivel de territorio la explotación irracional del cerro Concepción; y, a nivel de proyectos de rehabilitación, los proyectos Niemeyer en la Ex Cárcel de Valparaíso, del supermercado Santa Isabel en el barrio Puerto y la ampliación de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Valparaíso en el Paseo Atkinson”.

Más severo es el juicio del presidente de ICOMOS Chile. Al hacer un balance de la gestión del patrimonio en Chile en diciembre del 2007, luego de mencionar aspectos positivos afirma “Al lado de esto resultan impresentables –e incomprensibles- aquellas deudas sobre los sitios inscritos en la Lista de Patrimonio Mundial de UNESCO (...). 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” y sigue: “pero sin duda lo más negativo es la promesa incumplida sobre la puesta en marcha de una institucionalidad patrimonial. Sobre un diagnóstico sectorial existente hace muchos años, sobre las expectativas construidas desde una comisión que trabajó en sistematizarlo y sobre la ansiedad final impuesta desde un discurso presidencial, donde se anunciaba que en pocos meses estaría sancionado un Instituto del Patrimonio, después de todo eso todavía no hay nada definido”³³

³² 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

³³ Ver icomoschile.blogspot.com

4.2 Líderes de la conservación del Sitio Patrimonial

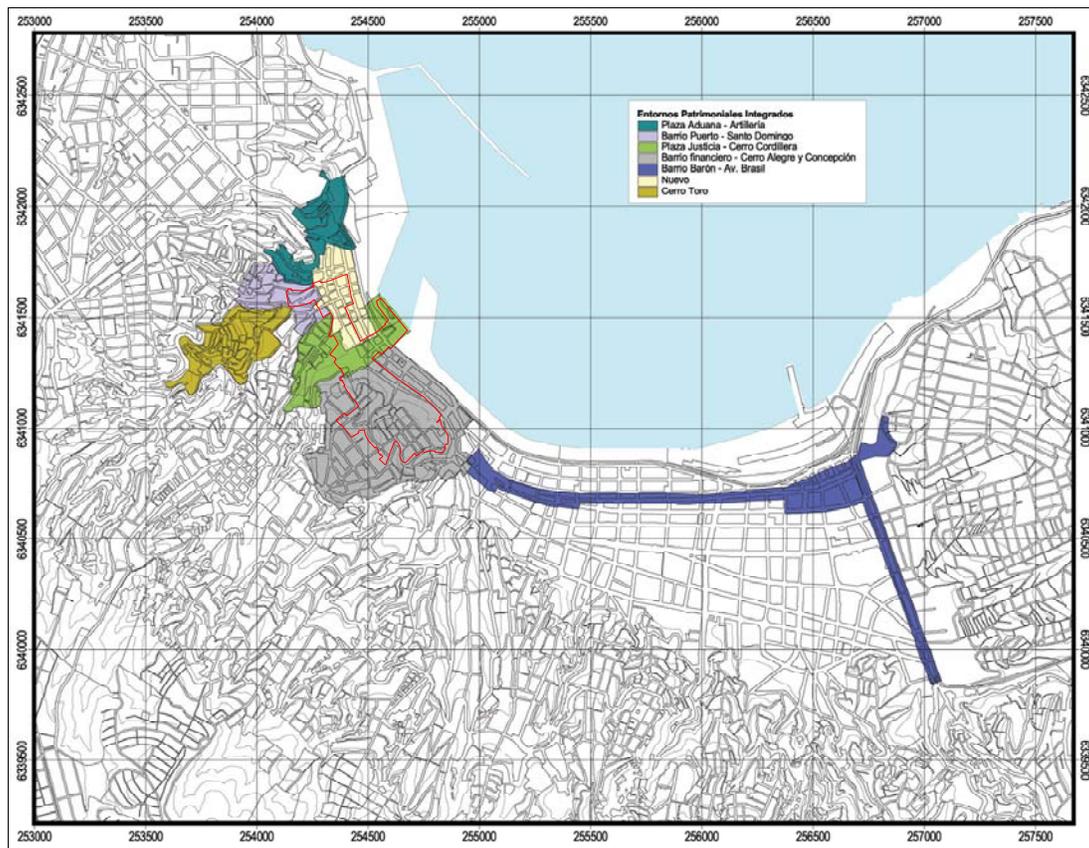
A diferencia de otros lugares y otros países, en el caso del Sitio patrimonial de Valparaíso el liderazgo en torno a la preservación del patrimonio es ejercido por distintas personas que lideran comunidades territoriales, como es el caso del Sr. Pablo Andueza en la Junta de Vecinos del Cerro Concepción, cuyo liderazgo se ha proyectado mucho más allá de esa comunidad local, o el de la Sra. Chantal de Rementería, presidenta de Ciudadanos por Valparaíso, que ha venido ejerciendo un claro liderazgo, reconocido por la comunidad en relación a sus labores de protección, fomento y vigilancia del patrimonio. También se podría mencionar a muchos de los líderes de los movimientos que se citan en el capítulo 3, sección relativa al sentido de lugar y participación ciudadana.

5. Planes y Programas de rehabilitación del patrimonio urbano.

5.1 Estrategia de largo plazo para la revitalización del área.

Programa de Rehabilitación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV).

Este programa fue creado en el año 2006. Tal como se puede apreciar en el gráfico adjunto, el área de competencia del PRDUV incluye el Sitio Patrimonial, pero abarca un espacio mucho más amplio, desagregado según Entornos Patrimoniales Integrales (EPI).



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

El programa fue desarrollado por la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE) del Ministerio del Interior, institución de la cual depende el PRDUV y tiene un período de ejecución de seis años, 2006 al 2010.

El Directorio está integrado por la SUBDERE; el alcalde la Municipalidad de Valparaíso y por el Director de Presupuesto del Ministerio de Hacienda.

Se prevé la participación de otros organismos del Estado con capacidades técnicas específicas, como co-ejecutores de ciertas actividades del Programa. Entre éstos, el Ministerio de Obras Públicas - por intermedio de la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH) y la Dirección de Arquitectura (DA), el Servicio de Vivienda y Urbanización del MINVU (SERVIU), la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), y el Fondo de Solidaridad e Inversión Social (FOSIS).

De acuerdo a los cuatro *focus groups* realizados y de la interacción con múltiples actores de la realidad local, se puede afirmar que toda la comunidad conoce de la existencia del PRDUV. Sin embargo expresan un alto grado de desconocimiento acerca de sus actividades, del destino de los recursos, lo que se traduce en un crítica bastante generalizada acerca de su accionar, cuestión que se centra en la falta de participación de la comunidad y en la noción que se habrían destinado muchos recursos a consultorías y estudios y pocos recursos a obras netamente patrimoniales.

Otra crítica se refiere al destino de los recursos. “Es un hecho que el PRDUV ha financiado un número importante de proyectos de resultados visibles en áreas de gestión corriente de los municipios, como son repavimentación de calles, programas de control de plagas, limpieza de quebradas, manejo de la basura, mobiliario urbano, etc”³⁴ De la misma manera, Atilio Caorci, Coordinador Regional del Consejo de Monumentos Nacionales declara “Hay dinero que se ha ido para arreglar calles en Placilla, que está en las afueras de la ciudad, o para esterilizar perros. La falta de recursos es un problema histórico del municipio, pero muchos proyectos en Zonas Típicas quedan truncados porque los dineros se van a otros lugares”³⁵

5.2 Plan o programa (ejecutado o en ejecución)

Existe un programa de acción que está actualmente en ejecución, que se describe en detalle en el punto siguiente.

5.3 Descripción del programa³⁶.

a) Propósito, objetivos y metas.

a1) Objetivo

El objetivo del Programa será 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.

³⁴ Anduela Pablo “ La política de activación patrimonial en Valparaíso: crítica y propuestas” Documento presentado al 1er Encuentro de la Sociedad Chilena de Política Públicas, Universidad Adolfo Ibáñez, Santiago enero 2010.

³⁵ Diario El Mercurio 15 nov. 2009

³⁶ Esta sección del informe esta tomada textualmente del documento Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso; ANEXO UNICO LEG/OPR1/IDBDOCS: 618249

a2) Componentes del Programa:

1. Recuperación Urbana

El objetivo de este componente es mejorar el ambiente urbano de la ciudad mediante inversión en 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.

(a) Entornos Patrimoniales Integrados (EPI)

El objetivo de este sub-componente es recuperar áreas territoriales delimitadas, con valor patrimonial y potencial económico (EPI), por medio de inversiones en: (i) vías y espacios públicos; y (ii) bienes inmuebles (públicos y privados).

(i) Mejoramiento de vías y espacios públicos

Consiste en la recuperación y mejoramiento de avenidas, calles, plazas, paseos, escaleras, y sendas peatonales, quebradas, iluminación, soterramiento de la red eléctrica y telefónica, con sus correspondientes complementos de señalización, mobiliario urbano, drenaje y paisajismo.

(ii) Recuperación de bienes inmuebles públicos

Consiste en la 1) construcción o mejoramiento de ascensores; 2) rehabilitación de edificios emblemáticos para uso público, comercial, residencial o servicios; y 3) construcción, reconstrucción o rehabilitación de otras edificaciones para uso público, residencial, comercial o servicios; consideradas claves para efectuar un mejoramiento cualitativo en el ambiente urbano de los EPI.

(iii) Recuperación de bienes inmuebles privados

Consiste en incentivos monetarios dirigidos a propietarios privados para estimular la realización de obras de recuperación de inmuebles privados considerados claves para efectuar un cambio cualitativo en el ambiente urbano de los EPI, conforme a las siguientes categorías: 1) mejoramiento de ascensores, 2) rehabilitación de edificios emblemáticos para uso residencial; comercial y servicios; 3) mejoramiento de otras edificaciones para uso residencial, comercial o servicios; 4) rehabilitación y conversión en condominios de inmuebles en situación de conventillos; y 5) mejoramiento básico de viviendas deterioradas en las partidas de instalaciones eléctricas, conexiones sanitarias, techumbre, fachada y elementos estructurales, dado que son éstos los principales factores de riesgo de destrucción del patrimonio inmobiliario. Adicionalmente, se podrá financiar la compra por parte de la IMV o del Ministerio de Bienes Nacionales (MBN) de bienes inmuebles elegibles para efectos de su recuperación según lo indicado en el párrafo anterior y/o eventual enajenación.

(b) Servicios y equipamientos de la ciudad

(i) Residuos sólidos

Su objetivo es mejorar la gestión integral de los residuos sólidos domiciliarios en la ciudad a través de la incorporación del sector privado, sustituyendo total o parcialmente el actual esquema

de administración directa. Incluye: 1) preparación de las bases para la contratación de una empresa privada para la realización de limpieza urbana y recolección de residuos sólidos de la ciudad; 2) financiamiento de gastos relacionados con la racionalización del servicio municipal de aseo, incluyendo incentivos a la desvinculación de empleados que se desempeñan en dicho servicio; 3) la compra de equipamiento; 4) una campaña de comunicación para mejorar los hábitos de manejo de residuos por parte de la población; y 5) la capacitación para fiscalización municipal.

(ii) Control de plagas

Tiene por objetivo dar una solución sustentable al problema de las plagas urbanas (principalmente perros vagos, garrapatas y ratones) mediante las siguientes acciones, entre otras: 1) la ejecución de acciones inmediatas de control (químico y reproductivo) de plagas; y 2) la realización de campañas de comunicación y educación comunitaria.

(iii) Otros

Tiene por objeto financiar estudios y equipamientos requeridos para el buen funcionamiento de la ciudad, incluyendo, entre otros: 1) un estudio de lineamientos de diseño, color, mobiliario e iluminación; 2) un sistema de señalización, orientada al habitante, al usuario y al turista; y 3) un sistema de cámaras de seguridad en espacios públicos de la ciudad.

