



**UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESCUELA DE POSTGRADO
MAGÍSTER EN URBANISMO**

**BARRIOS RESIDENCIALES PATRIMONIALES, CAMBIO Y RESISTENCIA
ANTE LA IRRUPCIÓN DEL TURISMO:**

El caso de los cerros Alegre y Concepción del “Sitio Patrimonio Mundial Área
Histórica de Ciudad Puerto de Valparaíso”

Tesis para optar al grado de Magíster en Urbanismo

Autor: RICARDO GONZÁLEZ CORNEJO

Profesor Guía: ALBERTO GUROVICH WEISMAN

Santiago de Chile, Enero de 2015

INVESTIGACIÓN FINANCIADA CON EL APOYO DE BECA CONICYT

TITULO

BARRIOS RESIDENCIALES PATRIMONIALES, CAMBIO Y RESISTENCIA ANTE LA IRRUPCIÓN DEL TURISMO: El caso de los cerros Alegre y Concepción del “Sitio Patrimonio Mundial Área Histórica de Ciudad Puerto de Valparaíso”.

Palabras clave

Barrios patrimoniales, Turismo cultural, Encadenamientos productivos¹.

¹ También llamados “Clusters”.

AGRADECIMIENTOS

A mi mujer, que por veinte años me ha acompañado hasta horas imposibles en esta travesía por la vida, regalándome generosos consejos cuando el intelecto no alcanza, paciente silencio cuando el trabajo consume; pero por sobre todo, su alegría infinita cristalizada en nuestras hijas.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN	11
ABSTRACT	12
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO	
1.1 Elección y fundamentación del tema.....	13
1.2 Formulación del Problema.....	13
1.3 Objetivos.....	15
1.4 Hipótesis de trabajo.....	16
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1 Cultura y turismo	
2.1.1 Identidad cultural y los viajes.....	17
2.1.2 El turismo y la pérdida de la identidad cultural del espacio urbano.....	17
2.2 Procesos económicos y turismo	
2.2.1 Economía de localización.....	19
2.2.2 Procesos económicos urbanos.....	23
2.2.3 Economía urbana de redes en turismo.....	24
2.2.4 Las estructuras productivas locales en el contexto de la globalización.....	28
2.2.2.5 La ciudad como una cadena de producción turística de tipo sináptica.....	30
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Variables.....	32
3.1.1 Variables independientes.....	32
3.1.2 Variables dependientes.....	33
3.2 Tipo de investigación.....	33
3.3 Técnica e instrumento metodológicos.....	34
3.3.1 Fuentes de información.....	34
3.3.2 Secuencia metodológica.....	34
CAPÍTULO IV: DESARROLLO DEL CASO DE ESTUDIO	
4.1 Antecedentes de la Zona de Estudio.....	37
4.1.1 Espacio geográfico de la Bahía de Valparaíso.....	37
4.1.2 Breve historia de Valparaíso desde la mirada de la globalización.....	39
4.2 La Dimensión de Barrio.....	47
4.2.1 La dimensión geográfica del barrio en Valparaíso.....	47
4.2.2 La dimensión sociocultural del barrio en Valparaíso.....	48
4.2.3 La construcción mental del espacio barrio en Valparaíso.....	48

4.2.4	La dimensión de barrio del caso de estudio.....	50
4.2.4.1	Antecedentes históricos del caso de estudio.....	50
4.2.4.2	El valor patrimonial del caso de estudio.....	54
4.2.4.3	Antecedentes demográficos de los cerros Alegre y Concepción.....	57
4.2.4.3.1	Situación de la vivienda cerros Alegre y Concepción.....	60
4.2.4.3.2	Situación laboral, cerros Alegre y Concepción.....	60
4.2.5	Dimensión física-geográfica del área de estudio.....	62
4.2.5.1	Reflexiones sobre la extensión del Sitio Patrimonio Mundial en el área de estudio...	64
4.2.6	La estructura de las redes sociales y el barrio.....	65
4.2.7	Las redes y el barrio en el caso de estudio.....	66
4.2.8	Metodología de cálculo del tamaño muestral para encuesta de opinión.....	68
4.3	Evolución del uso del suelo en el caso de estudio.....	72
4.3.1	Distribución de usos del suelo al año 2003, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	72
4.3.2	Distribución de usos del suelo al año 2008, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	74
4.3.3	Cambios de usos del suelo periodo 2003 - 2008, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	76
4.3.4	Distribución de usos del suelo al año 2014, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	79
4.3.5	Distribución de usos del suelo al año 2014, Sitio Patrimonio Mundial y su Zona de Amortiguación, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	82
4.3.6	Cambios de usos del suelo periodo 2008 - 2014, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	84
4.3.7	Cambios acumulados de usos del suelo periodo 2003 - 2014, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	87
4.3.8	Concentración de servicios turísticos, Sitio Patrimonio Mundial – Zona de Amortiguación, sector cerros Alegre y Concepción.....	90
4.3.9	Patentes comerciales y de alcoholes 2003 - 2013, Sitio Patrimonio Mundial – Zona de Amortiguación, cerros Alegre y Concepción.....	93
4.4	Evolución del estado de conservación de los inmuebles, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	97
4.4.1	Estado de conservación de los inmuebles al año 2003, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	97
4.4.2	Estado de conservación de los inmuebles al año 2008, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	99
4.4.3	Cambio estado de conservación de los inmuebles, periodo 2003 - 2008, Sitio Patrimonio Mundial, cerros Alegre y Concepción.....	101

4.4.4	Estado de conservación de los inmuebles al año 2014, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	103
4.4.5	Cambio estado de conservación de los inmuebles periodo 2008 - 2014, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción.....	106
4.5	Análisis de opinión de residentes sobre el turismo en el barrio.....	109
4.5.1	Opinión sobre el turismo y su impacto en lo urbano de los representantes de las empresas de alojamiento turístico.....	109
4.5.1.1	Del género, tiempo de residencia y educación de los encuestados.....	110
4.5.1.2	De los motivos para residir en el barrio.....	111
4.5.1.2	De la propiedad de los inmuebles y satisfacción con el barrio.....	112
4.5.1.2	Del motivo para instalar la empresa en el barrio.....	113
4.5.1.3	De los efectos de la presencia de empresas de turismo en el barrio.....	114
4.5.1.4	De los cambios sociales y el turismo en el barrio.....	115
4.5.1.5	De los aspectos del barrio que favorecen a las empresas de turismo.....	117
4.5.1.6	Aspectos del barrio que no favorecen a las empresas de turismo.....	117
4.5.1.7	De los aspectos en el que se ha mejorado el ambiente urbano en los últimos cinco años.....	118
4.5.1.8	De los aspectos en el que se ha deteriorado el ambiente urbano en los últimos cinco años.....	119
4.5.1.9	Participación en organizaciones empresariales o comunitarias y acuerdos comerciales.....	120
4.5.1.10	Calificación de características urbanas que se presentan en el área de estudio.....	122
4.5.2	Opinión sobre el turismo y su impacto en lo urbano de los representantes de las juntas de vecinos.....	125
4.5.2.1	Antecedentes de la residencia en el barrio.....	125
4.5.2.2	Beneficios y nivel de satisfacción por residencia en el barrio.....	126
4.5.2.3	Calificación de la presencia de servicios de turismo en el barrio.....	127
4.5.2.4	Sobre los cambios sociales en el barrio desde la llegada del turismo.....	128
4.5.2.5	Sobre las mejoras y deterioros del ambiente urbano en el barrio.....	129
4.5.2.6	Calificación de aspectos urbanos presentes en el área de estudio.....	130
V.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	132
5.1	Conclusiones.....	132
5.2	Recomendaciones.....	148
VI.	BIBLIOGRAFÍA	150

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO I: Antecedentes de la Actividad Turística en Valparaíso.....	A-1
ANEXO II: Antecedentes de las Empresas de Turismo con Residencia en los Cerros Alegre – Concepción y Empresas Encuestadas.....	A-56
ANEXO III: Tablas de Encuestas Realizadas a Empresas de Turismo y Juntas de Vecinos de los Cerros Alegre y Concepción.....	A-76
ANEXO IV: Análisis Programa Gubernamental: Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV).....	A-90

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro N° 1: Secuencia Metodológica.....	35
Cuadro N° 2: Juntas de Vecinos de los cerros Concepción y Alegre.....	69
Cuadro N° 3: Establecimientos de Alojamientos Turísticos - Año 2013 Con residencia en los Cerros Concepción y Alegre.....	70

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N° 1: Configuraciones conceptuales de las redes productivas.....	27
Figura N° 2: Mapa de la Ciudad y Puerto de Valparaíso en 1835.....	41
Figura N° 3: Configuración geográfica de los barrios porteños.....	47
Figura N° 4: Edificaciones patrimoniales de los cerros Alegre y Concepción.....	51
Figura N° 5: Periodo de edificación de los inmuebles. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile.....	52
Figura N° 6: Cerro Concepción Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile.....	54
Figura N° 7: Calificación del valor patrimonial de los inmuebles. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile.....	55
Figura N° 8: Barrios que comprende la zona de estudio. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile.....	63
Figura N° 9: Distribución de usos del suelo, año 2003. Cerros Alegre y Concepción. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	72
Figura N° 10: Distribución de usos del suelo, año 2008. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile.....	74
Figura N° 11: Cambios de usos del suelo, periodo 2003-2008. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile.....	77
Figura N° 12: Distribución de usos del suelo, año 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial más Área de Amortiguación del sitio – Valparaíso.....	80
Figura N° 13: Cambios de usos del suelo, periodo 2008-2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	85

Figura N° 14:	Cambios acumulados de usos del suelo, periodo 2003-2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	88
Figura N° 15:	Concentración servicios de alimentación y alojamiento, año 2014 Cerros Alegre y Concepción – Valparaíso.....	91
Figura N° 16:	Ubicación servicios turístico de alimentación y alojamiento, año 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial y Zona de Amortiguación – Valparaíso.....	92
Figura N° 17:	Patentes comerciales - alcoholes, periodo 2003-2008. Cerros Alegre y Concepción. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	93
Figura N° 18:	Patentes comerciales - alcoholes, periodo 2003-2013. Cerros Alegre y Concepción Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	95
Figura N° 19:	Ubicación patentes comerciales y de alcoholes, año 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	96
Figura N° 20:	Estado de conservación de inmuebles, año 2003. Sitio Patrimonio Mundial – Cerros Alegre y Concepción, Valparaíso.....	97
Figura N° 21:	Estado de conservación de inmuebles, año 2008. Sitio Patrimonio Mundial – Cerros Alegre y Concepción, Valparaíso.....	99
Figura N° 22:	Cambio estado conservación inmuebles, 2003 – 2008. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile.....	101
Figura N° 23:	Estado de conservación de los inmuebles al año 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial y Zona de Amortiguación – Valparaíso	104
Figura N° 24:	Cambio estado de conservación de los inmuebles periodo 2008 – 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	107

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1:	Población Comuna Valparaíso. 1992-2002 y 2002-2012.....	57
Tabla N° 2:	Población cerros Alegre y Concepción, 1992-2002.....	58
Tabla N° 3:	Población cerros Alegre y Concepción por grupo etario, 1992-2002.....	59
Tabla N° 4:	Situación de la vivienda cerros Alegre y Concepción, 1992-2002.....	60
Tabla N° 5:	Situación laboral cerros Alegre y Concepción, 1992-2002.....	61
Tabla N° 6:	Tamaño muestral para servicio de alojamiento turístico según afijación de Neyman. Cerros Concepción y Alegre.....	71
Tabla N° 7:	Patentes de turismo periodos 2003-2008 / 2009-2013. Cerros Concepción y Alegre. Valparaíso.....	94

ÍNDICE DE TABLAS - GRAFICOS

Tabla – Gráfico N° 1:	Periodo de edificación de los inmuebles. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile.....	53
Tabla – Gráfico N° 2:	Calificación del valor patrimonial de los inmuebles.....	56

Tabla – Gráfico N° 3: Superficies y número de predios Sitio Patrimonio Mundial – Versus áreas de los cerros Alegre y Concepción fuera del SPM.....	62
Tabla – Gráfico N° 4: Asociaciones sociales con residencia en los cerros Concepción y Alegre. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile.....	67
Tabla – Gráfico N° 4: Distribución de usos del suelo, año 2003. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	73
Tabla – Gráfico N° 5: Distribución de usos del suelo, año 2008. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	75
Tabla – Gráfico N° 6: Cambios de usos del suelo, periodo 2003 – 2008. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	78
Tabla – Gráfico N° 7: Distribución de usos del suelo, año 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	81
Tabla – Gráfico N° 8: Distribución de usos del suelo, año 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial y Zona de Amortiguación.....	83
Tabla – Gráfico N° 9: Cambios de usos del suelo, periodo 2008 – 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	86
Tabla – Gráfico N° 10: Cambios de usos de suelo, periodo 2003 – 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	89
Tabla – Gráfico N° 11: Estado de conservación de inmuebles, año 2003. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	98
Tabla – Gráfico N° 12: Estado de conservación de inmuebles, año 2008. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	100
Tabla – Gráfico N° 13: Cambio estado de conservación periodo 2003 – 2008. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	102
Tabla – Gráfico N° 14: Estado de conservación de inmuebles al año 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	103
Tabla – Gráfico N° 15: Estado de conservación de inmuebles al año 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial y Zona de Amortiguación.....	105
Tabla – Gráfico N° 16: Cambio estado de conservación periodo 2008 – 2014. Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso.....	108

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1: Antecedentes básicos encuestados. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	110
Gráfico N° 2: Motivos para residir en el barrio. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	111
Gráfico N° 3: Propiedad y nivel de satisfacción de la empresa con el barrio. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	112
Gráfico N° 4: Motivos para instalar la empresa en el barrio. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	113

Gráfico N° 5:	Calificación presencia de empresas de turismo en el barrio. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	115
Gráfico N° 6:	Sobre cambios sociales en el barrio y el turismo. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	116
Gráfico N° 7:	Aspectos del barrio que favorecen a las empresas de turismo. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	117
Gráfico N° 8:	Aspectos del barrio que afectan negativamente a la empresa. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	118
Gráfico N° 9:	Mejoras del ambiente urbano en los últimos 5 años. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	119
Gráfico N° 10:	Deterioro del ambiente urbano en los últimos 5 años. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	120
Gráfico N° 11:	Participación en organizaciones y acuerdos comerciales. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	121
Gráfico N° 12:	Calificación sobre aspectos urbanos presentes en el barrio. Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	123
Gráfico N° 13:	Antecedentes de la residencia en el barrio. Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	125
Gráfico N° 14:	Beneficios y satisfacción por residencia en el barrio. Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	126
Gráfico N° 15:	Calificación del turismo en el barrio. Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	127
Gráfico N° 16:	Sobre los cambios sociales en el barrio. Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	128
Gráfico N° 17:	Mejoras y deterioros del ambiente urbano en el barrio. Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	129
Gráfico N° 18:	Calificación de aspectos urbanos presentes en el barrio. Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso.....	130

RESUMEN

Los espacios urbanos que han logrado preservar un número significativo de elementos patrimoniales, especialmente aquellos ubicados en los cascos históricos de la ciudad, tienden a capturar flujos de visitantes motivados por la presencia de dichos elementos que suelen incorporarlos en sus decisiones de trayecto y estadía.

Este creciente interés por visitar lugares donde es posible vivenciar la identidad y cultura local, orienta y consolida el desarrollo del equipamiento ligado al ocio y turismo, que identifica y realza la valoración del patrimonio; constituyéndolos en un conjunto de lugares de convergencia, con cierto grado de especialización, donde sucede el encuentro entre las comunidades residentes y los forasteros.

Lo paradójal es que en la medida que el desarrollo del turismo local tiene más éxito en términos comerciales, sucede un creciente proceso de expulsión de sus habitantes originales, quienes en la vida cotidiana conservan las expresiones del patrimonio inmaterial de esos espacios urbanos.

Este conflicto potencialmente deja tras de sí, un espacio escenográfico adaptado para satisfacer las exigencias del turismo internacional, pero desprovisto de la autenticidad sociocultural original.

Esta tesis se propone abordar el proceso de cambio y reacción de resistencia, que enfrentan los barrios patrimoniales cuyo uso preferente es residencial.

Dinámica que en muchas ocasiones se presenta trastornando y deteriorando esas estructuras urbanas residenciales; pero a la vez, se presenta como una oportunidad para revitalizar esos mismos escenarios de alta legibilidad, los que generan un fuerte sentido de identidad en torno al concepto de lugar y barrio.

En consecuencia, nuestro objetivo se centra en explicar las dinámicas de cambio que provoca la concentración de actividades atrayentes de sesgo turístico, sobre las estructuras urbanas cuya fortaleza se encuentra en su valor patrimonial, aunque igualmente enfrentadas a ciertas amenazas; bajo el supuesto que en dichos contextos subyacen redes sociales que siguen siendo sólidas, capaces de generar lazos de solidaridad y confianza, con un fuerte sentido de arraigo local.

La gestión del acuerdo social permitiría mediar los procesos de cambio urbano inducidos por el turismo, a partir de la reestructuración de algunos encadenamientos productivos seleccionados, con objetivos de eficiencia y persistencia de la heterogeneidad funcional que alimentó la historia del proceso observado. Lo que a su vez permitiría conservar la identidad de dichos espacios, generando con ello un producto complejo de mayor valor agregado que favorecería su control y sustentabilidad bajo la figura efectiva del "barrio patrimonial".

ABSTRACT

Some urban areas valuable for its heritage content, specially those placed on the historical downtown; tend to attract visitors motivated by the presence of such cultural elements incorporate in their decisions of trip and stay.

This growing interest in visiting places where it is possible to experience the identity and local culture, it guides and consolidates the development of services linked to leisure and tourism, that identifies and enhances its existence; making them into a set of points of convergence, with some degree of specialization, for meeting between resident communities and outsiders.

The paradoxical is that to the extent the development of local tourism have more success in commercial terms, happens a growing process of expulsion of resident communities, who in everyday life keep values of urban intangible heritage.

This conflict potentially leaves behind a scenographic space adapted to meet the demands of international tourism, but devoid of the original socio-cultural authenticity.

This thesis aims to address the processes of change and generation of resistance, that it faced old neighborhoods whose preferential use is residential.

Dynamic than often modify and deteriorate those residential urban structures. But at the same time, are presented as opportunities to revitalize those same historical settings, which generates a strong sense of identity around the concept of place and neighborhood.

Accordingly, our focus is on identifying the dynamics of change causing the concentration of engaging activities of tourist bias, on urban structures whose strength lies in its heritage value, but at the same time confronted with certain threats, under the assumption that in such contexts underlying social networks which remain solid, capable of generating bonds of solidarity and trust, with a strong sense of local belonging.

The social agreement management it would mediate the process of urban change induced by tourism, from the restructuring of certain commodity chains selected, with goals of efficiency and persistence of the functional heterogeneity that fueled the story of the observed process. Which in turn allows to support the identity of these spaces, creating with them a complex product of higher value added which would favor its control and sustainability under the attachment figure of "historical neighborhood"

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

1.1 Elección y fundamentación del tema

Algunos espacios urbanos, valorables por su contenido, posición geográfica (facilidades de acceso) y relevancia cultural, ligada a la existencia un número significativo de elementos patrimoniales, además de una rica diversidad de actividades, tienden a capturar flujos de visitantes.

La visita turística motivada por la presencia de dichos elementos, que suelen ser incorporados en sus decisiones de trayecto y estadía; orienta y consolida el desarrollo del equipamiento ligado al ocio y turismo, el que identifica y realza la valoración de patrimonio; constituyéndolos en un conjunto de lugares de convergencia, con cierto grado de especialización, donde sucede el encuentro entre las comunidades residentes y los forasteros.

Estas dinámicas provocan un proceso de transformación y “reciclaje” de los barrios de alto valor urbano y arquitectónico, que busca adaptar las estructuras urbanas (físicas), pero también las sociales y económicas locales, para prestar servicios de acogida al creciente flujo de visitantes.

La paradoja es que en la medida que el desarrollo del turismo local es más exitoso en términos comerciales, sucede un creciente proceso de expulsión de sus habitantes originales, quienes en la vida cotidiana conservan las expresiones del patrimonio inmaterial de esos espacios urbano.

Esta dinámica suele dejar tras de sí, un espacio escenográfico adaptado para satisfacer las exigencias del turismo internacional, pero desprovisto de la auténtica riqueza local.

Proceso que redundo en la pérdida de calidad de la experiencia del visitante, implicando en el mediano plazo, un producto de menor valor agregado; configurándose una potencial espiral de autodestrucción, que degradaría las estructuras urbanas preexistentes, principalmente las sociales.

1.2 Formulación del Problema

El proceso de transición del producto turístico estandarizado y elaborado por volúmenes, de tal manera de conquistar mercados por precio, cuyo representante más notable lo encontramos en el denominado “all inclusive”, propio de los “resort”; hacia un producto más selectivo, hecho a la medida de las nuevas expectativas de los visitantes (Turismo de Intereses Especiales - TIE), plantea un enorme desafío respecto del proceso productivo del mismo.

El producto turístico tradicional, “empaquetado”, por lo general se estructura a partir de decisiones gerenciales, cuya oferta es puesta en el mercado a través de un “catálogo”, que siguiendo la lógica del consumo, corresponde a acuerdos comerciales entre productores de servicios, liderados por un *tour operador*, donde el consumidor poco interviene, excepto con preferir una u otra oferta de ese catálogo.

El modelo antes mencionado, enfrentado al proceso de globalización al que asistimos, que brinda la posibilidad de interactuar en tiempo real a escala planetaria (Castells, 1999), introduce un cambio radical en los hábitos de consumo turístico.

El nuevo paradigma, implica que en el centro del proceso productivo se encuentra el cliente, quien en sus decisiones individuales de compra configura un producto turístico personalizado, sellando así los encadenamientos entre los servicios turísticos locales. Es decir, cada encadenamiento es un potencial aleatorio, que sólo se concreta en la decisión de compra que toma el turista en el lugar visitado, al momento del consumo.

Cierto es, que este modelo de consumo turístico siempre ha existido, pero es con la revolución de las tecnologías de la información y comunicaciones (TICs), que se ha masificado y que se perfila como el nuevo paradigma contemporáneo.

Con la posibilidad de contar con la información local en tiempo real, a escala planetaria; la incertidumbre del viaje, en cuanto a encontrar o no con los servicios buscados en el trayecto y estadía, se disipa.

Esto permite al turista, desde cualquier lugar seleccionar servicios y cerrar tratos con prestadores locales; además de programar y corregir su itinerario según las circunstancias del viaje. Lo que facilita interactuar y, en cierto modo casi protagónico, dirigir la producción de la experiencia de viaje de acuerdo a sus propias necesidades y expectativas.

Este proceso ha acelerado el crecimiento del viaje autónomo, permitiendo el recorrido del visitante en el tejido urbano en formato individual, recuperando así el sentido original y vivencial del viaje turístico.

En efecto, los viajes están desarrollándose de esta nueva forma gracias a la creciente autonomía que entrega el automóvil (servicios de “rent a car” en destino); que han potenciado los sistemas de navegación satelital de posicionamiento global (GPS), con las recientes aplicaciones para teléfonos móviles y otros dispositivos usados como navegadores en línea.

Forma de viaje a la cual Ascher (2003) denomina infiltración y Bauman (2000) identifica como licuefacción, lo cual implica una forma de viaje de tipo laberíntica, utilizando las múltiples posibilidades que aporta el tejido urbano (vial y peatonal); lo que atomiza los desplazamientos en múltiples e impredecibles direcciones sobre el territorio urbano.

La pregunta que surge entonces, es:

¿Cómo se configura y estructura el escenario urbano que acoge las actividades de ocio y turismo, en este contexto de cambio – resistencia?

Más aún, cuando los medios de producción del “turismo cultural urbano”, lo conforman tanto los espacios físicos (urbanos patrimoniales y elementos medio ambientales), como las dinámicas sociales y culturales (comunidad y cultura local), así como también las dinámicas económicas localizadas y enraizadas en ese complejo escenario.

Consecuentemente, esta tesis se propone explorar el proceso de cambio y reacción de resistencia, a que se ve enfrentada la comunidad local en barrios patrimoniales cuyo uso preferente es residencial, ante el fenómeno descrito.

Dinámica que en muchas ocasiones se presenta trastornando y deteriorando esas estructuras urbanas residenciales; pero a la vez, se presenta como una oportunidad para revitalizar esos mismos escenarios de alta legibilidad, los que generan un fuerte sentido de identidad y pertenencia en torno al concepto de lugar y barrio.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Explorar la causalidad y efectos de las dinámicas de cambio que provoca la concentración de actividades atrayentes de ocio en general y de sesgo turístico en particular; sobre los tejidos o encadenamientos urbanos (socioculturales, espaciales y económicos) que sustentan la identidad de los “barrios residenciales patrimoniales”.

1.3.2 Objetivos específicos

- a) Reconocer los fundamentos que persisten y nutren el sentido de identidad y pertenencia en barrios residenciales de alto valor patrimonial.
- b) Identificar los cambios en los patrones de consumo de las actividades de ocio y turismo propios de la era de la globalización, que se manifiestan en el caso de estudio.
- c) Explorar sus efectos (oportunidades y amenazas), sobre las estructuras o tejidos socio-culturales, espaciales y económicas locales, que sustentan el valor patrimonial del “espacio barrio”.

- c) Explorar los elementos que persisten y permiten dar continuidad a los procesos socioculturales de “barrios residenciales patrimoniales”, en escenarios de cambios inducidos por la irrupción de dinámicas comerciales vinculadas al turismo.

1.4 Hipótesis de trabajo

La hipótesis que guía esta investigación propone que en contextos urbanos patrimoniales de clara legibilidad e identidad, subyacen redes sociales que siguen siendo sólidas y que se nutren del sentido de pertenencia al lugar que dichos contextos provocan en sus residentes; lo que a su vez permite reconocer y acotar el espacio “barrio”.

El sentido de identidad que prevalece bajo la figura efectiva del "barrio", genera lazos de solidaridad y confianza, con un fuerte sentido de arraigo local. Lo que permite mitigar y asimilar los procesos de cambio urbano inducidos por la irrupción del turismo, a partir de la reestructuración de ciertos encadenamientos productivos seleccionados, con objetivos de eficiencia y persistencia de la heterogeneidad funcional que alimentó la historia del proceso observado.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Cultura y turismo

2.1.1 Identidad cultural y los viajes

El regalo que los viajes otorgan, ha sido enfrentar el mundo propio a otros mundos y ensanchar los horizontes. Es decir, el encuentro con otras realidades tiene la capacidad de obligarnos a la reflexión sobre la coexistencia con los otros, comprender las diferencias, y en ello, reafirman nuestra propia identidad.

Como señala Maffesoli (1997: 47), en la “apertura” está la virtud y grandeza del mundo griego, apertura al encuentro con otras culturas que fue capaz de enriquecer la propia y ensanchar los horizontes del pensamiento que ha iluminado hasta hoy al mundo occidental.

A su vez, Paul Virilio, (1997: 44) nos dice que “el mundo está antes dentro de nosotros que fuera”, y se encuentra en “mi conciencia de mundo”, cuya dimensión es función de la percepción que del mismo tengo, es decir, es una construcción mental relativizada por la experiencia que los sentidos entregan del mundo real.

Lo que nos lleva a afirmar que desde siempre la cultura local es influenciada por la interacción con otros grupos humanos, proceso dinámico y en permanente evolución.

Por cierto, en el actual contexto de globalización se genera una doble dinámica socio cultural, en apariencia contradictorias, por un lado, la homogeneización cultural gracias a la simultaneidad entre tiempo-espacio global y tiempo-espacio local; lo que tiende a diluir las fronteras históricas. Por otro lado, genera una tendencia al repliegue cultural, con la aparición de nacionalismos u otras manifestaciones de reafirmación identitarias locales.

En este sentido, si bien no es posible negar la tendencia homogeneizante de la cultura de masas y la erosión que provoca en las culturas locales, tampoco es posible negar la existencia de procesos de reflexión sobre ella, a propósito del mismo fenómeno (globalización), lo que en definitiva la mantiene vigente.

Podríamos aventurar que los rasgos culturales de identidad que tradicionalmente estuvieron ligados a un grupo humano acotado y enraizado a un territorio definido (idea de nación), hoy se encuentran amenazados ante este nuevo escenario, en el cual el grupo como referente se diluye, en pos del encuentro entre individuos, uno a uno, atomizado, en un medio inmaterial y cada vez más desprovisto del sentido de pertenencia a lo local.

Podemos entonces constatar que uno de los aspectos fundamentales de la motivación del viaje, la cultura local, se encuentra enfrentada a una amenaza de homogeneización, lo cual facilita las relaciones de comunicación, disminuyendo las fricciones propias de las diferencias; pero a costa de una pérdida de riqueza

de la identidad local que esas mismas diferencias, aportan a la reflexión social presente en las interrogante siempre vigente:

¿De dónde venimos y para dónde vamos?

2.1.2 El turismo y la pérdida de la identidad cultural del espacio urbano.

Cierto es, que el turismo es un importante revitalizador del espacio urbano, en cuanto genera procesos de revalorización de los barrios patrimoniales, muchos de los cuales se encuentran en avanzados estados de deterioro; al introducir dinámicas económicas que justifican el rescate e inversión en la conservación de dichos espacios urbanos.

También no es menos cierto, que estas mismas dinámicas económicas ligadas a las diversas formas de turismo, compiten por instalarse en los espacios urbanos de mayor valor patrimonial, provocando muchas veces la expulsión de los usos tradicionales que dieron origen a los barrios patrimoniales.

Proceso que alienta la “boutiquización” de dichos barrios (Carrión, 2007), lo que socava la aspectos esenciales del patrimonio inmaterial que fundan la identidad del lugar. Dinámica que llevada al extremo, deja como resultado la presencia de “cáscaras urbanas” protegidas, que actúan de escenografía para turismo, pero que quedan desprovistas de sus contenidos culturales esenciales.

Es este el centro del debate de esta tesis, entendiendo que los procesos de cambios son una constante en la ciudad como sistemas dinámicos, los que además son un síntoma positivo de su vitalidad.

No obstante, también se reconocen en la ciudad espacios urbanos, por lo general ubicados en los centros históricos, que son depositarios de la memoria e identidad local; ya que junto a las edificaciones patrimoniales, persisten patrones de uso tradicionales y actividades que son reconocidas como propias por la comunidad local; integración que en definitiva configura la identidad del lugar.

El turismo como actividad emergente, irrumpe en estos contextos urbanos a propósito de su riqueza y originalidad, presentandose como una oportunidad de revitalizarlos en lo económico, pero con la amenaza de degradar de sus valores intrínsecos y su función social como depositarios de la memoria colectiva local, lo que sin duda atenta contra su sustentabilidad.

2.2 Procesos económicos y turismo

2.2.1 Economía de localización

Por lo general, la escuela tradicional del análisis microeconómico, asume en gran medida el estudio de esta disciplina como si los aspectos espaciales no jugaran un rol relevante en su explicación o proyección. La literatura técnica muestra

contados modelos recientes que incorporan la localización como un factor relevante en su construcción teórico-explicativa, no obstante que en los primitivos modelos de oferta, demanda y equilibrio, este factor ocupaba una posición gravitante en el proceso de fundamentación teórica de los fenómenos microeconómicos (Marshall citado en Sforzi, 2008), donde aspectos como la aglomeración de algunas industrias o actividades especializadas en lugares o “distritos” particulares, dan origen a contundentes tratados de economía.

Como unos de los precursores del análisis económico espacial, tenemos el modelo de anillo concéntricos de Von Thünen (citado en Polése, 1999), el cual hace énfasis en demostrar que el uso menos intensivo del suelo se hace de manera progresivamente más alejada de los centros urbanos, dada la influencia de los costos del transporte.

Por su parte, para Hern (citado en Sforzi, 2008), en los principios que justifican la aglomeración de actividades económicas, se encuentra la economía del costo de producción como causa principal, proceso que a su vez determina la concentración de actividades en zonas especializadas, las que son identificadas como “distritos”.

La preocupación por lo tanto radica en entender la existencia de ciertos patrones decisorios que identifiquen y que permitan explicar las causas que generan la ubicación espacial de las actividades económicas, así como sus efectos en las estructuras sociales y culturales que coexisten en dichos espacios. Las que a su vez comparten condiciones ambientales que se modifican mutuamente, en un proceso continuo de cambio.

Es por ello que se ha decidido explorar el fenómeno turístico, en cuanto para esta actividad económica la localización es un factor esencial del proceso productivo, lo que se manifiesta en la concentración de la actividad en ciertos lugares específicos de la ciudad.

Los primeros aportes a la teoría de la localización, surgen de los trabajos de Alfred Weber (citados en Bustos, 1993), quien puso en discusión la localización de las industrias basado en tres supuestos básicos:

- La fuente de materias primas y,
- El tamaño de los mercados están dados;
- La mano de obra es ilimitada para un salario dado.

Donde serían tres los factores que influyen en la localización de las industrias:

- Los costos de transporte, que serían proporcionales al peso de la materia transportada,
- Los costos de la mano de obra y,
- Las fuerzas de aglomeración.

Siendo para Weber, los costos de transporte el factor más determinante en la localización de las fábricas.

En general la escuela Weberiana y Neoweberiana (principios del siglo XX hasta la década del 60), se ocupa de dos corrientes principales, la primera preocupada por determinar las normas de localización de una empresa con Weber como principal exponente y; la segunda, encaminada a determinar las leyes de equilibrio espacial, con Lösch encabezando esta rama (Bustos, 1993).

Escuela fuertemente criticada por sus contemporáneos por reducir el fenómeno económico casi exclusivamente a los factores de costo de transporte, materias primas y mercado. Considerando la industria como un ente desvinculado de su contexto social, político o económico, lo que la llevó a elaborar modelos demasiados abstractos y alejados de la realidad. No obstante, dichos modelos dan cuenta de la necesaria condición espacial del fenómeno económico.

Una importante contribución a la Teoría de la Localización la realiza T. Palander, en el contexto de la Teoría de Equilibrio General desarrollada por Walras en 1874 (Ibíd.), al demostrar que las áreas de ventas son limitadas, lo que afecta a los beneficios de las empresas producto de las decisiones de localización y las acciones de los competidores; lo que lleva a la conclusión que la demanda puede variar.

A su vez, Palander retomando lo planteado por Weber sobre la importancia del precio del transporte, llega a una conclusión diferente a éste, ya que plantea que el lugar de menor costo estará donde se ubican las materias primas o en el mercado, y no en el punto medio como lo estimaba Weber.

Esta óptica es de suma importancia para la perspectiva de esta tesis, ya que para el caso del turismo, el punto donde se ubica la materia prima, se elabora el producto turístico y se consume, es uno sólo; lo cual obliga al mercado a trasladarse a ese destino. Es más, desde una perspectiva contemporánea del fenómeno turístico como un producto complejo, el trayecto también es parte de la experiencia, por tanto la localización es posible definir como un continuum en tiempo y espacio.

Hoover (Ibíd.) complementa lo planteado por Palander al introducir el concepto de rendimientos crecientes o decrecientes, producto de la posibilidad de generar o no economías de escalas. Palander ya había planteado que los costos de transporte no son directamente proporcionales a la distancia, sino que en medida que aumenta la distancia disminuiría el costo directo por unidad.

Lo que sumado al hecho de las economías de escalas que generan los rendimientos decrecientes planteado por Hoover, nos enfrenta a la existencia de áreas de mercado diferenciadas por productos, en función del peso que representan los costos marginales por el factor precio-distancias.

Tema que encuentra eco en el ámbito del turismo, en el desarrollo del producto masivo empaquetado, basado en la generación de economías de escala, además de la irrupción del transporte de larga distancia, en particular del transporte aéreo y la red finita de terminales que interconectan y determinan la red global del sistema de movilidad de bienes, personas e información (Ascher, 2005).

Un punto de ruptura importante con las líneas de trabajo anteriores lo presenta Lösch y Cristaller (citados en Carrillo, 2002); proponiendo el primero de ellos, en su intento por conciliar la Teoría de Localización con la de Equilibrio Espacial, que la localización óptima de una industria será aquella donde los beneficios sean máximos, es decir, que los costos y demandas no son constantes en el espacio como lo suponían sus predecesores. Por tanto, identificar en qué punto los ingresos superan en mayor proporción a los costos determina la mejor localización y no el punto de menor costo como asumían los teóricos que seguían los principios de Weber.

Para la producción turística sería el punto donde el producto alcanza el mayor grado de diferenciación (valor agregado), tal que permita transformar al costo de traslado como un factor marginal en la decisión de viaje.