2. Desarrollo económico y socio-cultural

(a) Desarrollo económico

Su objetivo es promover la inversión privada por medio de distintas formas de colaboración público-privada. Contempla: 1) un fondo concursable de incentivos para el desarrollo y modernización de micro y pequeñas empresas, basado en la entrega de un subsidio para proyectos con demostrada rentabilidad, para fines comerciales, de servicios y similares, a ser aplicado en los EPI; 2) la formulación y desarrollo del Plan de Turismo para la ciudad de Valparaíso que incluye la contratación de actividades de promoción y atracción de inversiones; 3) el desarrollo de estudio estratégico para la “Ciudad Universitaria” que tiene por objetivo el análisis y desarrollo de las oportunidades de negocios relacionadas con la oferta de servicios a estudiantes y otras; 4) un programa de capacitación turístico patrimonial; y 5) propuesta para crear una institucionalidad con facultades para desarrollar iniciativas público-privadas para el desarrollo urbano de Valparaíso.

(b) Desarrollo socio-cultural

Este componente busca 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. Específicamente se realizará: 1) un proyecto de educación escolar que comprende acciones de capacitación de docentes, desarrollo curricular, elaboración de materiales y su aplicación en el aula para el rescate, conocimiento y valoración de los diversos aspectos que conforman el patrimonio, tangible e intangible, y la identidad cultural de la ciudad; 2) capacitación de líderes comunitarios en liderazgo comunitario, elaboración y gestión de proyectos sociales, infraestructura y servicios básicos comunitarios, problemática de grupos vulnerables, educación vial, riesgos y recursos ante catástrofes, y otros; y 3) un fondo de Recursos para Iniciativas Comunitarias (RICO) que consiste en la dotación de recursos a

unidades vecinales de la comuna de Valparaíso para la ejecución de las iniciativas comunitarias priorizadas de manera participativa.

3. 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. Incluye: 1) la contratación de asesorías e implantación de sistemas de gestión; 2) la adquisición e implantación de sistemas informáticos; 3) el financiamiento de la incorporación de personal nuevo calificado necesario para funciones críticas al desempeño de la Municipalidad; 4) el financiamiento de incentivos a la desvinculación de funcionarios, en el marco de la legislación vigente; 5) elaboración del Plan Director del Área declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO el que profundizará los diagnósticos existentes del área, formulará propuestas de intervención, revisará el marco legal y reglamentario relevante, y propondrá una institucionalidad de largo plazo para la gestión del área; y 6) actualización de los instrumentos de planificación territorial.

4. Comunicación y participación

El objetivo del componente es disseminar información referente al Programa y sus beneficios y estimular la participación ciudadana para la definición de sus acciones. Incluye el desarrollo y puesta en marcha de: 1) una estrategia de comunicación social para mantener informada a la población sobre el avance de las actividades del Programa y sus beneficios y difundir la planificación y acciones para el cuidado y preservación patrimonial en la comuna; y 2) un Plan de Participación Ciudadana que permita la entrega de información periódica y oportuna a la ciudadanía y genere espacios de intercambio de opiniones que aporten al proceso de toma de decisiones durante la ejecución del Programa.

b) Intervenciones propuestas y ejecutadas.

Desarrollado en punto 3. e) de esta sección.

c) Presupuesto.

El costo total estimado del Programa es el equivalente de US\$ 73 millones, y será financiado mediante un aporte del Gobierno de Chile equivalente a US\$ 48 millones y un préstamo del BID de US\$ 25 millones, con cargo a los recursos del Fondo de Capital Ordinario (OC). El presupuesto y el financiamiento del programa se presentan en el cuadro a continuación:

Presupuesto y financiamiento del programa (US\$ millones)

| CATEGORÍAS | BID | LOCAL | TOTAL | % |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|
| I. Administración y supervisión | 0,18 | 3,04 | 3,22 | 4,4% |
| I.1 Administración | 0,00 | 2,52 | 2,52 | 3,5% |
| I.2 Evaluación y Supervisión | 0,00 | 0,52 | 0,52 | 0,7% |
| I.3 Operación Individual FAPEP | 0,18 | 0,00 | 0,18 | 0,2% |
| II. Costos Directos | 24,82 | 40,26 | 65,08 | 89,2% |
| II.1 Recuperación urbana | 20,94 | 30,81 | 51,75 | 70,9% |
| II.2 Desarrollo Económico y Socio-cultural | 2,78 | 4,15 | 6,93 | 9,5% |
| II.3 Desarrollo Institucional de la IMV | 0,00 | 4,50 | 4,50 | 6,2% |
| II.4 Comunicación y Participación | 1,10 | 0,80 | 1,90 | 2,6% |
| Subtotal | 25,00 | 43,30 | 68,30 | 93,6% |
| Costos Financieros | 0,00 | 4,7 | 4,7 | 6,4% |
| Comisión de Crédito | 0,00 | 0,2 | 0,2 | |
| FIV | 0,00 | 0 | 0 | |
| Intereses | 0,00 | 4,5 | 4,5 | |
| Total | 25,00 | 48,00 | 73,00 | 100,0% |
| % | 34% | 66% | 100% | |

El flujo anual de ejecución del programa es el siguiente:

| AÑO | Flujo anual de ejecución del programa |
|------|---------------------------------------|
| 2006 | \$ 1.427.058.877.- |
| 2007 | \$ 3.672.559.736.- |
| 2008 | \$ 8.004.043.020.- |
| 2009 | \$ 5.120.768.292.- |

El presupuesto ejecutado hasta esta fecha es de \$ 18.224.429.925.-

Esto significa que queda por ejecutar un presupuesto de \$18.105.471.777.-, es decir, un 50% del presupuesto disponible.

d) Estructura de ejecución

Ejecutor: La SUBDERE tendrá la responsabilidad total por la ejecución del Programa y tomará todos los recaudos que sean necesarios para el cumplimiento de sus objetivos, incluyendo su plazo de ejecución y presupuesto, tal como previsto en el Contrato y en el Documento de Proyecto. Para estos efectos, se creará una Unidad Ejecutora del Programa (UEP) administrativamente dependiente de la División de Municipalidades de la SUBDERE

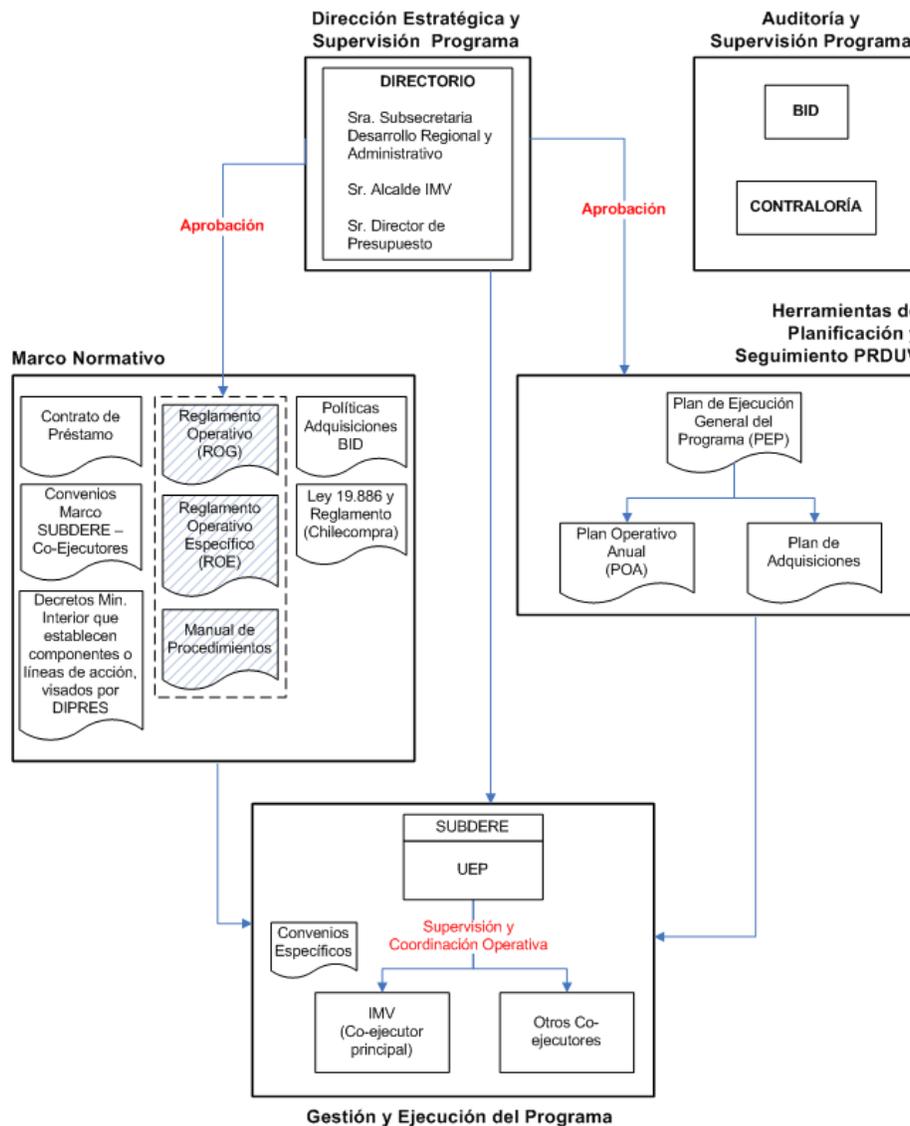
Se conformará un Directorio del Programa (DP) que estará integrado por la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, el Alcalde de la IMV y el Director de Presupuesto del Ministerio de Hacienda. Este directorio se reunirá al menos una vez cada tres meses.

Co-Ejecutores. La Ilustre Municipalidad de Valparaíso intervendrá como Co-Ejecutor principal del Programa. Además participarán otros Co-Ejecutores, según el tipo de proyectos considerados en el Programa, a saber, en principio: la Dirección de Obras Hidráulicas del MOP, la Dirección de Arquitectura del MOP, el MINVU, el SERVIU, la CORFO y FOSIS. La participación de cada Co-Ejecutor será formalizada a través de Convenios con la SUBDERE, los que deberán contar en cada caso con la no objeción del BID.

Los Convenios con los Co-Ejecutores incluirán este ROG como parte integrante de los mismos.

d1) Estructura de Organización para la Ejecución

Para la ejecución del Programa se prevé la estructura institucional graficada en el esquema que se presenta a continuación:



d2) Responsabilidades de los Participantes

Directorio del Programa

- Dirigir el desarrollo estratégico del Programa.
- Priorizar el desarrollo de los proyectos considerando los lineamientos establecidos en el Programa.
- Aprobar PEP, POA y sus modificaciones.
- Asegurar el cumplimiento oportuno de los objetivos, metas y resultados esperados en el marco regulatorio del Programa, incluyendo dentro de ello a su Programación General de Ejecución y los POA.
- Realizar la articulación política con los organismos sectoriales y regionales
- Aprobar la estrategia comunicacional.
- Determinar los Co-Ejecutores de los proyectos específicos
- Decidir sobre el nombramiento, y remoción, del Gerente de la UEP, quien actuará como Secretario Ejecutivo del Directorio.

Prestatario

- Gestionar ante el BID las modificaciones contractuales requeridas para la mejor ejecución del Programa, como por ejemplo: 1) Prórrogas para el período de ejecución, de compromiso de recursos o de desembolsos; 2) Transferencias entre categorías de inversión del financiamiento o de la contrapartida local; 3) Cancelaciones de recursos, parciales o totales.
- Entrega oportuna de los recursos provenientes del Endeudamiento y del Aporte Local.

Ejecutor

- Proponer al Directorio del Programa la selección, o remoción, del Gerente de la UEP y contratarlo.
- Aprobar la contratación de los cargos directivos de la UEP, y contratarlos.
- Contratar al restante personal técnico, administrativo y de apoyo de la UEP.
- Conformar, organizar y poner en funcionamiento la UEP.
- Aprobar y poner en vigencia el ROG y los ROE.
- Cautelar el cumplimiento de cláusulas y de las condiciones contractuales.
- Realizar la supervisión general de la operación, delegando en el Gerente las atribuciones necesarias para la ejecución.
- Tramitar ante el BID las solicitudes de desembolso requeridas por la UEP.
- Mantener los registros contables, la documentación de soporte, elaborar y presentar oportunamente los estados financieros del Programa.
- Coordinar las auditorías con la Contraloría General de la República y el BID.
- Mantener la relación con DIPRES en materia de programación financiera y presupuestaria.
- Realizar la contratación y adquisición de bienes y servicios que no correspondan a los Co-Ejecutores necesarias para la ejecución del Programa.

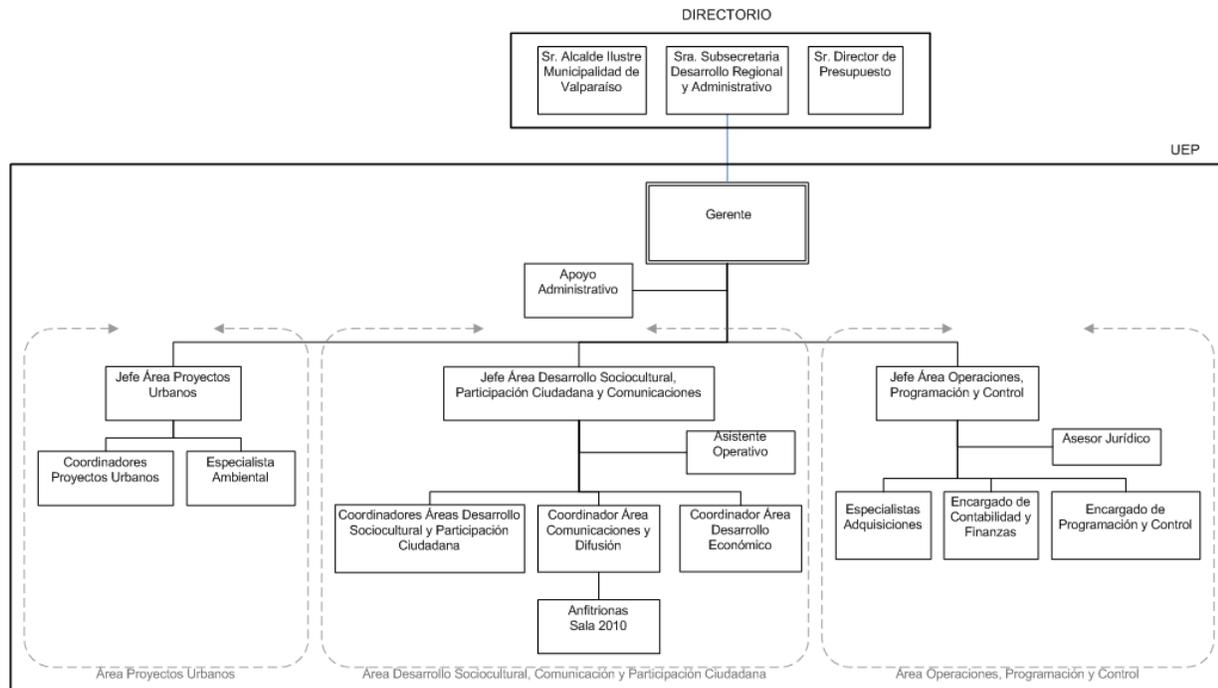
Unidad Ejecutora (UEP)

- Supervisar y coordinar técnica y administrativamente la operación del Programa.
- Planificar la ejecución general del Programa y de los Planes Operativos Anuales (POA)
- Diseñar e implementar los mecanismos de seguimiento, registro, archivo de la documentación y la supervisión del Programa, estableciendo los procedimientos que deben cumplir los Co-Ejecutores del mismo para asegurara el cumplimiento de la normativa acordada en el Contrato de Préstamo.
- Verificar la elegibilidad de los proyectos para incorporarlos al POA, a ser presentado para ratificación del Directorio.
- Brindar apoyo técnico a los Co-Ejecutores en la formulación y preparación de macro-actividades.
- Coordinar con Co-Ejecutores procesos de Adquisiciones y Traspaso de Fondos.
- Elaborar Manual de Procedimientos que reúna procedimientos específicos, instructivos y registros para implementar procesos de Adquisiciones y Traspasos de Fondos a Co-Ejecutores, entre otros.
- Canalizar el ingreso de las iniciativas de inversión a Mideplan.
- Revisar y entregar la no objeción al proceso completo de licitación y contratación de los distintos estudios, proyectos y programas que ejecuten los Co-Ejecutores. Lo anterior incluye revisar y entregar la no objeción a las bases de licitación, al tipo de licitación según las exigencias nacionales y del BID por tipo de Contrato (bienes, obras, servicios), tener la posibilidad de participar en el comité de evaluación y seleccionador de ofertas, y revisar y dar la no objeción al Contrato entre el Co-Ejecutor y el adjudicatario. Participar como contraparte técnica en los distintos estudios, proyectos y programas que ejecuten los Co-Ejecutores
- Tomar los resguardos necesarios para que las rendiciones y pagos relacionados con los Contratos sean elegibles y correspondan a servicios prestados satisfactoriamente y de acuerdo a lo previsto en el respectivo instrumento de contratación.
- Aprobar los estados de pago presentados por los Co-Ejecutores, requerir a los Co-Ejecutores una programación financiera respecto a dichos pagos, y llevar los registros contables y solicitar respaldo de los documentos de pago a los Co-Ejecutores.
- Verificar que el objeto de cada contratación que realicen los Co-Ejecutores, a través de las USEP, se haya materializado según lo contractualmente previsto.
- Responsabilizarse por el seguimiento y la posterior evaluación de las actividades del Programa.
- Realizar los estudios y asesorías que no correspondan a los Co-Ejecutores y que sean necesarios para la ejecución del Programa.
- Preparar y presentar al Directorio y al BID, los informes de progreso del Programa
- Asesorar e informar al Directorio sobre la marcha del Programa y de su compatibilidad con los lineamientos estratégicos y de política definidos por él.
- Aprobar las USEP que formalmente constituyan los Co-Ejecutores.

Co-Ejecutores

- Diseñar e implementar los mecanismos de seguimiento y supervisión de cada proyecto, en coordinación con la UEP.
- Colaborar con la UEP en la preparación de los POA.
- Planificar la ejecución de sus actividades.
- Preparar y presentar a la UEP los Informes sobre el estado de avance de ejecución de cada proyecto cuando dicha unidad lo requiera. El contenido de este informe dependerá de la complejidad de cada proyecto.
- Implementar y cumplir los procedimientos contenidos en el Manual de Procedimientos.
- Promover cada Proyecto ante la comunidad, los beneficiarios y las Organizaciones de la Sociedad Civil, y desarrollar los procesos de participación ciudadana necesarios, en estrecha coordinación con la UEP.
- Verificar que todas las actividades que se desarrollen o financien con fondos del Programa cumplan con las condiciones de elegibilidad previstas y acordadas con el BID.
- Utilizar las Bases Administrativas y demás documentos estándar aprobadas por el BID, entregadas por la UEP.
- Autorizar los pagos elegibles que corresponden a servicios prestados satisfactoriamente y de acuerdo a lo previsto en el respectivo instrumento de contratación.
- Tramitar oportunamente ante la UEP las solicitudes de traspaso de fondos, presentando para ello la documentación correspondiente.
- Mantener registros contables y documentación de respaldo de cada proyecto, disponibles irrestrictamente para revisión de la UEP, el BID, la Contraloría General de la República y/o los Consultores externos que se contraten para la evaluación del Programa.
- Mantener archivos con respaldos de toda la documentación relativa a los procesos de licitación, adjudicación, contratación y ejecución de cada estudio, proyecto y programa. Dichos archivos estarán disponibles irrestrictamente para revisión de la UEP, el BID, la Contraloría General de la República y/o los Consultores externos que se contraten para la evaluación del Programa.
- Coordinar la ejecución, el seguimiento y posterior evaluación de las actividades de cada proyecto.
- Asegurar que cada proyecto se ejecute dentro de los plazos, normas y condiciones contractuales acordadas con el BID.

d3) Organización de la Unidad Ejecutora



e) Acciones ejecutadas

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), que son las unidades territoriales de intervención definidas por el PRDUV. Este análisis, que se presenta a continuación, no incluye iniciativas que constituyen un aporte general a la ciudad de Valparaíso y por tanto no pueden ser espacializadas, tales como asesorías, estudios o prefactibilidades, modificación de instrumentos de planificación territorial, administración, participación, cultura, etc.

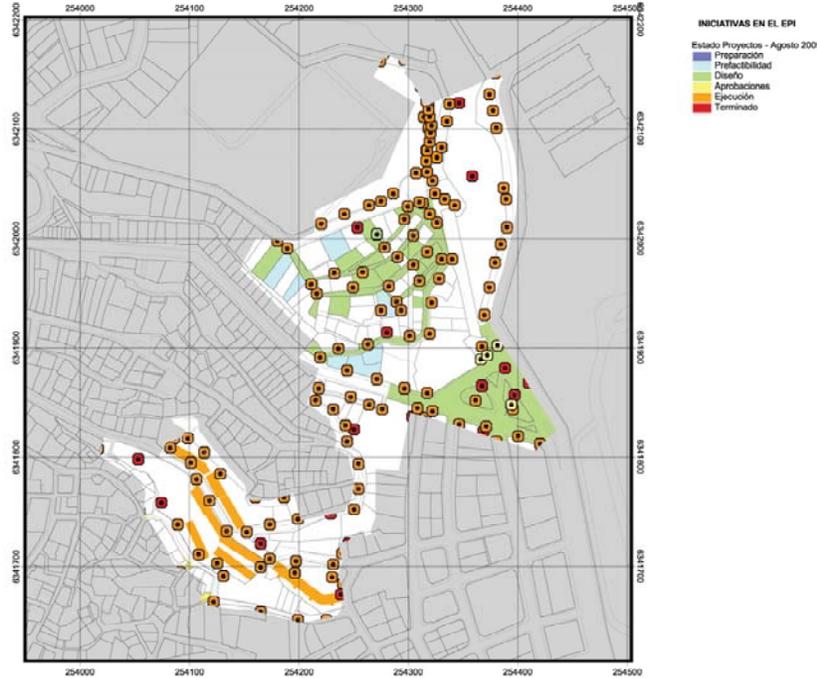
Las iniciativas que pueden ser territorializadas y agrupadas según EPI. Para cada EPI se muestran dos planos:

- Plano del estado de la iniciativa a Agosto del 2008: Se presenta el estado general de la iniciativa. En el caso de iniciativas presente en más de una EPI o fuera de éstos, el estado corresponde al estado general de la iniciativa pero no necesariamente de aquella sección al interior del EPI
- Gráfico con el monto de las iniciativas en el EPI: sumatoria del presupuesto referencial por punto de cada una de las iniciativas presentes en cada EPI. Se grafica a la vez, los rangos de porcentaje del presupuesto referencial en el EPI en comparación con el presupuesto referencial total de la iniciativa, es decir el grado de pertenencia de la iniciativa al EPI.