A su vez, Cristaller, pone de manifiesto aspectos de las relaciones de jerarquía de los centros urbanos, sin embargo introduce dos conceptos que sirven de base para entender las economías de escala en la práctica, se trata de lo que denomina “los umbrales de demanda”, entendidas como las cantidades mínimas de ventas que impulsan la generación de una oferta de productos determinados en un espacio físico y; “el alcance físico del mercado”, que corresponde a la máxima distancia o costo de distancia, que un consumidor está dispuesto a viajar o pagar para comprar un producto a un determinado precio de mercado.

Para el caso del turismo cultural, la existencia de un recurso patrimonial con la suficiencia originalidad y diferenciación, que justifique el costo de traslado para su consumo, en particular, para mercados de larga distancia.

En la década de los 50, la “Escuela de Interdependencia Locacional”, que trabaja en torno a la existencia de varios productores en un determinado espacio-mercado, lo que implica que la localización y posibles reacciones de cada uno debe ser considerada en el cálculo de la demanda potencial de una empresa, presenta un modelo más ajustado a la realidad.

Por su parte, Grehut (Citado en bustos, 1993) junto con procurar conciliar los factores de costos y demanda en su modelo teórico, donde la demanda tiene una interrelación de tipo dialéctico con la localización. Realiza una contribución notable al proponer la existencia de factores de tipo personales en la decisión de localización de una entidad productiva, es decir, la denominada “renta psíquica” no respondería a la obtención de beneficios máximos ni costos mínimos.

Consecuente con ello, la maximización de beneficios incorpora los denominados beneficios personales, que contemplan un importante componente subjetivo, lo

que introduce el concepto de “incertidumbre” en la toma de decisión de una determinada localización industrial.

Esta línea de investigación, para el turismo como actividad económica, es de gran interés en profundizar; en cuanto la materia prima de este proceso productivo tiene relación directa con el lugar, sus formas de vida, la cultura local y sus dinámicas internas, por lo que requiere un fuerte compromiso personal con el mismo para la obtención de un producto complejo de alta calidad. Donde muchas veces la actividad empresarial turística, es más un modo de vida enraizada en su locación, que una factoría como se entiende en términos clásicos.

La denominada segunda revolución industrial ocurrida durante la segunda mitad del siglo XX, gracias a la mejora en los sistemas de transporte y comunicaciones entre otros, lo que aleja al factor precio del transporte como principal causa de la decisión locacional y a su vez, favorece la concentración de grandes núcleos urbanos-industriales (Bustos, 1993).

Todo lo que lleva a centrar la discusión teórica en el comportamiento real de dichos núcleos industriales, donde factores como las economías de aglomeración y el mercado asumen un rol preponderante, surgiendo además de la Escuela de Interdependencia Locacional, la Escuela del Comportamiento y la Escuela estructuralista, las que incorporando nuevas perspectiva con un fuerte sesgo marxista. Siendo la última la que realizan una dura crítica a la teoría locacional clásica, ya que ésta asumiría al capitalismo como un orden natural de las cosas.

La Escuela del Comportamiento parte de la base de la imposibilidad real de manejar toda la información necesaria para determinar una localización óptima, lo que lleva a centrarse en definir los factores que permitirían considerar una localización como “satisfactoria” (sub óptima). Donde el empresario busca satisfacer rentas personales (renta psíquica), sin que necesariamente se tenga que apuntar a maximizar los beneficios monetarios.

Importa entonces, conocer las restricciones contextuales que afectarían la supervivencia de la empresa y como se manifiestan (Rawstron, 1958). Condición que definiría un “margen espacial de rentabilidad”, espacio en el cual se podría mover el empresario libremente para localizar su ente productivo, con la condición de abandonar el supuesto teórico de maximización de los beneficios, en pos de funciones más complejas como el crecimiento, maximización de ventas, independencia, entre otras (Ibíd.)

Por su parte, la Escuela Estructuralista fuertemente influenciada por las teorías marxistas, parten del supuesto que los fenómenos económicos no pueden ser aislados de su contexto histórico y social; dando una gran importancia al proceso económico, sean o no espaciales, para entender y explicar las formas de localización. Por tanto, como señala Smith (citado en Bustos, 1993) “el principal méritos de la aproximación marxista es su amplitud que permite analizar la

localización industrial como una parte integrante de la totalidad de los procesos económicos, sociales y políticos.

Por último, una de las conclusiones relevantes a que han llegado los trabajos de los seguidores de la Escuela Estructuralistas, es que la tendencia contemporánea de localización es la diseminación o difusión y no a la concentración como había sido la tónica en décadas anteriores. Lo que ha implicado un cambio en la estrategia territorial de las empresas, cambio que ha sido posible gracias a los cambios en las tecnologías del transporte y telecomunicaciones.

2.2.2 Procesos económicos urbanos

De modo general, se considera que juegan un rol importante en las decisiones de localización de los entes productivos, las diversas variables que intervienen en las “economías de localización” (Camagni, 2005), que son aquellas economías externas a la empresa pero internas a la industria. Y las llamadas “economías de urbanización”, que son aquellas influencias externas a la empresa y externas a la industria.

La clave de la influencia que ejercen estas variables se manifiesta principalmente en los costos en que incurrirían las empresas si no se localizaran de manera espacialmente concentrada.

Entre los costos que encontramos están:

- Los costos globales de producción, que son aquellos asociados a los procesos desarrollados en un entorno productivo similar; relacionado por ejemplo, con mercados de insumos o provisión de factores de producción.
- Los costos de transacción, que son aquellos costos asociados al logro de acuerdos o la realización de transacciones entre personas o empresas.
- También tenemos los costos de aprendizaje colectivo y de la mano de obra, que están asociados a la expertise, dados por la concentración de personal calificado, que reduce la necesidad de inversiones en capacitación o contrataciones en general.
- Los costos de innovación, donde los procesos productivos concentrados hacen que las innovaciones se estimulen y desarrollen de mejor manera que en entornos diseminados en el territorio, con lo que los costos por mejoras en los procesos productivos o nuevos productos deben ser menores.
- No podemos olvidar que todos los modelos por su parte, los costos de transporte determinan de modo transversal la concentración, ya que si la movilidad de bienes o servicios no fuese un costo tanto, la actividad productiva tendería a estar concentrada en un solo lugar dada las demás fuerzas de concentración.

Para el caso del turismo cultural, cuya materia prima básica de su producto es el patrimonio histórico urbano, la localización espacial productiva es una condición dada, siendo los procesos de concentración productiva una consecuencia de esta condición básica inicial. Además, la necesidad de que el consumidor (turista) se traslade al punto de producción para el consumo, incorpora una singularidad que obliga a replantear o al menos ajustar, la integración de la variable del traslado del costo de los bienes en la ecuación de la localización espacial del sistema productivo en turismo.

2.2.3 Economía urbana de redes en turismo

El modelo de adaptación de los componentes urbanos, en función de transformar el destino en un producto turístico de alto valor agregado, componentes urbanos que en definitiva son materias primas esenciales de los medios de producción de la experiencia turística, se encuentra en un proceso de cambio de paradigma.

El modelo tradicional y que aún prevalece, es el basado en la producción estandarizada y por volúmenes, generalmente incorporando capitales y administración exógenos al destino. Modelo que en la mayoría de las veces se presenta desvinculado de los procesos socioeconómicos locales; cuya expresión característica la encontramos en el denominado “modelo de Sol y Playa”, que sería la expresión en el ámbito del turismo del denominado “modelo Fordiano” (Lillo, Ramón & Sevilla, 2007; Fayos-Solá, 2004; Szmulewicz & Oyarzún, 2010).

En contraposición, algunas nuevas líneas de pensamiento teórico (Camagni, 1991; Porte, 1998; Dini, 2010), apuntan a la configuración de una forma para abordar el proceso productivo, que se puede calificar de endógena. Consistente en el desarrollo de una intrincada red de pequeños productores locales especializados y que se basa en principios de confianzas mutuas.

Los que conservan su relación estrecha con el espacio urbano que sustenta dicha red y, con los valores culturales y sociales que le dieron origen. Proceso que en definitiva generaría un producto de mayor valor agregado en su conjunto, él que además, permite revitalizar el sentido de arraigo e identidad local.

No obstante, esta estructuración productiva endógena, requiere de liderazgos locales efectivos que permitan cerrar acuerdos concretos.

Es por ello, que una de las aristas de trabajo que esta tesis pretende abordar, es el desarrollo productivo endógeno como instrumento del desarrollo local. Donde el turismo es una actividad económica con el potencial para lograrlo.

Sin embargo, será fundamental entender como ocurre “la participación de la sociedad civil en la toma de decisiones a través de las cuales se definen los objetivos, los instrumentos, los medios y los compromisos de los sujetos implicados en la promoción del desarrollo de un territorio” (Sforzi, 2007), componentes esenciales para hablar de un auténtico desarrollo local.

Importa esta perspectiva, en cuanto “el desarrollo local se basa en las capacidades de cooperación y de estrategia de los sujetos locales para administrar los vínculos provenientes de la globalización y para aprovechar las oportunidades” (Trigilia citado en Sforzi, 2007).

Elementos esenciales para el desarrollo de una propuesta productiva de tipo endógena, capaz de generar productos asociativos, altamente complejos en el ámbito del turismo, y que sean capaces de competir en mercados sofisticados.

Mercados que sólo en el nuevo escenario de la globalización, están al alcance de los pequeños productores locales, a través de las TICs, producción caracterizada por su alto valor agregado y por su pequeña escala productiva.

También esta línea argumental apunta a que las actividades económicas, en particular el turismo, tienden a concentrarse en el territorio y que las ventajas para las empresas reagrupadas son significativas, en la medida que se basen en los principios antes señalados, con respecto a las que actúan aisladas (Sforzi, 2008).

Es por ello que el cluster, entendido como “el agrupamiento local de agentes, que da origen a una red interconectada con el objeto de aprender, conocer, innovar, cooperar y competir, bajo un esquema de confianza mutua” (San Román, 2004), juega un rol relevante en el discurso que seguirá esta tesis. Dado que se pretende explorar cómo se estructuran estos encadenamientos productivos y reconocer si los mismos van más allá de un simple acuerdo comercial y, su rol e impacto sobre el tejido social que subyace en el territorio donde opera este modelo productivo.

Si bien es cierto, el modelo de desarrollo endógeno antes descrito, que apela a estructurar encadenamientos productivos locales, pareciera ser a la luz de todos los referentes teóricos bibliográficos (teoría de cluster), el más propio para intervenir barrios patrimoniales; éste presenta escasos ejemplos concreto de éxito en turismo y menos aún, estructuras complejas de operación integrada capaces de producir experiencias de viajes efectivas.

Prevalciendo hasta la fecha en la operación de los servicios de acogida de los visitantes, los modelos tradicionales (exógenos), de gestión vertical y poco integrados entre sí y con su territorio, en particular en las zonas urbanas.

En general, los pocos modelos conceptuales que se preocupan de incorporar el problema de la localización de la actividad económica dentro de su base teórica, esta consideración es recurrentemente sólo de tipo funcional, es decir, está básicamente referida a aquellas externalidades que generan costos o beneficios financieros dentro del proceso productivo.

No obstante, cuando nos enfrentamos a actividades productivas que basan su capacidad competitiva en la riqueza local, tal como sus recursos urbanos, el “know how” de su capital humano, entre otros; aparece una dimensión de la localización poco explorada en economía urbana. Particularmente cuando el producto depende absolutamente de las condiciones urbanas locales, como

materia prima de su proceso productivo, como es el caso del turismo; entendida como condiciones urbanas locales no sólo aquellos aspectos físicos funcionales, sino que la compleja estructura social, cultural, ambiental, económica, que conforma la ciudad; dado que lo que se espera como producto turístico, ya no sólo se limita a una serie de servicios que hacen posible el viaje, sino que en el fondo, lo que se busca satisfacer en esos viajes es el encuentro como “experiencia de vida” con otras visiones de mundo.

Estamos hablando entonces, de un proceso de producción urbana altamente complejo, alejado del modelo cerrado “fordiano”, consistente en un modelo abierto y horizontal, basado en procesos de colaboración, activos o pasivos, de los múltiples agentes que hacen posible la especialización productiva territorial; la que a su vez da origen a los llamados barrios especializados, como territorios urbanos que concentran una vocación productiva específica, en este caso el turismo y otras actividades de ocio.

La literatura especializada los ha llamado «distritos industriales» cuando en estos territorios acotados predominan pequeñas y medianas empresas especializadas; concatenadas entre sí, ya sea por la integración de procesos productivos (redes de proveedores) o aglomeraciones que provoca en su conjunto economías de escalas en los diferentes ámbitos productivos.

Pero que además, están: “Unidas entre sí por una misma cultura (incluso por vínculos familiares o amistosos) así como por dinámicas endógenas de desarrollo y por una estrecha colaboración entre las comunidades locales y las empresas” (DATAR citado en Sforzi, 2007).

Por otra parte, si bien la cercanía y arraigo territorial no es necesariamente una característica de las redes empresariales en general (Dini 2010); en la medida que nos acercamos a la especialización productiva territorial en función de los recursos urbanos, la necesidad del arraigo territorial de las redes productivas se hace más evidente, más cuando se trata de procesos productivos basados en componentes locales como la cultura, el patrimonio, entre otros valores de la identidad del territorio.

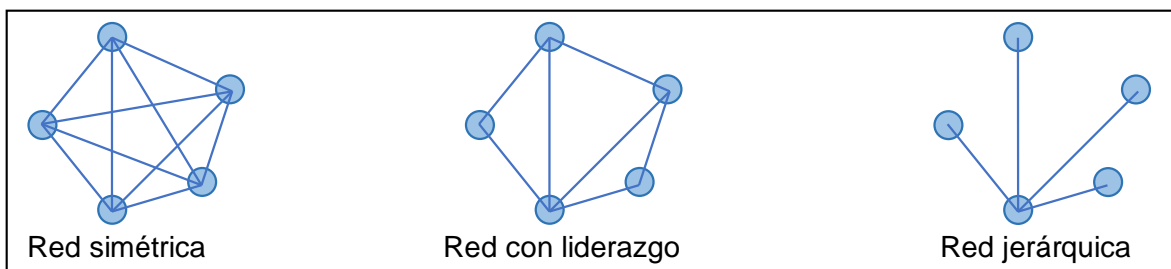
Es ese sentido que conviene recordar lo que señala Michael J. Enright (1996), colaborador de Porter, quien señala que lo que distingue la noción de “cluster” de la de “distrito” es la presencia activa de la comunidad local, y que refuerza Becattini y Bellandi (2002), como factores que modifican la productividad.

En este contexto, delimitar lo local como escenario de los procesos productivos clusterizados es una cuestión fundamental, para lo cual es conveniente señalar que la configuración física de lo “local” dependerá tanto de una visión subjetiva como de los criterios de agregación (De Paula citado en Sforzi, 2007).

Surge aquí entonces otra de las preguntas que pretendemos explorar con esta investigación acotada al ámbito del urbanismo: ¿Cómo se estructuran las redes productivas en el ámbito urbano patrimonial y cuál es su correlato con las estructuras espaciales y socio-culturales, subyacentes que las sustentan?

Para avanzar en ello, podemos indicar que sabemos que las redes productivas adquieren diversas configuraciones conceptuales básicas: Red simétrica, Red con liderazgo y Red jerárquica (Dini, 2010).

Figura N° 1: Configuraciones conceptuales de las redes productivas



Fuente: Dini, 2010

Estas redes productivas (conceptuales) necesariamente debieran ser reconocibles en las distintas dimensiones que conforman el espacio urbano, ámbito que interesa profundizar con esta investigación, ya que se podría transformar en un área de gestión clave para el urbanismo, más cuando la creciente especialización productiva en turismo de los “barrios patrimoniales”, tiende a expulsar la mixtura de usos de los mismos, en particular de lo residencial; mixtura que por regla general es considerada como un valor urbano deseable.

Interesa indagar en el ámbito productivo urbano, en el contexto **del barrio**, y en particular en el turismo como actividad productiva que se nutre de la vida del barrio como materia prima de la producción turística, ya que como lo plantea Becattini haciendo eco de la filosofía social de Marshall quien ve en el trabajo “no una mercancía, ni un puro medio de existencia, sino el fin de la vida; mejor dicho, más aún: la vida misma” (citado en Sforzi, 2008).

Es entonces pertinente, indagar en los alcances que las redes productivas realmente tienen; las cuales junto con favorecer la competitividad comercial, bien gestionadas tienen el potencial de generar tejidos sociales altamente integrados.

Sabido es que los diversos enfoques metodológicos sobre “clusters o distrito industrial, distrito productivo, “milieu”, redes de valor competitivas, agrupamientos competitivos, sistemas locales productivos o sistemas complejos adaptivos”, responde en parte a los principios de Marshall, en lo que él denominaba “economías externas”, que surgen como ventajas propias del conglomerado productivo concentradas en el espacio y no de la empresa individual. A lo cual Porter (1999) agrega y cualifica dicho espacio con el concepto de “territorio”.

Identificándolo como “el aglutinador del elemento cognitivo del agrupamiento a través de su historia, cultura e identidad propia” (San Román, 2004). Es decir, el proceso productivo no está ajeno a los agentes sociales, no sucede en el vacío o éter como algunos postulados económicos parecieran hacernos creer y muy por el contrario, se nutre y a su vez regeneran tejidos socio-culturales que dan sustento concreto a dichos procesos económicos.

Y si bien el cluster por su esencia de territorialidad, en el sentido que lo plantea Porter, hace improbable que se pueda replicar como modelo en otro espacio geográfico (San Román, 2004), como es inviable replicar la cultura fuera de su contexto territorial; existen principios y patrones estructurales de funcionamiento que si pueden ser extrapolados y adaptados a contextos diferentes; siempre que en ellos se den tejidos sociales capaces de operar integradamente, es decir, que la integración social sea parte de acervo cultural local.

2.2.4 Las estructuras productivas en el contexto de la globalización

El proceso de globalización a que nos enfrentamos, como nuevo paradigma que no sólo involucra a los procesos económicos, sino que se extiende a las diversas esferas del quehacer humano, obligan a considerarlo como un fenómeno gravitante sobre los modelos locales de desarrollo productivo. En particular, cuando nos referimos a procesos cuya materia prima básica está radicada en aspectos como la cultura y su contexto territorial, como es el caso del turismo.

Dado que la esencia del proceso de globalización, radica en la posibilidad de interactuar en tiempo real a escala planetaria (Castell, 1999), gracias a las redes informáticas que aportan la base material para la construcción del mundo virtual globalizado. Medio que también aporta el nuevo paradigma organizativo, consistente en la aparentemente contradictoria noción de “flexibilidad y descentralización integrada” (Bervejillo, 1995), aumentando la autonomía de las partes y la coordinación del conjunto. Proceso que lleva a un acelerado proceso de desterritorialización (Castell, 1999; García Canclini, 2001).

Así mismo, la globalización concuerda con la “desterritorialización del capital” (de Mattos, 1994); lo que sumado a la “lógica económico-territorial capitalista”, que sería por esencia desarraigada. (Bervejillo, 1995), deja a los actores locales desvinculados de los procesos productivos de sus propios territorios, lo que mermaría la base social y cultural que caracteriza a los mismos.

La necesidad de competir en mercados globales, y adaptarse a un escenario móvil, hacen de la flexibilidad un imperativo de los procesos productivos contemporáneos. Escenario propicio para que la aplicación de las nuevas tecnologías que permiten una producción flexible espacial y temporalmente (Ibíd.). Lo que disocia el proceso productivo tanto en tiempo como espacio, sin que se pierda su integralidad.

Muy por el contrario, aprovechando las capacidades (know how) particulares de cada territorio, entendidos como islas de producción de componentes estandarizados, coordinados por “la unidad de control y logística central”, cuya principal característica es su condición de desterritorialización, lo que le aporta la flexibilidad necesaria para liderar el proceso de ensamblaje, “maximizando la productividad y rentabilidad de cada localización” (Castells, 1989), hacen de este modelo productivo planetario, “líquido” como lo denominaría Ascher (2003), el nuevo paradigma económico del presente.

Por otra parte, esta revolución del modelo productivo, que marca un quiebre profundo con sus antepasados modelos territorializados, cuya característica básica la otorgaban sus unidades productoras integradas, que a su vez generaban núcleos o aglomeraciones que permitían generar externalidades como las economías de localización o economías de urbanización (Camagi, 2005), entre otros efectos económicos sinérgicos.

Esto no implica la desaparición de dichos modelos productivos precedentes, sino que a la coexistencia de más de un modelo de producción con múltiples procesos de adaptación a las circunstancias locales y globales; no existiendo acuerdo entre los teóricos sobre el devenir de los mismos. Sólo la constatación de la vigencia de sistemas urbanos de tipo tradicionales, coexistiendo y compitiendo con “nuevas estructuras espaciales discontinuas organizadas en «redes» y en «cadenas», dando lugar a una lectura más compleja de los fenómenos territoriales” (Savy citado en Bervejillo, 1995).

A lo que Gatto (1989) agrega que “todo indicaría que la dicotomía simple de regiones atrasadas versus regiones desarrolladas se va a hacer mucho más compleja, en la medida que puedan coexistir y convivir en una misma área geográfica, formas de inserción productivas de diferente naturaleza económica y tecnológica”.

Dado que los procesos productivos, tal cual lo concibe Marshall son más que un mero medio de existencia, sino que están en el centro de la producción social y cultural, estas últimas ante el escenario de la globalización están tensionadas entre la uniformización y la diferenciación.

Los territorios locales (las sociedades territoriales) aparecen como receptores pasivos frente a esta expansión de la oferta global. Por otro, se fortalecen los particularismos (étnicos, religiosos, regionales), algunos con fuerte inscripción territorial. Esta re-emergencia de particularismos territoriales coexistiendo con la expansión de los circuitos globales aparece en mayor o menor medida asociada a un debilitamiento de las unidades culturales nacionales (Bervejillo, 1995. p. 11).

Surge entonces la pregunta acerca de los efectos de este proceso sobre la identidad local, constructo ideológico esencial en la motivación del viaje de turismo cultural.

Tipo de turismo que aporta como beneficio psicológico trascendente, enfrentar nuestro propio “mundo” con los otros mundos (personales o colectivos) que están allí afuera y que han sido producto de los contextos socioculturales en los que se han desarrollado. A lo cual García Canclini (1994), propone que se conformaría “tanto mediante el arraigo en el territorio que se habita, como mediante la participación en redes comunicacionales deslocalizadas”.

Y si bien es cierto, para el naciente modelo de producción globalizado el desarraigo territorial es uno de sus paradigmas; no sucede lo mismo para el caso del turismo cultural contemporáneo, donde la esencia del producto está en la entrega de una experiencia de conocimiento, en el que la vivencia del lugar en sus dimensiones humanas, más allá del escenario físico urbano, que se vale de observación participante, donde las esferas sensitivas, perceptuales y emotivas son los principales vehículo de captura del conocimiento, aspectos que condicionan lugarizar a este proceso productivo en particular.

Aquí nos encontramos con otro paradigma de la globalización que se manifiesta claramente en el proceso productivo del turismo de intereses especiales (TIE) y con mayor agudeza, en el turismo cultural, donde “lo que es específico del modo de desarrollo informacional es la acción del conocimiento en sí mismo como la principal fuente de productividad” (Castells, 1996: 43).

Es decir, la productividad y competitividad del barrio como unidad productiva de TIE, ya no depende del aumento de los factores tradicionales de producción (capital de trabajo o recursos naturales), sino que de “la capacidad que se tenga de generar, procesar y aplicar con eficacia la información basada en el conocimiento” (ibíd.).

Analizaremos entonces, una actividad que se mueve entre lo local y lo global; en cuanto requiere de ser lugarizada para su producción y consumo, y a su vez, estar organizada mediante una red de vínculos globales de los diversos agentes económicos intermediarios, para poder ser distribuida. Aspecto que además implica que para su distribución se requiere lograr que el consumidor de este producto se haga presente en el lugar de producción del bien, para así poder en simultáneo ser consumido.

Así mismo, como lo mencionamos anteriormente, el consumidor de TIE dejó de ser el agente pasivo del pasado, que actuaba comprando y consumiendo productos estandarizados, empaquetados y puestos en el mercado fundamentalmente por volumen-precio. Sino que, gracias a la revolución de lasTICs, este nuevo consumidor se ha transformado en el agente central que configura el producto como una experiencia individual, personalizándolo a partir de sus decisiones aleatorias de compras de servicios, que concreta en su recorrido de tipo laberíntico en la red espacio tiempo-urbano.

Esto alejaría cada vez más del turismo contemporáneo, el modelo fordiano de producción, en particular aquellas instalaciones o equipos pensados para la producción de cometido único (Castells, 1995), que impedirían la necesaria flexibilidad que exige la satisfacción de las expectativas personales de consumo turístico.

Surgiendo una oportunidad insospechada para los pequeños productores, altamente especializados, pero con gran capacidad de flexibilidad en su producto final. Siendo el proceso de ensamblaje, donde participa de forma activa el consumidor, el proceso clave para el éxito en este nuevo escenario productivo.

2.2.5 La ciudad como una cadena productiva de tipo sináptica

La exigencia de flexibilidad productiva en turismo se resuelve de dos maneras, la primera generando productos más simples capaces de adaptarse a un espectro razonable de demanda, variando la estructuración o configuración de sus componentes. Esto a costa de la pérdida de complejidad y valor agregado de los mismos, pero manteniendo el control empresarial vertical del conjunto de los procesos productivos.

La segunda, aumentando el grado de especialización y valor agregado de los servicios individuales, lo que implica un menor volumen de producción de unidades; dejando en manos del consumidor el ensamblaje del conjunto de ellos como producto, en función de sus expectativas individuales; lo que implica la pérdida del control empresarial vertical del proceso productivo en su conjunto.

Si bien es cierto, como lo señala Castells (1995) “las nuevas tecnologías permiten la transformación de las cadenas de montaje características de las grandes empresas en unidades de producción fáciles de programar que puedan ser sensibles a las variaciones del mercado (flexibilidad de producto) y a los cambios de los insumos tecnológicos (flexibilidad del proceso)”, en turismo esto es sólo aplicable a los productos de tipo resort, donde la empresa tiene el control total de todos los aspectos del proceso productivo de este tipo de producto experiencial.

Este segundo modelo, implica una paradoja sólo posible de implementar en turismo en el escenario de la globalización al que asistimos. Ya que cada productor de un servicio especializado, en realidad es el fabricante de una parte o insumo del producto final a ensamblar, que será la experiencia turística individual. Donde el proceso de ensamblaje de este tipo de producto no necesariamente responde a un encadenamiento empresarial explícito, sino que en la mayoría de las veces es el consumidor, en su proceso de decisión individual de compra, que tiene un comportamiento de tipo aleatorio, el que sella dicho encadenamiento, configurando un producto único ensamblado por él mismo y a la medida de las necesidades de este consumidor individual.

Es aquí donde el tejido urbano de la ciudad, opera como una red de tipo sináptico, soporte del flujo de información y escenario de la producción de la experiencia de conocimiento que consume el turista. Donde este tipo de producto es un potencial aleatorio, que sólo se concreta en el proceso de consumo y cuyo ensamblaje o encadenamiento básicamente es el resultado de la preferencia de ese consumidor individual.

Este modelo productivo emergente, utiliza la red urbana como el soporte de distribución de los distintos componentes que configuran el producto turístico vivencial; donde la misma red urbana, así como el propio consumidor son participe y elementos constituyentes de este nuevo tipo de producto de TIE.

En la medida que se sigan profundizando las tecnologías de la comunicación y sus crecientes aplicaciones *on line*, este modelo tendrá una mayor participación en el mercado como sistema de producción-distribución de productos turísticos; ya que responde de mejor manera a las expectativas de personalizar el consumo, necesidad que se ha transformado en el gran paradigma contemporáneo.

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

3.1 Variables

3.1.1 Variables independientes

- La distribución espacial de los diversos elementos urbanos locales de alta legibilidad asociados a la identidad del lugar, es la primera variable independiente de esta investigación. En cuanto la presencia de estos elementos provoca la motivación por la visitación turística del área patrimonial, lo que desencadena las dinámicas de cambio a que hace referencia esta investigación.

Consecuentemente interesa identificar y describir la presencia de los principales elementos que identifican “Sitio Patrimonio Mundial Área Histórica de Ciudad Puerto de Valparaíso”, evaluar su peso relativo e identificar la **estructura topológica espacial** que presentan en su contexto urbano

- El grado de dispersión espacial de las actividades de ocio relacionadas al turismo en contextos urbanos de alto valor patrimonial, es considerada la segunda variable independiente de esta investigación. Dado que este fenómeno provoca una serie de efectos en los diversos componentes que fundan el valor patrimonial de la pieza urbana que ha sido seleccionada como caso de estudio – Sitio Patrimonio Mundial Área Histórica de Ciudad Puerto de Valparaíso.

Interesa entonces describir los diversos modelos de agrupamiento que asumen los prestadores de servicios de turismo y recreación en este espacio urbano, tanto en los ámbitos físico-espaciales, como socio-culturales y económicos. De tal manera de contar con un diagnóstico integral de las **redes topológicas**, que en estos distintos ámbitos, se presentan en el caso de estudio.

- La dimensión de barrio, en cuanto a la percepción de pertenencia a un determinado espacio urbano por parte de sus residentes, es la tercera variable independiente de este estudio. Con ésta se pretende avanzar en definir el complejo escenario físico y sociocultural; sujeto y objeto de los procesos de cambio, producto de las dinámicas económicas que en él suceden, a propósito de su alto valor patrimonial.

3.1.2 Variables dependientes

- Los patrones de consumo de las actividades de ocio y turismo, cuya principal materia prima la constituye el espacio urbano, variable que depende de la configuración (concentración-dispersión) y riqueza de ese espacio urbano, permitirá identificar las estructuras patrimoniales que se encuentran más sometidas a presiones de cambio, así como la naturaleza de esas presiones de cambio.
- Conocer la estructura sociocultural del barrio y su correlación con los encadenamientos productivos vinculados con actividades de ocio y turismo, son dos variables que nos permitirán explorar los efectos que esta relación, cultura local - economía local, genera sobre la vitalidad del barrio y su dinámica interna.

El análisis de estas variables permitirá identificar aquellos elementos del “sentido de barrio” que persisten y permiten dar continuidad a los procesos socioculturales del mismo.

3.2 Tipo de investigación

Dado el carácter complejo del fenómeno que se pretende investigar, en el cual confluyen un conjunto de variables de diversas dimensiones (sociales, culturales, espaciales y económicas), muchas de las cuales han sido poco abordadas desde la óptica que nos proponemos, se ha decidido que esta investigación sea de carácter exploratoria - descriptiva; bajo el enfoque que aporta el método comprensivo.

Por otra parte, dado que las materias involucradas en esta investigación son preferentemente del orden social y antropológico, por cierto vinculadas a su manifestación espacial, es que se abordará esta investigación con instrumentos preferentemente cualitativo; sin con ello dejar de lado los antecedentes cuantitativos e históricos de contexto, los que permitirán situar los procesos actuales del barrio, en referencia a su evolución como un continuo en desarrollo.

3.3 Técnica e instrumento metodológicos

3.3.1 Fuentes de información

Se recurrirá tanto información de fuentes indirectas (bibliográfica, catastral, censal, geoespacial, etc.) disponible en diversas entidades públicas y privadas; como también se levantará información de primera fuente, básicamente cualitativa. De todas las fuentes de información consultada, las principales se detallan a continuación:

- Base de datos en formato REDATAM 2 del Censo 1992 y 2002 del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).
- Base de datos de patentes comerciales, profesionales e industriales de la Municipalidad de Valparaíso.
- Bases de datos ventas SII.
- Cartografía digital y base de datos Municipalidad de Valparaíso
- Cartografía digital y base de datos MINVU.
- Información de primera fuente obtenida en base a encuestas y entrevistas.

3.3.2 Secuencia metodológica

Para alcanzar los resultados esperados de esta tesis, se ha propuesto una secuencia metodológica a seguir, que involucra una serie de pasos lógicos estructurados a partir de: Objetivos – Variables – Técnicas e instrumentos – Actividades – Productos esperados.

Cuadro N° 1: Secuencia Metodológica

Objetivos	Variables	Instrumentos	Actividades	Productos Esperados
<p>Reconocer los fundamentos que persisten y nutren el sentido de identidad y pertenencia en barrios residenciales de alto valor patrimonial.</p>	<p>La dimensión de barrio, en cuanto a la percepción de pertenencia a un determinado espacio urbano por parte de sus residentes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Documentales: Revisión bibliográfica, Estadística, Cartográfica, Catastral. - Encuestas (Ver Anexo I). - Observación participante. - Notas de campo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión y sistematización de antecedentes históricos de la zona en estudio. - Revisión y sistematización de antecedentes cartográficos y regulatorios de la zona en estudio. - Encuesta a residentes sobre la percepción pertenencia a un determinado espacio urbano por parte de sus residentes. - Visualización cartográfica de elementos y cambios urbanos que acusan la periferia de barrio de la zona de estudio. - Observación de campo sobre cambios conductuales y/o ambientales que delatan el borde barrio de la zona de estudio. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Base Autocad con cartografía asociada que defina la dimensión física (límites) que se reconocen los barrios de la zona de estudio. 2. Descripción de la evolución histórica de Valparaíso y su vinculación con los paradigmas de los diversos procesos de globalización. 3. Síntesis de aspectos ambientales y/o culturales que dan cuenta (o no) de la condición de pertenencia (arraigo) al barrio que manifiestan los residentes del mismo.
	<p>La estructura sociocultural del barrio y su correlación con los encadenamientos productivos vinculados con actividades de ocio y turismo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Documentales: Revisión bibliográfica, Estadística, Cartográfica y Catastral. - Encuestas (Ver Anexo I). - Observación participante. - Notas de campo. - Entrevistas en profundidad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión y sistematización de antecedentes históricos de la zona en estudio. - Revisión, análisis y sistematización de la información censal. - Encuesta a residentes sobre participación local y la percepción que se tiene de las actividades de ocio y turismo que oferta el barrio. - Observación de campo sobre patrones de conductas locales y su correlación con los patrones de desarrollo de las actividades de ocio y turismo que oferta el barrio. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Base Autocad con cartografía asociada (uso de suelo) que muestra los patrones de usos que persisten del barrio versus los nuevos patrones de uso que impone el desarrollo de actividades de ocio y turismo. 5. Base Autocad con cartografía asociada que identifica el estado de conservación de los inmuebles de los barrios durante el periodo de estudio. 6. Síntesis de los aspectos cruciales de las estructuras socio-culturales que persisten del barrio y su grado de vinculación o conflicto con las nuevas estructuras socio-económicas que imponen las actividades de turismo que oferta el barrio. 7. Identificación de la estructura funcional de los encadenamientos productivos vinculados con las actividades de ocio y turismo, al interior del barrio y su correlación con las estructuras socio culturales y ambientales que sustentan el sentido de barrio.

Objetivos	Variables	Instrumentos	Actividades	Productos Esperados
<p>Explorar los elementos que persisten y permiten dar continuidad a los procesos socioculturales de “barrios residenciales patrimoniales”, en escenarios de cambios inducidos por la irrupción de dinámicas comerciales vinculadas al turismo.</p>	<p>La distribución espacial de los diversos elementos urbanos locales de alta legibilidad asociados a la identidad del lugar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Documentales: Revisión bibliográfica, Cartográfica y Catastral. - Encuestas (Ver Anexo I). - Observación participante. - Notas de campo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Elaboración de catastro de elementos urbanos significativos del barrio. - Encuesta a residentes y visitantes sobre grado de identificación y significado de los diversos elementos urbanos (materiales e inmateriales) que identifican al barrio. - Análisis crítico de los instrumentos públicos de mejoramiento urbano aplicados en la zona y periodo de estudio. 	<p>8. Base Autocad con cartografía asociada que muestra la distribución y concentración espacial de los elementos urbanos patrimoniales, identificados como de alto valor para la legibilidad e identidad del barrio.</p> <p>9. Informe sobre los aspectos centrales (ideológicos) en los que se ha concentrado la intervención pública respecto de la conservación y recuperación del patrimonio urbano en la zona y periodo de estudio.</p> <p>10. Síntesis de los elementos urbanos patrimoniales locales identificados como de alta legibilidad e identidad. Estableciendo la estructura espacial, topológica y funcional que ellos configuran.</p>
<p>Identificar los cambios en los patrones de consumo de las actividades de ocio y turismo propios de la era de la globalización, que se manifiestan en el caso de estudio y; Explorar sus efectos (oportunidades y amenazas), sobre las estructuras o tejidos socio-culturales, espaciales y económicas locales, que sustentan el valor patrimonial del “espacio barrio”.</p>	<p>Los patrones de consumo de las actividades de ocio y turismo, cuya principal materia prima la constituye el espacio urbano.</p> <p>La concentración-dispersión espacial de las actividades ocio relacionadas al turismo en contextos urbanos de alto valor patrimonial,</p> <p>Los diversos modelos de agrupamiento que asumen los prestadores de servicios de turismo en este espacio urbano en los ámbitos físico-espaciales, como socio-culturales y económicos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Documentales: Revisión bibliográfica, Cartográfica y Catastral. - Encuestas (Ver Anexo I). - Observación participante. - Notas de campo. 	<ul style="list-style-type: none"> - Revisión, análisis, cartografiado y sistematización de patentes comerciales asentadas en el área de estudio. - Análisis cartográfico de la dispersión o concentración del uso comercial por categoría y otros usos, en el área de estudio. - Encuesta a residentes y visitantes sobre los efectos (positivos y negativos) de la concentración de actividades de ocio y turismo. - Entrevista con líderes locales sobre los efectos (positivos y negativos) de la concentración de actividades de ocio y turismo en el barrio. - Consulta a panel de expertos (Delphi) sobre potenciales efectos de la concentración de actividades de ocio y turismo en el barrio. 	<p>11. Base Autocad con cartografía asociada que muestra la distribución espacial de los usos comerciales por categoría relacionados con las actividades de ocio y turismo que se concentran en el barrio y; sus efectos en el grado de conservación del patrimonio.</p> <p>12. Sistematización de las tipologías de cambios que afectan a las estructuras urbanas con valor patrimonial, producto del desarrollo concentrado de actividades de ocio y turismo en el barrio.</p> <p>13. Evaluación de los grados de vulnerabilidad de los diversos elementos y estructuras urbanas con valor patrimonial que están sometidos a presiones de cambio, a propósitos del desarrollo concentrado de actividades de ocio y turismo en el barrio y, la capacidad de resistencia y/o adaptación que esos elementos presentan.</p>

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO IV: DESARROLLO DEL CASO DE ESTUDIO

4.1 Antecedentes de la Zona de Estudio

4.1.1 Espacio geográfico de la Bahía de Valparaíso

Las cumbres de Valparaíso decidieron descolgar a sus hombres, soltar las casas desde arriba para que éstas titubearan en los barrancos que tiñe de rojo la greda, de dorado los dedales de oro, de verde hurraño la naturaleza silvestre. Pero, las casas y los hombres se agarraron a la altura, se enroscaron, se clavaron, se atormentaron, se dispusieron a lo vertical, se colgaron con dientes y uñas de cada abismo. El Puerto es un debate entre la naturaleza evasiva de las cordilleras y el mar. Pero, en la lucha, fue ganando el hombre, en cierto modo, porque los cerros y la plenitud marina conformaron la ciudad y la hicieron uniforme, no como un cuartel, sino con la disparidad de la primavera, con su contradicción de pinturas, con su energía sonora².

Desde siempre el escenario geográfico de Valparaíso ha sido el detonante del extraordinario proceso de adaptación que dio lugar a una respuesta urbana singular.

Su condición como la bahía protegida más cercana de Santiago del Nuevo Extremo, Capital de Reino de Chile, establecen por defecto a este accidente geográfico, como el “puerto” del nuevo territorio que la naturaleza austral extrema (Finis Terrae) mantiene aislado del resto de la América Colonial.

Recalada obligada para los viajes interoceánicos, los que se intensifican a partir del siglo XVIII³ y debían cruzar el Estrecho de Magallanes o el mítico Cabo de Hornos para llegar al Pacífico. Única vía directa de navegación del Viejo Mundo por más de 350 años, hasta la inauguración del Canal de Panamá (1914). Travesías que se realizaban principalmente en temporada estival (octubre a abril⁴), ya que las difíciles condiciones climáticas invernales hacían de esta empresa un imposible en otra época del año.

La configuración geográfica de Valparaíso se compone de su bahía, bien protegida de los vientos alisios por el sur, gracias al promontorio que conforma el Cerro Playa Ancha; pero completamente abierta hacia el norte y a las marejadas que acompañan a los frentes de tormentas invernales. Esta bahía está precedida de un estrecho plan, el que se ha ido ensanchando a través del tiempo para ganar

² Fuente: Neruda, Pablo: Valparaíso. Con Ilustraciones de Sergio Rojas Guerra. Universidad de Valparaíso, Valparaíso, 1992. pp. 41

³ Consejo de Monumentos Nacionales. Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales: Postulación de Valparaíso Como Sitio del Patrimonio Mundial UNESCO. Segunda Serie N° 70, 1ª Edición 2004, p. 51.

⁴ Idem.

terreno al mar y hacer posible las operaciones portuarias y la infraestructura que las mismas exigían.

Originalmente el plan estaba dividido en dos sectores, el más angosto al oeste de la rada y donde surge en precarias condiciones el asentamiento primigenio, dado que era la zona más protegida para las operaciones navales, actual Barrio Puerto. Al este, la zona más ancha, pero menos protegida, actual Barrio El Almendral, al que sólo era posible acceder cruzando el Peñón del Cabo, subiendo por la quebrada de El Almendro, actual calle Urriola, límite entre el Cerro Concepción y el Cerro Alegre⁵.

Completan el escenario geográfico de Valparaíso cuarenta y dos cerros que comprimen el plan, aunque como sostiene Lukas (1995), no todos estén de acuerdo en este número, dado que el límite entre uno y otro a veces es difuso. Abrupta topografía dispuesta en forma de anfiteatro enfrentando la bahía; condición que probablemente provoca esa obsesiva búsqueda de las vistas tan propia del habitar porteño.

Este escenario geomorfológico de la bahía de Valparaíso, es producto de las regresiones y abrasiones marinas⁶, acción que ha consolidado un mosaico de terrazas en diferentes niveles, no obstante, es posible identificar algunos niveles de carácter estructurante para la zona alta de Valparaíso:

- La primera terraza que limita al plan, alcanza los 70 m.s.n.m. y corresponde a la altura de los cerros Santo Domingo, Concepción y Portales.
- La segunda terraza se desarrolla entre los 100 y 150 m.s.n.m., a la altura del Camino de Cintura y Avenida Alemania.
- La tercera terraza en torno a los 250 m.s.n.m., concuerda con el actual límite urbano superior de la ciudad.
- Finalmente, la terraza superior alcanza los 500 m.s.n.m. y corresponde al Cerro Alto de Valparaíso, por donde se emplaza el Camino La Pólvora, acceso sur de la ciudad.

Estas plataformas están surcadas por una red de quebradas orientadas de cerro a mar, horadadas principalmente por el escurrimiento de las aguas lluvias. Donde los fondos de quebradas son usados para habilitar las principales vías de acceso transversales, que conectan el plan con los cerros⁶.

Es en este contexto morfológico complejo, donde acontecen las diferentes obras de urbanización del siglo XIX, las que permiten recuperar un sin número de espacios intersticiales, principalmente aquellos que son producto de cauces de aguas permanentes o esporádicos (lechos aluviales), que gracias al

⁵ Ibídem, p. 53

⁶ Ibídem, p. 41

encausamiento de las mismas, posibilitan regalar a la ciudad espacios públicos como plazas, plazoletas y vías de comunicación⁷ cuya configuración atípica, producto de las irregularidades del terreno, hacen de los mismos elementos de alta legibilidad e identidad para Valparaíso.

El clima de la ciudad es de tipo marítimo templado, con oscilaciones térmicas moderadas y temperaturas máximas y mínimas promedios en de 20,8° / 13,5° y 14,3° / 9,2°, para los meses de enero y julio respectivamente⁸.

Las precipitaciones alcanzan un promedio anual 500 mm y se concentran entre los meses de mayo y agosto (400 mm)⁹. Todo lo cual configura un clima benigno que permite realizar actividades al aire libre prácticamente durante todo el año; siendo sin duda los paseos y caminatas de observación de la riqueza urbana de los sectores patrimoniales de la ciudad, una de las actividades más realizadas por los visitantes al puerto.

4.1.2 Breve historia de Valparaíso¹⁰ desde la mirada desde los distintos procesos de globalización.

El llamado Valle de Quintil, que enfrenta a lo que es hoy la Bahía de Valparaíso, fue reconocido en sus aptitudes como puerto por Juan de Saavedra en 1536, navegante que fuera comisionado por Diego de Almagro en su expedición de descubrimiento de Chile, para localizar el lugar en el que se recibirían refuerzos y pertrechos desde el Perú.

En la década de 1540, junto con la fundación de Santiago, Pedro de Valdivia establece en este mismo lugar su puerto de aprovisionamiento; el cual por ser sólo ocupado esporádicamente para embarques y desembarque de navíos, nunca fue fundado formalmente. Es así como desde su origen, Valparaíso surge como la puerta al mundo de la naciente colonia y futura nación.

Durante el siglo XVII, el desarrollo de éste fue lento, sólo llegando a finales de siglo a transformarse en un asentamiento permanente. Todo lo cual tiene su origen en el precario desarrollo del Reino de Chile, cuyos principales esfuerzos estaban concentrados en el intento de consolidar los asentamientos interiores, los que se verían permanentemente asediados por los levantamientos indígenas.

Además de las políticas monopólicas de la Corona Española que, para mantener el control de sus colonias de esta parte del imperio, privilegiaron el desarrollo del

⁷ CMN, op.cit., p. 41

⁸ Departamento de Geofísica, Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, Universidad de Chile. Atmósfera. Meteorología Interactiva. [en línea] <http://www.atmosfera.cl/HTML/datos/datos_02.html> [consulta: 20 agosto 2014]

⁹ ídem.

¹⁰ Este capítulo se basa en el expediente de "POSTULACIÓN DE VALPARAÍSO COMO SITIO DEL PATRIMONIO MUNDIAL UNESCO", el que a su vez cita las siguientes referencias: 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.

Puerto del Callao – Lima, esta última cede de la residencia del Virrey del Perú, máximo cargo de la América Colonial.

Las primeras fortificaciones construidas luego del ataque del Pirata Francis Drake en 1578, comienzan a denotar la importancia que lentamente este caserío aún transitorio comienza a tener. Destacando al final del siglo XVII la construcción del Castillo San José, ubicado estratégicamente en el Cerro Cordillera.

La apertura de Valparaíso al comercio internacional, a pesar de las políticas monopólicas de la corona española que restringían el comercio con otras naciones europeas, se inaugura junto con la apertura de la Ruta del Cabo de Hornos, que lo ubica como el primer puerto de recalada en la travesía del Pacífico rumbo al Callao, Principal puerto Colonial.

El primer órgano de gobierno local, el Cabildo, se autoriza funcionar en 1791, el que junto con obras urbanas elementales, obtiene el rango de ciudad para Valparaíso recién en 1802.

El siglo XIX junto con el proceso de independencia (1810 – 1818) y término del periodo colonial, marca el despegue definitivo de Valparaíso como puerto principal. Favorecen este impulso, la declaración de libertad de comercio (21 de febrero de 1811), que establecen las nuevas autoridades del naciente Estado Nacional y por sobre todo, la pronta estabilidad política alcanzada por Chile, que marca la diferencia con el resto de las demás naciones americanas, muchas de las cuales se sumieron en prolongados conflictos civiles e inestabilidad política.

Es en la primera mitad del siglo XIX que Valparaíso comienza a construir la fisonomía que lo caracteriza, con el intrincado poblamiento de sus cerros y las primeras extensiones de su plan.

Establecidas en Valparaíso flotillas de las escuadras navales inglesa, francesa y norteamericana, junto a la Escuadra Chilena; se asegura el creciente comercio con las diversas naciones latinoamericanas y se asienta desde muy temprano en este puerto su marcada impronta cosmopolita, que lo caracteriza hasta hoy y lo diferenciaron de las ciudades mediterráneas visiblemente más conservadoras.

Hacia la década de 1830, la visión estratégica de largo plazo de las autoridades locales, pudo anticipar que las bondades geográficas de Valparaíso no eran suficientes como para asegurar su preeminencia como puerto principal del Pacífico Sur. Es así como en 1822 se traslada la Aduana a Valparaíso, que hasta entonces operaba en Santiago; y se establecen diversas medidas aduaneras, como un nivel de tasas adecuadas para promover el comercio y desanimar el contrabando.

Es la llamada “fiebre del oro” surgidas en California y Australia, lo que primero catapultan las exportaciones de trigo chileno embarcadas por Valparaíso y acrecienta la importancia comercial de este puerto. Para luego, la demanda por

De igual manera, la escasez de terrenos en el Plan y el explosivo crecimiento de la población, obligan a los menos afortunados iniciar el poblamiento de las quebradas y cerros cercanos.

La demolición del Peñón del Cabo mediante el uso de dinamita, permite en 1832 unificar el Plan de Valparaíso, integrando al desarrollo urbano de la ciudad, el sector de El Almendral, que hasta esa fecha sólo albergaba la orden religiosa de los Mercedarios. En el sector abierto mediante explosivos se emplaza la actual calle Esmeralda, donde se instala el nuevo comercio y las empresas de tráfico marítimo.

En 1840 la empresa naviera Pacific Steam Navigation Company, inicia sus servicios en Chile. Junto al arribo de una gran cantidad de inmigrantes ingleses y otros tantos alemanes, los que ocupan puestos claves en el control comercial y financiero de la ciudad; se inicia la primera urbanización planificada de las mesetas de los cerros Concepción y Alegre. La cual tiene por objeto albergar a estos inmigrantes, quienes inspirados en las ideas que comienzan a cristalizar en Europa, proponen la separación entre el congestionado mundo urbano del trabajo presente en el Plan, de la bucólica utopía propuesta para el espacio residencial.

El estatus de Provincia de Valparaíso, con jurisdicción sobre todo el Valle de Aconcagua es otorgado en 1842; lo que trae consigo la construcción de nuevos edificios públicos, que junto a las casas comerciales y financieras y las mejoras de las instalaciones portuarias, confieren mayor dinamismo a la economía local.

Junto con el extraordinario crecimiento del comercio experimentado en Valparaíso, en 1848 al pie de la quebrada San Agustín se inicia la construcción de los primeros almacenes de la aduana, en el sector donde hoy se ubica la Plaza Sotomayor, misma área que en 1892 se funda la Bolsa de Valores de Valparaíso.

Este dinamismo comercial del puerto, se ve acompañado de importantes obras de urbanización, las que permiten reconfigurar el escenario geográfico original del asentamiento, encausando los cursos de las aguas que bajan por las diversas quebradas desde la parte alta y, la realización de los sucesivos ensanches del Plan con material extraído del escarpe de la primera línea de cerros y de las quebradas cercanas; lo que permite dar lugar a las diversas plazas y demás espacios públicos, en una ciudad constantemente presionada por la escases de espacios urbanos.

El sinuoso trazado de las manzanas alargadas del Plan de Valparaíso, el empedrado de las calles y el mejoramiento de las vías de acceso desde los cerros al Plan, es también resultado de las intervenciones urbanas de este periodo, que continúan durante toda la segunda mitad del siglo XIX.

Hacia 1870 los cerros estaban tan poblados, que se inicia la construcción de una circunvalación entorno a la cota 100, hoy llamada Camino Cintura o Avenida Alemania.

La mayoría de las principales obras de urbanización antes descritas, corresponde a la década de 1870 y fueron emprendidas por el Intendente Francisco Echaurren, quien se focalizó en la mejora y embellecimiento de los espacios públicos del Plan de Valparaíso, siguiendo los cánones imperantes en Europa.

La denominada Revolución Industrial centrada a finales del siglo XIX, es la que aporta los avances tecnológicos necesarios para provocar el primer proceso de globalización de la era moderna (1870 – 1914). Al igual que hoy, esta se basa en los grandes avances logrados en un corto periodo de tiempo en los medios de comunicación y desplazamiento; en el ámbito de la navegación, con la introducción de los barcos a vapor se reduce el viaje de Europa a Estados Unidos de 48 días a tan sólo 14. El telégrafo, que fue prácticamente el primer invento capaz de la comunicación intercontinental en tiempo real permitió que las principales ciudades del mundo estuvieran interconectadas ya en 1860.

El fenómeno mundial de la primera globalización, encuentra a Valparaíso en su mayor etapa de esplendor. Es así como entre la segunda mitad del siglo XIX y principios del XX, la ciudad acoge entusiasta y en forma pionera los principales avances tecnológicos de la época, en particular los relacionados con las comunicaciones y la movilidad.

En 1852 se inician las obras del ferrocarril de Valparaíso a Santiago, mismo año en que se realizaría la primera comunicación telegráfica entre Santiago y Valparaíso. Y ya en 1880, cuatro años después de su invención en Estados Unidos, el puerto tenía servicio telefónico.

En 1860 la ciudad cuenta con un eficiente sistema de tranvías a tracción animal, el que es reemplazado en 1903 por un sistema eléctrico que hasta hoy sigue en uso.

Una de las principales innovaciones urbanas introducidas en este periodo son los ascensores (funiculares), siendo el primero de ellos inaugurado en 1883, el Ascensor Concepción en el cerro homónimo, que permite acceder desde el Plan al Paseo Gervasoni. Estos artificios mecánicos tan presente en la identidad urbana del puerto, se seguirán construyendo hasta 1930, alcanzado la treintena en todo el puerto.

Todo el proceso es acompañado de una creciente industrialización y especialización de los diversos sectores urbanos, así como la construcción de los principales edificios monumentales que hoy perduran en el Plan (Sarmiento citado en CMN, 2004).

El empuje económico del puerto que requiere de estar en línea con las principales plazas mercantiles del mundo, se ve coronado en 1890 con instalación del cable telegráfico submarino.

Convertido en el Principal Puerto del Pacífico Sur, centro de operaciones comerciales de América del Sur y, sede de las principales casas financieras y

conglomerados surgidos de la explotación del salitre, plata y cobre; se impone como la capital económica de Chile.

Siguiendo la tendencia del tráfico portuario, la población de la ciudad crece en forma exponencial, pasando de 70.000 habitantes en 1871 a 106.808 en 1885 y alcanzando los 162.000 en 1910.

La llegada de los inmigrantes, particularmente de los europeos, promueve un activo debate de ideas, las que favorecen el desarrollo de una sociedad abierta y tolerante, proclive a la innovación en todos los planos del conocimiento y con un fuerte sentido de solidaridad social.

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 (CMN, 2004).

El Valparaíso de la época, es cuna de importantes movimientos sociales en todos los ámbitos, desde la creación del primer cuerpo de bomberos de Chile en 1850 y de la primera asociación de fútbol en 1892 (Club Deportivo Santiago Wanderers).

Como así también es el escenario donde se discuten por primera vez temas esenciales como la libertad de culto y la separación de la iglesia del Estado. Esto a propósito de la enorme influencia de los inmigrantes ingleses y alemanes que profesaban religiones distintas a la católica imperante en Chile.

Este debate, que sólo es resuelto en Chile muchos años más tarde mediante la dictación de un conjunto de leyes que avanzan hacia un estado moderno y secular, promueve la solución desde una perspectiva liberal, de problemas concretos que surgen en el seno de una sociedad intercultural como la cristalizada en Valparaíso. Donde la libertad de credo implica dar respuesta a las uniones entre católicos y protestantes, el funcionamiento de establecimientos educacionales laicos o protestante, los cementerios laicos; entre otros problemas sociales no resueltos por el monopolio católico imperante en Chile de la época.

Es en este escenario de apertura que entrega el puerto, que se construyen los primeros templos no católicos de Chile a partir de 1856, anticipando lo que sólo en 1865 sería resuelto con la dictación de una Ley interpretativa de la constitución, que explicita el derecho al culto privado de credos distinto al católico y la educación privada disidente.

También es Valparaíso la cuna de la masonería en Chile, además del centro del debate intelectual e ilustrado del país. Todo lo cual se ve reflejado en los 207

periódicos que circulan entre 1824 y 1900, siendo uno de los más importantes de ellos el Mercurio de Valparaíso que fuera fundado en 1827, constituyéndose en el periódico de habla hispana más antiguo del mundo en circulación.

El Valparaíso Ilustrado, burgués, moderno y próspero que disfrutaba la elite porteña, contrastaba con el aquel de la pobreza marginal donde imperaban los vicios, el juego, las riñas y la prostitución; y que hacían del Barrio Puerto su escenario habitual, donde los bares y prostíbulos abundaban y eran asiduamente visitados por los marineros que arribaban al puerto, transformándose en un problema de gran preocupación pública y de las autoridades locales, especialmente por la propagación de la llamadas enfermedades sociales.

A pesar de la crisis económica de 1870, Valparaíso alcanza su época de esplendor a finales del siglo XIX, ello queda de manifiesto en la ostentosa construcción de los edificios monumentales de la Calle Prat y Serrano que acogen las principales casas comerciales y la banca.

Es el gran terremoto de 1906 que destruye gran parte de la ciudad de Valparaíso y deja 3.000 víctimas fatales y más de 20.000 heridos, un hecho que anticipa el declive del puerto. No obstante, ajenos a los cambios por venir, el puerto se renueva, se construyen nuevos edificios como la Antigua Intendencia y La Bolsa de Comercio con ocasión de la conmemoración del centenario de Chile (1910) y, se terminan por consolidar los rellenos del bordemar; entre otras obras de gran envergadura que buscan ampliar las calles y espacios públicos, apuntando a mejorar el desempeño urbano de la ciudad.

Finalmente, es la inauguración del Canal de Panamá en 1914, que pone fin a la era dorada de Valparaíso. Obra de ingeniería que reescribe las rutas mundiales de navegación y saca a Valparaíso de su hegemonía como puerto principal del Pacífico Sur, hecho que radicaba fundamentalmente en su posición geográfica.

Este puerto que debía su éxito económico a su integración eficiente a la primera red de comercio global que se tiene registro, cuando las condiciones estructurales de la misma cambian desfavorablemente para Valparaíso, se inicia un proceso de pérdida de competitividad que desencadena la decadencia económica, manifestada con mayor fuerza durante la segunda mitad del siglo XX.

Son dos los cambios estructurales del escenario mundial surgidos en 1914 que determinan la suerte de Valparaíso:

- La apertura del Canal de Panamá, hecho que modifica en forma radical las rutas comerciales de navegación, dejando a este puerto en una posición geográfica desfavorable respecto a la nueva configuración de dichas rutas.
- El estallido de la Primera Guerra mundial, que reduce drásticamente el comercio internacional, conflicto donde además se inventa el salitre sintético, marcando el declive de la principal industria chilena de la época.

No obstante lo anterior, la inercia del auge económico vivido hasta principios del siglo XX, hacen que Valparaíso continúe con su empuje hasta 1930, año que se inaugura el molo de abrigo del puerto, una de las principales obras públicas realizadas hasta la fecha en el país. Así como la inauguración de las universidades Técnica Federico Santa María y Católica de Valparaíso, 1926 y 1928 respectivamente. Estas dos últimas obras, quizás señeras en el campo de la producción intelectual, cultural y artística; ámbitos del desarrollo humano que mantendría vigente a Valparaíso, a pesar de su decadencia económica de los últimos 80 años.

La reorientación de la producción industrial instalada en la ciudad, hacia el mercado interno fuertemente apoyadas por las políticas estatales de fomento a la producción, así como las mermadas actividades portuarias que permanecieron vigentes, permitió sostener la economía local con relativa estabilidad hasta la década del '60.

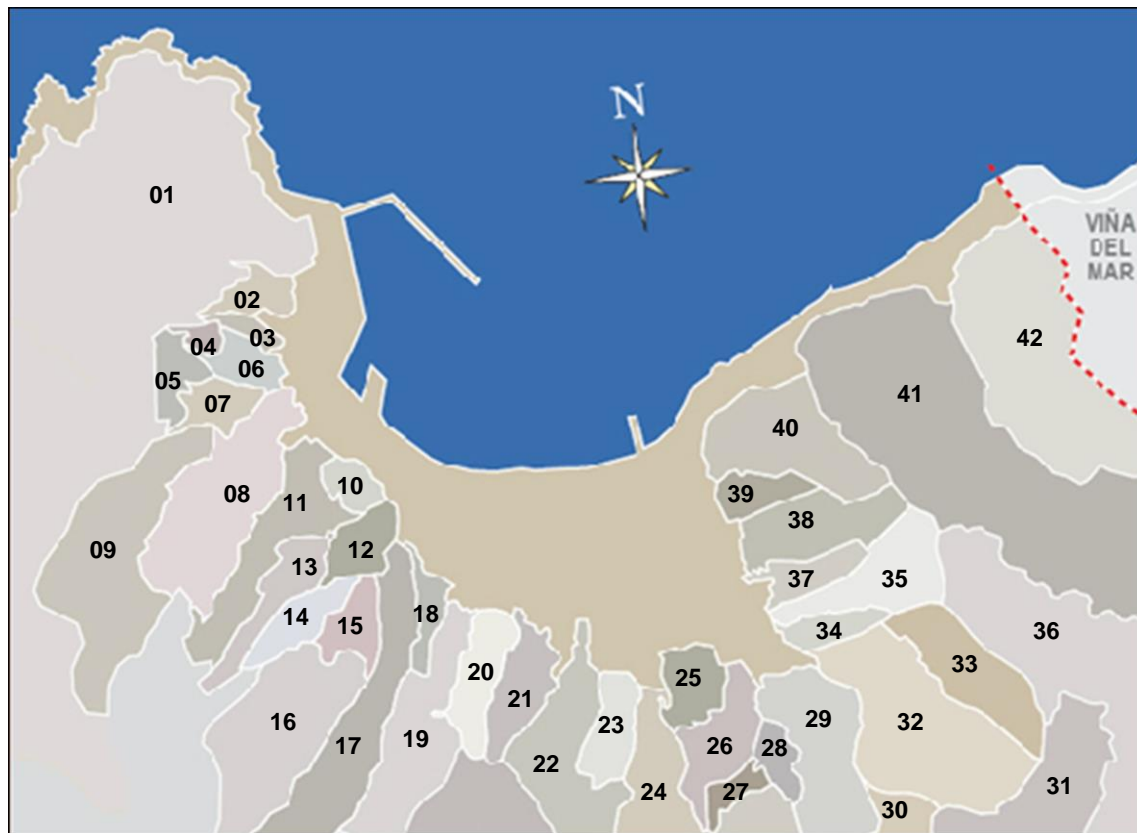
Sin embargo, la falta de la pujanza económica y la necesaria inyección de grandes capitales en inversión pública propias de un pasado de esplendor, se traducen en un creciente deterioro urbano. Sumado a la creciente hegemonía de Santiago en los ámbitos políticos, económicos y sociales; así como la valorización de Viña del Mar como ciudad residencial, hacen que las familias más adineradas migren de la ciudad, acrecentando el deterioro en el ámbito social; dado que un motor importante de la ciudad en el ámbito de la innovación en todos los planos, estaba directamente relacionado con la presencia de la alta burguesía ilustrada, potenciada por su origen intercultural.

4.2 La Dimensión de Barrio

4.2.1 La dimensión geográfica del barrio en Valparaíso

La topografía abrupta de Valparaíso tiene un rol determinante en la conformación de sus unidades espaciales urbanas, las que adquieren la figura del barrio. El Plan se subdivide en tres unidades que responden a la configuración geográfica originaria de la bahía. El Barrio Puerto y el Barrio El Almendral, en los extremos oeste y este del casco urbano respectivamente y, entre ambos al centro del casco histórico, el Barrio Financiero que es el resultado de los escarpes realizados a los cerros y los sucesivos ensanches para ganar terreno al mar.

Figura N° 3: Configuración geográfica de los barrios porteños



01 C° Playa Ancha	10 C° Concepción	19 C° Florida	28 C° Santa Elena	37 C° Rodríguez
02 C° Artillería	11 C° Alegre	20 C° Mariposas	29 C° Ramaditas	38 C° Larrain
03 C° Arrayan	12 C° Panteón	21 C° Monjas	30 C° Rocuant	39 C° Lecheros
04 C° Mesilla	13 C° Cárcel	22 C° La Cruz	31 C° San Roque	40 C° Barón
05 C° Perdices	14 C° La Loma	23 C° Litre	32 C° O'Higgins	41 C° Placeres
06 C° Santo Domingo	15 C° San Juan de Díos	24 C° Las Cañas	33 C° Delicias	42 C° Esperanza
07 C° Toro	16 C° Jiménez	25 C° Merced	34 C° Molino	
08 C° Cordillera	17 C° Yungay	26 C° La Virgen	35 C° Polanco	
09 C° San Francisco	18 C° Bellavista	27 C° Pajonal	36 C° Rodelillo	

Fuentes: Ciudad de Valparaíso, 2014. [en línea] <http://www.ciudaddevalparaiso.cl/inicio/zonas_cerros.php> [consulta: 25 mayo 2014]

Por otra parte, la parte alta del casco urbano está conformada por sucesivas terrazas surcadas por quebradas por donde escurren los cursos de agua hasta el borde costero de la bahía, lo que configura un conjunto de 42 cerros (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004) que corresponden a lo que se reconoce como los barrios de esta área del puerto; cuyos límites concuerdan precisamente con los fondos de quebradas, los que a su vez son utilizados como soporte de la vialidad de acceso a los mismos.

4.2.2 La dimensión sociocultural del barrio en Valparaíso

Para el caso de Valparaíso su dimensión geográfica, respecto de su abrupta topografía, es determinante en la definición de los límites espaciales de sus barrios. Paralelamente, el uso histórico que en ellos se ha ido asentando en el tiempo en cuanto a funciones urbanas diferenciadoras, le confieren a cada uno de ellos rasgos que los identifican en una clara legibilidad hasta niveles inclusive simbólicos, aspecto que refuerza su sentido de identidad cultural como barrio.

Emblemáticos son el Cerro Panteón, Cerro Cárcel, Cerro Artillería, entre otros, donde determinadas funciones urbanas de tipo icónicas, han permeado la identidad del barrio de manera tan rotunda que se ven reflejadas incluso en su nombre.

4.2.3 La construcción mental del espacio barrio en Valparaíso

Si bien la geografía, y en particular la topografía son determinantes en la construcción del límite físico del barrio, donde los fondos de quebradas por los que escurren las aguas lluvias y fluye la vialidad, no sin pocas dificultades; son los límites que separan en forma nítida uno de otro cerro, pero a la vez es el espacio que se comparte entre vecindades en cada ascenso o descenso al cerro y por tanto, es el más público de todos.

Pero este escenario de unidades urbanas de límites geográficos rotundos, se deconstruye a partir de límites imaginarios mentales que surgen de la historia social cotidiana. Estableciendo para cada uno de ellos, imaginarios sociales asociados a las funciones urbanas que históricamente han ido asumiendo los cerros y con ellos, sus residentes y sus barrios. “No existe colectividad sin una conciencia colectiva - espontánea o reflexiva- más o menos clara, a través de la cual la individualidad del conjunto mantenga su unidad y resista a las fuerzas disociadoras” (Ledrut, 1974: 29).

Es en sus elementos urbanos de alta legibilidad, muchos de los cuales están arraigado a cada barrio hasta niveles simbólicos, que los mismos adquieren su carácter e identidad. Condiciones que además regulan de alguna manera la manera de entender y enfrentarse (la actitud) al lugar.

Por cierto, este carácter de lugar que asume un determinado barrio, que está muchas veces asociado y se reconoce o rememora en su configuración física, dan pie a que la comunidad residente se acople o no a dichos barrios, y en la medida que tengan la posibilidad de elegir, permanecerán en aquellos que se ajusten en mayor medida a sus necesidades y estilos de vida (Rapoport, 1978), donde la percepción que se tenga del espacio urbano, basada en los niveles de uso, niveles de valores y niveles simbólico, dan pie a la construcción mental que se realice de dicho barrio. Construcción subjetiva, que por lo general posee mayor relevancia en los procesos decisionales que los denominados aspectos objetivos.

De hecho, la marcada identidad que se reconoce en cada barrio porteño, asociada a su configuración espacial urbana de los mismos; pero más nítidamente en los imaginarios sociales auto declarados y compartidos por la comunidad residente en ellos, permiten reconocer aquellos aspectos de un barrio sobre los que diversos autores tienen consenso (De la Puente, Torres y Muñoz, citados en Sepúlveda, 2004, p. 64):

- 1) Es un áreas o sector espacial de una ciudad en la *que predomina una función* ya sea industrial, comercial, residencial, etc.
- 2) Tamaño referido a una “escala humana” que permita configurar determinadas modalidades de comunicación y participación social.
- 3) Percepción e imagen del barrio en donde la trama urbana e hitos contribuyen a identificarlos y desarrollar en residentes sentimientos de pertenencia.

Cuando se refuerzan las dimensiones sociales, culturales y sicosociales el concepto de barrio tiende a asimilarse con el de vecindad, constituido por una doble delimitación:

- a) Está provisto de equipamientos colectivos accesibles a sus habitantes, y
- b) *Está configurado en torno a una subcultura* que demarca la estructura social. De este modo el barrio emerge y se consolida en un segmento territorial de una urbe sobre la base de elementos socio – culturales.

4.2.4 La dimensión de barrio del caso de estudio

4.2.4.1 Antecedentes históricos del caso de estudio

El área de estudio está conformada por las respectivas áreas que ostentan la categoría de Sitio Patrimonio Mundial de los cerros Alegre y Concepción; que corresponden a dos unidades espaciales delimitadas entre sí por la calle Urriola, antigua quebrada de El Almendro, única vía de acceso entre el Barrio Puerto y El Almendral hasta el año 1832, cuando producto del escarpe del Peñón del Cabo mediante explosivos y la extensión de la plataforma costera mediante rellenos, se lograra la unificación del Plan de Valparaíso.

A diferencia de la mayoría de los cerros de Valparaíso ocupados en la primera etapa del auge económico del puerto, es decir, principios del siglo XIX, estos responden a una propuesta urbana planificada; conformando una unidad homogénea, urbanizada y construida por inmigrantes mayoritariamente ingleses y alemanes (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004), los que en su momento fueron la alta burguesía de la ciudad, que controlaba el comercio y la banca local.

Este sólo hecho le otorga a estos barrios su principal rasgo reconocible de identidad urbana, el cual lo posiciona históricamente como un barrio netamente residencial para la clase acomodada del puerto, que además tenía un origen predominantemente europeo.

Esta segregación espacial además se refleja en su morfología urbana, atípica para la zona alta del puerto, “su trama vial y predial intenta alguna regularidad dentro de las difíciles condicionantes que impone la pendiente y la topografía, con un resultado de gran riqueza y complejidad” (Ibíd., p. 46).

Por otra parte, del análisis del periodo de edificación de la Zona Sitio Patrimonio Mundial, podemos constatar que el 78% de los inmuebles fueron construidos antes de 1939. Donde la representación más alta corresponde en un 33% a aquellos edificados entre 1920 y 1939.

Y si bien es cierto que la urbanización de los cerros Alegre y Concepción se remonta a la década de 1840, sólo un 28% de la edificación que hoy permanece en esos cerros corresponde a ese período (1850 – 1906); muestra no menor si consideramos el catastrófico terremoto que asoló el puerto en 1906.

Si a lo anterior sumamos el 16% de la edificación que pertenece al periodo 1907 – 1919 y el 37% del periodo 1920 – 1939, tenemos que el área de los cerros Alegres y Concepción que ostenta la categoría de Sitio Patrimonio Mundial, posee un 81% de sus edificaciones pertenecientes al periodo anterior a 1939; lo que permite tener un cuerpo urbano homogéneo de gran legibilidad. El que además, pertenece a un periodo histórico caracterizado por grandes avances tecnológicos (revolución industrial), considerado clave en lo que hoy conocemos como el fenómeno de la globalización, del cual este cuerpo urbano es fiel

representante de las diferentes dimensiones y trascendencia, especialmente en el ámbito social, que el mismo tuvo.