EPI: Pza. Aduana – Cerro Artillería

Estado de Iniciativas a Agosto del 2009

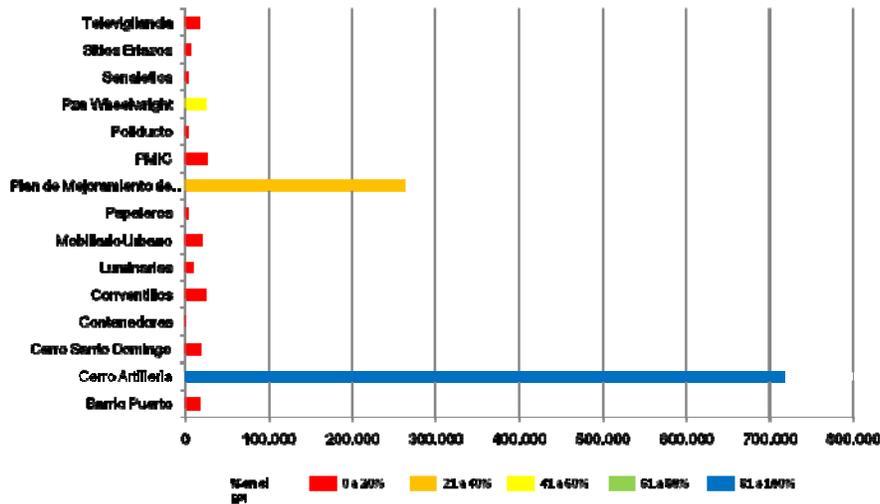
PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO
Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo-SUBDERE-Ministerio del Interior



EPI: Pza. Aduana – Cerro Artillería

Montos y Pertinencia al EPI

PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO
Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo-SUBDERE-Ministerio del Interior

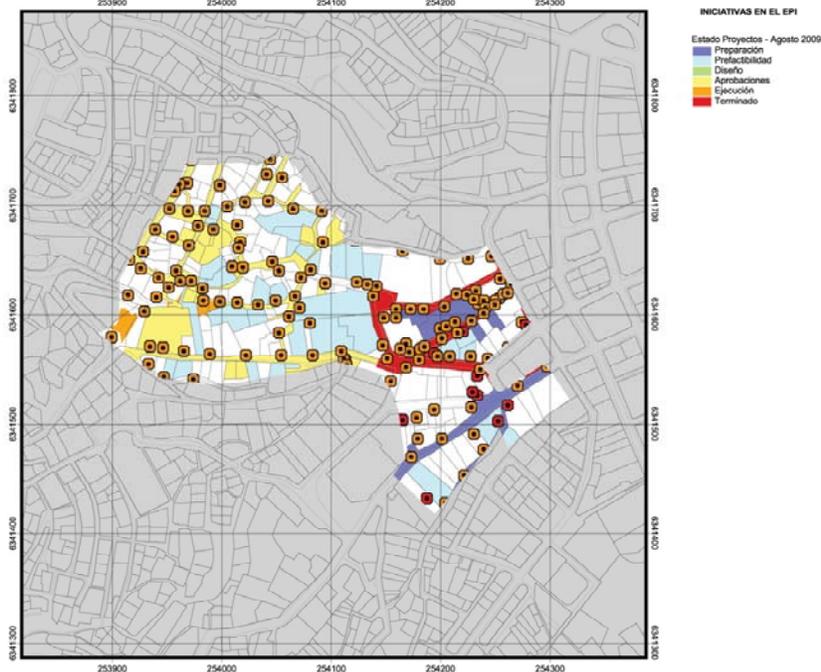


Inversión en el EPI: \$1.181.297.991
2.76% Respecto del total de presupuesto del Programa.

EPI: Barrio Puerto – Santo Domingo

Estado de las Iniciativas a Agosto del 2009

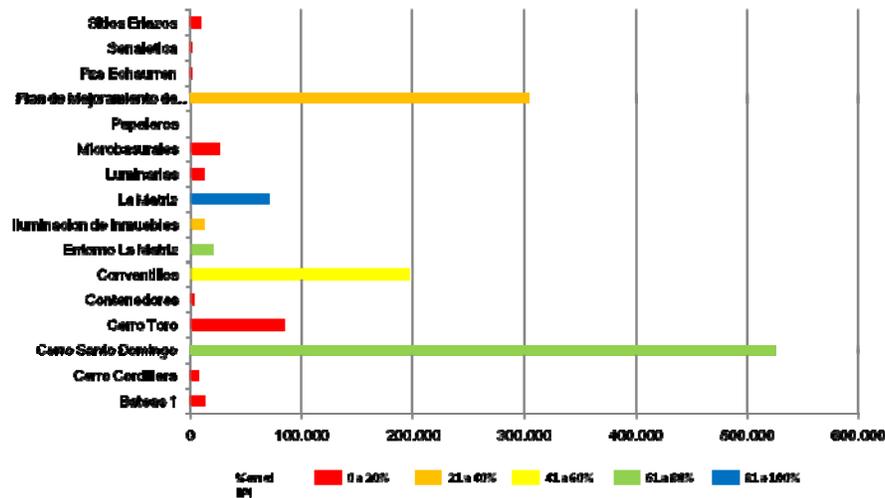
PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y
DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO
Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo-SUBDERE-Ministerio del Interior



EPI: Barrio Puerto – Santo Domingo

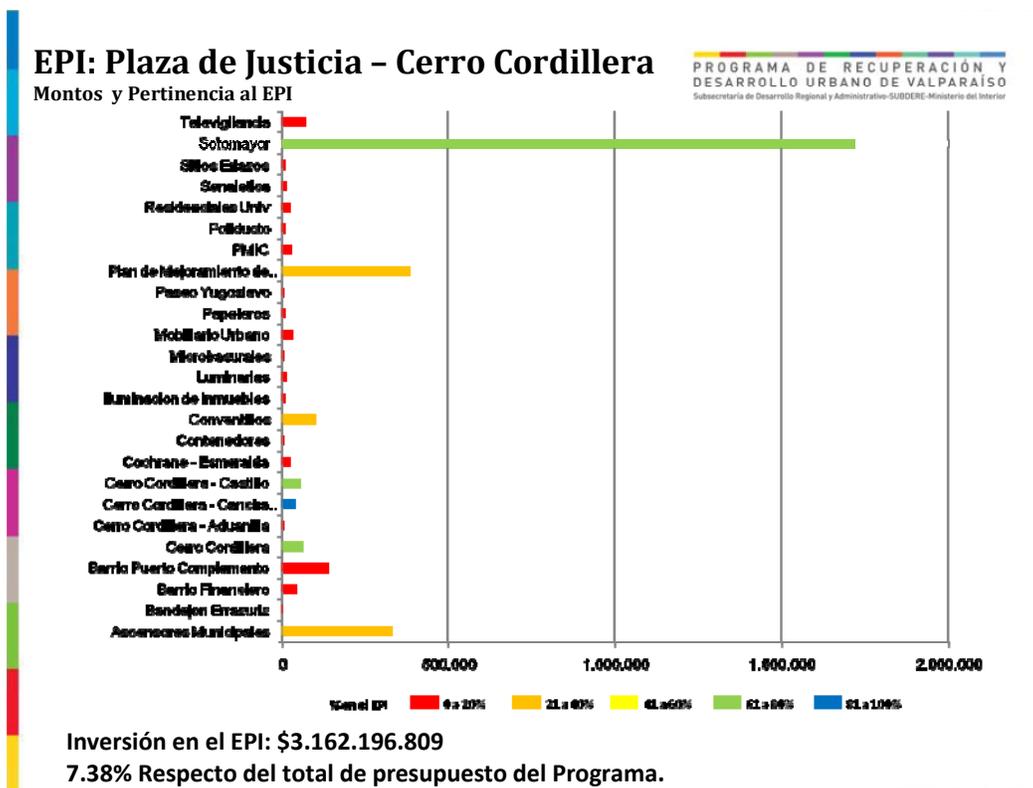
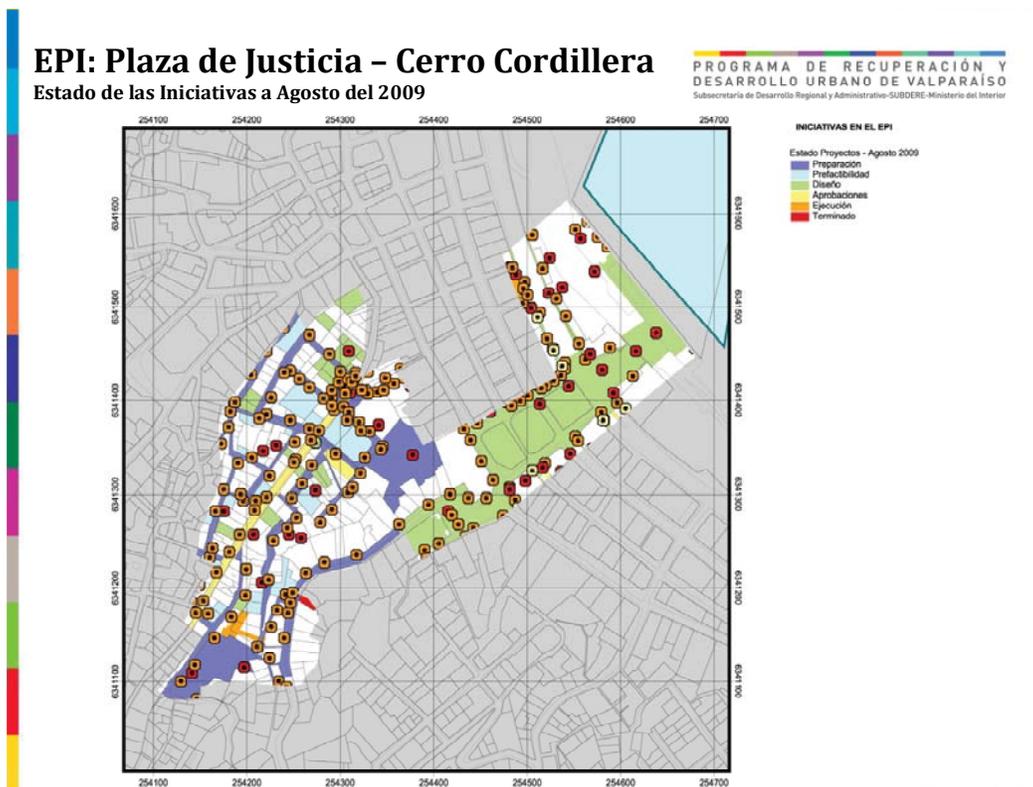
Montos y Pertinencia al EPI