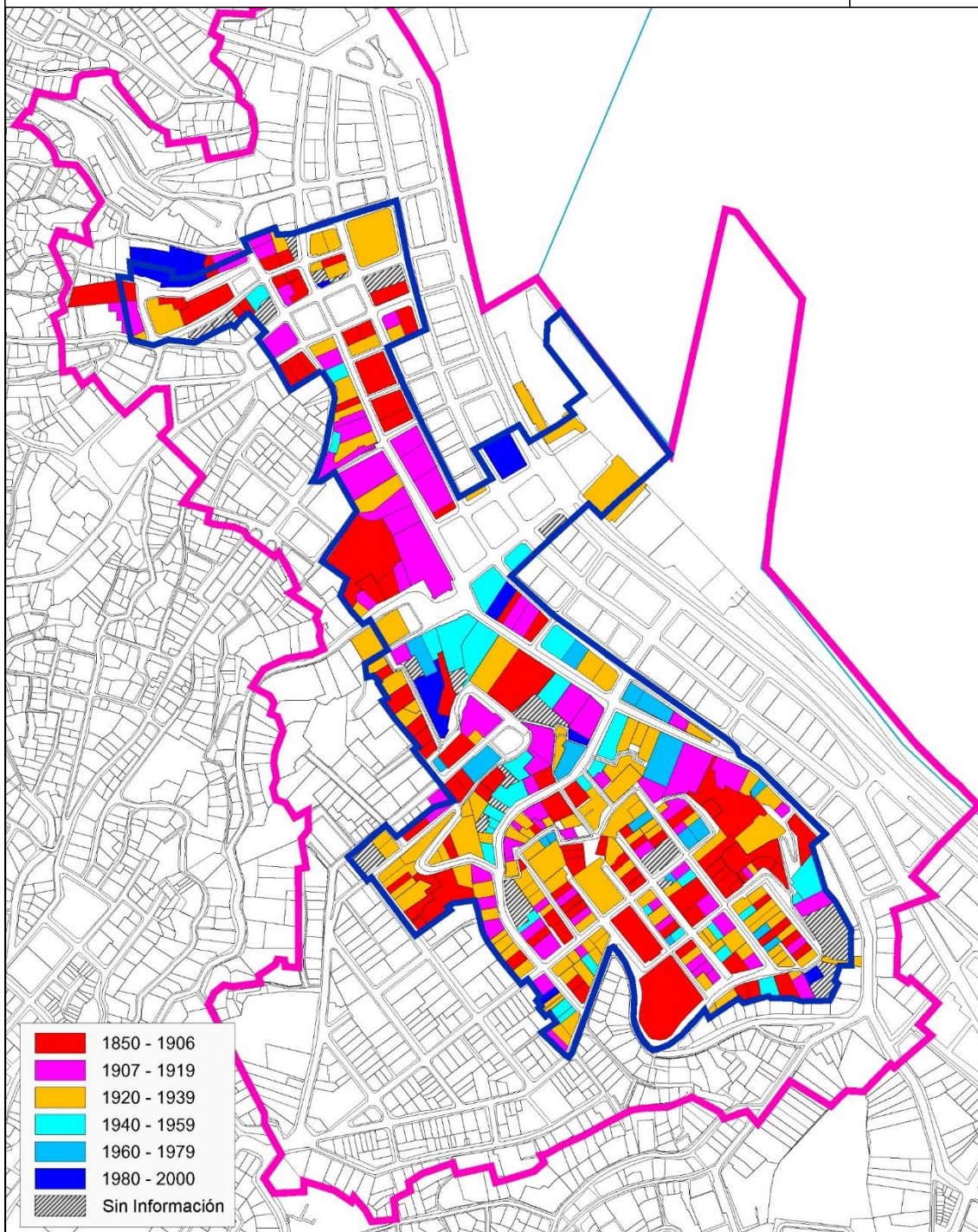
Todo lo anterior permite ratificar el valor patrimonial que identifica a los barrios del caso de estudio, en particular por su calidad como elementos arquitectónicos urbanos de gran legibilidad, lo que refuerza su sentido de identidad enraizado en sus orígenes históricos y sociales. Donde la presencia de ilustres personajes, mecenas del pensamiento ilustrado de las artes, cultura, técnica y sobre todo, del debate de ideas progresistas de finales del siglo XIX y principios del XX; se proyecta a través de las residencias palaciegas que habitaron en estos cerros, así como las instituciones que cobijaron sus ideas y creencias, y que hoy permanecen como testigos ciertos de la época de esplendor de este puerto.

Figura N° 4: Edificaciones patrimoniales de los cerro Alegre y Concepción



Fuente: [en línea]
<<http://www.hotelpalacioastoreca.com/>>
<<http://www.viaggiando.com.br/2012/07/valparaiso.html>>
<<http://cl.loogares.com/lugar/arquitectura:casa-mirador-de-lukas-valparaiso-vina-del-mar/galeria>>
<<https://www.flickr.com/photos/carolinajerez/3756567541/>>
[Consulta: 20 noviembre de 2014]

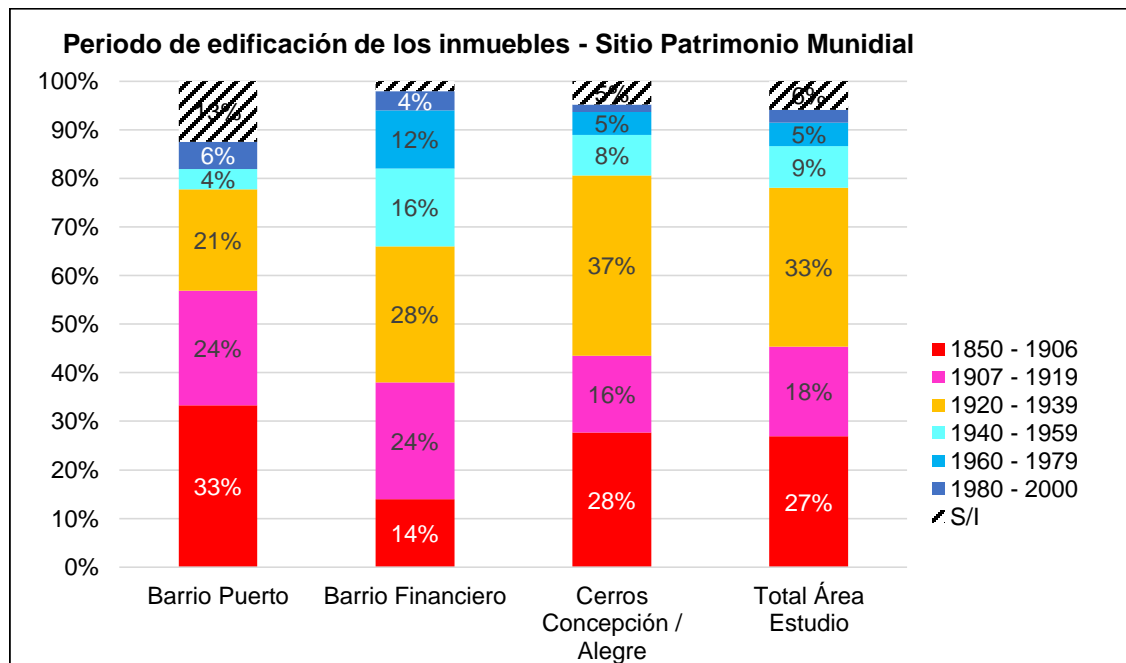
Figura N° 5: Periodo de edificación de los inmuebles
Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile



Fuente: Elaboración propia en base a Coberturas MINVU e información Trivelli, 2010

Tabla – Gráfico N° 1: Periodo de edificación de los inmuebles
 Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile

AÑO EDIFICACIÓN INMUEBLES	NÚMERO PREDIOS							
	Total Área Estudio		Barrio Puerto		Barrio Financiero		Cerros Concepción / Alegre	
1850 - 1906	101	27%	24	33%	7	14%	70	28%
1907 - 1919	69	18%	17	24%	12	24%	40	16%
1920 - 1939	123	33%	15	21%	14	28%	94	37%
1940 - 1959	32	9%	3	4%	8	16%	21	8%
1960 - 1979	18	5%	0	0%	6	12%	12	5%
1980 - 2000	10	3%	4	6%	2	4%	4	2%
Sin Información	22	6%	9	13%	1	2%	12	5%
Total Predios	375	100%	72	100%	50	100%	253	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010

De alto interés resulta constatar que una alta proporción (45%) de las edificaciones presentes en el Sitio Patrimonio Mundial de Valparaíso, corresponden al periodo entre 1850 – 1919, época del esplendor del puerto, lo que permite asegurar que se cuenta con un cuerpo urbano homogéneo, representativo de un periodo singular de la historia humana y que manifiesta una alta resiliencia a los embates naturales y sociales acontecidos en el puerto.

4.2.4.2 El valor patrimonial del caso de estudio

La sola declaración de Sitio Patrimonio Mundial bastaría para reafirmar el valor del casco histórico de Valparaíso, que incluye los cerros Concepción y Alegre, como tal. No obstante, un análisis más detallado de las características del valor patrimonial presente en esta área, nos arroja que el 68% del total de las edificaciones tienen valores de tipo excepcional (2% Monumentos Históricos, 14% Histórico Artístico y 52% Ambiental Singular), ello reafirma la idea que nos encontramos ante un contexto patrimonial urbano de alta riqueza, tanto como piezas arquitectónicas singulares, así como conjunto. Lo que le confiere a este casco histórico su condición de monumental.

Desarrollado este mismo análisis en los cerros Concepción y Alegre, nos encontramos que la presencia de valores de tipo excepcionales del patrimonio urbano se eleva al 73% (1% Monumentos Históricos, 11% Histórico Artístico y 61% Ambiental Singular), donde sólo el 8% del total de los sitios catastrados presentan inmuebles discordantes o sitios eriazos.

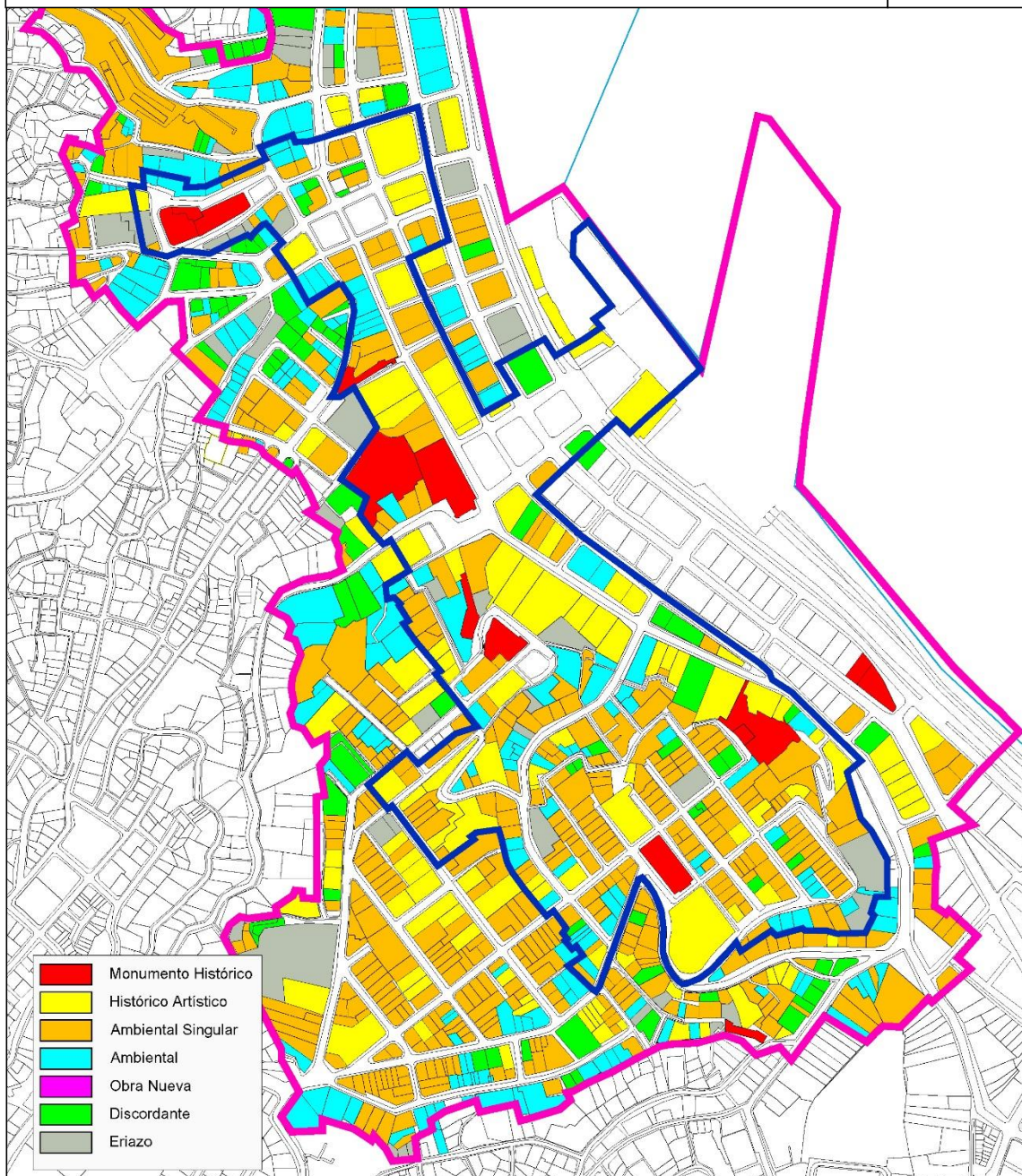
Esta alta calidad del patrimonio, se funda en su consistencia y coherencia arquitectónica, la que es resultado de un patrón constructivo que responde con racionalidad a la tecnológica constructiva y lógica material de la obra. Lo que le confiere, a pesar de la enorme diversidad formal, la unidad urbana al conjunto.

Figura N° 6: Cerro Concepción - Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile



Fuente: Roger Luethy, 2011. [en línea] <<http://luethy.deviantart.com/art/Church-in-Valparaiso-206501417>> [consulta: 20 noviembre de 2014]

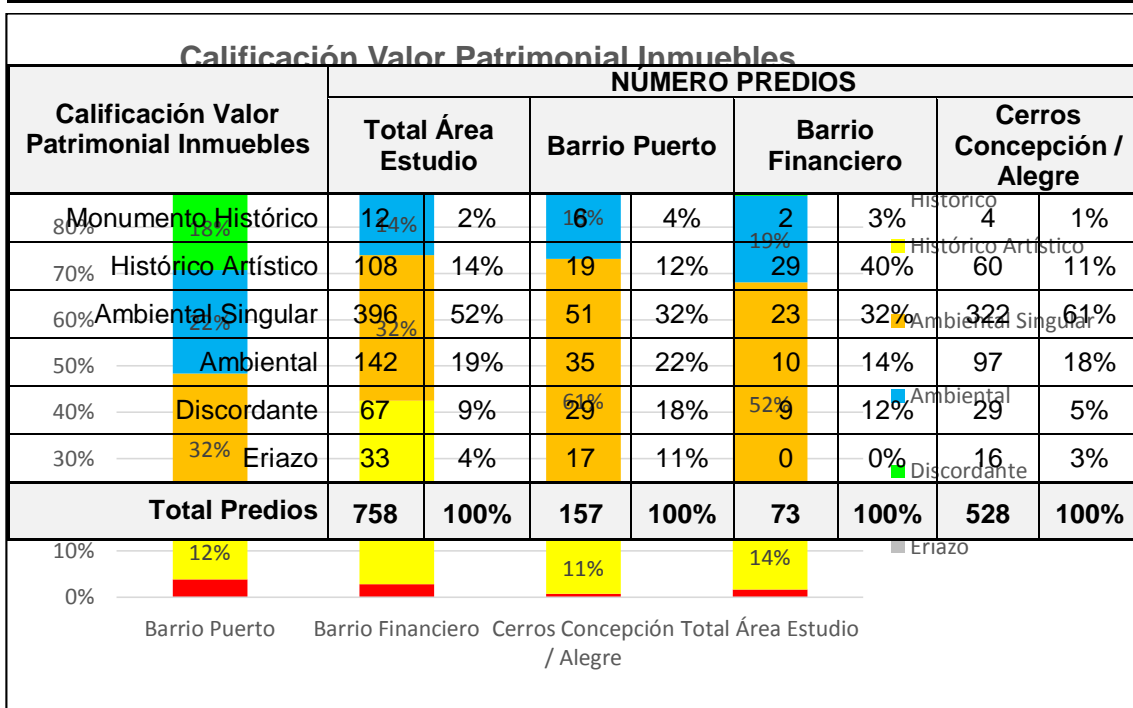
Figura N° 7: Calificación del valor patrimonial de los inmuebles
Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile



Fuente: Elaboración propia en base a Coberturas MINVU, 2013 e información CMN, 2004

Tabla – Gráfico N° 2: Calificación del valor patrimonial de los inmuebles
 Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile

Calificación Valor Patrimonial Inmuebles	NÚMERO PREDIOS							
	Total Área Estudio		Barrio Puerto		Barrio Financiero		Cerros Concepción / Alegre	
Monumento Histórico	12	2%	6	4%	2	3%	4	1%
Histórico Artístico	108	14%	19	12%	29	40%	60	11%
Ambiental Singular	396	52%	51	32%	23	32%	322	61%
Ambiental	142	19%	35	22%	10	14%	97	18%
Discordante	67	9%	29	18%	9	12%	29	5%
Eriazo	33	4%	17	11%	0	0%	16	3%
Total Predios	758	100%	157	100%	73	100%	528	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información CMN, 2004

De la zona Sitio Patrimonio Mundial de Valparaíso, el área donde se focaliza este estudio, (cerros Concepción y Alegre) concentra la mayor cantidad de inmuebles considerados con valores excepcionales (Monumento Histórico – Histórico Artístico – Ambiental Singular), 386 de un total de 516 inmuebles, es decir el equivalente al 75%. Proporción semejante (73%) a la muestra que éstos barrios tienen de esas categorías por sobre el total de los inmuebles de los mismos.

4.2.4.3 Antecedentes demográficos de los cerros Alegre y Concepción

Los antecedentes demográficos oficiales más actuales con que se cuentan son del Censo 2002, previos a la declaratoria de Sitio Patrimonio Mundial el año 2003. Información que da cuenta que a nivel comunal, Valparaíso registraba en el periodo intercensal 1992-2002 una pérdida de población equivalente a 2,4%; resultado que se vería revertido en el periodo 2002-2012, de acuerdo a lo informado en el precenso 2012 (INE, 2014)

Tabla N° 1 Población Comuna Valparaíso
Periodos intercensales 1992-2002 y 2002-2012

COMUNA	POBLACIÓN RESIDENTE				
	Censo 1992	Censo 2002	Censo 2012	Variación Intercensal (1992 y 2002)	Variación Intercensal (2002 y 2012)
VALPARAÍSO	281.447	274.716	292.510	-2,4	+6,5

Fuente: Elaboración propia con información INE, 1992-2012.

Cuando nos focalizamos al nivel de los barrios, apreciamos que el periodo intercensal 1992-2002 muestra claramente la crisis demográfica en que se encontraba Valparaíso, la que se manifiesta más aguda en los sectores antiguos de valor patrimonial de la ciudad, como en el área de estudio; lo cual de seguro está directamente relacionada con los magros resultados económicos que registran la comuna y región en este decenio. Esta afirmación se fundamenta en la constatación que históricamente los cerros Alegre y Concepción fueron residencia de la clase adinerada e ilustrada de Valparaíso y posteriormente de los grupos profesionales y empresarios de mayor éxito económico del puerto, segmentos sociales que poseen mayor poder de movilidad y que ante la falta de expectativas laborales o comerciales en la región, son los que emigran en mayor número.

En este periodo se registra una emigración desde el Cerro Concepción que implica la pérdida de casi un cuarto de su población (24%), reduciéndose esta desde 1.540 a 1.170 habitantes. Por su parte, el cerro alegre pierde el 15% de su población reduciéndose desde 2.253 a 1.911 habitantes. Es decir, el área de estudio en su conjunto pierde en el periodo intercensal 1992-2002 el 19% de su población (712 habitantes); llegando a reportar al final de este periodo una población total de 3.081 habitantes (Censos INE 1992, 2002).

Tabla N° 2: Población cerros Alegre y Concepción, Periodos intercensales 1992-2002

TRAMO EDAD	PAÍS					CIUDAD DE VALPARAÍSO					CERRO ALEGRE			CERRO CONCEPCIÓN						
	CENSO 1992		CENSO 2002		1992- 2002 % Variac.	CENSO 1992		CENSO 2002		1992- 2002 % Variac.	CENSO 1992		CENSO 2002		1992- 2002 % Variac.	CENSO 1992		CENSO 2002		1992- 2002 % Variac.
	N° CASOS	%	N° CASOS	%		N° CASOS	%	N° CASOS	%		N° CASOS	%	N° CASOS	%		N° CASOS	%	N° CASOS	%	
0-4	1.452.635	10,88%	1.151.076	7,61%	-20,76%	28.676	10,14%	18.253	6,61%	-36,35%	217	9,63%	96	5,02%	-55,76%	112	7,27%	54	4,62%	-51,79%
5-9	1.245.119	9,33%	1.316.598	8,71%	5,74%	22.924	8,10%	20.948	7,59%	-8,62%	126	5,59%	120	6,28%	-4,76%	102	6,62%	53	4,53%	-48,04%
10-14	1.231.714	9,23%	1.422.452	9,41%	15,49%	23.516	8,31%	22.782	8,25%	-3,12%	138	6,13%	97	5,08%	-29,71%	90	5,84%	48	4,10%	-46,67%
15-19	1.217.129	9,12%	1.280.089	8,47%	5,17%	25.147	8,89%	23.986	8,69%	-4,62%	170	7,55%	134	7,01%	-21,18%	117	7,60%	81	6,92%	-30,77%
20-24	1.208.011	9,05%	1.201.426	7,95%	-0,55%	25.953	9,18%	25.243	9,15%	-2,74%	243	10,79%	221	11,56%	-9,05%	175	11,36%	153	13,08%	-12,57%
25-29	1.223.938	9,17%	1.192.724	7,89%	-2,55%	25.134	8,89%	21.566	7,81%	-14,20%	219	9,72%	191	9,99%	-12,79%	144	9,35%	131	11,20%	-9,03%
30-34	1.130.910	8,47%	1.200.191	7,94%	6,13%	22.832	8,07%	20.270	7,34%	-11,22%	199	8,83%	160	8,37%	-19,60%	127	8,25%	93	7,95%	-26,77%
35-39	931.163	6,98%	1.235.000	8,17%	32,63%	18.906	6,68%	20.978	7,60%	10,96%	139	6,17%	133	6,96%	-4,32%	103	6,69%	77	6,58%	-25,24%
40-44	768.467	5,76%	1.131.758	7,49%	47,27%	16.187	5,72%	20.028	7,26%	23,73%	109	4,84%	119	6,23%	9,17%	70	4,55%	74	6,32%	5,71%
45-49	647.122	4,85%	904.666	5,98%	39,80%	14.387	5,09%	16.592	6,01%	15,33%	115	5,10%	115	6,02%	0,00%	76	4,94%	50	4,27%	-34,21%
50-54	547.048	4,10%	759.003	5,02%	38,75%	12.556	4,44%	14.699	5,33%	17,07%	111	4,93%	107	5,60%	-3,60%	76	4,94%	61	5,21%	-19,74%
55-59	439.588	3,29%	603.974	4,00%	37,40%	10.952	3,87%	12.156	4,40%	10,99%	100	4,44%	84	4,40%	-16,00%	71	4,61%	49	4,19%	-30,99%
60-64	428.513	3,21%	499.902	3,31%	16,66%	11.661	4,12%	10.241	3,71%	-12,18%	97	4,31%	82	4,29%	-15,46%	92	5,97%	59	5,04%	-35,87%
65-69	307.911	2,31%	399.287	2,64%	29,68%	8.341	2,95%	8.776	3,18%	5,22%	76	3,37%	66	3,45%	-13,16%	59	3,83%	50	4,27%	-15,25%
70-74	229.218	1,72%	348.118	2,30%	51,87%	6.461	2,28%	8.555	3,10%	32,41%	65	2,89%	71	3,72%	9,23%	47	3,05%	59	5,04%	25,53%
75-79	163.851	1,23%	219.331	1,45%	33,86%	4.471	1,58%	5.146	1,86%	15,10%	57	2,53%	58	3,04%	1,75%	38	2,47%	32	2,74%	-15,79%
80 y más	176.064	1,32%	250.840	1,66%	42,47%	4.736	1,67%	5.763	2,09%	21,68%	72	3,20%	57	2,98%	-20,83%	41	2,66%	46	3,93%	12,20%
	13.348.401	100%	15.116.435	100%		282.840	100%	275.982	100%		2.253	100%	1.911	100%		1.540	100%	1.170	100%	

Fuente: Elaboración propia con información INE, 1992-2012.

Tabla N° 3: Población cerros Alegre y Concepción por grupo etario
Periodos intercensales 1992-2002

Tramo Edad	CERRO ALEGRE			CERRO CONCEPCIÓN		
	CENSO 1992	CENSO 2002	% Variación población	CENSO 1992	CENSO 2002	% Variación población
	N° CASOS	N° CASOS		N° CASOS	N° CASOS	
Menores de 19 años	651	447	-31,34%	421	236	-43,94%
20-34 Joven	661	572	-13,46%	446	377	-15,47%
35-49 Adulto joven	363	367	+1,10%	249	201	-19,28%
50-64 Adulto	308	273	-11,36%	239	169	-29,29%
65 y más Adulto mayor	270	252	-6,67%	185	187	1,08%

Fuente: Elaboración propia con información INE, 1992-2012.

Llevado el análisis a nivel de estratos etarios, podemos ver como la emigración del área de estudio afecta más significativamente a jóvenes y adultos en edad productiva. En el caso de los primeros (menores 19 años), en el Cerro Concepción cae la población en un 44%, pasando desde 421 a 236 habitantes. El mismo indicador para el Cerro Alegre tiene una caída del 31%, disminuyendo de 651 a 447 personas en el decenio. Ambas caídas de población de este segmento etario implican una disminución de la participación total de un 27,33% a un 20,17% y, de un 28,9% a un 23,39% en los cerros Concepción y Alegre Respectivamente (Ibíd.).

El Cerro Concepción también manifiesta una fuerte disminución en la población que está entre los 50 y los 64 años (29%) y los 35 y 49 años (19%) tramos que suman una caída de 118 habitantes en el periodo. No obstante, la población mayor de 65 años tiende a mantenerse estable en ambos cerros (-3,5%) pasando de 455 a 439 persona en el área de estudio. Situación que contextualizada a la pérdida de población en los demás estratos etarios, expresa un envejecimiento relativo de la población de ambos cerros que en la mayoría de casos llegan a duplicar las cifras nacionales (Ibíd.).

De todos los segmentos informados en el periodo, el único tramo de edad que crece moderadamente en ambos cerros es el que va desde los 40 a los 44 años, registrando en el Cerro Concepción un aumento de 70 a 74 personas (5,7%) y en el Cerro Alegre 109 a 119 personas (9,2%) (Ibíd.).

Para el tramo va desde los 20 a los 29, la caída registrada en los cerros Concepción y Alegre es de 175 a 153 personas (12,6%) y 243 a 221 personas (9%) respectivamente. No obstante, dado que esta disminución de la población es menos significativa que en los demás tramos, se produce un aumento en su participación de la composición etaria total del 1,72% (Ibíd.).

4.2.4.3.1 Situación de la vivienda cerros Alegre y Concepción

En cuanto a la situación de las viviendas, a diferencia de lo reportado en el nivel nacional y la ciudad de Valparaíso, donde en ambos censos las viviendas propias pagadas totalmente rondan el 50%; los cerros Concepción y Alegre sólo reportan para el año 2002 un 33,4% y un 31,1% respectivamente de viviendas en esta situación (Ibíd.).

Por el contrario a la situación anterior, las viviendas arrendadas en ambos cerros es muy alta en relación al índice nacional que ronda el 18% o, inclusive el de la ciudad de Valparaíso, que siendo alto sólo bordea el 30%, Mientras que en el Cerro Concepción supera el 60% en ambos censos y en el Cerro Alegre supera el 50% también en ambos censos (Ibíd.).

Tabla N° 4: Situación de la vivienda, cerros Alegre y Concepción
Periodos intercensales 1992-2002

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA	CERRO ALEGRE					CERRO CONCEPCIÓN				
	Censo 1992		Censo 2002		% Variación 1992-2002	Censo 1992		Censo 2002		% Variación 1992-2002
Propia (pagada totalmente)	182	30,33%	188	33,39%	3,30%	116	26,13%	116	31,10%	0,00%
Propia (pagando a plazo)	29	4,83%	33	5,86%	13,79%	14	3,15%	13	3,49%	-7,14%
Arrendada	346	57,67%	297	52,75%	-14,16%	281	63,29%	230	61,66%	-18,15%
Cedida por trabajo o servicio	13	2,17%	20	3,55%	53,85%	16	3,60%	7	1,88%	-56,25%
Gratuita	18	3,00%	25	4,44%	38,89%	15	3,38%	7	1,88%	-53,33%
Otra situación	12	2,00%	-	-	-	2	0,45%	-	-	-
	600	100%	563	100%		444	100%	373	100%	

Fuente: Elaboración propia con información INE, 1992-2012.

4.2.4.3.2 Situación laboral, cerros Alegre y Concepción

La situación ocupacional de la población de los cerros Alegre y Concepción, puede explicar las principales divergencias encontradas en el área de estudio, respecto de los indicadores nacionales y de la ciudad de Valparaíso. La baja tasa de desempleo al 2002 (4,7% y 3,3% respectivamente), estaría vinculada a la fuerte emigración de los segmentos en edad productiva, pero también, por la importante presencia de segmentos en calidad de “estudiantes”, sobre 21,6%; así como “jubilados o rentistas”, sobre 13% (Ibíd.).

Tabla N° 5: Situación laboral cerros Alegre y Concepción
Periodos intercensales 1992-2002

SITUACIÓN LABORAL	PAÍS		CIUDAD DE VALPARAÍSO		CERRO ALEGRE				CERRO CONCEPCIÓN			
	Censo 1992	Censo 2002	Censo 1992	Censo 2002	CENSO 1992		CENSO 2002		CENSO 1992		CENSO 2002	
					N° casos	%	N° casos	%	N° casos	%	N° casos	%
Trabajando por ingreso	41,17%	42,87%	36,75%	39,93%	682	37,72%	687	42,99%	502	40,03%	437	43,05%
Sin trabajar, pero tiene empleo	1,61%	1,73%	1,76%	1,80%	32	1,77%	27	1,69%	16	1,28%	17	1,67%
Buscando trabajo, habiendo trabajado antes	1,14%	6,03%	0,46%	6,55%	2	0,11%	75	4,69%	4	0,32%	33	3,25%
Trabajando para un familiar sin pago	3,09%	0,70%	3,65%	0,52%	43	2,38%	9	0,56%	36	2,87%	8	0,79%
Buscando trabajo por primera vez	0,96%	1,02%	1,04%	1,02%	19	1,05%	16	1,00%	14	1,12%	9	0,89%
En quehaceres de su hogar	28,06%	23,09%	26,18%	20,49%	397	21,96%	220	13,77%	239	19,06%	114	11,23%
Estudiando	11,60%	11,54%	13,42%	13,48%	303	16,76%	339	21,21%	226	18,02%	219	21,58%
Jubilado o Rentista	7,77%	7,53%	10,90%	9,68%	206	11,39%	148	9,26%	165	13,16%	140	13,79%
Incapacitado permanente para trabajar	1,01%	0,96%	1,16%	0,91%	15	0,83%	8	0,50%	11	0,88%	2	0,20%
Otra situación	3,60%	4,53%	4,68%	5,63%	109	6,03%	69	4,32%	41	3,27%	36	3,55%
	100%	100%	100%	100%	1.808	100%	1.598	100%	1.254	100%	1.015	100%

Fuente: Elaboración propia con información INE, 1992-2012.

De los antecedentes demográficos analizados del área de estudio, podemos constatar que los cerros Alegre y Concepción, en el periodo intercensal 1992-2002, que corresponde al momento previo a la declaratoria de la UNESCO; al menos tres procesos claros (Sepúlveda, 2004):

- a) Envejecimiento de la población producto de la acentuada disminución de la población, en particular la menor a 19 años y la perteneciente al tramo de 50 a 64 años.
- b) Alta concentración de estudiantes (sobre el 21%) y jubilados o rentistas (sobre el 13%), respecto a los promedios nacionales y de la ciudad de Valparaíso; lo que ubica al área de estudios en este periodo como barrios con una población de carácter eminentemente pasivos en términos productivos.
- c) Alta proporción de viviendas arrendadas que en el caso del Cerro Alegre supera el 50% y en el caso del Cerro Concepción supera el 60%; proporciones que triplica y casi cuadruplica al promedio nacional respectivamente (Ibíd.).

4.2.5 Dimensión física-geográfica del área de estudio

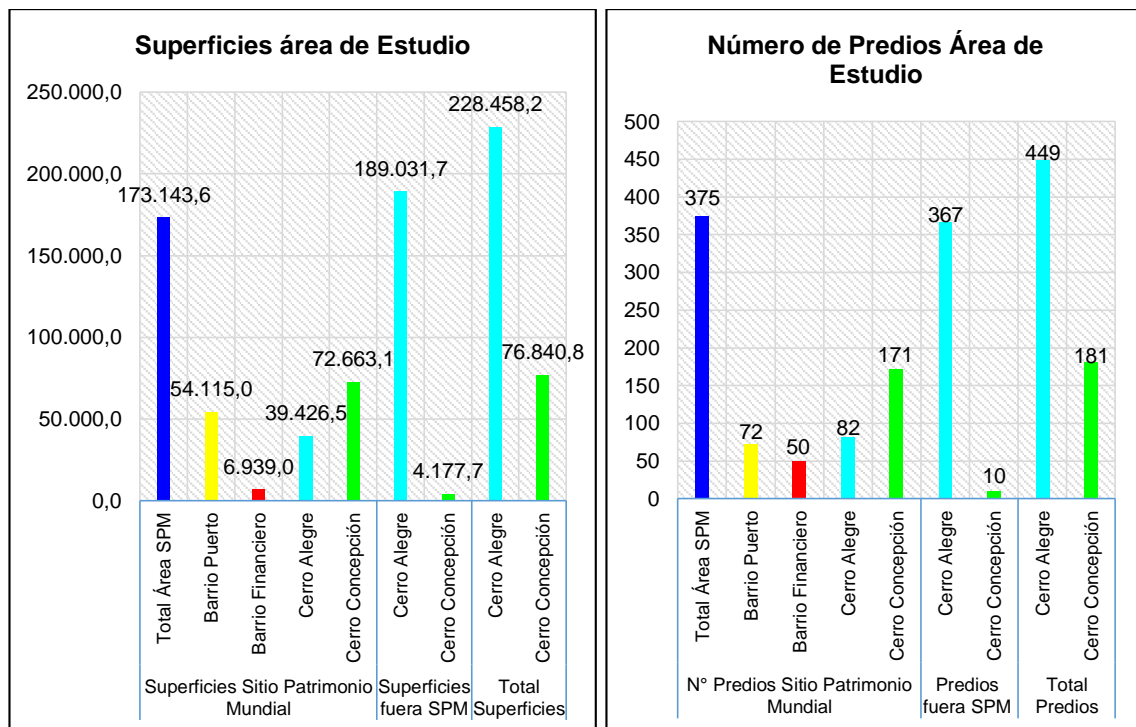
El área de estudio se centra en los cerros Alegre y Concepción, los que en conjunto poseen una superficie aproximada a las 30 ha y un total de 630 predios.

No obstante, en esta investigación se expondrán todos los antecedentes que correspondan para el total del área que comprenden ambos barrios para el periodo 2013; para efectos de comparar la evolución del uso del suelo, así como el estado de conservación de las propiedades, dado que se usara como referencia el estudio de Trivelli (2010), este análisis en particular se focalizará en las áreas de estos cerros comprendidas en el Sitio Patrimonio Mundial (SPM), que suman una superficie aproximada de 11,2 ha y un total de 256 sitios.

También conviene señalar que el área de amortiguación del SPM que involucra los cerros Alegre y Concepción, sólo involucra 588 propiedades, considerado el límite máximo del área de estudio para el levantamiento de datos del año 2013.

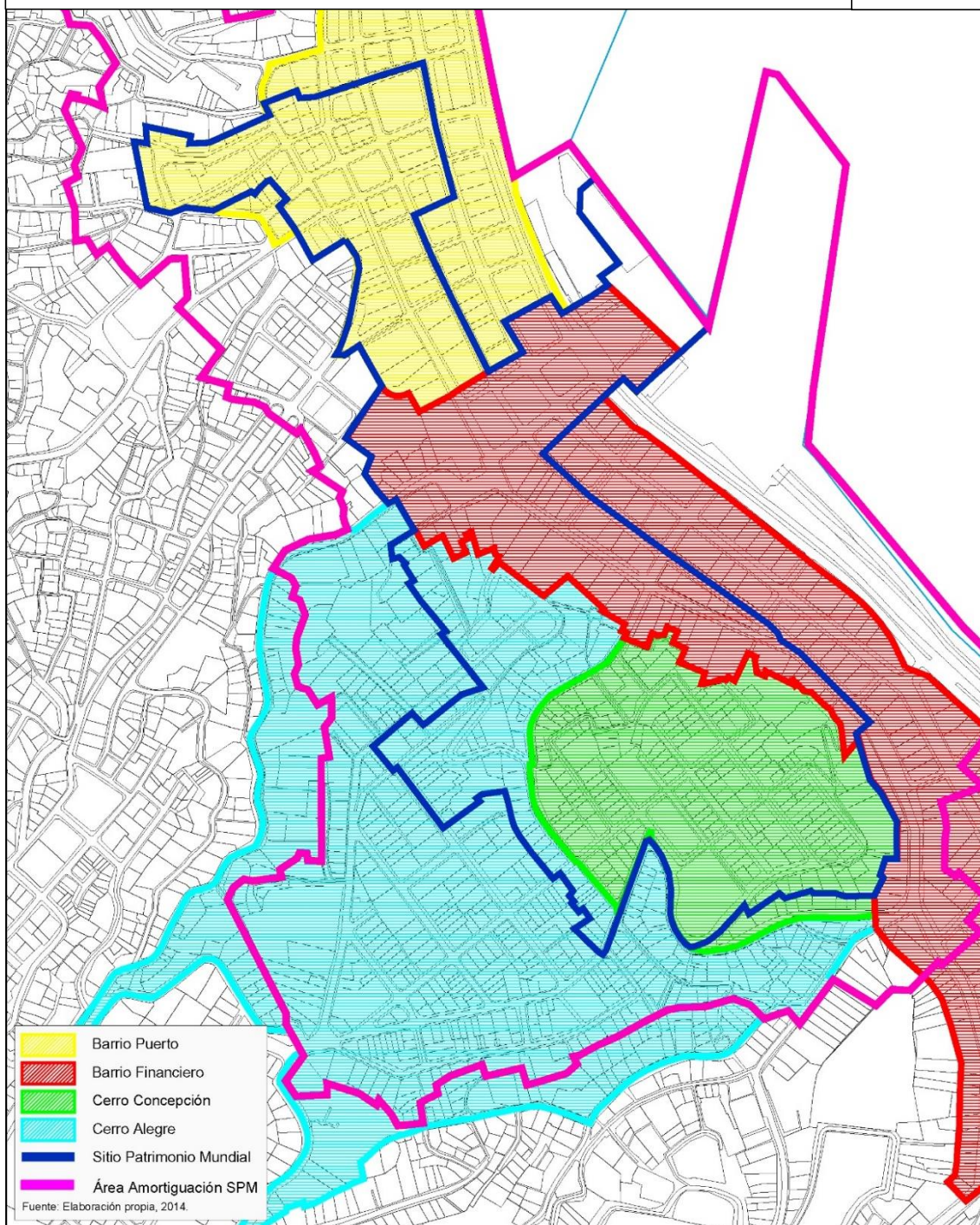
Tabla – Gráfico N° 3: Superficies y número de predios Sitio Patrimonio Mundial – Versus áreas de los cerros Alegre y Concepción fuera del SPM

	Sitio Patrimonio Mundial (SPM) - Valparaíso				Área Fuera SPM		Total Zona Estudio		
	Total Área	Barrio Puerto	Barrio Financiero	Cerro Alegre	Cerro Concepción	Cerro Alegre	Cerro Concepción	Cerro Alegre	Cerro Concepción
Superficie	173.143,6	54.115,0	6.939,0	39.426,5	72.663,1	189.031,7	4.177,7	228.458,2	76.840,8
N° Sitios	375	72	50	82	171	367	10	449	181



Fuente: Elaboración propia en base a Coberturas MINVU, 2013 e información CMN, 2004

Figura N° 8: Barrios que comprende la zona de estudio
Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile



Fuente: Elaboración propia en base a Coberturas MINVU, 2013 e información CMN, 2004

4.2.5.1 Algunas reflexiones sobre la extensión del Sitio Patrimonio Mundial en el área de estudio.

El sitio Patrimonio Mundial - Área Histórica de Valparaíso, declarado por la UNESCO, en el sector de los cerros Alegre y Concepción, no abarca éstos en su total extensión; en particular en el Cerro Alegre sólo se extiende por 17,3% de la superficie del mismo, lo cual a juicio del investigador es un absoluto despropósito, ya que cercena la idea de unidad del barrio

Más cuando revisados los antecedentes del valor patrimonial presente en estos cerros, como es posible constatar en la Figura N° 6 de este documento y figuras números A2, A7, A9, del Anexo I. Antecedentes que nos permiten afirmar que ambos barrios presentan suficiente mérito, como para haber sido incluidos íntegramente bajo la señalada categoría de protección.

La situación descrita deja fuera del Sitio Patrimonio Mundial, el sector alto del Cerro Alegre, área que posee un conjunto de alto valor patrimonial, pero lo que es más relevante, una muestra original de arquitectura vernacular habitada por los herederos de dichas tradiciones, quizás con mayor representatividad que en el sector protegido, ya que como lo muestra en análisis demográfico del área de estudio, los síntomas más agudos de emigración lo presenta el Cerro Concepción.

Ambos cerros, Alegre y Concepción, se presentan como unidades de una clara legibilidad formal, pero también social. Donde aspectos como los señalados por Lynch (1960), como continuidad temática compuesta por la variedad de partes integrantes: textura, espacio, forma, detalles, símbolos, tipo constructivo, uso, actividad, los habitantes, el grado de mantenimiento, etc.; permiten delimitar con certeza el alcance espacial de cada barrio.

Barrios que gracias a la abrupta topografía de los cerros sobre los que se asientan, se presentan cual auténticas ciudadelas. Lo que refuerza la crítica al límite artificial impuesto para determinar el alcance del Sitio Patrimonio Mundial, en esta parte del puerto.

Esta crítica al límite señalado, se basa en la preocupación que genera la amenaza de la aplicación en forma diferenciada de los instrumentos de planificación territorial, sobre una zona considerada homogénea.

Por cierto, el barrio al estar dividido en dos categorías de conservación distintas, una más estricta que la otra (Zona Típica y Patrimonio Mundial / Zona de Amortiguación), eventualmente podría presentar un desarrollo diferenciado, lo que podría atentar seriamente a la actual unidad del conjunto.

4.2.6 La estructura de las redes sociales y el barrio

Entender cuál es la forma en que se estructuran las redes sociales que sostienen la comunidad del barrio, es un aspecto gravitante para el enfoque con que será procesada la información recopilada del caso de estudio.

Por ello es fundamental separar las relaciones sociales entre individuos propiamente tal, de la vida colectiva. Es decir, la dinámica de participación de los habitantes del barrio en las actividades y organizaciones colectivas del mismo; donde el mayor volumen y diversidad de objetos de estas organizaciones son síntomas positivos de una vida colectiva, incluso los conflictos entre éstas son expresión de su vigencia. (Ledrut, 1976, citado en Sepúlveda, 2004). En este ámbito, interesará entonces conocer cómo se estructuran y funcionan las asociaciones barriales, así como los mecanismos formales e informales de participación acordados.

La comunidad no es sólo el resultado de coexistir en un espacio urbano común, sino que se genera a partir de la historia colectiva que se comparte y que la proyecta en el tiempo; que está depositada en los individuos pero subsiste como memoria colectiva a los mismos.

Es el espacio urbano, en particular la dotación de servicios y equipamiento colectivo, relevante en la configuración de la comunidad, creándola o reforzándola a partir del uso de éstos cuando favorecen el encuentro y la comunicación. (De la Puente, Torres y Muñoz, 1976, citado en Sepúlveda, 2004).

Más cuando dicho espacio urbano posee una destacada legibilidad formal, transformándose en espacios icónicos de la ciudad y que otorgan un sentido de pertenencia y orgullo a sus habitantes como en el caso de estudio.

“No obstante, lo decisivo en el concepto de comunidad es el conjunto de interacciones primarias que pueden surgir a partir del uso común de estos servicios” (Ibíd., p. 63).

Por cierto, son estos dos requisitos necesarios para que la comunidad se defina, la existencia de un grupo humano habitando un espacio geográfico concreto con límites morfológicos más o menos claros y conocidos; además del arraigo o sentido de pertenencia de ese grupo humano a una historia colectiva (Sepúlveda, 2004), que está indisolublemente asociada al espacio urbano y que trasciende a cada individuo.

Esta circunstancia, permite el surgimiento de motivaciones y códigos comunes propios de cada comunidad, muchas veces sutiles, pero que con el tiempo fundan tradiciones y normas valóricas que condicionan o establecen modos en que las interrelaciones al interior de la comunidad suceden y son aceptadas.

La necesidad de enfrentar problemáticas colectivas, que superan en capacidad y complejidad a la acción individual, son el detonante para la concertación de acciones territoriales enfocadas en la resolución o logro de objetivos comunes. Este espacio – lugar, que surge en la acción, sustenta el concepto de comunidad; lo que requiere que los individuos tomen conciencia de los problemas que afectan al conjunto o a una parte de ellos y la necesidad de organizarse para enfrentarlos de manera eficaz (Op. cit.), y ser escuchados y lograr espacios en los ámbitos decisionales a los cuales está dirigido su accionar.

Necesariamente, este accionar requiere de un sistema organización, donde habitualmente coexisten aspectos formales, que implica asumir responsabilidades, definir sistemas de participación y toma de decisiones, objetivos, etc.; con otros informales (Ibid.), donde las afinidades, relaciones interpersonales, incluso creencias e ideologías compartidas, fijan los objetos centrales de estas organizaciones de representación comunitaria.

En definitiva, la organización comunitaria busca concordar visiones compartidas sobre problemáticas que afectan al grupo o a parte de ellos, para reducir la complejidad de comprensión de las mismas y poder abordarlas. “Para ello se procesan discontinuidades diferenciadoras de espacios aparentemente uniformes, indispensables para concretar una identidad espacial y desarrollan un sentido de exclusividad y de control social que permita identificar a quienes efectivamente incluye” (Ibid., p. 66 - 67)

4.2.7 Las redes y el barrio en el caso de estudio

De acuerdo al “Informe Totalitario de Organizaciones Comunitarias” entregado por la Municipalidad de Valparaíso (2013), en esta comuna se contabilizaban 2.940 entidades sociales formalizadas a esa fecha; entre las que se contaban organizaciones tales como: juntas de vecinos, clubes de adultos mayores, culturales y ambientales, comités de viviendas, clubes deportivos, centros de madres, entre otras.

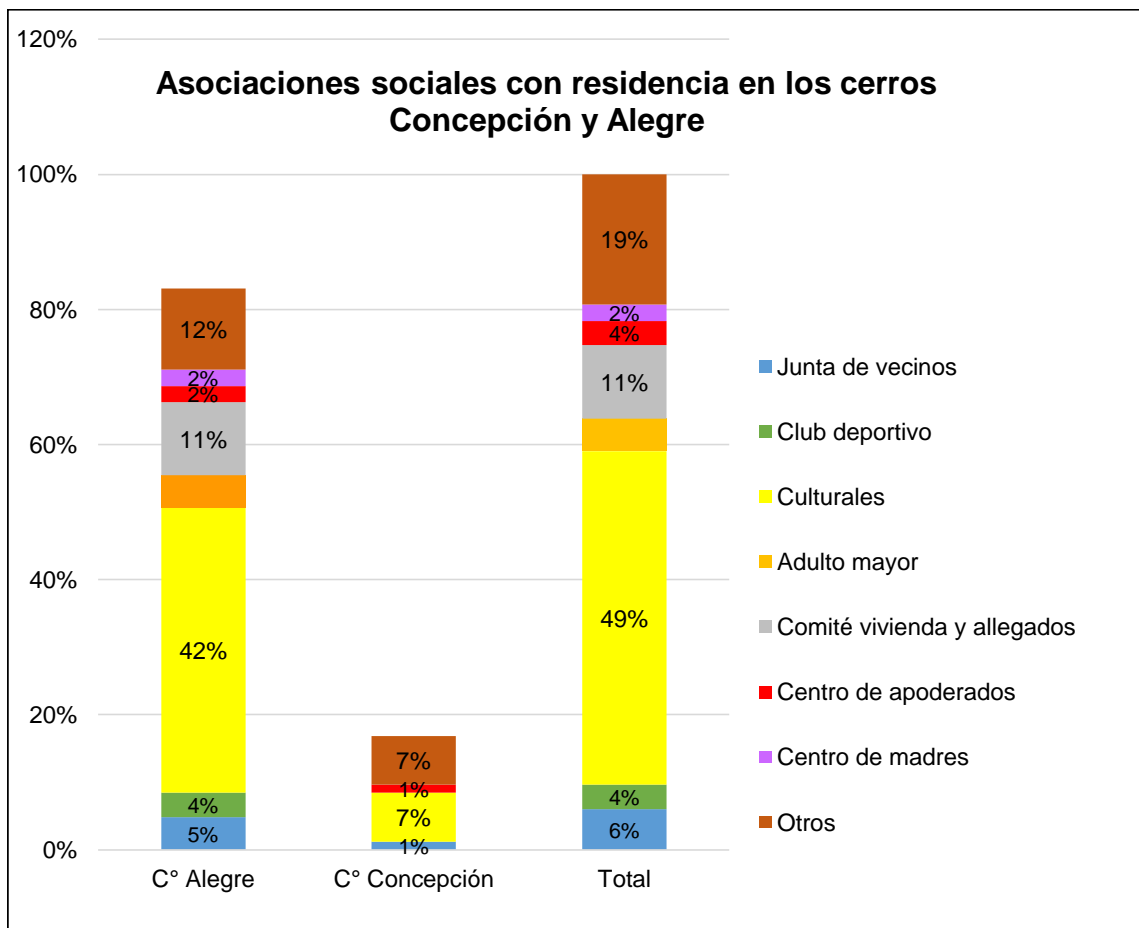
Este alto número de organizaciones formalizadas en este puerto, es un indicativo de la fuerza que tienen los movimientos sociales en Valparaíso.

Los cerros Alegre y Concepción albergan un número significativo de organizaciones sociales, equivalentes al 2,8% del total catastradas en la comuna, las que suman 69 y 14 entidades respectivamente (Ibid.); lo que arroja una densidad bruta de 2,7 organizaciones/ha.

De éstas, son las de carácter cultural las que predominan (49%), seguidos por los comités de viviendas y allegados (11%), y las juntas de vecinos (6%).

Tabla – Gráfico N° 4: Asociaciones sociales con residencia en los cerros Concepción y Alegre. Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso, Chile

Tipo de Asociación	C° ALEGRE		C° CONCEPCIÓN		TOTAL	
Junta de vecinos	4	5%	1	1%	5	6%
Club deportivo	3	4%	0	0%	3	4%
Culturales	35	42%	6	7%	41	49%
Adulto mayor	4	5%	0	0%	4	5%
Comité vivienda y allegados	9	11%	0	0%	9	11%
Centro de apoderados	2	2%	1	1%	3	4%
Centro de madres	2	2%	0	0%	2	2%
Otros	10	12%	6	7%	16	19%
TOTAL	69	83%	14	17%	83	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información Municipalidad de Valparaíso, 2013

De alto interés resulta constatar la presencia de casi un 50% de organizaciones culturales en estos cerros, lo que ratifica la vigencia e interés comunitario de estos barrios por la cultura y el patrimonio. Siendo además un claro reconocimiento de la ciudad como comunidad, a este espacio urbano como bastión de este tipo de preocupaciones.

En la otra arista de la asociatividad, tenemos a las organizaciones de carácter funcional, cuyo objeto es enfrentar en forma colectiva las problemáticas que afectan al sector empresarial. En este contexto, la alta concentración de servicios turísticos que residen en el área de estudio que suman 180 patentes de turismo repartidos en 121 en el Cerro Alegre y 58 en el Cerro Concepción (Ibid.), con una densidad bruta de 5,8 establecimientos/ha; los que presentan una alta participación en asociaciones empresariales (52%), dan cuenta de la vitalidad de este ámbito de la organización social presente en el área de estudio.

Ahora bien, focalizada esta investigación en los efectos que la emergencia acelerada del turismo tiene sobre los barrios *residenciales* patrimoniales; interesará analizar en profundidad las dinámicas de cambio y resistencia registrados en el uso residencial de estos barrios. Esto porque el uso predominante del área de estudio, antes que el fenómeno turístico registrara sus primeras incursiones en estos barrios, correspondía al uso habitacional (85,8%).

Para ello, se ha diseñado una encuesta (Ver Anexo II) que será aplicada a representantes de las dos expresiones más significativas de lo residencial que encontramos en estos cerros, la vivienda a través de los representantes de las juntas de vecinos y; los establecimientos de alojamiento, a través de sus representantes en ejercicio, ya sean propietarios o administradores.

4.2.8 Metodología de cálculo del tamaño muestral para encuesta de opinión de representantes de entidades del uso residencial del área de estudio

En el área de estudio se encuentran 4 juntas de vecinos, por lo que para tener una opinión válida, dado el bajo número de las mismas, se realizará una encuesta a cada una de ellas (censo), las que se detallan en cuadro siguiente:

Cuadro N° 2: Juntas de Vecinos de los cerros Concepción y Alegre

NOMBRE ASOCIACIÓN	DIRECCIÓN	DIRECCION ACTUALIZADA	BARRIO	FECHA CREACIÓN	REPRESENTANTE
JUNTA DE VECINOS LYON EDWARDS (U.V. 78)	CAMINO CINTURA 400	WILLIAMS LYON 165	C° ALEGRE	24-07-1970	ROGELIO CARIAGA ARANCIBIA
JUNTA DE VECINOS CERRO ALEGRE PARTE ALTA (U.V. 77)	WILLIAMS LYON		C° ALEGRE	18-01-1990	LUIS RIQUELME MENDEZ
JUNTA DE VECINOS CERRO CONCEPCION (U.V. 28)	PJE GALVEZ 184	TEMPLEMAN 365	C° CONCEPCIÓN	07-08-1970	LORETO GONZALEZ INFANTE
JUNTA DE VECINOS CERRO ALEGRE PARTE BAJA (U.V. 73)	AV. TOMAS RAMOS 573	MONTE ALEGRE 545	C° ALEGRE	25-01-1972	SANDRA HORM

Fuente: Elaboración propia en base a información Municipalidad de Valparaíso, 2013

Para el caso de los servicios de alojamiento, considerados también como entidades de carácter residencial, ya que su uso, tanto normativamente como en los hechos, tiene un comportamiento equivalente al residencial, donde la diferencia fundamental está en que este tipo de residencia es de carácter temporal; se usará la técnica para el cálculo de un muestreo aleatorio estratificado.

En este universo de servicios de alojamiento, se usarán las clases respectivas presentes en los cerros Alegre y Concepción, como los segmentos y se ponderarán por la cantidad de establecimientos registrados cada una de estas clases para determinar la proporción que corresponda (Afijación Proporcional).

El cálculo del número de encuestas representativas de la opinión de los representantes de servicios de alojamiento, se realizó en función de una muestra que tenga representatividad estadística, para 57 establecimientos, con un 10% de error y un 90% de confianza, siguiendo la fórmula de cálculo siguiente:

$$n = \frac{\sum_{k=1}^L N_k \hat{S}_k^2}{N \frac{B^2}{k^2} + \frac{1}{N} \sum_{k=1}^L N_k \hat{S}_k^2}$$

Aplicada la fórmula de cálculo detallada al universo de establecimientos que se muestran en cuadro siguiente, se obtienen los resultados del número de encuestas que se deben levantar para llegar a resultados válidos estadísticamente para el caso.

**Cuadro N° 3: Establecimientos de Alojamientos Turísticos - Año 2013
Con residencia en los Cerros Concepción y Alegre**

N°	Nombre del Establecimiento	Dirección	Barrio	Clase de Establecimiento	Cantidad Muestra
1	Casa Galos	Galos 595	Cerro Alegre	Apart Hotel	11 de 20
2	Vía Vía Hotel	Almirante Montt 217	Cerro Alegre	Hotel	
3	Hotel Montealegre	Montealegre 244	Cerro Concepción	Hotel	
4	Mm450 Hostel Boutique	Lautaro Rosas 450	Cerro Alegre	Hotel Boutique	
5	Fauna Hotel Restaurant	Pasaje Dimalow 166	Cerro Alegre	Hotel Boutique	
6	Hotel Boutique Acontraluz	San Enrique 473	Cerro Alegre	Hotel Boutique	
7	Hotel Boutique Cirilo Armstrong	Escalera Cirilo Armstrong 12	Cerro Alegre	Hotel Boutique	
8	Hotel Boutique Patrimonial Somerscales	San Enrique 446	Cerro Alegre	Hotel Boutique	
9	Hotel Boutique Sutherland House	Avenida Alemania 4966	Cerro Alegre	Hotel Boutique	
10	Zero Hotel	Lautaro Rozas 343	Cerro Alegre	Hotel Boutique	
11	Casa Higueras	Higueras 133	Cerro Alegre	Hotel Boutique	
12	Gran Hotel Gervasoni	Paseo Gervasoni 1	Cerro Concepción	Hotel Boutique	
13	Hotel del Cerro	Almirante Montt 44	Cerro Concepción	Hotel Boutique	
14	Hotel Latitud 33 Sur	Pasaje Templeman 183	Cerro Concepción	Hotel Boutique	
15	Hotel Palacio Astoreca	Montealegre 149	Cerro Concepción	Hotel Boutique	
16	Hotel 17	Papudo 557	Cerro Concepción	Hotel Boutique	
17	Hotel Da Vinci	Calle Urriola 426-28	Cerro Concepción	Hotel Boutique	
18	Hotel Manoir Atkinson	Paseo Atkinson 165	Cerro Concepción	Hotel Boutique	
19	Hotel Terranostra	Esmeralda 978	Cerro Concepción	Hotel Boutique	
20	Hotel Brighton	Paseo Atkinson 151-153	Cerro Concepción	Hotel Boutique	
21	Hostal Acuarela	Templeman 862	Cerro Alegre	Albergue, Refugio u Hostel	20 de 36
22	Patapata Hostel	Templeman 657	Cerro Alegre	Albergue, Refugio u Hostel	
23	Valpo´S Hostel	Almirante Montt 632	Cerro Alegre	Albergue, Refugio u Hostel	
24	Hostal Casa Valparaíso	Pasaje Gálvez 173	Cerro Concepción	Albergue, Refugio u Hostel	
25	Casa Kreyenberg	Avenida Alemania 4626	Cerro Alegre	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	
26	Allegretto Bed & Breakfast	Lautaro Rosas 540	Cerro Alegre	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	
27	B&B La Nona	Galos 660	Cerro Alegre	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	
28	B&B Los Gaviotines	José Tomás Ramos 211	Cerro Alegre	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	
29	La Bicyclette	Almirante Montt 213	Cerro Alegre	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	
30	Morgan Bed & Breakfast	Capilla 784	Cerro Alegre	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	
31	Casa Carrasco	Abtao 668	Cerro Concepción	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	
32	Hostal Gagliardo House	Beethoven 322	Cerro Concepción	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	

N°	Nombre del Establecimiento	Dirección	Barrio	Clase de Establecimiento	Cantidad Muestra
33	Hostal Millenium House	Subida El Peral 60	Cerro Concepción	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	
34	Puerta Escondida B&B	Templeman 549	Cerro Concepción	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	
35	Residencia En El Cerro	Pierre Loti 51	Cerro Concepción	Alojamiento Familiar o Bed & Breakfast	
36	Casa Von Moltke	San Enrique 338	Cerro Alegre	Hostal y Residencial	
37	Hostal Jacaranda	Urriola 636	Cerro Alegre	Hostal y Residencial	
38	Hostel Adlafken	San Enrique 568	Cerro Alegre	Hostal y Residencial	
39	Ottavia	San Enrique 548	Cerro Alegre	Hostal y Residencial	
40	Alecon Finehostel	Abtao 684	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
41	Casa Volante Hostal	Pasaje Fischer 27	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
42	Casa Fisher Hostal	Pasaje Fisher 37	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
43	Casa Latina	Papudo 462	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
44	Casa Liesel	Almirante Montt 327	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
45	Casa Mirador	Abtao 457	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
46	Hostal Barrio Paraíso	Pilcomayo 549	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
47	Hostal Canta'ito	Almirante Montt 154	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
48	Hostal Casa Aventura	Pasaje Gálvez 11	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
49	Hostal Casa Verde Limón	Cumming 198	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
50	Hostal La Colombina	Concepción 280	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
51	Hostal Nómades	Urriola 560	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
52	Hostal Paraíso Inn	Papudo 536	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
53	Hostal Po	Urriola 379	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
54	Hostal Polanco	Urriola 596	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
55	La Casa del Puerto	Almirante Montt 97	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
56	La Maison Du Filou	Papudo 579	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	
57	La Valija Hostel	Papudo 526	Cerro Concepción	Hostal y Residencial	

Fuente: Elaboración propia en base a información Municipalidad de Valparaíso, 2013

Tabla N° 6: Tamaño muestral para servicio de alojamiento turístico según afijación de Neyman. Cerros Concepción y Alegre

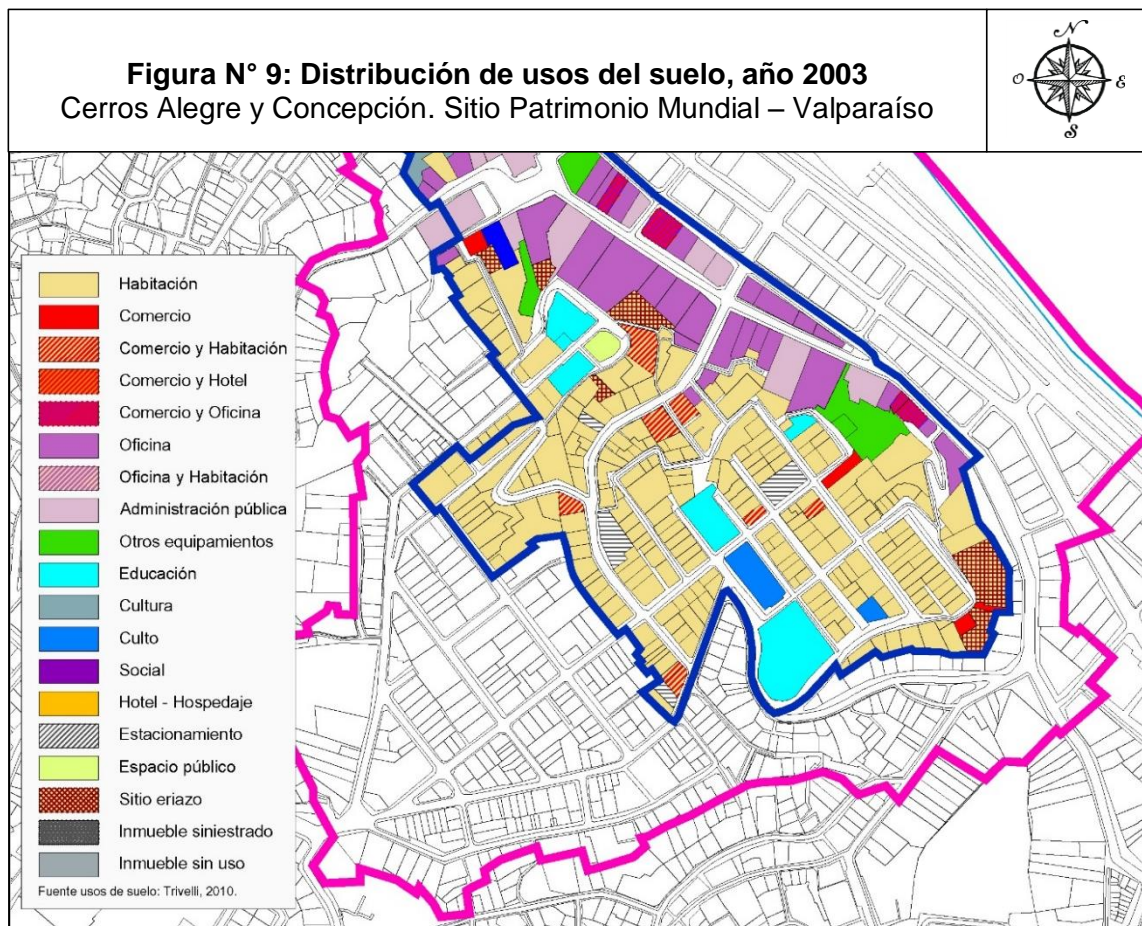
Clase servicio turístico	Cantidad	Peso (%) relativo	Nhsh	Nhsh2	Tamaño muestral
Hotel	20	0,350877	10	5	11
Residencial y Hospedaje familiar	37	0,649123	18,5	9,25	20
TOTAL	57	1	28,5	14,25	31

Fuente: Elaboración propia en base a información Municipalidad de Valparaíso, 2013

4.3 Evolución del uso del suelo en el caso de estudio

4.3.1 Distribución de usos del suelo al año 2003, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción

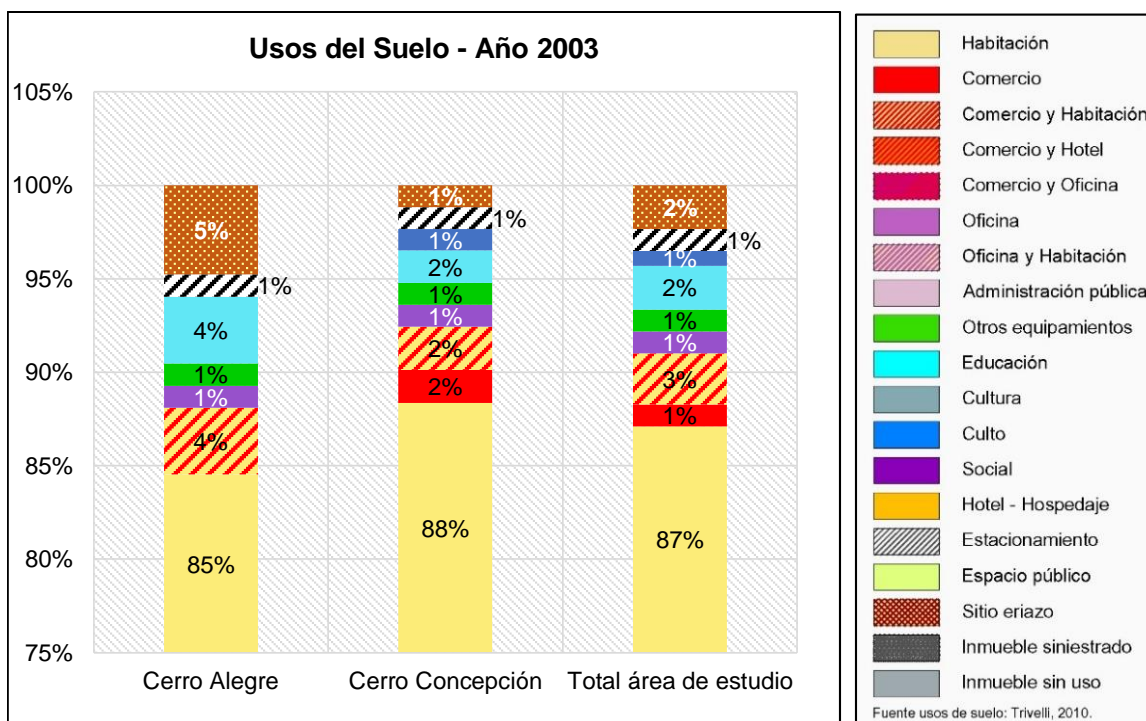
En el área de estudio que comprende los cerros Alegre y Concepción, de la cual se cuenta con información del área declarada como Patrimonio mundial, para el periodo 2003 -2008, vemos que para el inicio del periodo dichos barrios eran eminentemente residenciales, con un 87% del total de las edificaciones con ese destino, lo que sumado el 3% cuyo destino era comercio (de barrio) y habitacional, tenemos que un 90% del uso de suelo estaba dedicado al destino residencial; el cual es complementado con equipamiento propio de dicho uso (educación, culto y otros) que suman un 4% adicional. Todo lo cual permite constatar que estos cerros permanecieron desde su origen en el siglo XIX hasta la declaratoria de la UNESCO el año 2003, fiel a su carácter de barrios residenciales.



Fuente: Elaboración propia en base a Coberturas MINVU e información Trivelli, 2010.

Tabla – Gráfico N° 4: Distribución de usos del suelo, año 2003
Cerro Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

TIPO DE USO AÑO 2003	NÚMERO Y PROPORCIÓN DE PREDIOS					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Habitación	71	85%	152	88%	223	87%
Comercio	0	0%	3	2%	3	1%
Comercio y Habitación	3	4%	4	2%	7	3%
Oficina	1	1%	2	1%	3	1%
Otros equipamientos	1	1%	2	1%	3	1%
Educación	3	4%	3	2%	6	2%
Culto	0	0%	2	1%	2	1%
Estacionamiento	1	1%	2	1%	3	1%
Sitio Eriazo	4	5%	2	1%	6	2%
Total Predios	84	100%	172	100%	256	100%



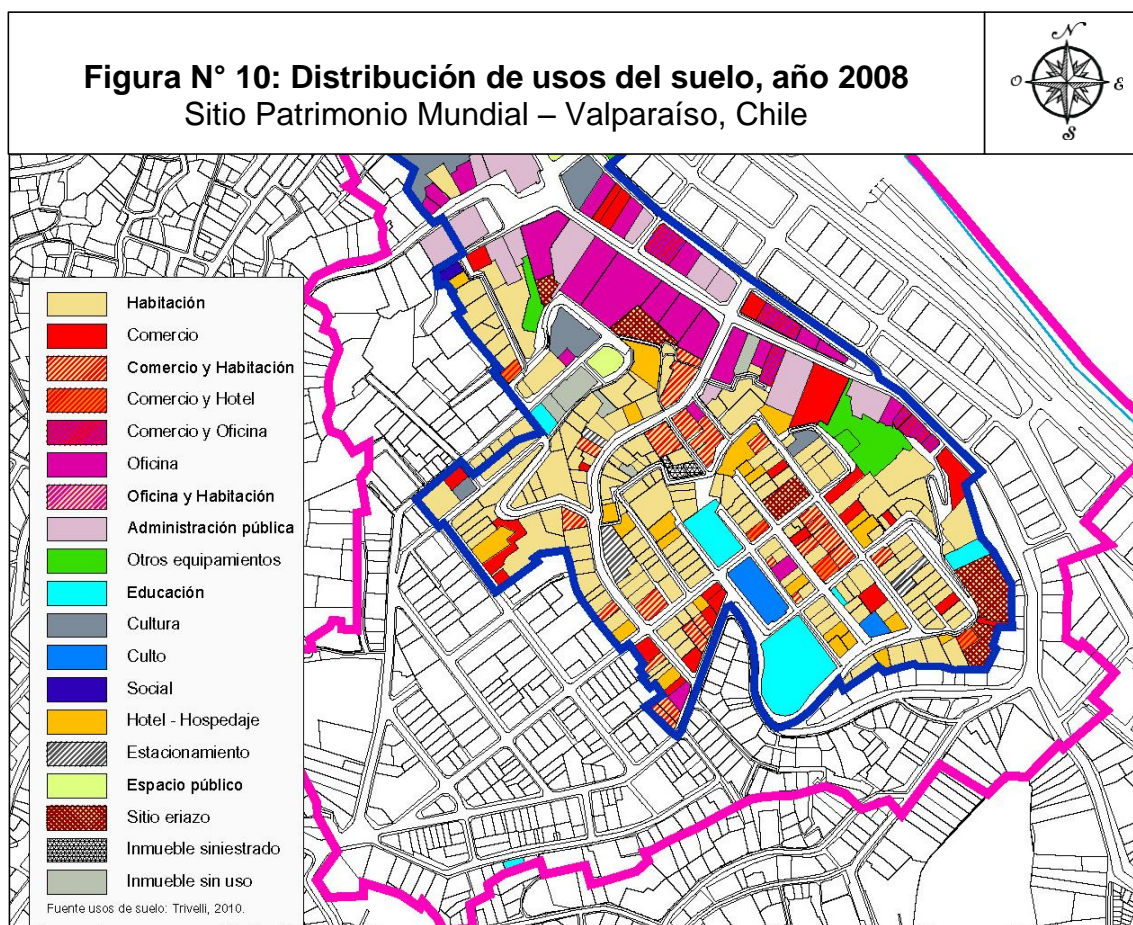
Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

Es importante señalar que hasta el año 2003, a pesar del proceso de emigración que se experimentaba en estos barrios, lo cual se explica en el punto 4.2.4.3 (antecedentes demográficos del caso de estudio), sólo el 2% (6 predios) estaban en condición de sitio eriazo y no se registraban inmuebles sin uso. Lo que indica que el uso residencial informado era efectivo.

4.3.2 Distribución de usos del suelo al año 2008, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegres y Concepción

La sola declaratoria de Patrimonio Mundial genera un alto interés por visitar Valparaíso, lo que se ve reforzado por la apertura de la ruta de cruceros por el cono sur de América, que establece a éste como puerto terminal, es decir de embarque y desembarque de pasajeros de cruceros (Ver Anexo I, 1.4.4, El turismo de cruceros en Valparaíso); situación que fomenta un flujo internacional de turistas que llegan y permanecen en Valparaíso.