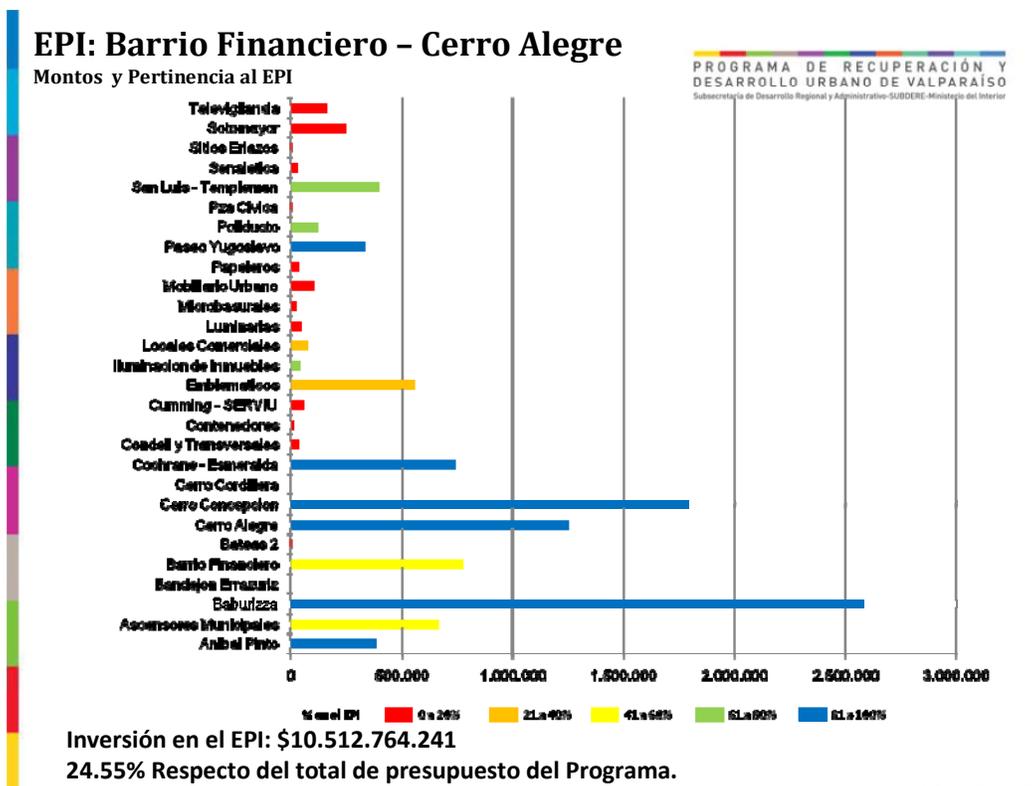
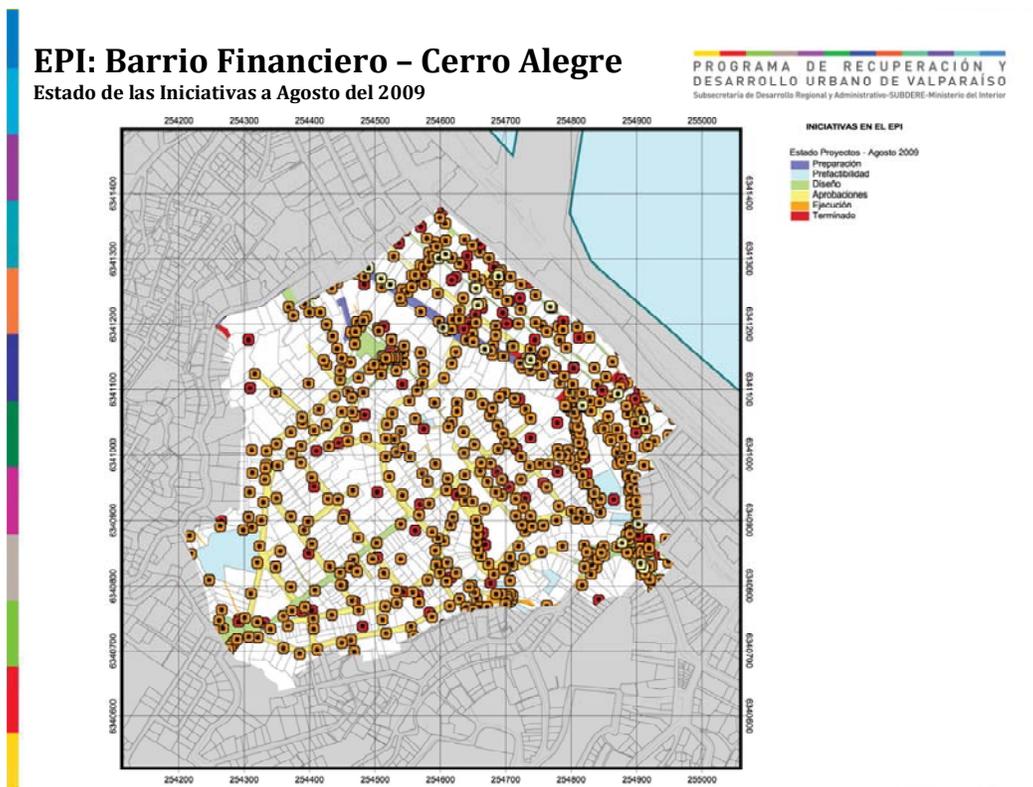
PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y
DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO
Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo-SUBDERE-Ministerio del Interior

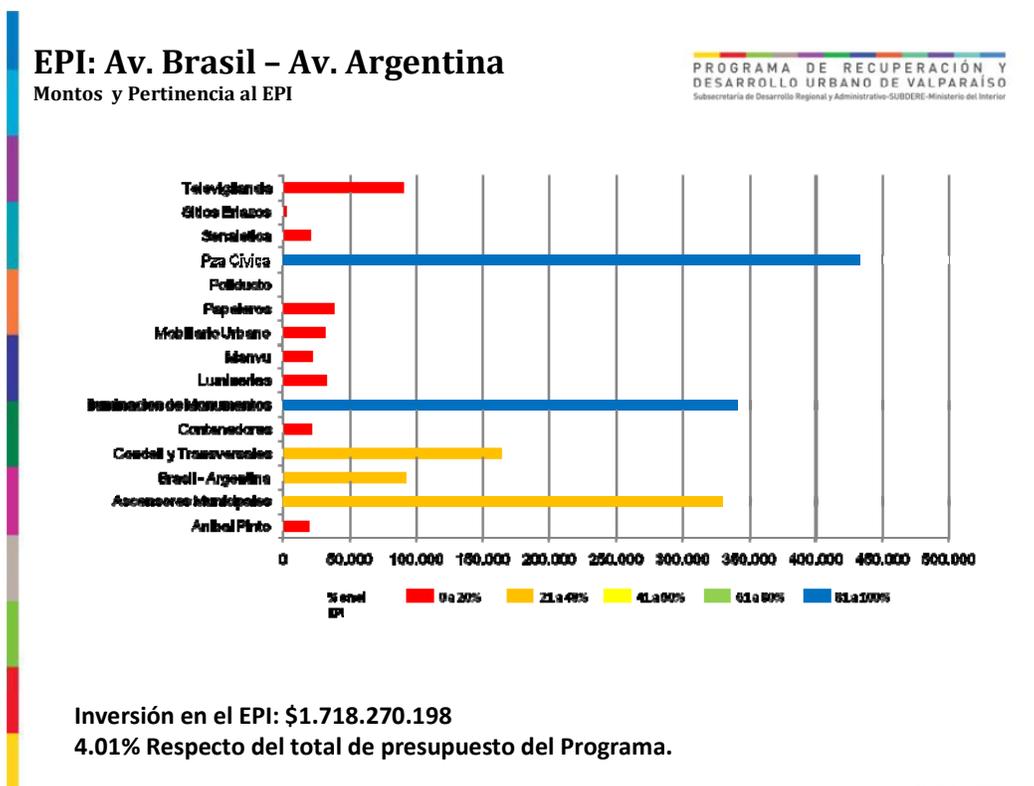
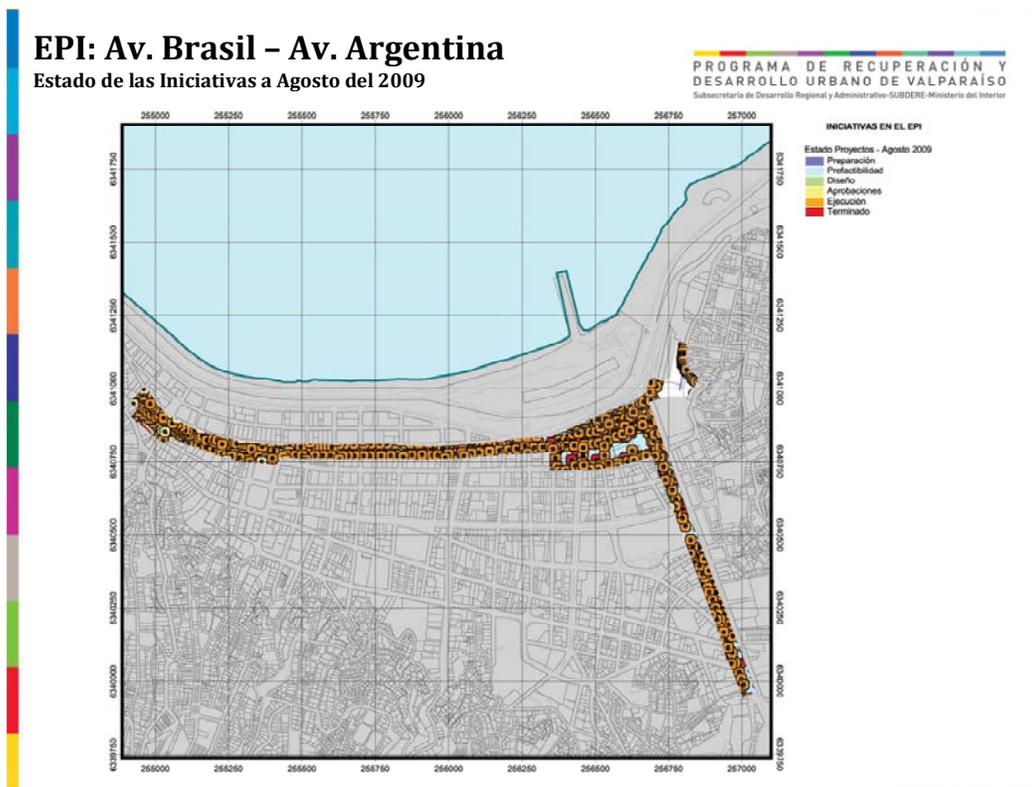


Inversión en el EPI: 1.293.507.267

3.02% Respecto del total de presupuesto del Programa.



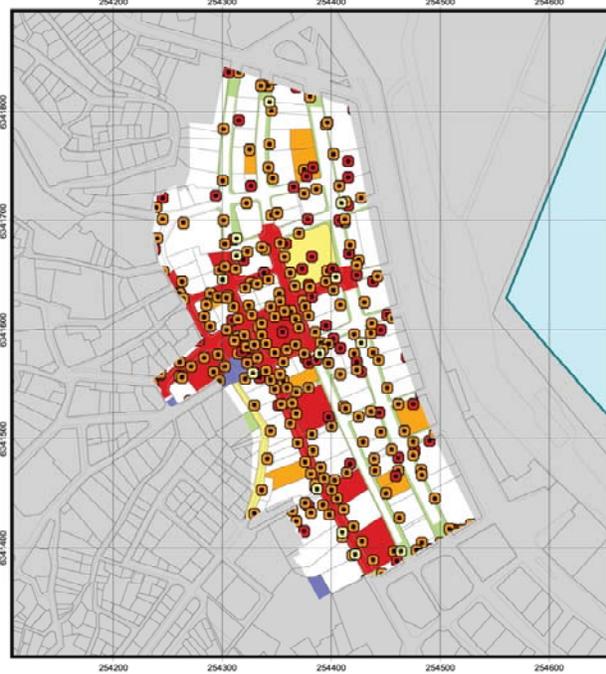




EPI: Nuevo

Estado de las Iniciativas a Agosto del 2009

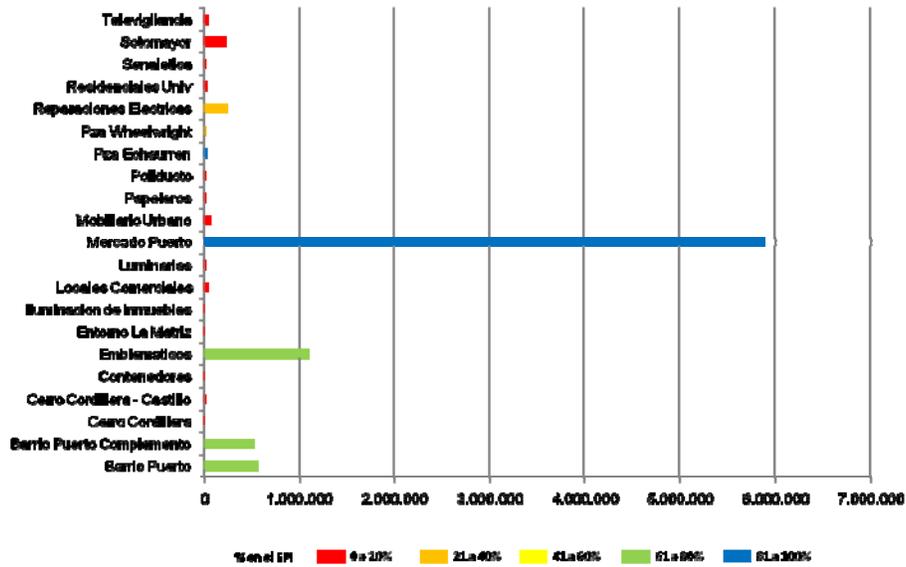
PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y
DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO
Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo-SUBDERE-Ministerio del Interior



EPI: Nuevo

Montos y Pertinencia al EPI

PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y
DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO
Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo-SUBDERE-Ministerio del Interior



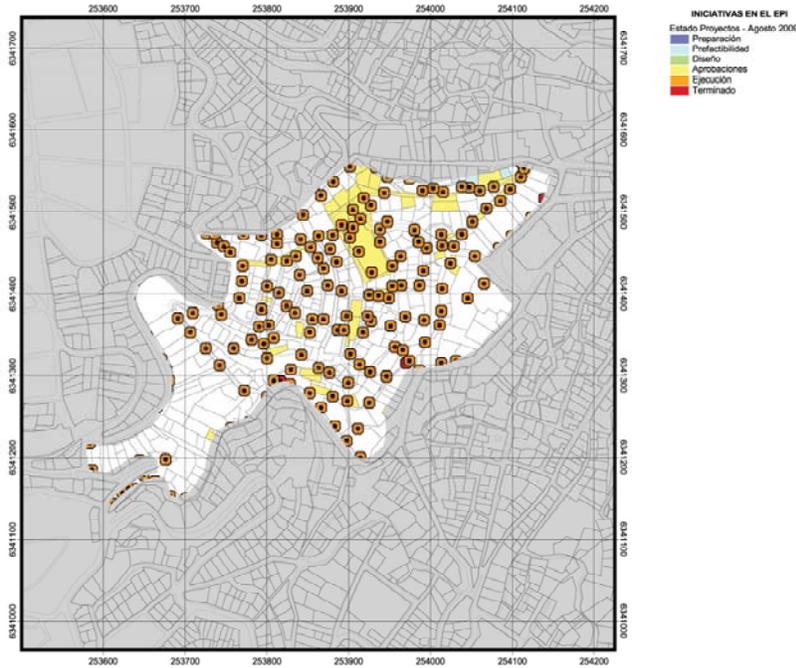
Inversión en el EPI: \$8.922.527.605

20.83% Respecto del total de presupuesto del Programa.

EPI: Cerro Toro

Estado de las Iniciativas a Agosto del 2009

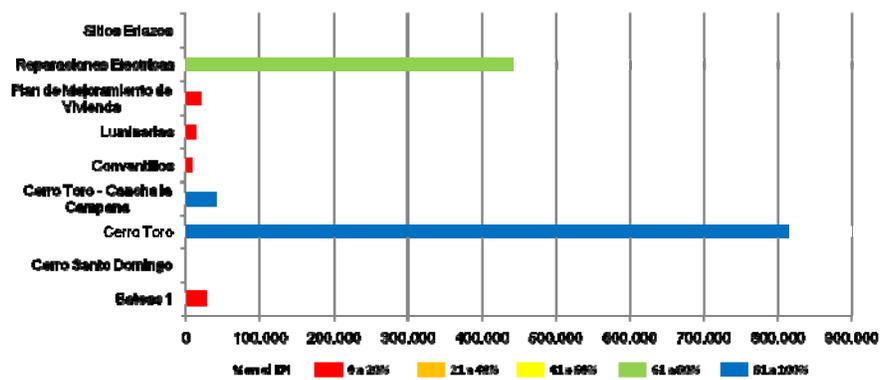
PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y
DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO
Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo-SUBDERE-Ministerio del Interior



EPI: Cerro Toro

Montos y Pertinencia al EPI

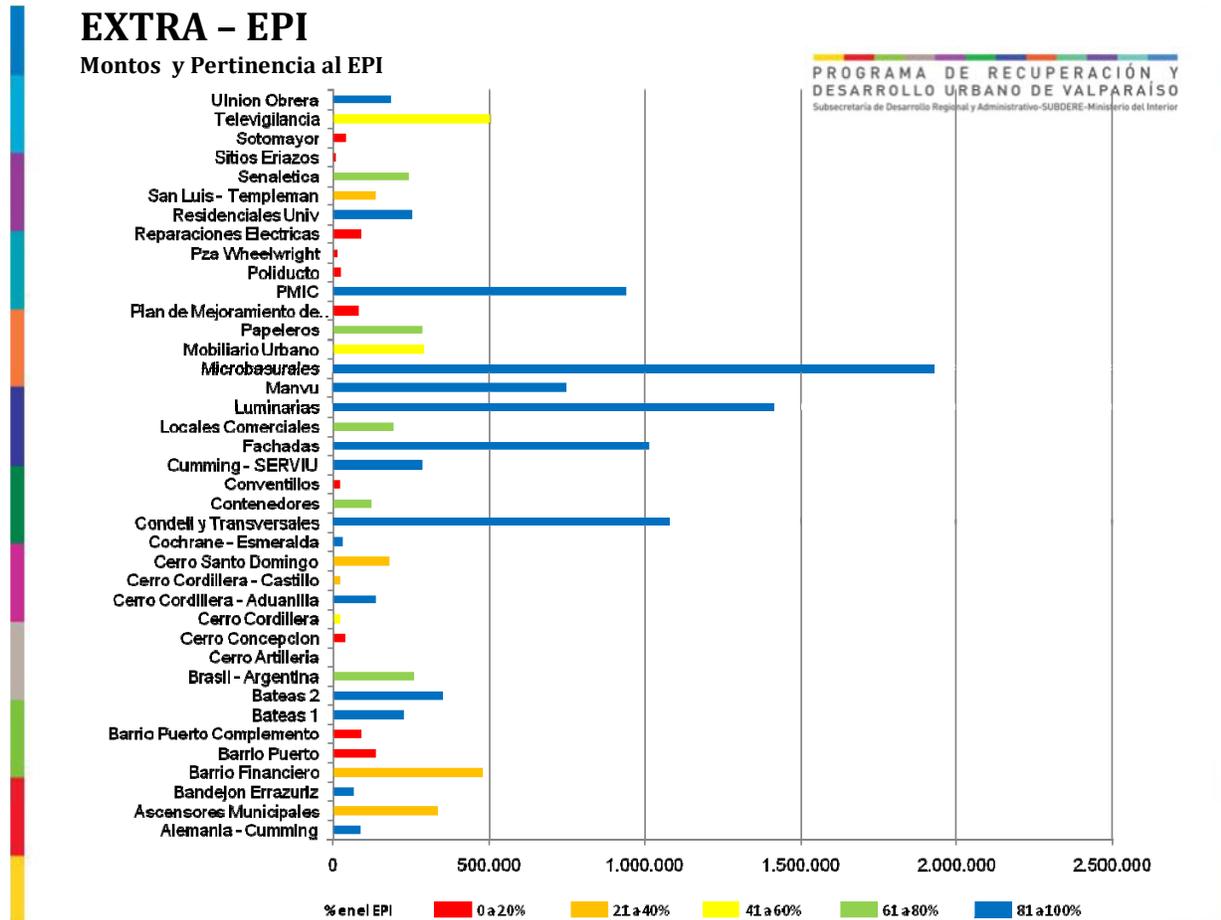
PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y
DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO
Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo-SUBDERE-Ministerio del Interior



Inversión en el EPI: \$1.356.370.378

3.17% Respecto del total de presupuesto del Programa.

Se presenta a continuación una imagen con los montos (sumatoria de PRP) por iniciativa que se encuentran fuera de los EPIS. Al igual que en los casos anteriores, se define también la pertinencia al EPI, salvo que en este caso una mayor pertinencia al EPI, representa que la mayor parte de la Iniciativa se encuentra fuera de los EPIS.

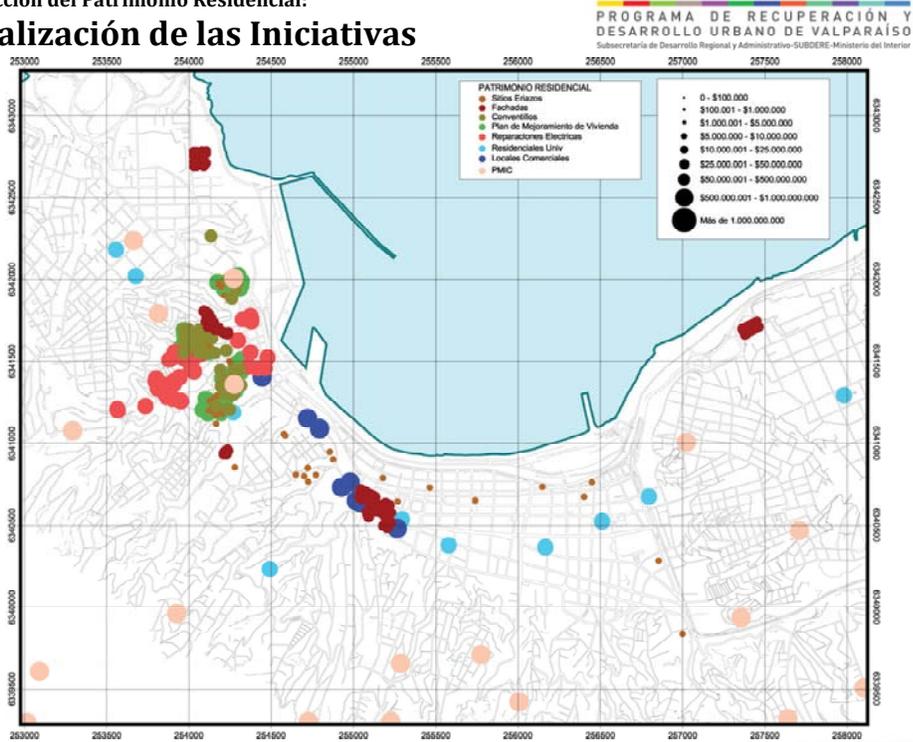


Se presenta a continuación un conjunto de gráficos según áreas de trabajos. Estas son:

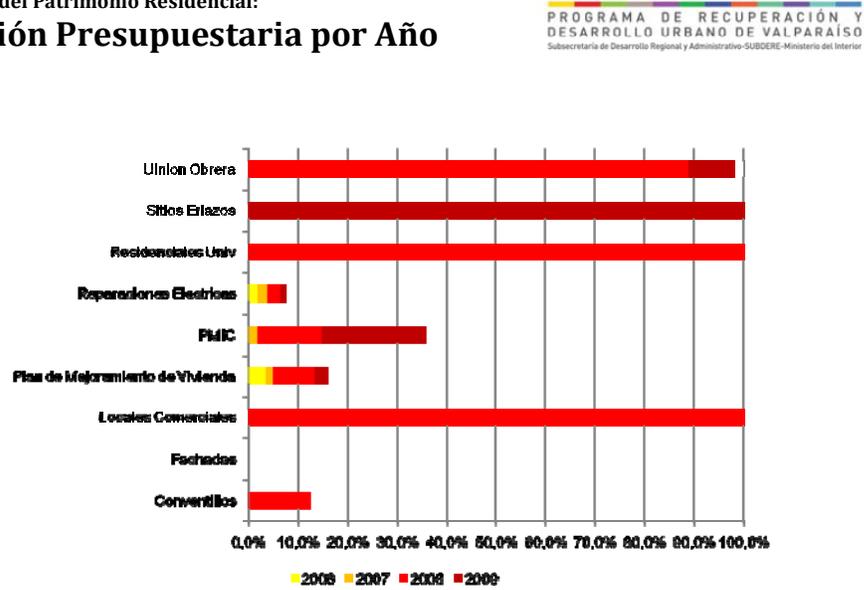
- Protección del patrimonio residencial-
- Espacios públicos
- Obras emblemáticas
- Calidad urbana y medio ambiente