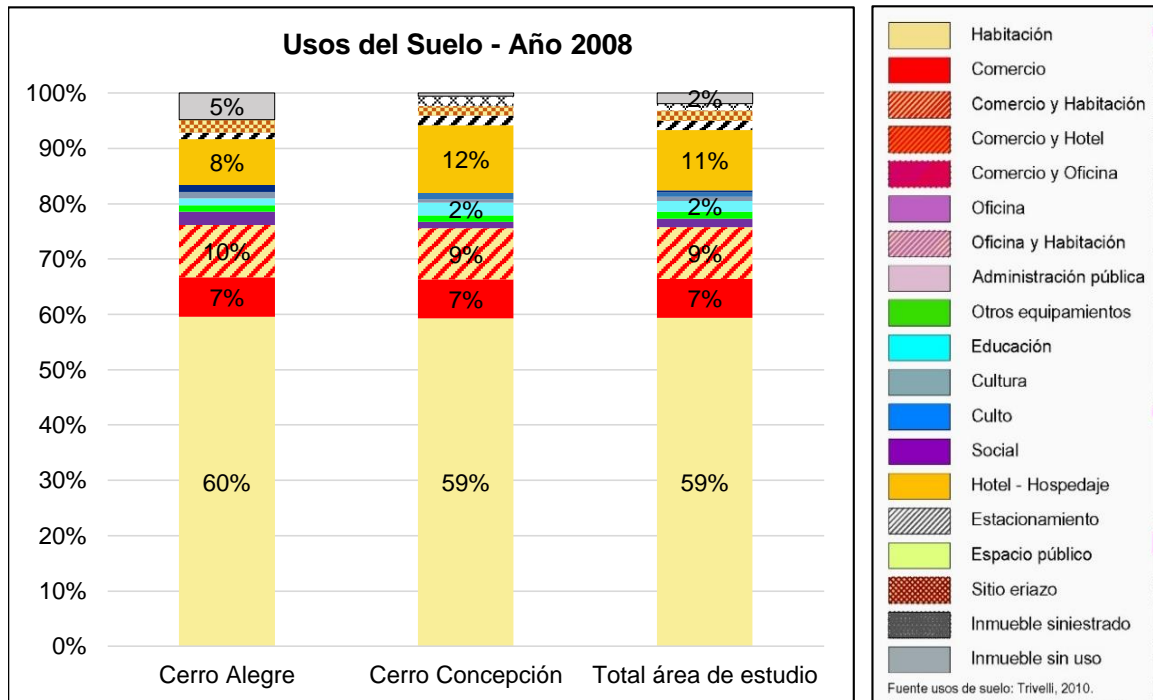
Esta repentina oleada de turistas internacionales, sumado al creciente interés por diversificar el tradicional turismo de sol y playa de la región, permitieron el surgimiento en el puerto de un importante número de emprendimientos de turismo de intereses especiales (TIE), con foco en el patrimonio cultural. Proceso acelerado y espontáneo que, dadas las favorables condiciones de preservación del patrimonio en los cerros Alegres y Concepción; permiten que éstos se convierta en el lugar ideal para la instalación de la oferta turística emergente.



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

Tabla – Gráfico N° 5: Distribución de usos del suelo, año 2008
Cerro Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

TIPO DE USO AÑO 2008	NÚMERO Y PROPORCIÓN DE PREDIOS					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Habitación	50	60%	102	59%	153	60%
Comercio	6	7%	12	7%	18	7%
Comercio y Habitación	8	10%	16	9%	23	9%
Oficina	2	2%	2	1%	4	2%
Otros equipamientos	1	1%	2	1%	3	1%
Educación	1	1%	4	2%	5	2%
Cultura	1	1%	1	1%	2	1%
Culto	0	0%	2	1%	2	1%
Social	1	1%	0	0%	1	0%
Hotel - Hostal - Comercio/Hotel	7	8%	21	12%	28	11%
Estacionamiento	1	1%	3	2%	4	2%
Sitio eriazo	2	2%	3	2%	5	2%
Inmueble siniestrado	0	0%	3	2%	3	1%
Inmueble sin uso	4	5%	1	1%	5	2%
Total Predios	84	100%	172	100%	256	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

La presión del turismo implicó que en 5 años (2003 – 2008), hubo un reemplazo del 27% de las propiedades con uso residencial por comercial turística, reduciendo la participación de las mismas de un 87% al 60% del total. Por su parte, al inicio del periodo no se registraban servicios de alojamiento en el área de estudio, y al final del quinquenio estos alcanzaban la suma de 28 que equivalían al 11% de las edificaciones de ambos cerros.

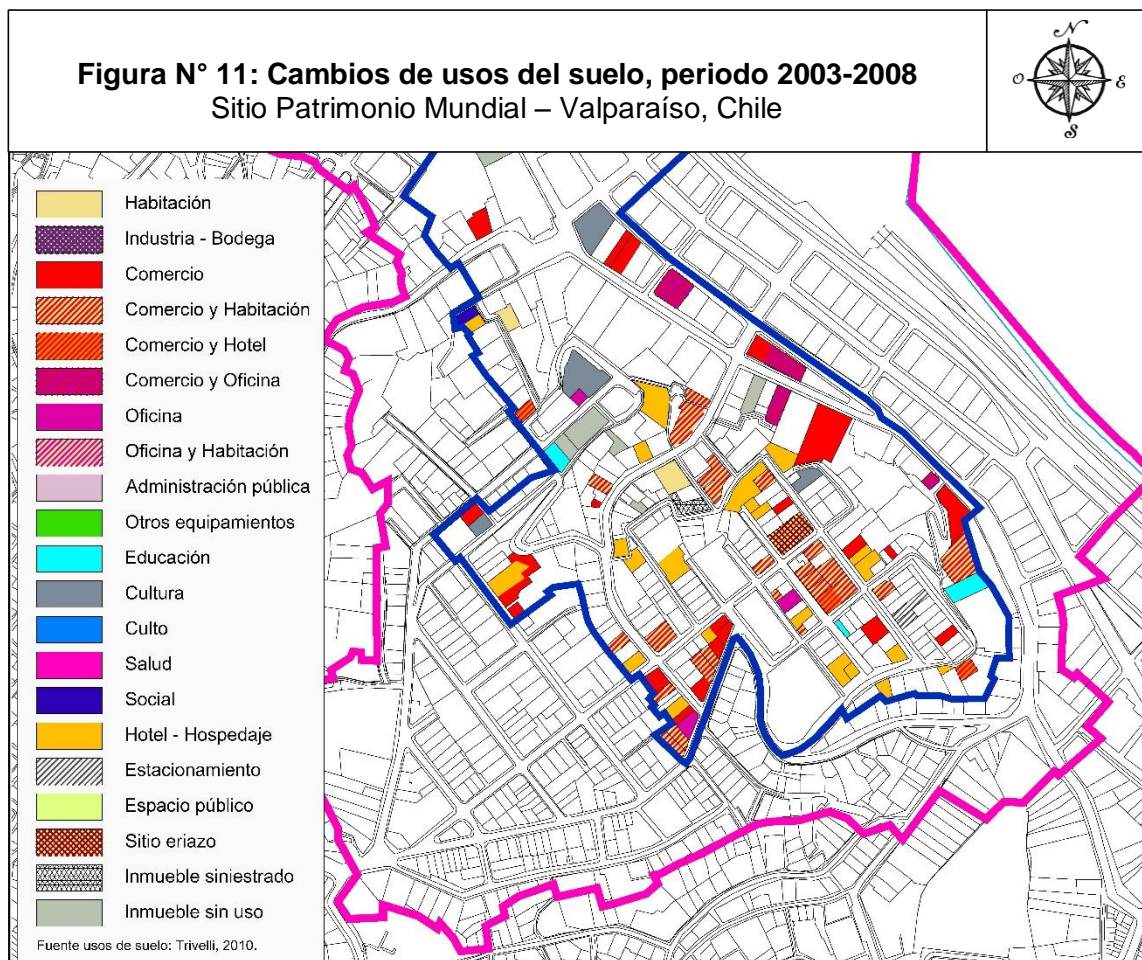
También es de interés mencionar el aumento significativo de los sitios eriazos, inmuebles sin uso, inmuebles siniestrados y estacionamientos, que alcanzan en conjunto una proporción del 7%, mostrando un proceso inverso al esperado con la declaratoria de Sitio Patrimonio Mundial, ya que esto es un síntoma preocupante de deterioro del patrimonio, tanto físico como del inmaterial, ya que revela necesariamente el inicio del desplazamiento por emigración de residentes del barrio.

Muy probablemente, este deterioro está relacionado directamente con el acelerado proceso de recambio, que ha empujado al alza el valor de las propiedades, lo que tiene efectos rotundos sobre la composición demográfica original del cerro, que mostraba una población con claros síntomas de envejecimiento, alta proporción, muy por sobre los promedios nacionales, de arrendatarios, jubilados y estudiantes. Segmentos poblacionales extremadamente sensibles a los cambios registrados en estos barrios, los que por lo general provocan procesos de gentrificación.

4.3.3 Cambios de usos del suelo periodo 2003 - 2008, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción

Los cambios registrados en el quinquenio 2003-2008, constatan la emergencia de los servicios de alojamientos en el barrio, los que alcanzan al 28% del total de los cambios registrados y que equivalen al 11% del total de las propiedades presentes en el área de estudio. Esta sola constatación nos permite concluir que estamos asistiendo a un acelerado proceso de recambio en el uso del suelo, el que si bien sigue siendo de tipo residencial, ya que para los instrumento de planificación territorial vigentes en Chile, los servicios de alojamiento corresponde a usos equivalentes al residencial; en estricto rigor se estaría transformando el suelo urbano en un elemento esencial del proceso de producción turística y con ello, mercantilizando el mismo. Afirmación que se ve reforzada con el segundo tipo de cambio de uso del suelo relevante, que corresponde al incremento de las propiedades que continuando con su uso residencial incorporan el uso comercial a las mismas (28%), triplicando su participación en el periodo, pasando de un 3% a un 9%; situación semejante para las propiedades cuyo uso es comercial, que acumulan un 18% de los cambios registrados en quinquenio, pasando de un 1% al 7% al final del mismo.

Inesperado para los objetivos de la declaratoria de Patrimonio Mundial, es el incremento significativo de las propiedades en situación de siniestradas, sin uso, sitios eriazos y estacionamientos, que suman el 12% de los cambios registrados en este periodo, lo que elevan la proporción de este tipo de uso de un 3% a un 7% en el periodo; fenómeno que por lo general está ligado a la creciente especulación inmobiliaria, atraída por la revalorización de estos barrios a propósito de la acelerada demanda por propiedades para albergar las empresas de turismo que descubrieron en estos barrios una oportunidad de negocio.

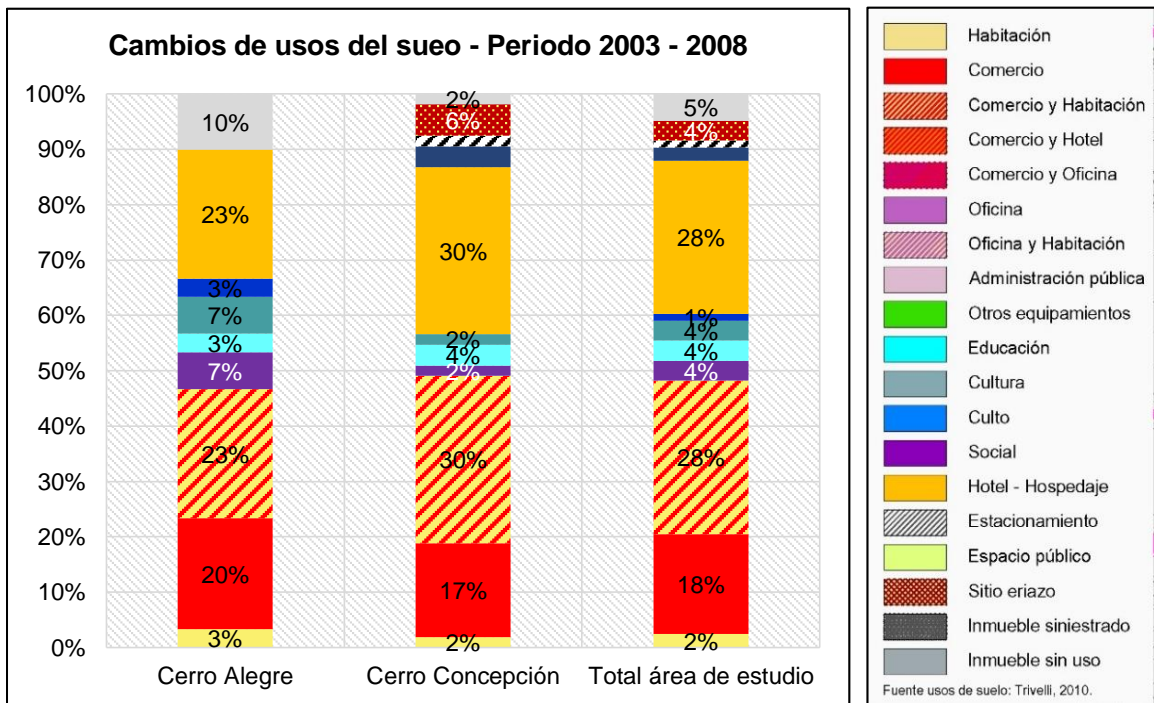


Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

Interesante es constatar la incorporación de usos no registrados antes de este periodo en el barrio (12% de los cambios), como lo son oficinas y cultura, así como el incremento de las propiedades dedicadas a educación, lo que acentúa la tendencia transformadora de un barrio residencial a uno cuya mixtura es más propia de los barrios centrales, que en el caso de Valparaíso se ubican en el Plan.

Tabla – Gráfico N° 6: Cambios de usos del suelo, periodo 2003 - 2008
 Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

CAMBIOS DE USO PERIODO 2003 - 2008	NÚMERO Y PROPORCIÓN DE PREDIOS					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Habitación	1	3%	1	2%	2	2%
Comercio	6	20%	9	17%	15	18%
Comercio y Habitación	7	23%	16	30%	23	28%
Oficina	2	7%	1	2%	3	4%
Educación	1	3%	2	4%	3	4%
Cultura	2	7%	1	2%	3	4%
Social	1	3%	0	0%	1	1%
Hotel - Hostal - Comercio/Hotel	7	23%	16	30%	23	28%
Estacionamiento	0	0%	2	4%	2	2%
Sitio Eriazo	0	0%	1	2%	1	1%
Inmueble Siniestrado	0	0%	3	6%	3	4%
Inmueble Sin Uso	3	10%	1	2%	4	5%
Total Predios	30	100%	53	100%	83	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

En definitiva, en el periodo 2003-2008, los cambios de usos de suelos registrados en los cerros Alegre y Concepción, alcanzaron a un tercio (32,4%) del total de los predios del área de estudio (SPM), en su gran mayoría en usos de turismo u otros

afines a esta actividad; sin mediar intervención pública directa, más que la declaración por parte de la UNESCO como Patrimonio Mundial (Ver Anexo IV).

Es decir, en este periodo hemos asistido a un escenario que muestra la capacidad que tiene el mercado para transformar la ciudad y apropiarse de las externalidades favorables que entrega un ambiente urbano patrimonial y transformarlas en plusvalía vía la especulación inmobiliaria.

Proceso que si bien rentabiliza y justifica la conservación vía el reciclaje de aquellas propiedades patrimoniales que son capaces de responder a las exigencias que este fenómeno productivo impone; también deja fuera aquellas que por ubicación o conformación física no están a la altura de los requerimientos del mismo, quedando condenadas al abandono y sospechosos siniestros, cuando el suelo vale más que la propiedad en términos mercantiles.

4.3.4 Distribución de usos del suelo al año 2014, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción

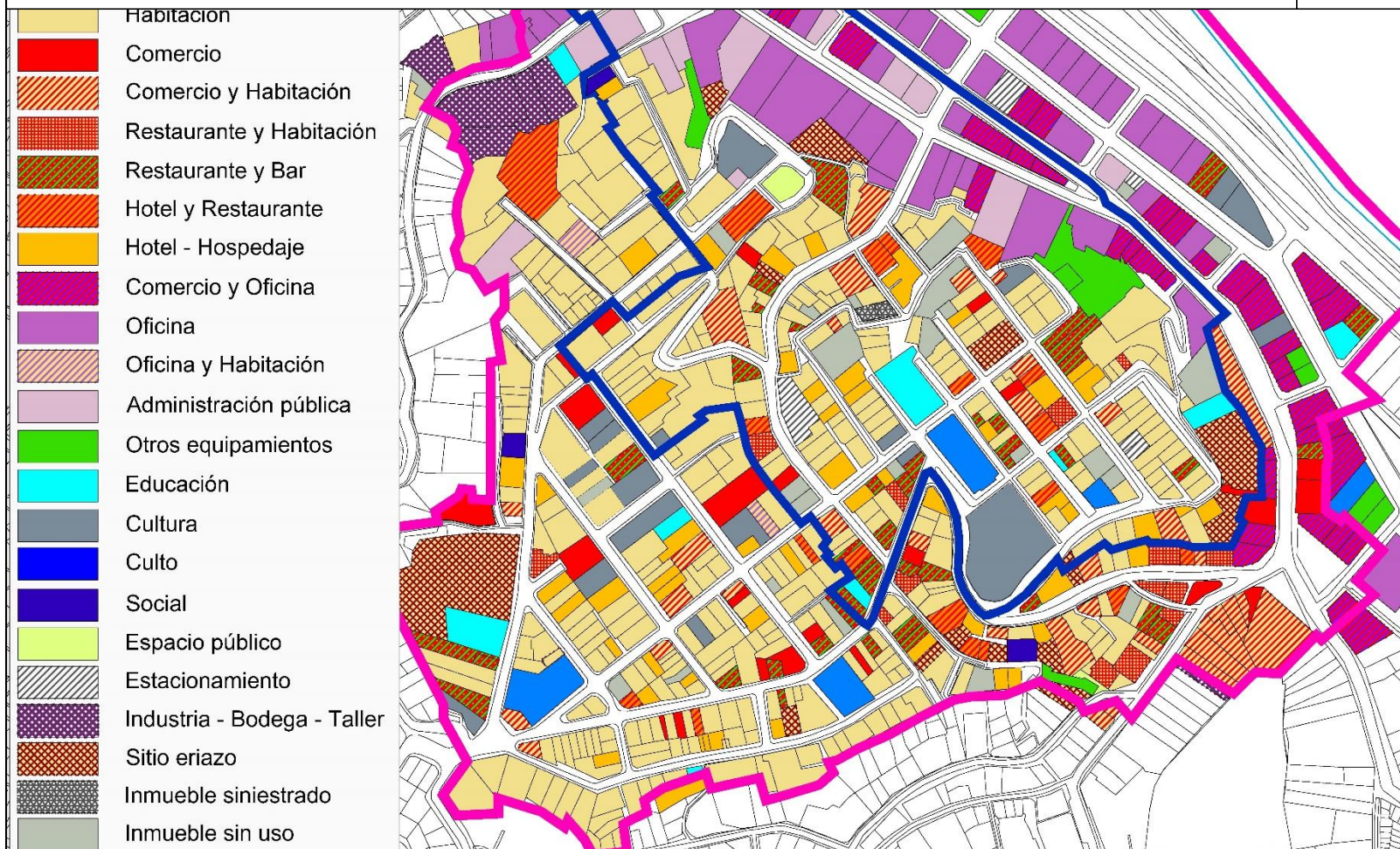
Las dinámicas de cambios registradas en el quinquenio 2003-2008, se siguen profundizando en el periodo 2009-2013, por cierto, a un ritmo atenuado dado que fue en el periodo inicial donde se produce el “descrème” del negocio, donde se ingresa a bajo costo y se obtienen las mayores utilidades producto de la etapa de desarrollo-crecimiento propia del ciclo de vida del producto. Situación al menos preocupante porque los datos aportados para este segundo periodo indican que estaríamos en una etapa de madurez del mismo, donde los avisos tempranos de saturación empiezan a ser evidentes, tema que será profundizado en el capítulo que analiza las encuestas y entrevistas a representantes tanto de las empresas de turismo como de la comunidad residente.

El uso residencial puro cae otros 7 puntos para situarse en 52,7%; por otra parte, los usos comerciales en su conjunto crecen 3 puntos, alcanzando una proporción del 30,1% del total de las propiedades del área de estudio. Es decir, al final del periodo de estudio el escenario urbano ha pasado de un barrio eminentemente residencial, con casi 90% de las propiedades con ese uso, a otro cuya composición refleja que sólo la mitad de las propiedades son residenciales, un tercio restante son comerciales turísticas. Apareciendo también usos complementarios como cultura que suman 2,3%.

Preocupante es el incremento de las propiedades cuyos usos son considerados incompatibles con el fin de la conservación del patrimonio, como los sitios eriazos, inmuebles siniestrados y sin uso, los que en conjunto crecen más de tres puntos y medio, llegando a 10,6% del total, donde destacan las propiedades sin uso con un 5,9%; siendo más agudo este problema en el Cerro Concepción donde alcanza al 7%, síntoma inequívoco de la creciente especulación inmobiliaria.

Figura N° 12: Distribución de usos del suelo, año 2014

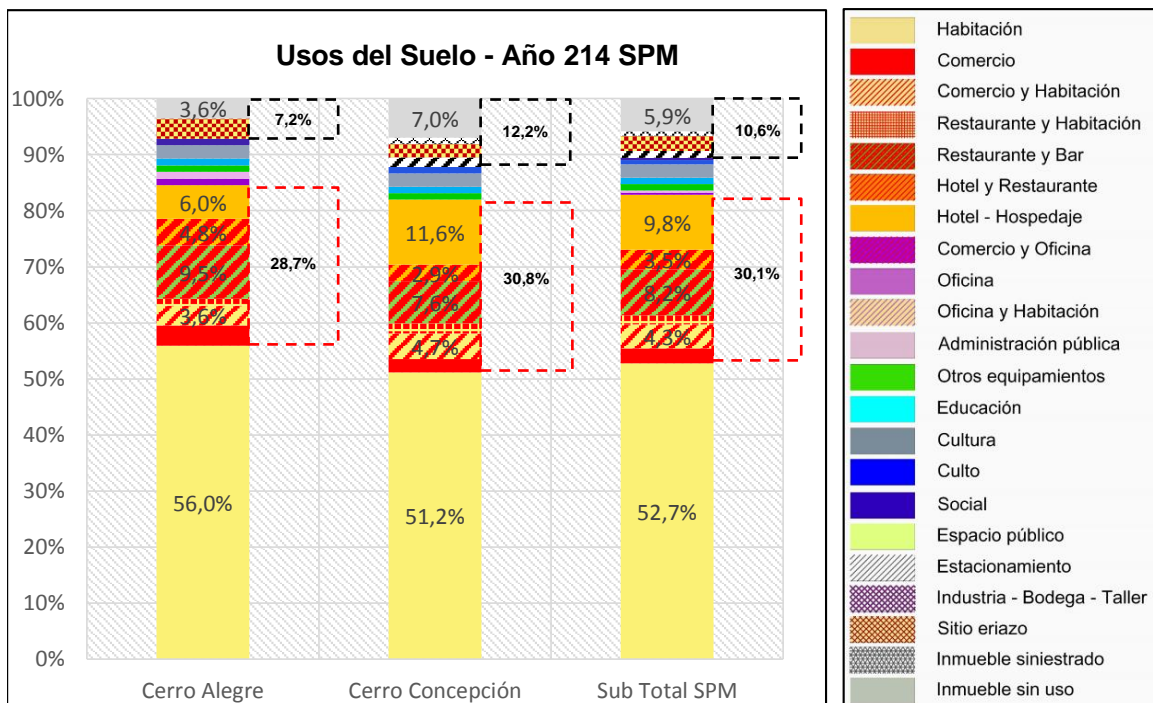
Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial más Área de Amortiguación del sitio – Valparaíso



Fuente: Elaboración propia en base a información de terreno, 2014.

Tabla – Gráfico N° 7: Distribución de usos del suelo, año 2014
Cerro Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

TIPO DE USO AÑO 2014	NÚMERO Y PROPORCIÓN DE PREDIOS					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Habitación	47	56,0%	88	51,2%	135	52,7%
Comercio	3	3,6%	4	2,3%	7	2,7%
Comercio y Habitación	3	3,6%	8	4,7%	11	4,3%
Restaurante y Habitación	1	1,2%	3	1,7%	4	1,6%
Restaurante - Bar	8	9,5%	13	7,6%	21	8,2%
Hotel - Restuarante	4	4,8%	5	2,9%	9	3,5%
Hotel - Hostal	5	6,0%	20	11,6%	25	9,8%
Oficina	1	1,2%	0	0,0%	1	0,4%
Administración pública	1	1,2%	0	0,0%	1	0,4%
Otros equipamientos	1	1,2%	2	1,2%	3	1,2%
Educación	1	1,2%	2	1,2%	3	1,2%
Cultura	2	2,4%	4	2,3%	6	2,3%
Culto	0	0,0%	2	1,2%	2	0,8%
Social	1	1,2%	0	0,0%	1	0,4%
Estacionamiento	0	0,0%	3	1,7%	3	1,2%
Sitio Eriazo	3	3,6%	4	2,3%	7	2,7%
Inmueble Siniestrado	0	0,0%	2	1,2%	2	0,8%
Inmueble Sin Uso	3	3,6%	12	7,0%	15	5,9%
Total Predios	84	100%	172	100%	256	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información levantada en terreno, 2014.

4.3.5 Distribución de usos del suelo al año 2014, Sitio Patrimonio Mundial y su Zona de Amortiguación, en el área de los cerros Alegre y Concepción

Extendido el análisis al total del área de estudio, es decir, SPM más su zona de amortiguación, podemos a primera vista constatar que la mixtura de usos es equivalente a la registrada para el Sitio Patrimonio Mundial en ambos cerros, por lo que se puede deducir que el proceso de cambio registrado en este sitio, ha sido semejante para el conjunto de los barrios que involucran dichos cerros.

El uso residencial es levemente inferior, alcanzando al 57,1%, mientras que el conjunto de los usos comerciales es equivalente con un 29%.

De la visualización del mosaico de usos (Ver Figura N° 11), se puede apreciar que los usos comerciales vinculados con el turismo siguen dos patrones de distribución claro:

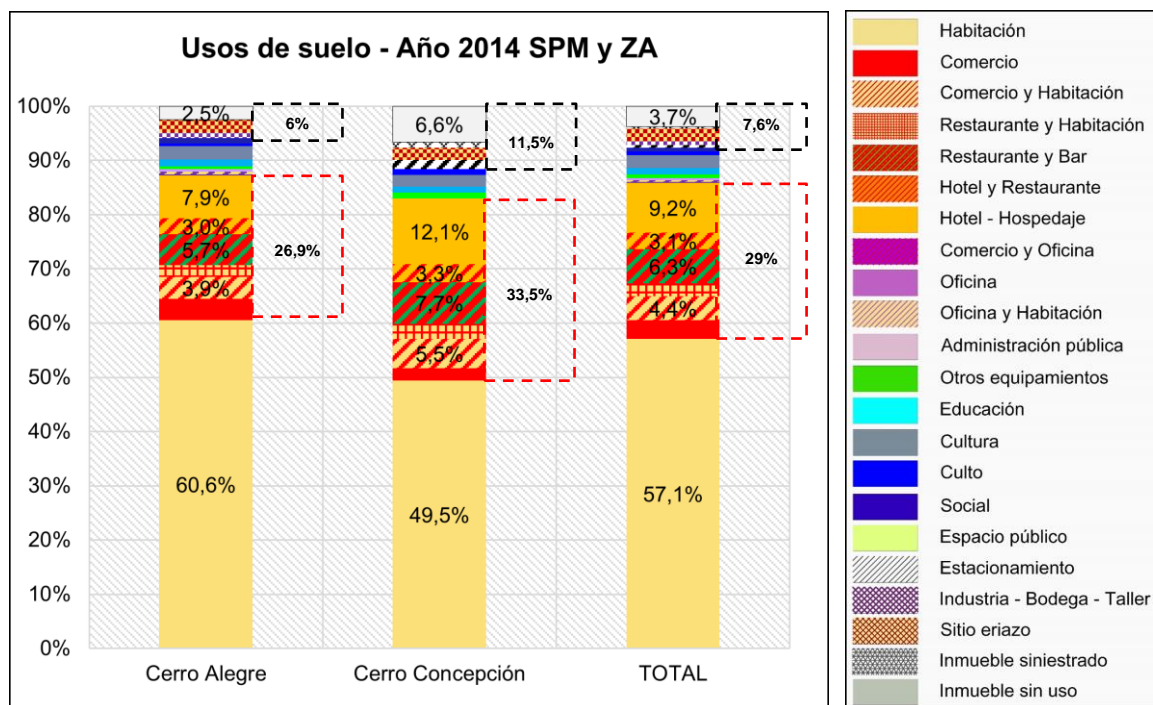
- Por una parte, en esta forma de gota que tiene el área de estudio, se agrupan preferentemente en el fondo de la misma, es decir en la parte baja de la plataforma del cerro, que es donde se ubican los tres principales espacios públicos de estos cerros, los paseos Yugoslavo, Gervasoni y Atkinson.
- Por la otra, son las vías de acceso, por donde fluyen los visitantes, donde se privilegia el emplazamiento de estos servicios a los mismos; para el caso, Avenida Almirante Montt y Calle Urriola como accesos vehiculares desde el plan a ambos cerros y, en la parte intermedia del cerro, Lautaro Rosas, que es la primera calle que conecta en forma transversal, por la misma cota, los sectores del Paseo Yugoslavo con los paseos Gervasoni y Atkinson, completando el circuito de visita superior de esta zona.

Es sin duda esta relativa buena accesibilidad vehicular, en el contexto de Valparaíso donde ésta siempre ha sido compleja, lo que ha permitido el desarrollo acelerado de una industria que depende en forma estructural de los flujos de visitantes como lo es el turismo; aspecto que también ha jugado en contra de la misma, ya que los primeros síntomas de saturación de la actividad se ve reflejado en la creciente congestión vehicular y la falta de estacionamiento. Situación que en otros contextos urbanos sería parte de la normalidad y hasta un costo asumido del progreso económico perseguido. No obstante, en el contexto de los cerros porteños tradicionalmente pedestres, este flujo vehicular masivo altera significativamente la forma de vida del barrio.

Por otra parte, vemos como el flujo de turismo de intereses especiales, basado en el valor patrimonial de estos cerros, ha incentivado la instalación de iniciativas culturales las que suman 14 propiedades (2,4%), diez de las cuales se ubican en el Cerro Alegre; aspecto que en opinión de los vecinos es valorado positivamente como un aporte que enriquece el ambiente urbano del sector.

Tabla – Gráfico N° 8: Distribución de usos del suelo, año 2014
 Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial y Zona de Amortiguación

TIPO DE USO AÑO 2014	NÚMERO Y PROPORCIÓN DE PREDIOS					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Habitación	246	60,6%	90	49,5%	336	57,1%
Comercio	17	4,2%	4	2,2%	21	3,6%
Comercio y Habitación	16	3,9%	10	5,5%	26	4,4%
Restaurante y Habitación	9	2,2%	5	2,7%	14	2,4%
Restaurante - Bar	23	5,7%	14	7,7%	37	6,3%
Hotel - Restuarante	12	3,0%	6	3,3%	18	3,1%
Hotel - Hostal	32	7,9%	22	12,1%	54	9,2%
Oficina	1	0,2%	0	0,0%	1	0,2%
Oficina y Habitación	2	0,5%	0	0,0%	2	0,3%
Administración pública	2	0,5%	0	0,0%	2	0,3%
Otros equipamientos	2	0,5%	2	1,1%	4	0,7%
Educación	5	1,2%	2	1,1%	7	1,2%
Cultura	10	2,5%	4	2,2%	14	2,4%
Culto	2	0,5%	2	1,1%	4	0,7%
Social	3	0,7%	0	0,0%	3	0,5%
Estacionamiento	0	0,0%	3	1,6%	3	0,5%
Industria - Bodega - Taller	4	1,0%	0	0,0%	4	0,7%
Sitio Eriazo	10	2,5%	4	2,2%	14	2,4%
Inmueble Siniestrado	0	0,0%	2	1,1%	2	0,3%
Inmueble Sin Uso	10	2,5%	12	6,6%	22	3,7%
Total Predios	406	100%	182	100%	588	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información levantada en terreno, 2014.

4.3.6 Cambios de usos del suelo periodo 2008 - 2014, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción

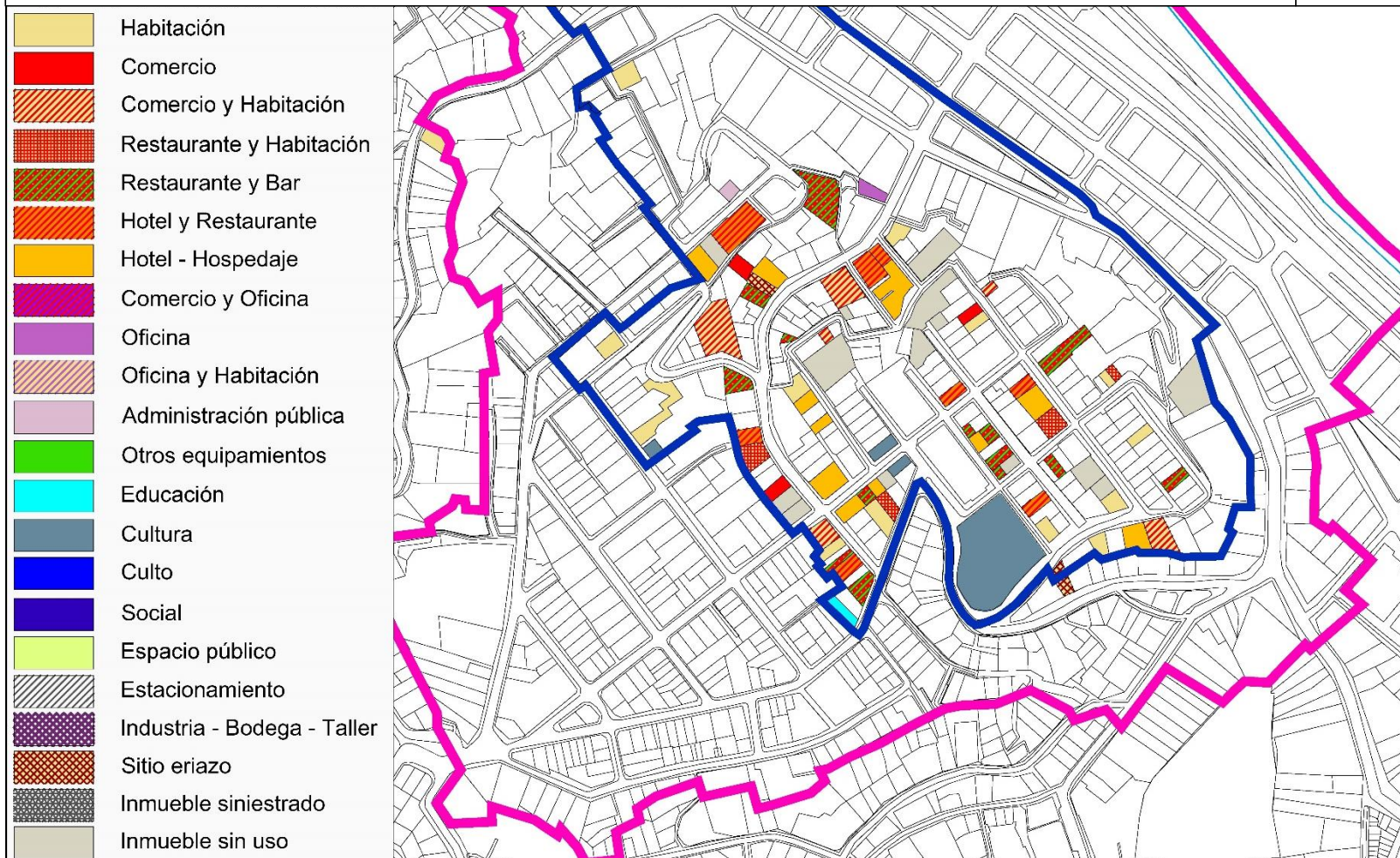
Al analizar los cambios registrados en el periodo 2008 – 2014, nos encontramos que un 16% de ellos que corresponden a 13 propiedades, han recuperado el estatus de residencial, fenómeno que mirado en detalle nos arroja que 5 de estas propiedades pierden su calidad de servicio de alojamiento; así mismo, 5 más pierden el uso comercial o comercial habitacional que habían adquirido en el quinquenio anterior, lo que nos habla claramente (77%) de iniciativas comerciales fallidas.

En contraposición, 19 propiedades (23%) corresponden a nuevas iniciativas de alojamientos turísticos, además de 18 inmuebles (22%) asumen el uso comercial, de las cuales 15 en el rubro de los servicios de alimentación (restaurante, cafetería y restobar). A lo que se suman 10 propiedades (12%) que conjugan el uso residencial en las plantas superiores con el comercial en la planta principal, de las cuales 4 se suman al rubro de los servicios de alimentación, contando con un total de 19 inmuebles en este tipo de uso de suelo. Es decir, en el periodo suman 38 inmuebles que han ingresado a formar parte de la oferta turística en la zona de estudio, que equivalen al 46% de los cambios registrados en el mismo.

Un fenómeno inédito en el área de estudio al año 2003 como son los inmuebles desocupados o sin uso, comienzan a registrarse en el Cerro Concepción ya en la primera medición del 2008; situación que adquiere niveles preocupantes en el relevamiento al año 2013, donde se suman 13 propiedades en tal condición, de las cuales 10 se ubican en el citado cerro, número que equivale casi al 6% del total de propiedades que se registran en el mismo; a lo cual debemos agregar la aparición de 2 nuevos sitios eriazos, tema de máxima seriedad cuando estamos hablando de un sitio declarado “Patrimonio Mundial”, que al momento de la declaración es considerado un área homogénea consolidada en estado de conservación mayoritariamente (92,2%) en niveles buenos o aceptables.

Paradójico resulta ser que la cantidad absoluta de inmuebles que presentan cambios en ambos periodos de análisis sean idénticos (83), lo que podría ser señal que el dinamismo del proceso se mantiene de igual forma pujante. No obstante, la diferencia fundamental entre ambos periodos está que en el primero de ellos los cambios indicaban una clara transformación de un barrio esencialmente residencial, a uno cuya mixtura de usos reflejaban el acelerado desarrollo turístico en el mismo. En este segundo periodo en tanto, la aparición en términos significativos de inmuebles que retornan al uso residencial y otros que son abandonados por sus residentes para ingresar al mercado inmobiliario, reflejan que este quinquenio la especulación inmobiliaria se ha transformado en el peor enemigo, tanto del turismo como de los vecinos residentes de estos barrios, los que ha visto incrementado artificialmente el valor de las propiedades; fenómeno que amenaza la permanencia de los menos afortunados, en especial cuando hablamos de un área que ya presentaba problemas demográficos.

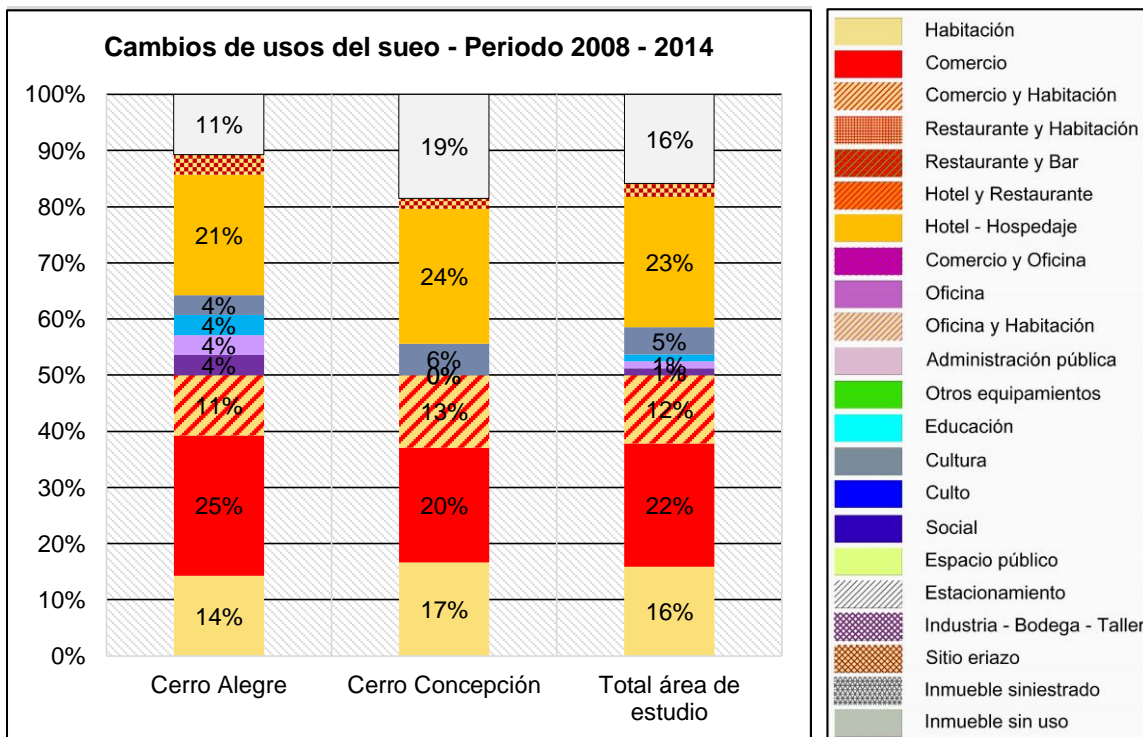
Figura N° 13: Cambios de usos del suelo, periodo 2008-2014
 Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso



Fuente: Elaboración propia en base a información Triveli 2010 y levantada en terreno 2014.

Tabla – Gráfico N° 9: Cambios de usos del suelo, periodo 2008 - 2014
Cerro Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

CAMBIOS DE USO PERIODO 2003 - 2008	NÚMERO Y PROPORCIÓN DE PREDIOS					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Habitación	4	14%	9	17%	13	16%
Comercio	7	25%	11	20%	18	22%
Comercio y Habitación	3	11%	7	13%	10	12%
Oficina	1	4%	0	0%	1	1%
Administración pública	1	4%	0	0%	1	1%
Educación	1	4%	0	0%	0	1%
Cultura	1	4%	3	6%	4	5%
Social						
Hotel - Hostal - Comercio/Hotel	6	21%	13	24%	19	23%
Sitio Eriazo	1	4%	1	2%	2	1%
Inmueble Sin Uso	3	11%	10	19%	13	16%
Total Predios	29	100%	54	100%	83	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli 2010 y levantada en terreno 2014.

4.3.7 Cambios acumulados de usos del suelo periodo 2003 - 2014, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción

El área de estudio suma 120 predios que sufrieron cambio de uso de suelo en el decenio reportado en este informe. Esto equivale a un 46,8% del total de los predios analizados. De estos, el 60% reportaron cambios en de tipo comercial vinculado al turismo (72 predios), en particular 32 de ellos en el ámbito de los servicios de alojamiento a los que se suman 20 inmuebles que albergan servicios de alimentación.

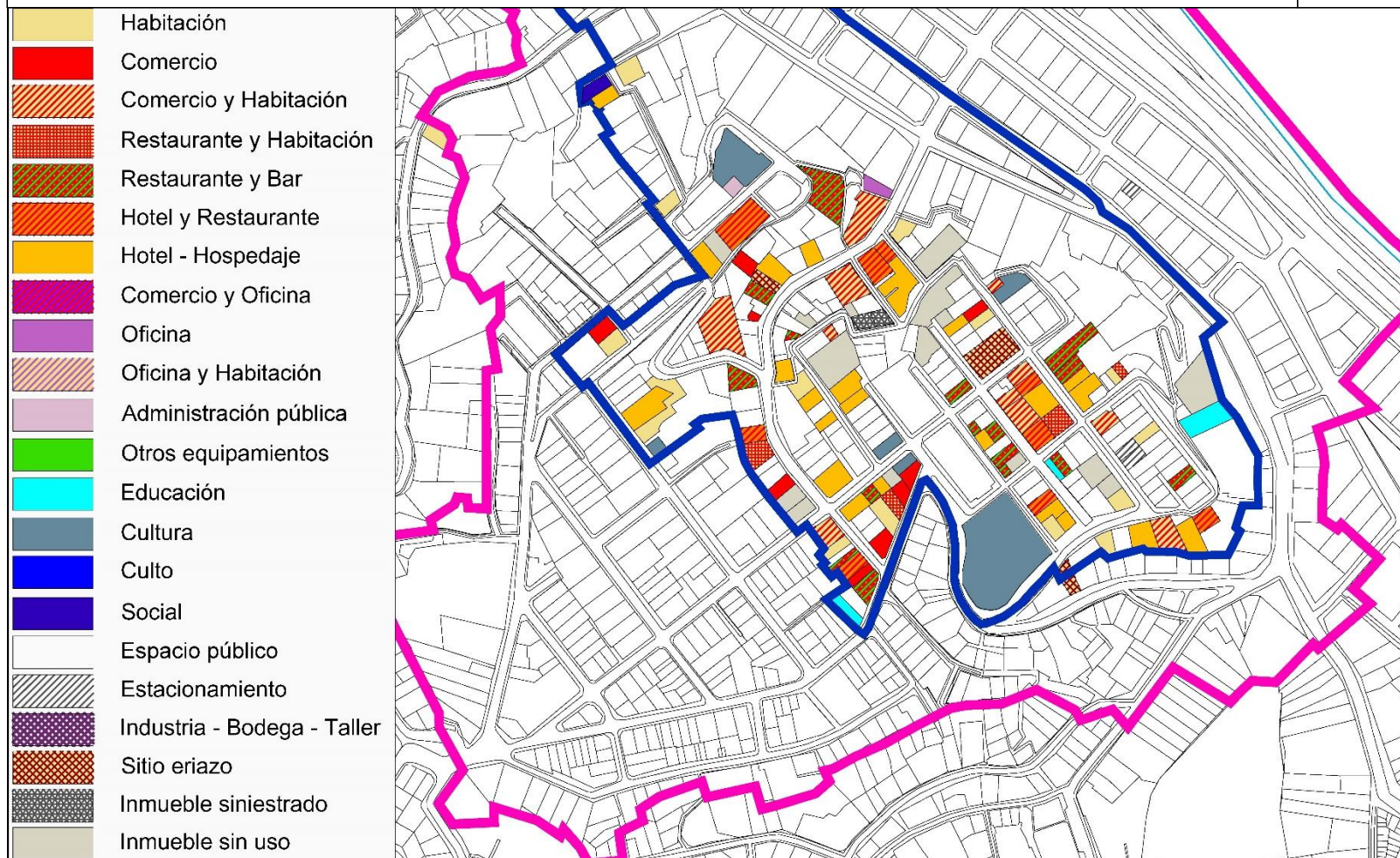
Si bien los cambios de uso registrados en el ámbito cultural sólo alcanzan a 6 propiedades, es decir 2,3% del total de los predios analizados; estos corresponden a algunos inmuebles emblemáticos como el Palacio Barburiza y el ex Colegio Alemán, los que aportan una impronta al ambiente de barrio, reforzando su sentido de rescate patrimonial, constituyéndose en nuevos focos de atracción de visitantes, tanto por su impronta arquitectónica-urbana, como por el conjunto de actividades culturales que entregan.

El incremento de propiedades que recuperan su uso residencial original en el segundo quinquenio analizado (14 propiedades), es un fenómeno que deja de manifiesto lo complejo y frágil que puede llegar a ser el negocio turístico.

Finalmente, el incremento paulatino de propiedades cuyos usos resultan incompatibles con el objetivo de recuperar y conservar el patrimonio del Sitio, es una señal preocupante sobre la que se hace urgente actuar. En este contexto vemos como 22 propiedades equivalentes al 8,6% del total de los inmuebles presentes en el área de estudio, se han degradado al estatus de estacionamientos, sitios eriazos, inmuebles siniestrados e inmuebles sin uso, siendo esta última categoría la más recurrente con 15 inmuebles en esta situación, es decir casi el 6% de las mismas han sido abandonadas por sus residentes.

Como se indicó anteriormente, existen manifiestos indicadores de una maduración temprana de este Sitio como producto turístico. Situación que no es para nada positiva, ya que en términos teóricos, de no mediar una gestión eficiente del destino, la etapa que sigue es la declinación producto de la saturación y pérdida de vigencia del atractivo del lugar. Escenario en el cual la creciente especulación inmobiliaria sólo agrava el problema, ya que estaría presionando a los empresarios en maximizar beneficios para lograr soportar el incremento del valor de las rentas de las propiedades, lo que en definitiva empuja a incrementar el volumen de producción a costa de la pérdida de calidad y originalidad del servicio ofertado.

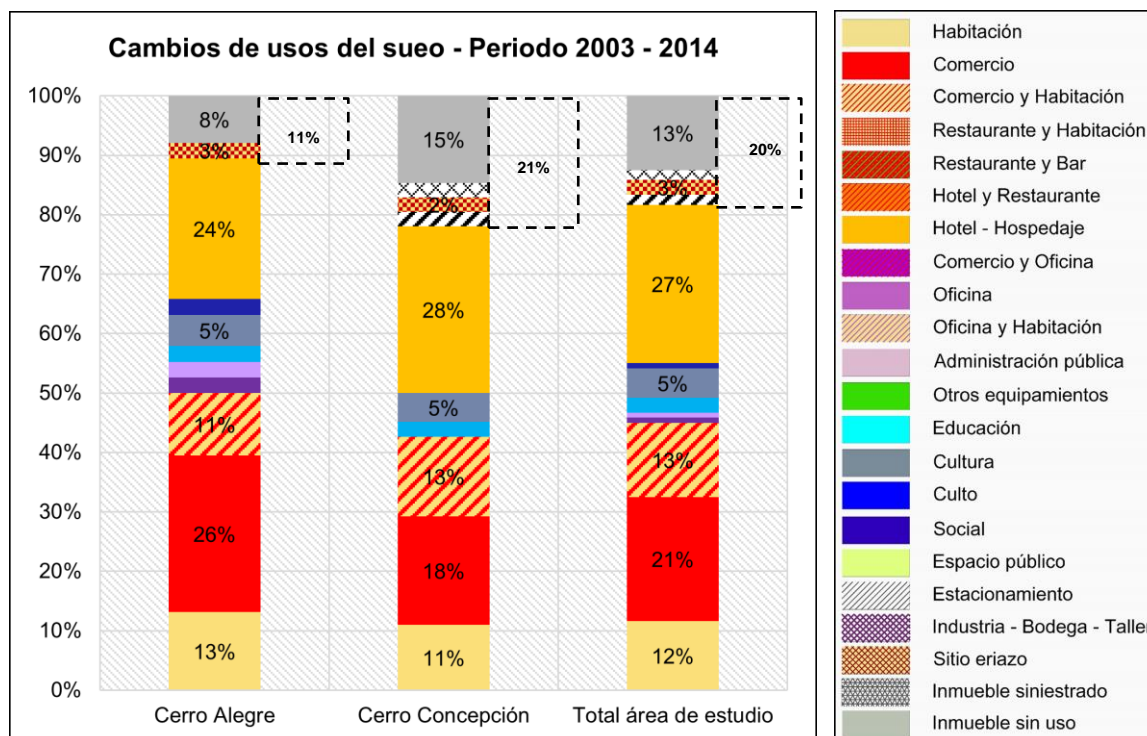
Figura N° 14: Cambios acumulados de usos del suelo, periodo 2003-2014
 Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli 2010 y levantada en terreno, 2014.

Tabla – Gráfico N° 10: Cambios de usos de suelo, periodo 2003 - 2014
 Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

CAMBIOS DE USO PERIODO 2003 - 2008	NÚMERO Y PROPORCIÓN DE PREDIOS					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Habitación	5	13%	9	11%	14	12%
Comercio	10	26%	15	18%	25	21%
Comercio y Habitación	4	11%	11	13%	15	13%
Oficina	1	3%	0	0%	1	1%
Administración pública	1	3%	0	0%	1	1%
Otros equipamientos	0	0%	0	0%	0	0%
Educación	1	3%	2	2%	3	3%
Cultura	2	5%	4	5%	6	5%
Social	1	3%	0	0%	1	1%
Hotel - Hostal - Comercio/Hotel	9	24%	23	28%	32	27%
Estacionamiento	0	0%	2	2%	2	2%
Sitio Eriazo	1	3%	2	2%	3	3%
Inmueble Siniestrado	0	0%	2	2%	2	2%
Inmueble Sin Uso	3	8%	12	15%	15	13%
Total Predios	38	100%	82	100%	120	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli 2010 y terreno 2014.

4.3.8 Concentración de servicios turísticos, Sitio Patrimonio Mundial – Zona de Amortiguación, sector cerros Alegre y Concepción

Del análisis de los dos principales servicios turísticos que se han instalado en los cerros Alegre y Concepción, podemos visualizar que claramente manifiestan algunos patrones de emplazamiento diferenciados, los que a su vez implican efectos urbanos particulares.

Los servicios de alojamiento presentan un patrón de emplazamiento de tipo disperso, repartidos en forma más o menos homogénea en toda el área que abarca ambos cerros. Este patrón disperso probablemente está determinado por la distribución preexistente de los inmuebles que fueron reciclados para este uso; los que tienen que cumplir al menos tres condiciones: Posibilidad para lograr una cantidad de unidades habitacionales mínimas para que el negocio sea rentable (Lay-out); externalidades urbanas esperadas por el turista que consume turismo de intereses especiales de raíz cultural (entorno con vistas, plazas, miradores, etc.) y; estar disponibles para ser recicladas en este nuevo uso, ya sea porque sus residentes han optado por ingresar al negocio turístico como prestadores o la propiedad se encuentra en el mercado inmobiliario.

Por otra parte, los servicios de alimentación tienden a agruparse en un patrón de emplazamiento de tipo racimo; patrón fuertemente determinado por la vialidad estructurante de estos cerros.

Este patrón de distribución de tipo aglomerado, que conforma racimos en torno a intersecciones viales de alto flujo de visitantes, provoca la aparición de verdaderos “hotspot”, que se retroalimenta e incrementa tanto la tendencia de la concentración de los servicios en torno a esos puntos, como el aumento de flujo de visitantes por el tejido urbano que adquiere el carácter de especializado en determinada función, en este caso, oferta gastronómica.

La explicación para este patrón diferenciado de emplazamiento para dos servicios turísticos ubicados en un mismo espacio urbano, la encontraremos en el formato de comercialización de cada cual.

Por su parte, los servicios de alojamiento vinculados al turismo de larga distancia y en particular al TIE, se comercializan mediante sistemas de reserva de diversa índole y cada vez con mayor frecuencia, mediante sistemas en línea que permiten en tiempo real comprar un producto de acuerdo a nuestras propias necesidades, es decir a la medida. Este formato de comercialización quita la presión sobre la ubicación del establecimiento como factor relevante en su capacidad competitiva, trasladando la misma a elementos cada vez más de carácter psicológico, vinculados al tipo de experiencia de “lugar” que este tipo de servicio ofrece.

Es probable que el alojamiento sea uno de los pocos servicios turísticos que aún son seleccionados y comercializados vía reservas antes de iniciar el viaje, o estando en viaje, a distancia previo a llegar a destino. Dado que el mismo se constituye en el refugio seguro, centro de operaciones mediante el cual el visitante aborda y explora un espacio desconocido y por consiguiente, potencialmente hostil.

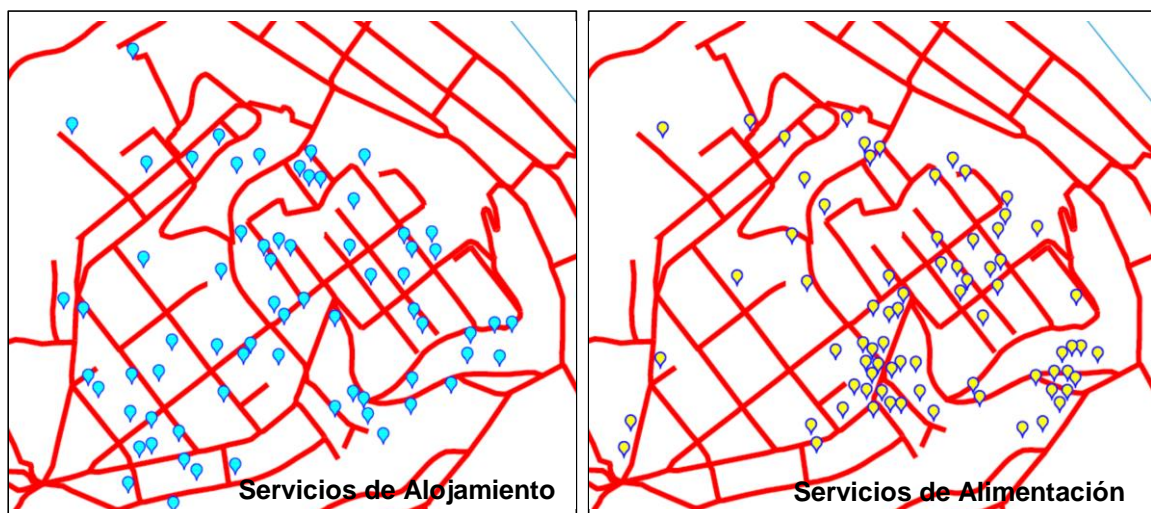
Por el contrario, el emplazamiento de los servicios de alimentación está fuertemente determinado por su posición relativa a los flujos de visitantes. Esto porque a diferencia de los servicios de alojamiento, la selección del lugar dónde comer se realiza in situ, cada vez con más frecuencia, sin planificación previa y dependiendo de cómo se fue configurando la experiencia turística en su propia travesía, en este caso por la ciudad.

La dinámica particular de los servicios de alimentación, que además operan en función de horas punta de demanda, provoca una doble concentración, por un lado la espacial antes descrita, por el otro la temporal; lo que implica que el espacio urbano está sometido a puntos espacio-temporales (hotspot) de estrés. Momentos que son los que provocan mayor conflicto, ya que alteran el normal desenvolvimiento de un barrio que otrora fuera eminentemente residencial.

Si sumamos a que una buena parte de estos servicios de alimentación extienden sus servicios hasta altas horas de la noche, estos hotspot provocan mayores impactos negativos sobre la comunidad local, en aquellos espacio temporales que más se alejan de lo que esa comunidad consideraba como modo de vida cotidiana del lugar.

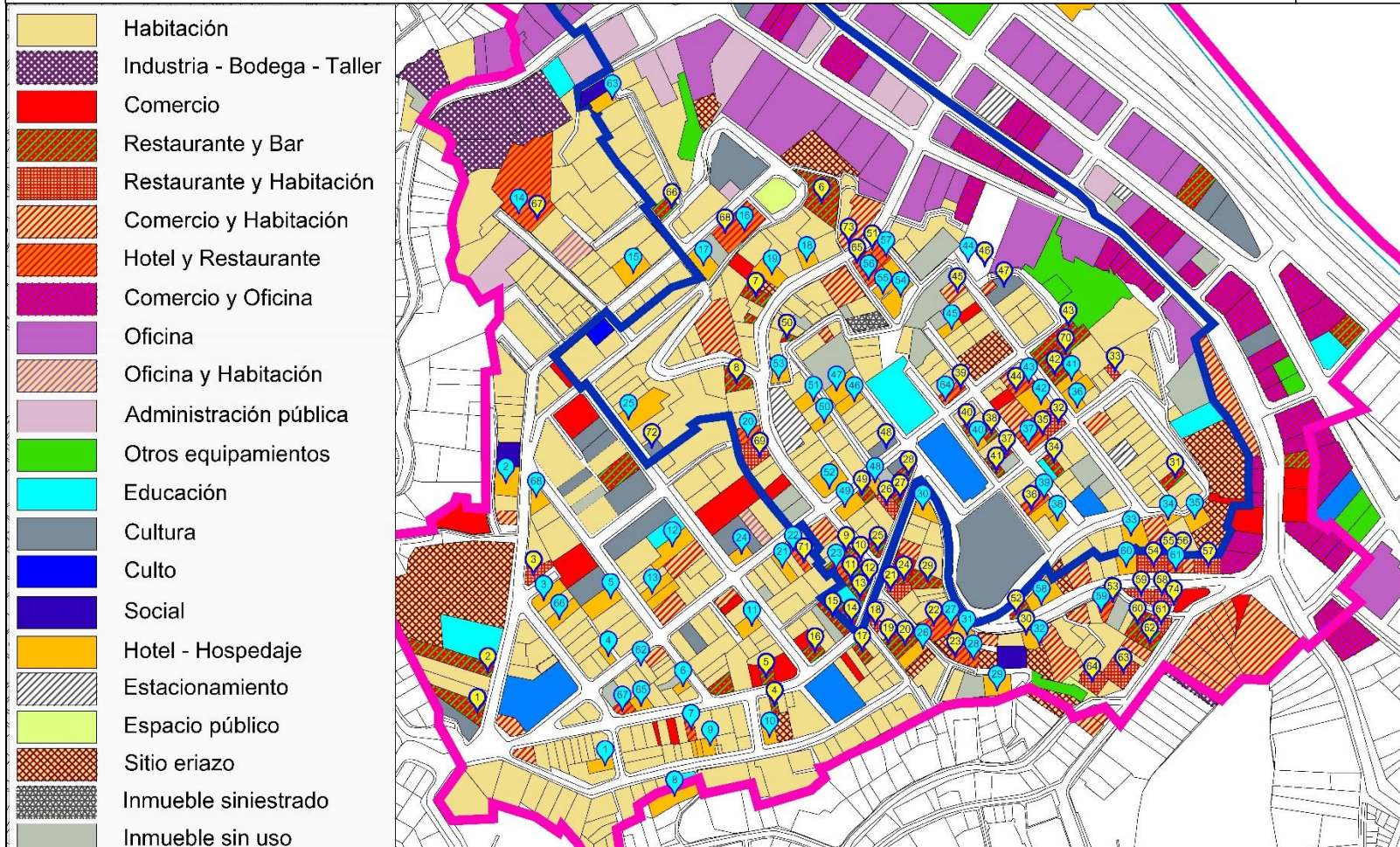
El fenómeno antes descrito se ve atenuado en el caso de los servicios de alojamiento, dado que su función implica un uso básicamente residencial, el cual sigue los ritmos cotidianos de los barrios, acoplándose de mejor manera a las dinámicas locales preexistentes.

Figura N° 15: Concentración servicios de alimentación y alojamiento, año 2014
Cerros Alegre y Concepción – Valparaíso



Fuente: Elaboración propia en base a información de terreno, 2014.

Figura N° 16: Ubicación servicios turístico de alimentación y alojamiento, año 2014
 Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial y Zona de Amortiguación – Valparaíso

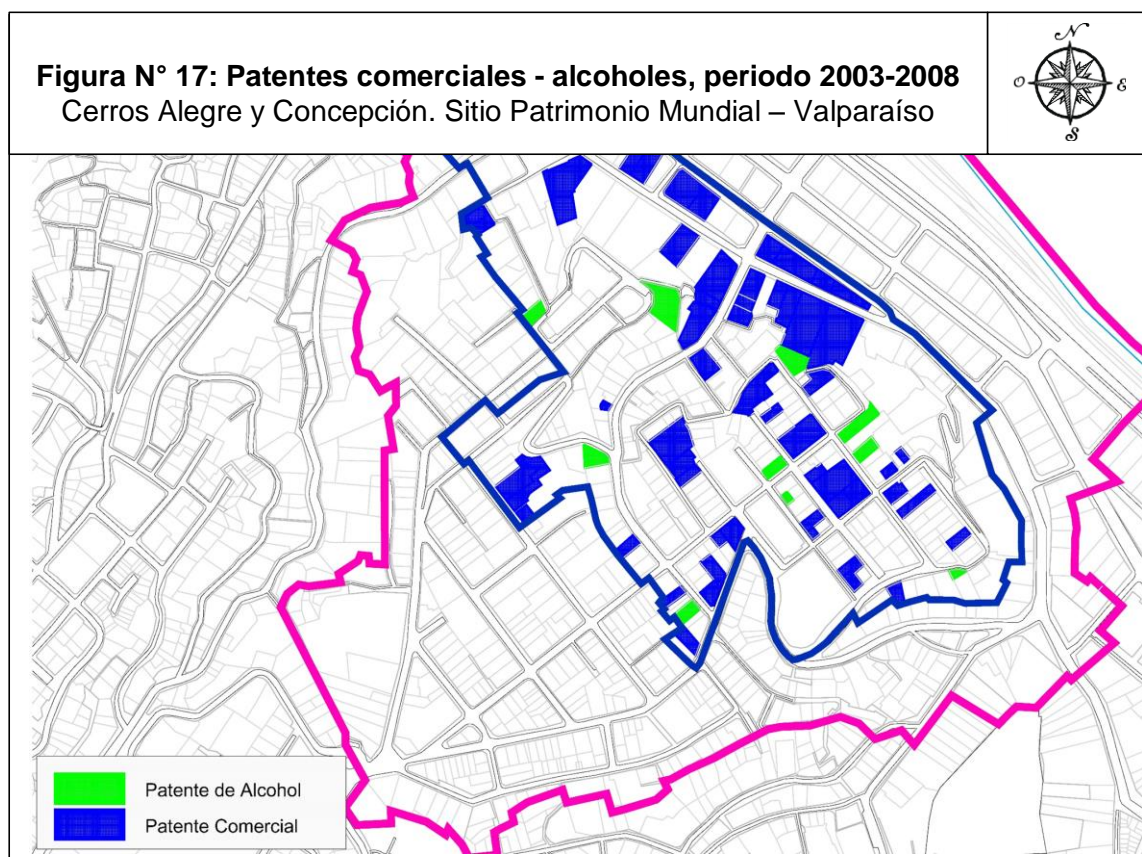


Fuente: Elaboración propia en base a información de terreno, 2014.

4.3.9 Patentes comerciales y de alcoholes 2003 - 2013, Sitio Patrimonio Mundial – Zona de Amortiguación, cerros Alegre y Concepción

Al año 2003 en el área de estudio sólo se registraban 3 patentes comerciales, dos de ellas de turismo: Hotel Brighton en el Paseo Gervasoni y Café Turri en el Paseo Atkinson. Ya a finales del primer periodo de estudio, estas se habían incrementado en forma explosiva, registrándose en el año 2008 un total de 36 patentes comerciales y 10 de alcoholes (Trivelli, 2010).

Es importante tener en cuenta que determinadas patentes de alcoholes en Chile tienen el carácter de restringidas, entre las que se encuentran las patentes para cantinas, bares, pubs, tabernas y establecimientos de expendio de cerveza o sidra, donde cada comuna tiene una cuota máxima de este tipo de patentes equivalentes a 1 por cada 600 habitantes¹¹; situación que impide la proliferación masiva de este tipo de establecimiento ya que por lo general cada comuna tiene su cuota de patentes restringidas copada. Condición que seguramente ha impedido que sean más los locales de este tipo que prosperen en estos barrios.



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli 2010.

¹¹ Artículo 7°, Ley 19.925, Sobre Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas.

Sin embargo, las patentes de alcoholes para hoteles y restaurantes no se encuentran en la categoría de patentes restringidas, por lo que son estas las que han mostrado una dinámica más vigorosa en el área de estudio, extendiéndose su efecto al conjunto de ambos cerros. Por cierto siguiendo el patrón de emplazamiento antes descrito, de tipo racimo para los restaurantes y demás servicios de alimentación y disperso para el caso de los establecimientos de alojamiento.

Es así como a diciembre de 2013, la Municipalidad de Valparaíso registraba un total de 180 patentes en los cerros Alegre y Concepción, de las cuales 39, es decir el 21,6%, correspondían a patentes de alcoholes.

**Tabla N° 7: Patentes de turismo periodos 2003-2008 / 2009-2013
Cerros Concepción y Alegre. Valparaíso**

ALIMENTACIÓN										
	Restaurantes		CAFETERIA		FUENTE SODA		COMIDA RAPIDA		TOTALES	
	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013
C° Alegre	18	28	3	4	2	1	1	6	24	39
C° Concepción	11	11	4	3	0	0	0	1	15	15
TOTALES	29	39	7	7	2	1	1	7	39	54
ALOJAMIENTO										
	HOTEL		RESIDENCIAL		HOSTAL		HOSPEDAJE FAMILIAR		TOTALES	
	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013
C° Alegre	4	8	4	10	0	0	5	7	13	25
C° Concepción	6	2	1	4	0	0	4	2	11	8
TOTALES	10	10	5	14	0	0	9	9	24	33
	AGENCIA DE VIAJES		ARTESANÍA - ARTE Y CULTURA				TOTALES			
	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013	2003 2008	2009 2013		
C° Alegre	0	1	6	10	0	3	6	14		
C° Concepción	0	0	3	3	1	3	4	6		
TOTALES	0	1	9	13	1	6	10	20		

Fuente: Elaboración propia en base a información Municipalidad de Valparaíso y terreno 2014.

Analizado ambos periodos, podemos constatar que existe un proceso que mantiene su alto dinamismo en el otorgamiento de patentes en ambos cerros; con un crecimiento superior al 38%, 37% y 50% para los servicios de alojamiento, alimentación y, otros complementarios respectivamente. Mas este proceso tiene algunas particularidades en el periodo 2009-2013, respecto del quinquenio anterior, que refuerzan la tesis antes ensayada que estamos asistiendo a una

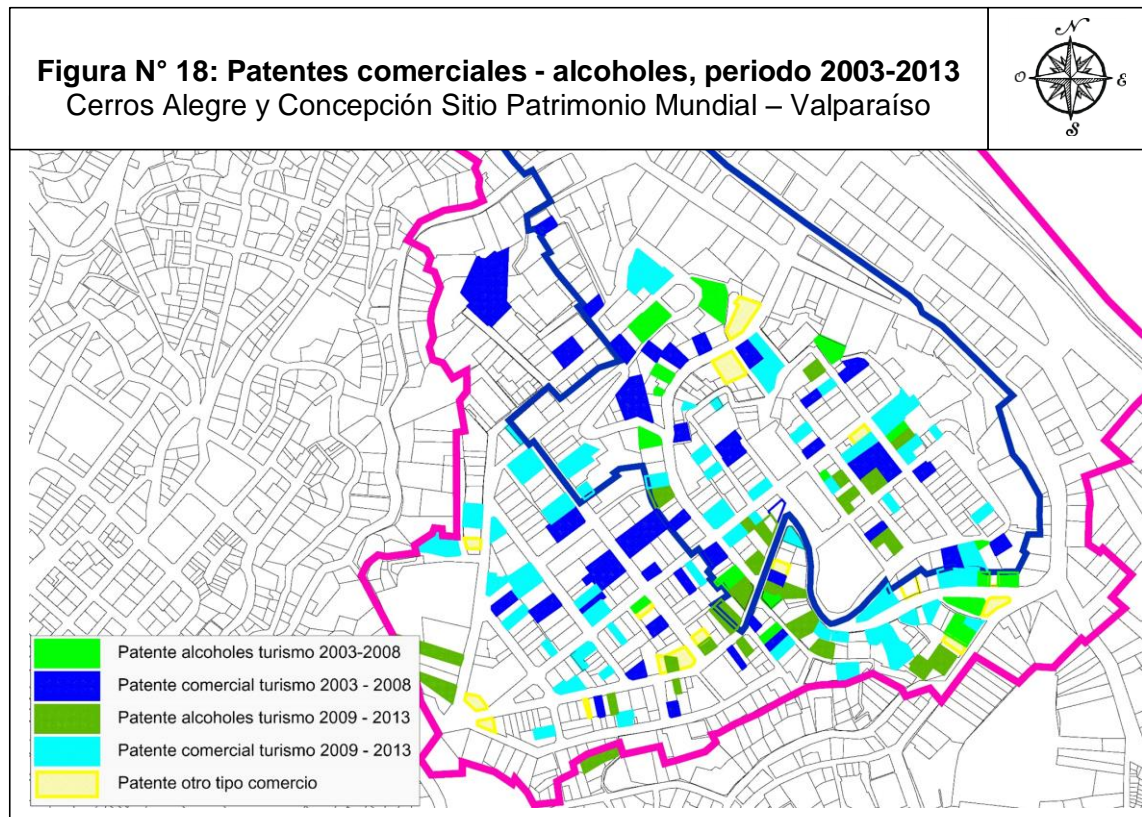
temprana maduración del producto turístico configurado con los recursos presentes en estos cerros.

En el caso de los servicios de alimentación, si bien existe un crecimiento en torno al 25% en la oferta de restaurantes, el indicador que se dispara es los establecimientos de comida rápida que alcanzan a un 600% en su crecimiento.

Lo mismo sucede con la oferta de alojamiento, en la cual la clase hotel mantiene en cero la tasa de crecimientos, mientras que las residenciales alcanzan un abultado 180%.