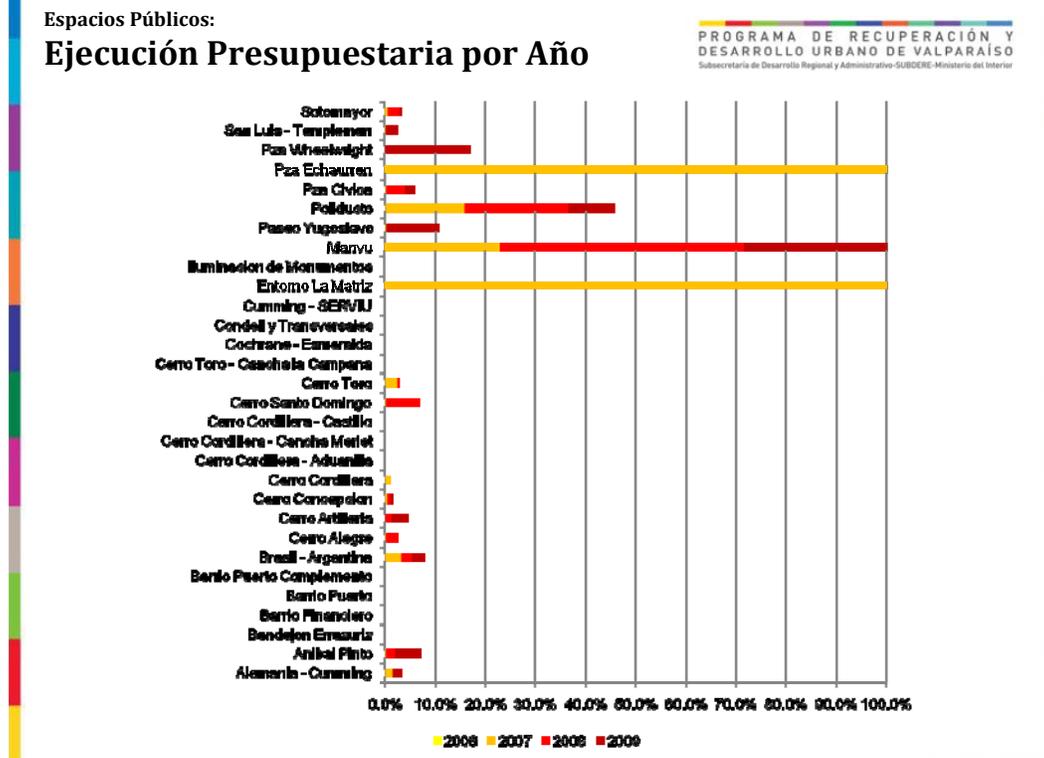
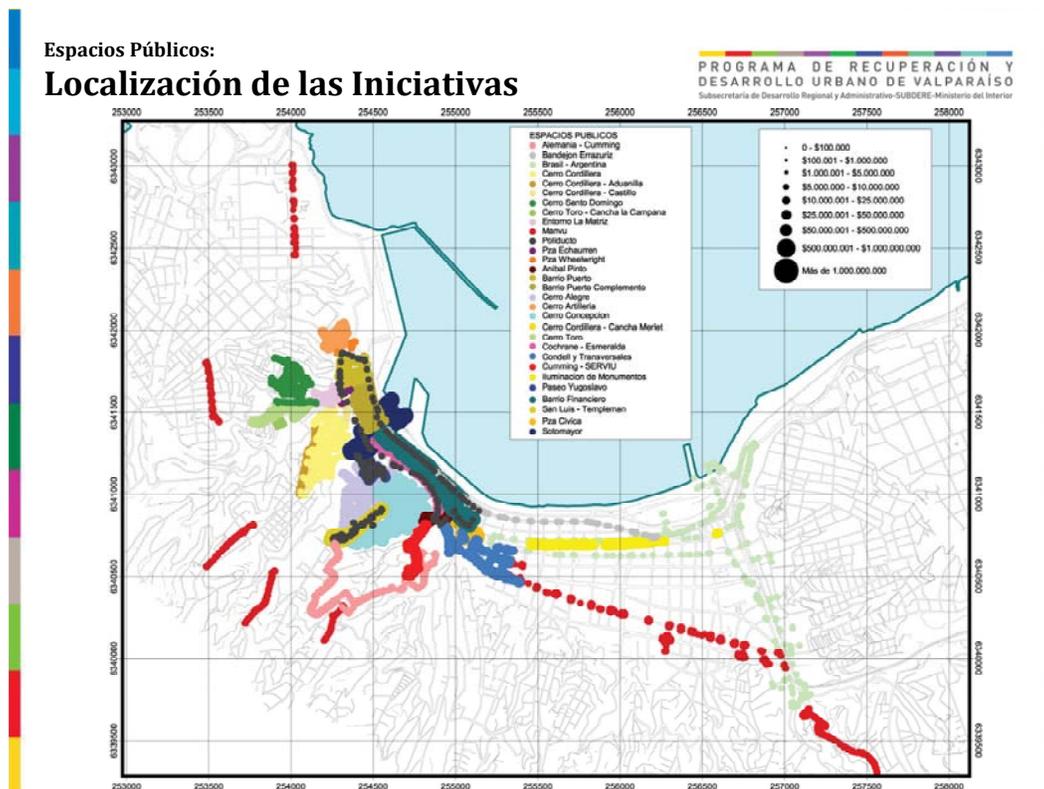
Para cada área de trabajo se presentan dos planos. Uno con las iniciativas por área: se incluyen todos los puntos de cada una de las iniciativas que componen un área de trabajo, mostrando por color las iniciativas y por tamaño el PRP, según las escalas en simbología. Otro gráfico con la ejecución presupuestaria donde se presenta la distribución de la inversión por año, por iniciativa, en función del total del presupuesto referencial de la iniciativa, es decir el porcentaje del gasto total por año

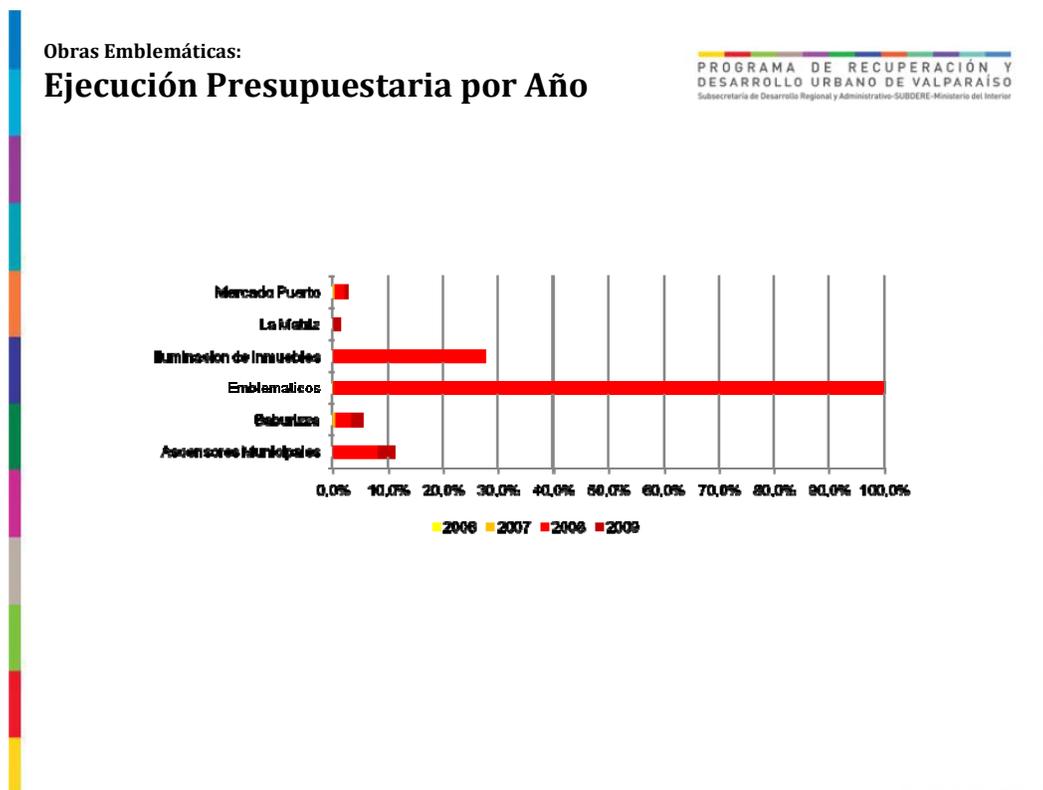
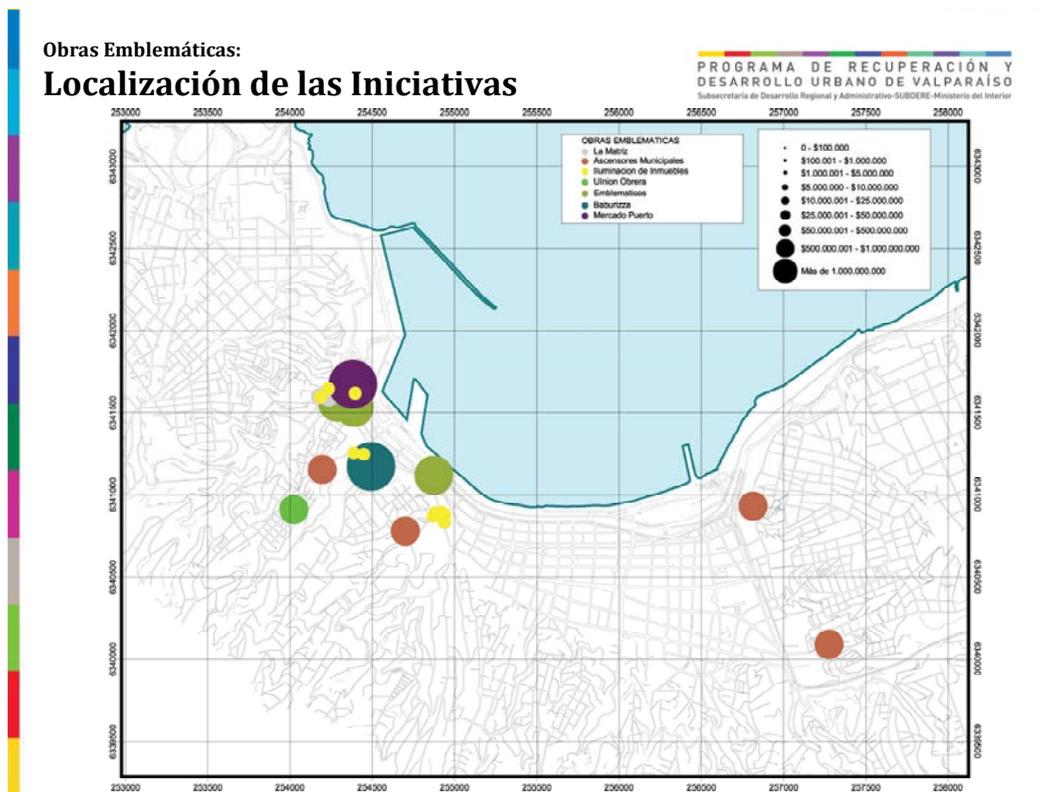
Protección del Patrimonio Residencial:
Localización de las Iniciativas

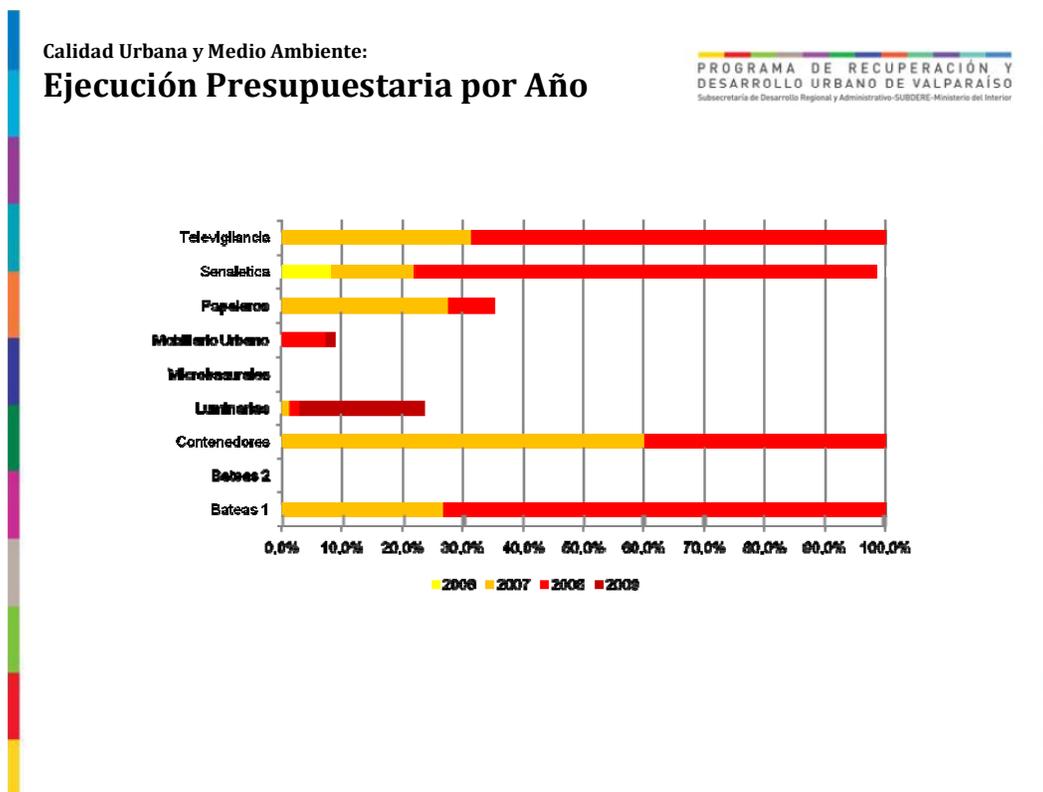
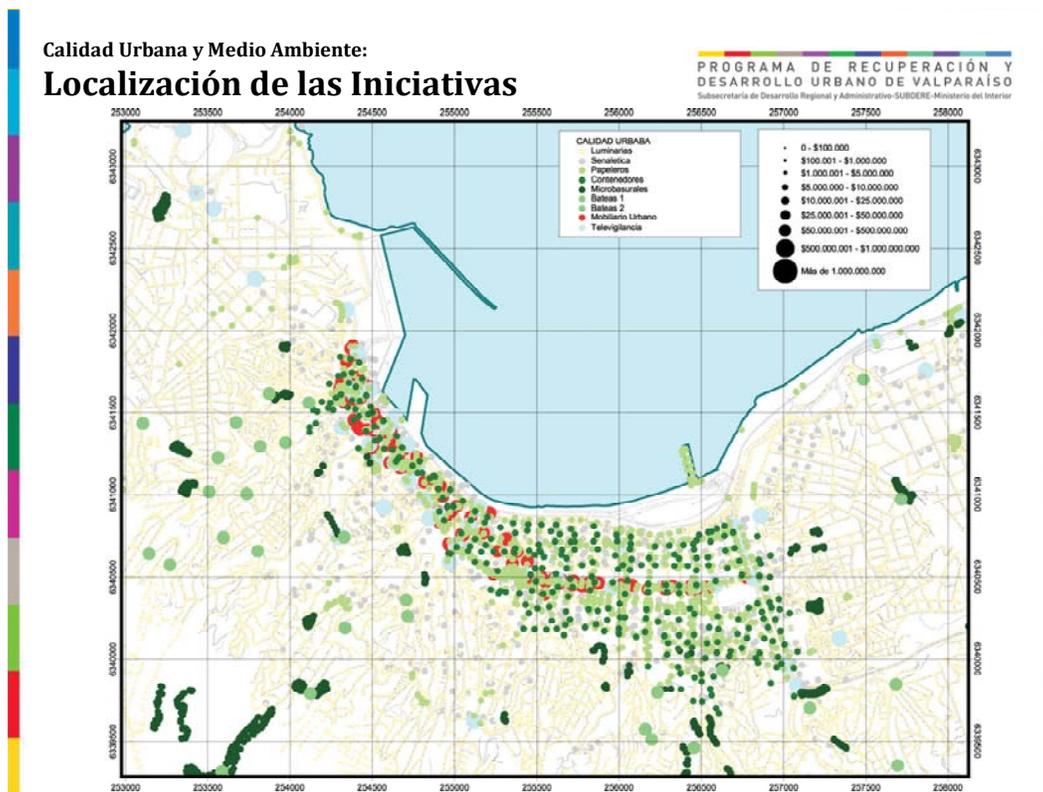


Protección del Patrimonio Residencial:
Ejecución Presupuestaria por Año



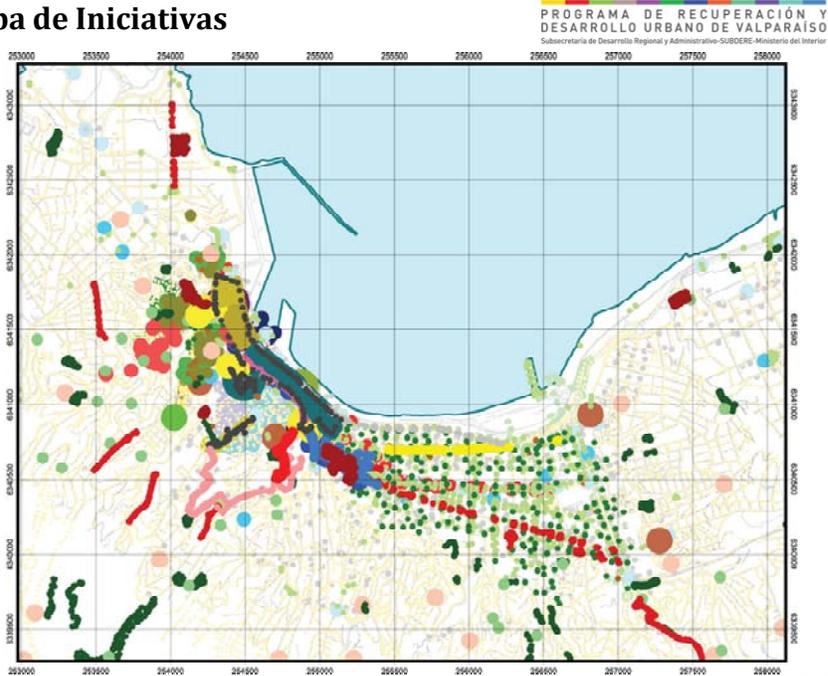




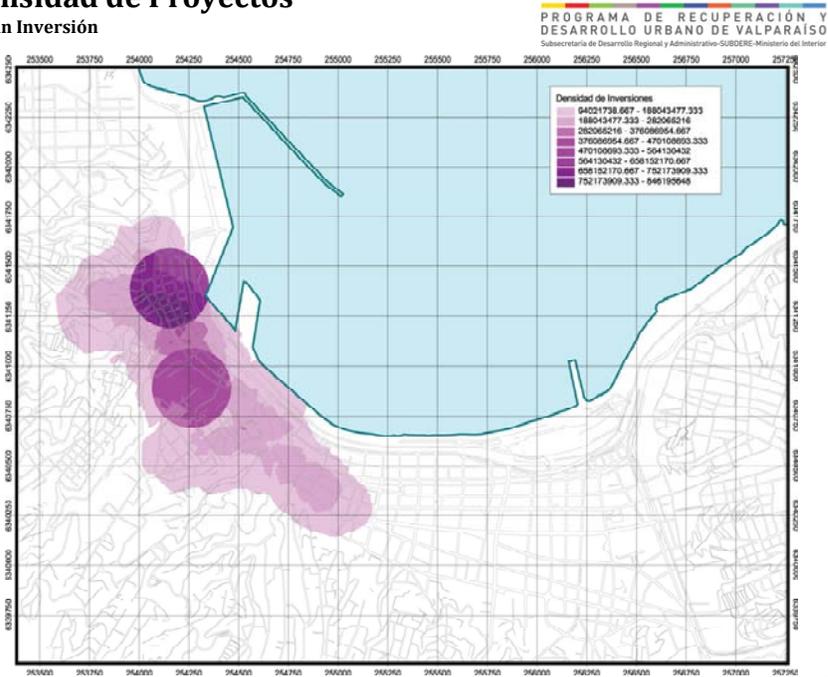


Finalmente se presenta dos planos de síntesis. Uno con las iniciativas del PRDUV según color y jerarquía, en las escalas expuestas para cada una de las áreas de trabajo. Un segundo plano con la densidad de inversiones que muestra la densidad puntos en función de la inversión (PRP) por hectárea, según el presupuesto referencial por punto. Es decir un punto de PRP = 100 equivale a 100 puntos de PRP = 1

Mapa de Iniciativas



Densidad de Proyectos Según Inversión



La misma presentación del PRDUV llega a las siguientes conclusiones:

- En general todos los mapas síntesis construidos, muestran una alta 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.

5.4 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 anterior. Son antecedentes de "input" respecto del programa, pero no de impacto o de resultados, lo que dificulta esta tarea. 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.

a) 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 señalética 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 esta asignado a la EPI Barrio Financiero-Cerro Alegre y que un 21% esta 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.

También se debe mencionar la reparación del ascensor Reina Victoria, que forma parte de un sistema de transporte único, destacado en la declaratoria de patrimonio mundial. Fue remodelado en 1988 por la Municipalidad. A fines del 2008, con fondos del PRDUV, se realizaron trabajos de mejoramiento mecánico eléctrico para solucionar los problemas de funcionamiento del ascensor.

Hay muchas otras iniciativas de mejoramiento físico que están en marcha en el PRDUV, pero se encuentran en la fase de estudios previos a la ejecución de obras.

En lo que dice relación con la preservación de los inmuebles, se reproduce aquí lo informado en la sección Schedule 1, punto 2.5 de este informe: “Los cambios en el nivel de preservación de inmuebles que se consigna entre la situación base al momento de la postulación y la actual, si bien obedece a un criterio diferente de calificación, presenta un nivel general de deterioro de los inmuebles, o dicho de otro modo, no han sido mantenidos debidamente por lo que el porcentaje de inmuebles calificados con buen nivel de preservación disminuyó de 77% a 27%, aumentando así los inmuebles con niveles aceptables de preservación de 8% a 51% y los de nivel regular de 7% a 13%”.

“Al comparar ambas situaciones, el 24% conservó un nivel óptimo de preservación, el 56% de los inmuebles sufrió un deterioro relativo y sólo un 3% mejoró su condición. El 10% mantuvo su condición aceptable, regular, deficiente o mala. El 3% (11 casos) sufrió daños graves e irreversibles debido a incendios o derrumbes”

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 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 (Ver Schedule 1, punto 3.6). 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. Esto significa obras de distinta naturaleza en un 11% de los predios; o en un 3,5% de los roles.

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.

b) 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.

c) Impacto social y mitigación de la gentrificación.

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 gentrificación.

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 tal como se detalla en la sección Schedule 3, punto 1.3.

El Barrio Financiero no es un barrio residencial.

El Barrio Puerto ha sufrido una pérdida de población, sin un proceso de gentrificación, 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.