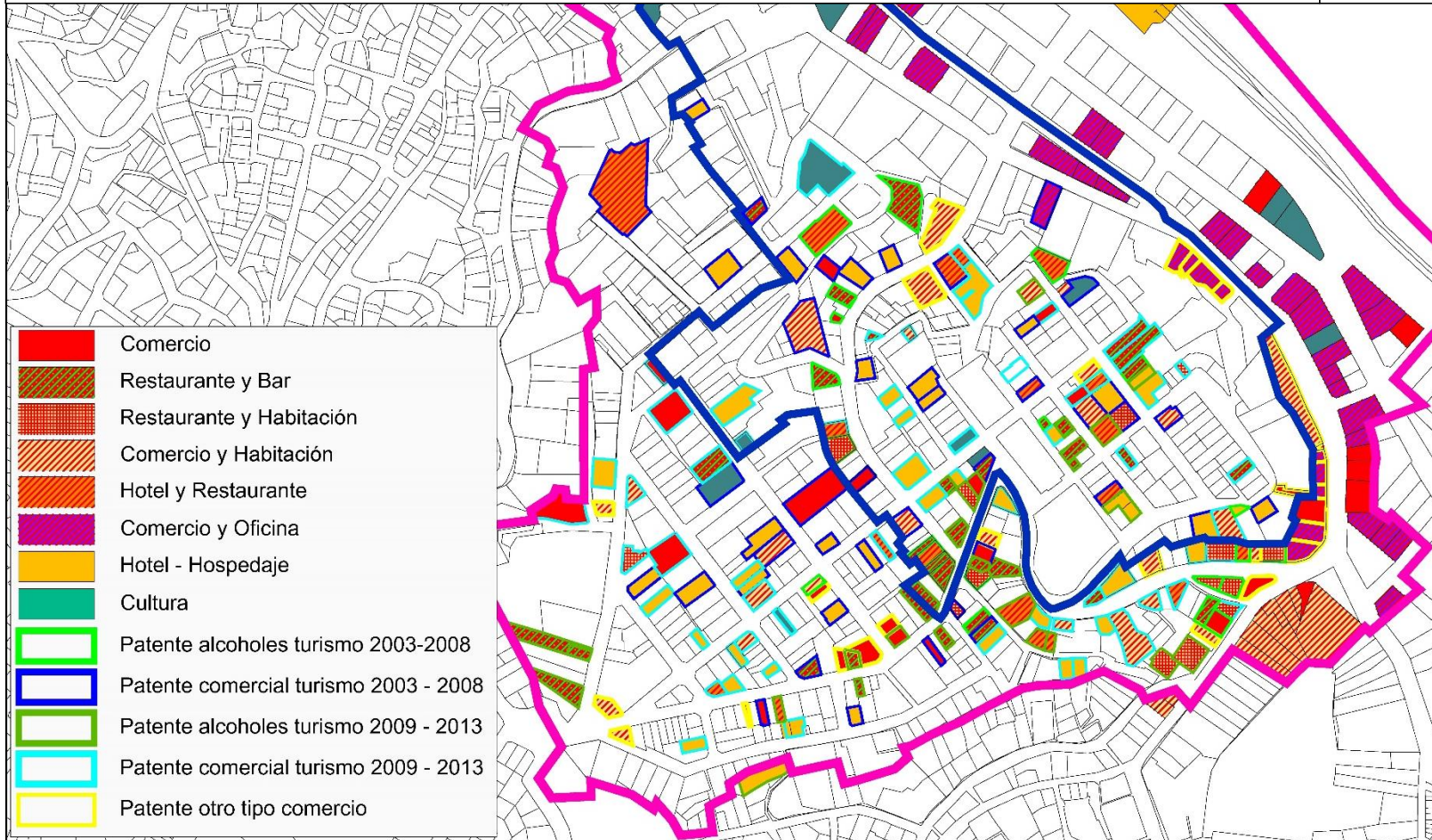
De igual forma, vemos como los servicios relacionados con arte, cultura y artesanía y souvenir, logran una tasa de crecimiento para el periodo del 90%.

Todos estos antecedentes permiten concluir que existe un proceso de masificación de la oferta turística, mediante el desarrollo de iniciativas que apuntan a un público de menor poder adquisitivo que al que se apuntaba en la etapa precursora, situación que se manifiesta también en la creciente congestión que se verifica en estos cerros a las horas de afluencia masiva de público.



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli 2010, Municipalidad de Valparaíso y terreno 2014.

Figura N° 19: Ubicación patentes comerciales y de alcoholes, año 2014
 Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso



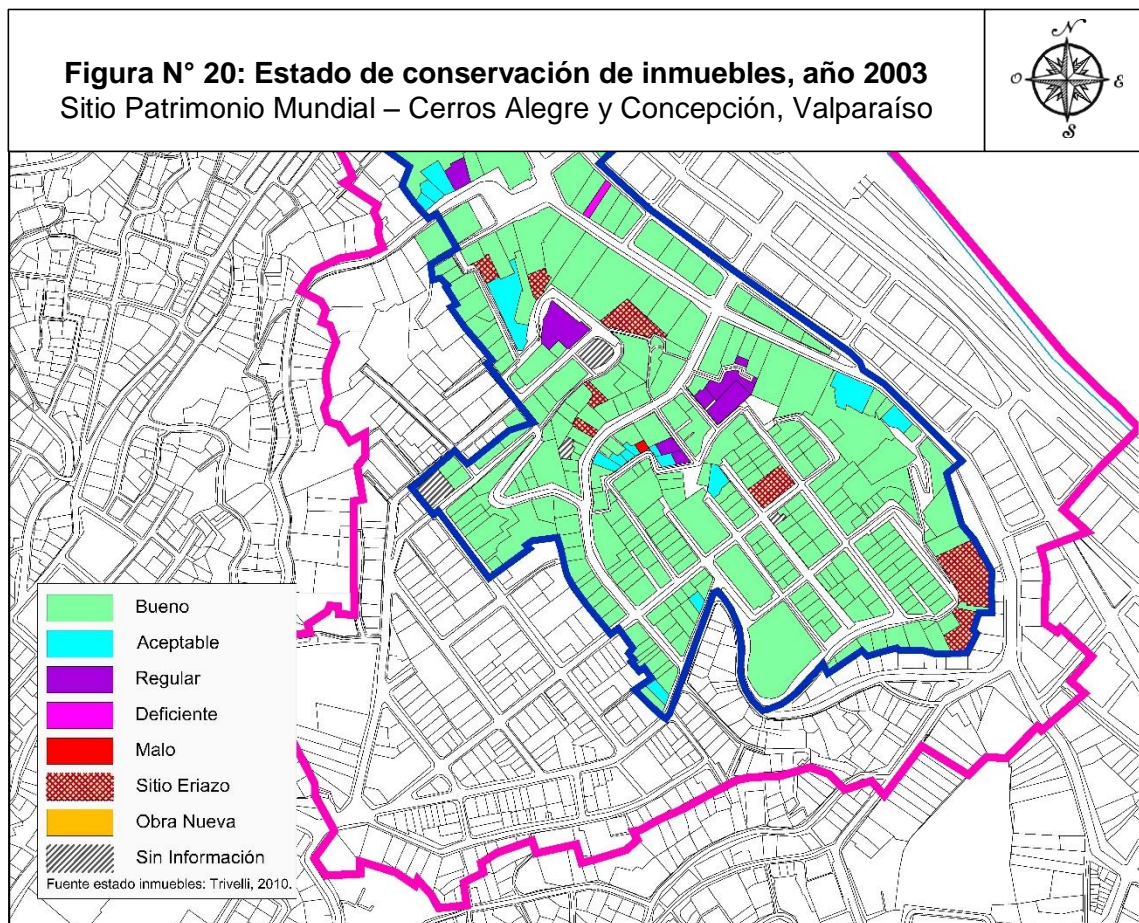
Fuente: Elaboración propia en base a información Municipalidad de Valparaíso y de terreno, 201

4.4 Evolución del estado de conservación de los inmuebles, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción

4.4.1 Estado de conservación de los inmuebles al año 2003, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción

En el área de estudio que comprende los cerros Alegre y Concepción, de la cual se cuenta con información al año 2003, fecha de la declaratoria UNESCO, poseía un un 92,2% de sus inmuebles en estado de conservación considerados como “bueno” y “aceptable”; lo que indica el alto grado de preservación que los mismos poseían y que justificaron en gran medida dicha declaratoria.

Por el contrario, sólo el 2,7% fue considerado como en estado “regular” y tan sólo existía 1 inmueble que fue calificado como “malo”. A lo que habría que sumar 8 inmuebles que equivalían al 3,1% del total, que se encontraban como sitios eriazos. Todo lo cual da cuenta que nos encontramos ante un cuerpo urbano que podríamos calificar de sano.



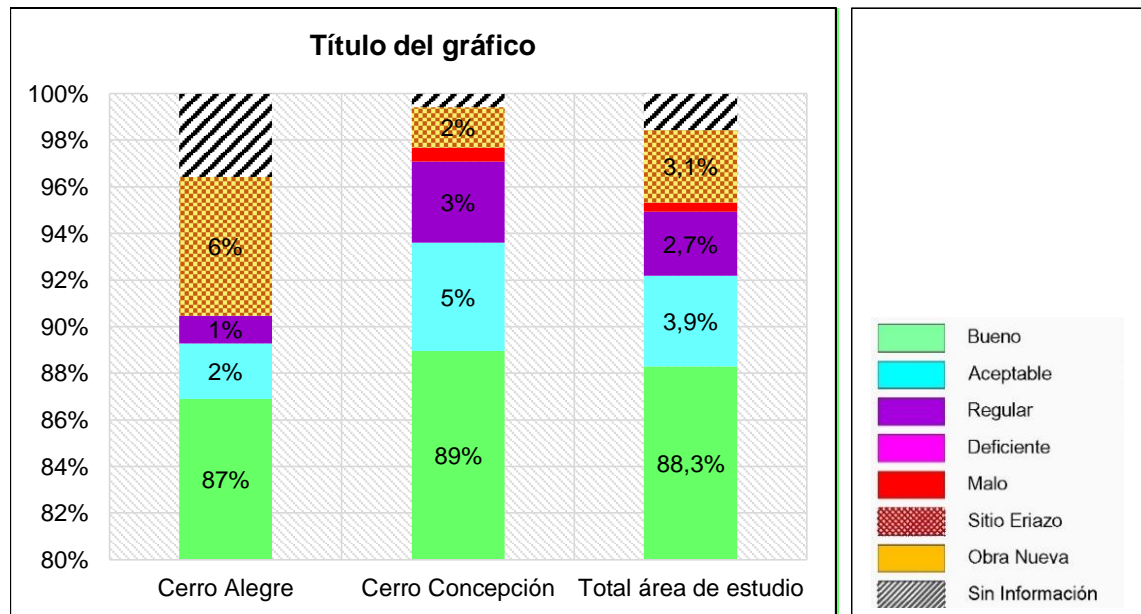
Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

De los 7 inmuebles calificados en estado regular, 6 tenía uso residencial, al que se suma el Palacio Barburizza (MN) que ostentaba el uso educacional.

El principal motivo para la degradación de dicho inmuebles patrimoniales de uso residencial, 4 de los cuales ostentaban la categoría de conservación de “ambiental singular”, era el subarriendo por cuartos dado el gran volumen de dichos inmuebles, situación que hasta hoy persiste para una parte importante de las edificaciones de gran tamaño que han conservado su uso residencial y con resultados semejantes.

Tabla – Gráfico N° 11: Estado de conservación de inmuebles, año 2003
Cerro Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES – AÑO 2003	NÚMERO PREDIOS - PROPORCIÓN					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Bueno	73	87%	153	89%	226	88,3%
Aceptable	2	2%	8	5%	10	3,9%
Regular	1	1%	6	3%	7	2,7%
Deficiente	0	0%	0	0%	0	0,0%
Malo	0	0%	1	1%	1	0,4%
Sitio Eriazo	5	6%	3	2%	8	3,1%
Obra Nueva	0	0%	0	0%	0	0,0%
Sin Información	3	4%	1	1%	4	1,6%
Total Predios	84	100%	172	100%	256	100%



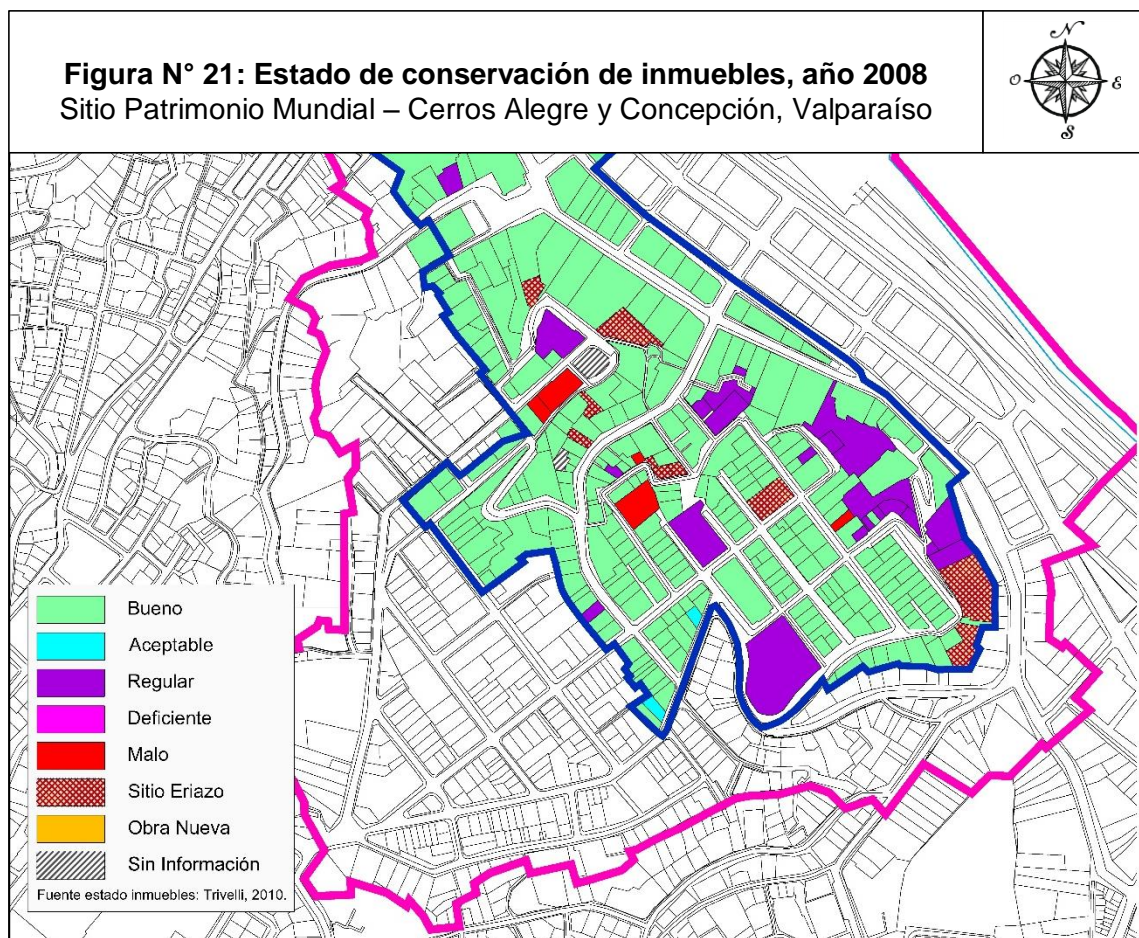
Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

4.4.2 Estado de conservación de los inmuebles al año 2008, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción

Al año 2008 y en contrario al efecto esperado con la declaratoria de Patrimonio Mundial, los inmuebles calificados en estado regular y malo crecen 7 puntos y se ubican en el 10%. Se suman a este resultado negativo la aparición de 2 nuevos sitios eriazos producto de siniestros, que eleva esta condición al 2%.

Por otra parte, los inmuebles calificados en estado bueno y aceptable caen 7 puntos y se contraen hasta el 85% del total.

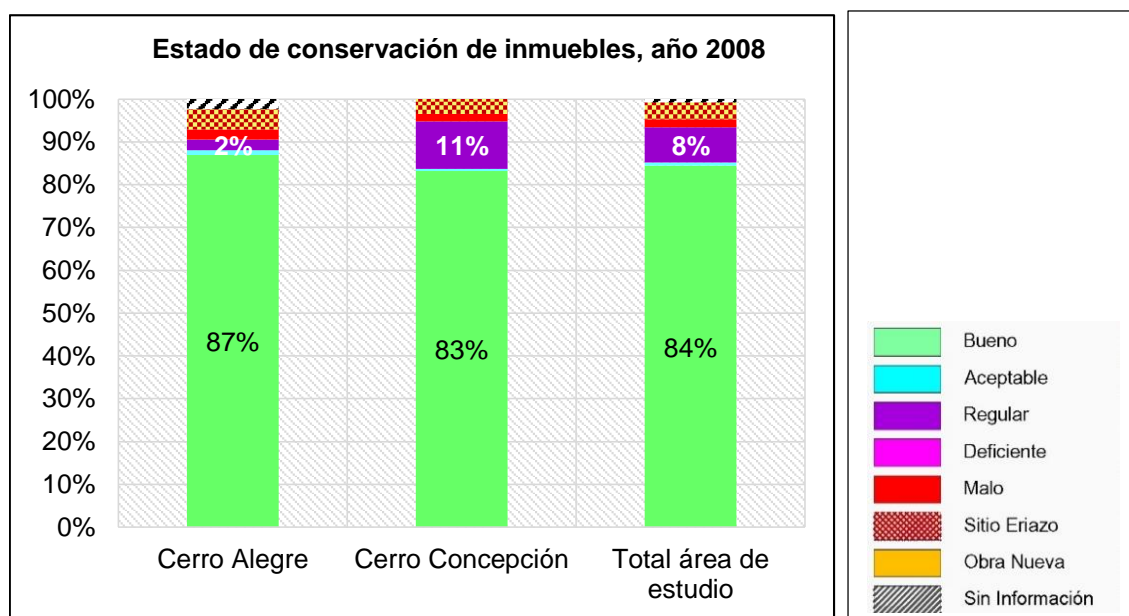
Singular y decidor de este periodo, es que cuatro inmuebles considerados emblemáticos para esta área, sufren degradación en su estado de conservación: Palacio Astoreca, Histórico artístico, Malo; Colegio Alemán, Histórico artístico, Regular; Conservatorio de música, Histórico artístico, Regular; Ascensor Turri, Monumento Nacional, Regular. Tampoco se encuentran mejoras significativas en los inmuebles calificados como regular o malo en el levantamiento precedente.



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

Tabla – Gráfico N° 12: Estado de conservación de inmuebles, año 2008
Cerro Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES – AÑO 2008	NÚMERO PREDIOS - PROPORCIÓN					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Bueno	73	87%	143	83%	216	84%
Aceptable	1	1%	1	1%	2	1%
Regular	2	2%	19	11%	21	8%
Deficiente	0	0%	0	0%	0	0%
Malo	2	2%	3	2%	5	2%
Sitio Eriazo	4	5%	6	3%	10	4%
Obra Nueva	0	0%	0	0%	0	0%
Sin Información	2	2%	0	0%	2	1%
Total Predios	84	100%	172	100%	256	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

En síntesis, algunos inmuebles emblemáticos del sitio destinados a servicios y equipamiento de carácter público sufren una pérdida significativa en su estado de conservación, mientras que las edificaciones de uso residencial que se encontraban deterioradas, no son recuperadas e incluso tres de ellas son siniestradas; a pesar del dinamismo comercial que impera en estos barrios.

Todas las evidencias indican que los nuevos servicios turísticos se instalan en inmuebles cuyo estado de conservación es bueno, por lo que no se transforman en motor de recuperación de los mismos, cuando mucho sólo de permiten que las mismas no se degraden ya que afectaría a la imagen del negocio.

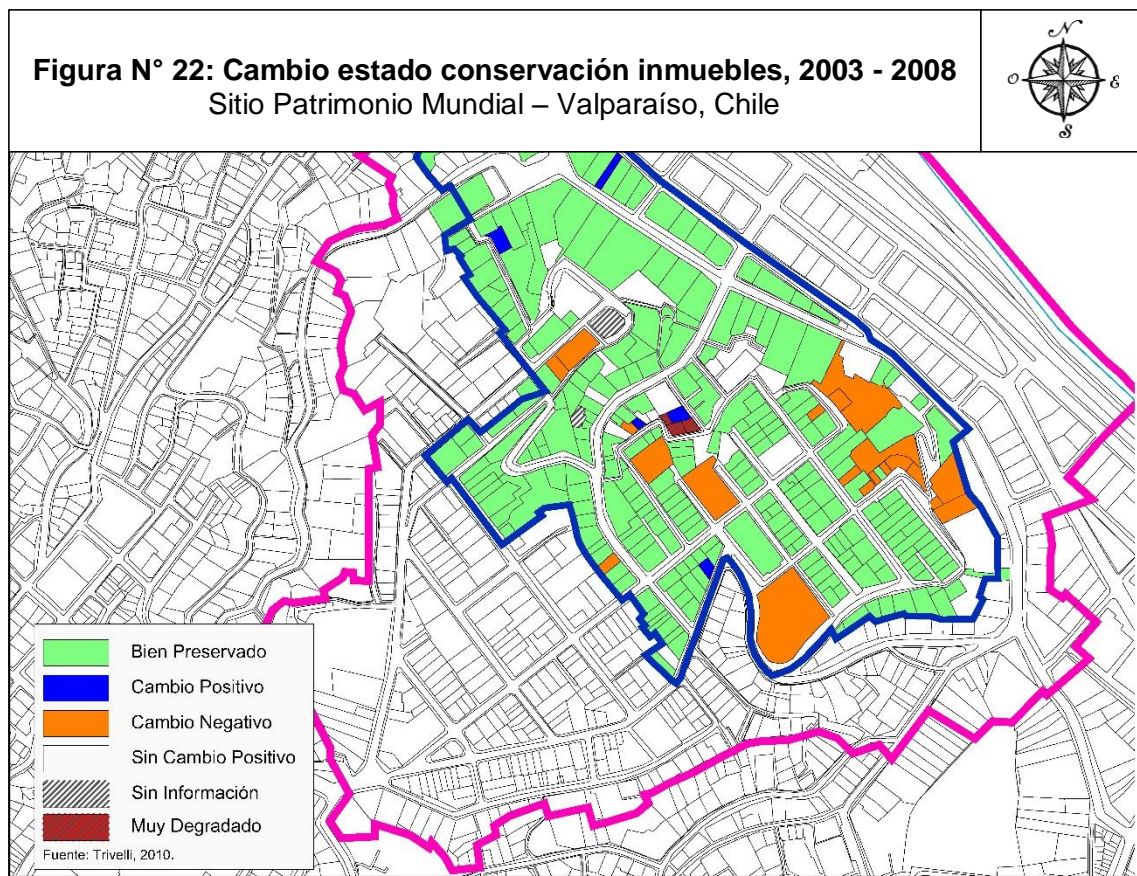
4.4.3 Cambio estado de conservación de los inmuebles, periodo 2003 - 2008, Sitio Patrimonio Mundial, cerros Alegre y Concepción

El periodo 2003-2008 se caracteriza por una pérdida significativa en el estado de conservación del conjunto; si bien el 82% de los inmuebles se mantiene bien conservado, nos encontramos con la presencia de inmuebles emblemáticos que sufren deterioros significativos e incluso el abandono como es el caso del Palacio Astoreca.

Podemos visualizar algunos patrones espaciales y de uso que son recurrentes en los inmuebles que sufren deterioro en su estado de conservación:

- Inmuebles de gran volúmen: 10 de 20.
- Inmuebles de equipamiento público: 5 de 20.
- Inmuebles en condición de borde: 10 de 20.

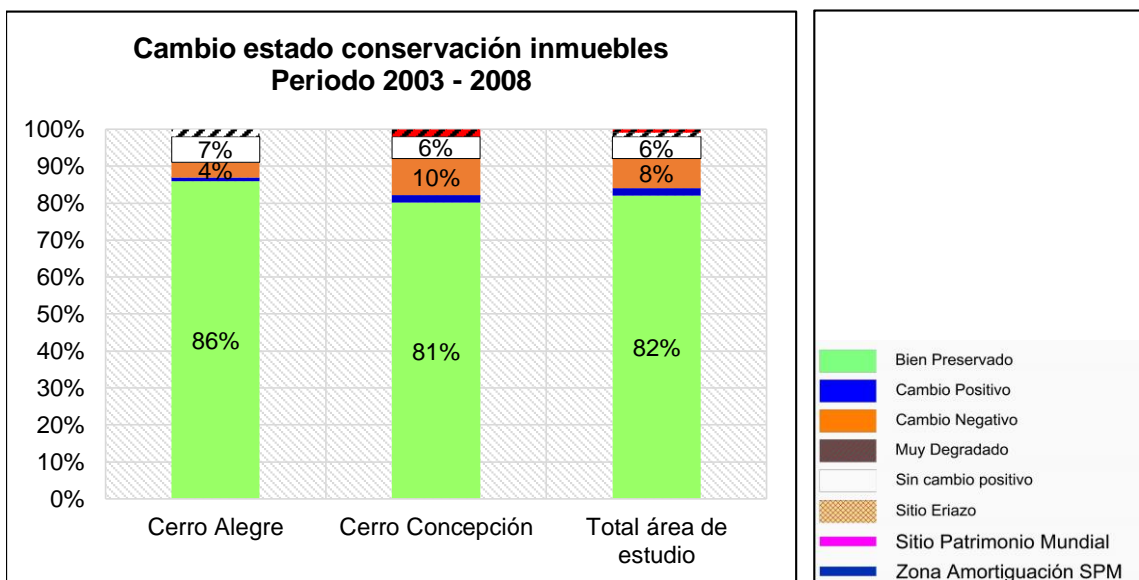
Estos últimos implican grandes terraplenes para lograr contener el terreno y llegar a la cota de edificación, lo que implica un gran costo su restauración.



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

Tabla – Gráfico N° 13: Cambio estado de conservación periodo 2003 - 2008
Cerro Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

CAMBIOS ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES – PERIODO 2003 - 2008	NÚMERO PREDIOS - PROPORCIÓN					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Bien preservado	72	86%	139	81%	211	82%
Cambio positivo	1	1%	3	2%	4	2%
Cambio negativo	3	4%	17	10%	20	8%
Sin cambio positivo	6	7%	10	6%	16	6%
Sin información	2	2%	0	0%	2	1%
Muy degradado	0	0%	3	2%	3	1%
Total Predios	84	100%	172	100%	256	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli, 2010.

Sólo una propiedad que cambió a uso comercial, se relaciona con una propiedad cuyo estado de conservación tiene un cambio negativo; las demás inversiones en servicios comerciales, en particular de turismo, se emplazan en propiedades bien conservadas y mantienen tal condición. Lo que implica que éstos no han sido un factor de restauración de las propiedades deterioradas, pero sí de mantenimiento del estado de conservación.

Cuando vemos que 39 propiedades (15%) se degradan o mantienen su estado de deterioro y que sólo 4 inmuebles (2%) tienen cambios positivos; podemos concluir que este periodo tuvo un desempeño negativo para el estado de conservación del conjunto.

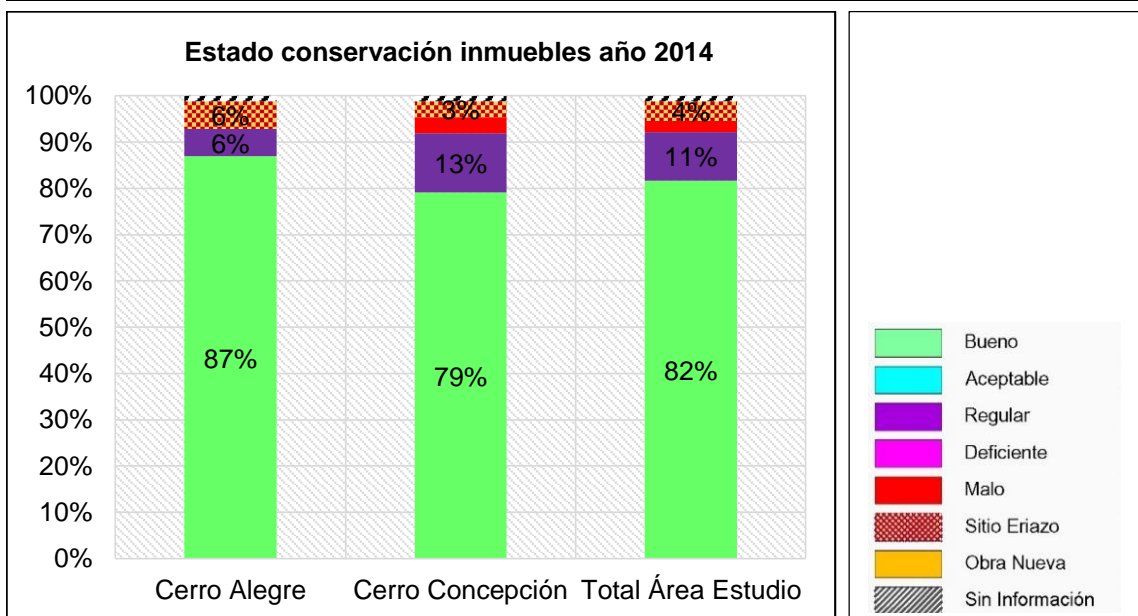
4.4.4 Estado de conservación de los inmuebles al año 2014, Sitio Patrimonio Mundial, en el área de los cerros Alegre y Concepción

La tendencia constatada en el periodo anterior sigue vigente al año 2014, ya que las propiedades que mantienen el estado de conservación de bueno y aceptable caen 2 puntos más, situándose en el 82% del total del área de estudio.

Por otro lado, se incrementan en 3 puntos los inmuebles cuyo estado es regular, llegando al 8%, a lo que se suman los inmuebles cuya calificación es deficiente y sitio eriazo, completando un 17% de inmuebles que degradan el estado de conservación del conjunto urbano; proporción que en el Cerro Concepción se agudiza hasta un 19%.

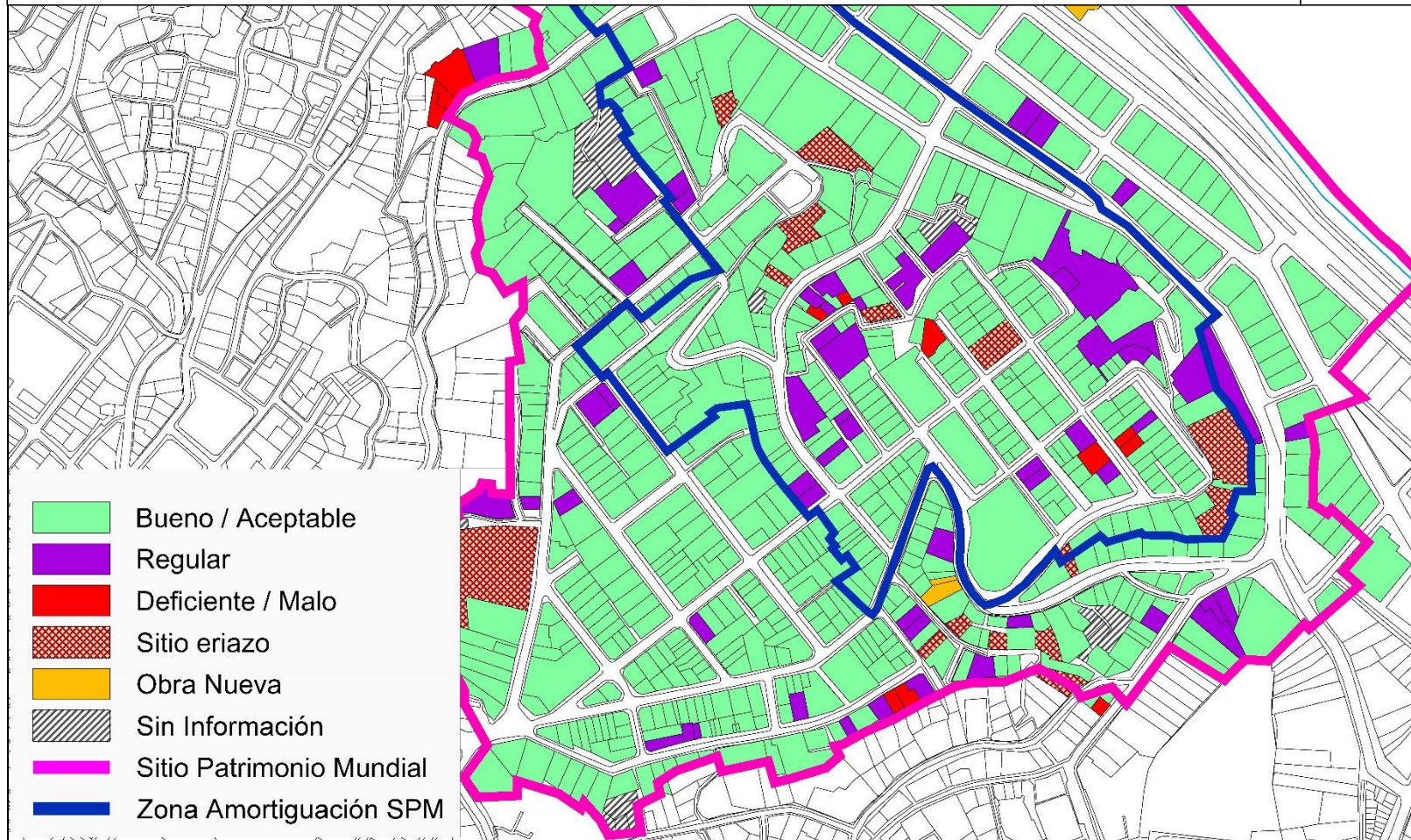
Tabla – Gráfico N° 14: Estado de conservación de inmuebles al año 2014
Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES – AÑO 2014	NÚMERO PREDIOS - PROPORCIÓN					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Bueno y Aceptable	73	87%	136	79%	209	82%
Regular	5	6%	22	13%	27	11%
Deficiente y Malo	0	0%	6	3%	6	2%
Sitio Eriazo	5	6%	6	3%	11	4%
Obra Nueva	0	0%	0	0%	0	0%
Sin Información	1	1%	2	1%	3	1%
Total Predios	84	100%	172	100%	256	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información levantada en terreno, 2014.

Figura N° 23: Estado de conservación de los inmuebles al año 2014
Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial y Zona de Amortiguación – Valparaíso



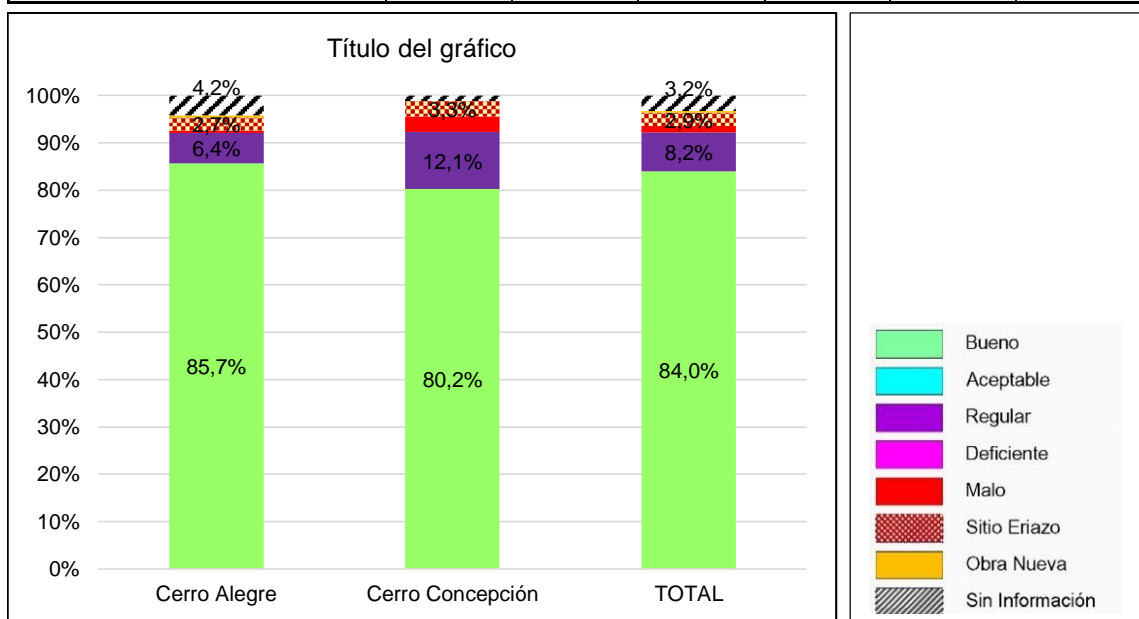
Fuente: Elaboración propia en base a información levantada en terreno, 2014.

Extendido el análisis al conjunto del Sitio Patrimonio Mundial más su Zona de Amortiguación, podemos verificar que las proporciones entre las distintas categorías de conservación son más o menos equivalentes, por lo que podemos suponer que la evolución para el conjunto de cerros estudiados, a partir del 2003, es semejante al descrito para el Sitio Patrimonio Mundial.

Llama la atención que el Cerro Concepción, que concentra en mayor medida la oferta turística y de servicios afines, es el que presenta un mayor deterioro en sus propiedades, alcanzando un 19% en comparación con el 10% registrado en el Cerro Alegre; situación que estaría refutando la tesis sobre la relación directa entre conservación y el beneficio del desarrollo del turismo sobre el patrimonio.

Tabla – Gráfico N° 15: Estado de conservación de inmuebles al año 2014
Cerro Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial y Zona de Amortiguación

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES – AÑO 2014	NÚMERO PREDIOS - PROPORCIÓN					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Bueno y Aceptable	348	85,7%	146	80,2%	494	84,0%
Regular	26	6,4%	22	12,1%	48	8,2%
Deficiente y Malo	2	0,5%	6	3,3%	8	1,4%
Sitio Eriazo	11	2,7%	6	3,3%	17	2,9%
Obra Nueva	2	0,5%	0	0,0%	2	0,3%
Sin Información	17	4,2%	2	1,1%	19	3,2%
Total Predios	406	100%	182	100%	588	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información levantada en terreno, 2014.

4.4.5 Cambio estado de conservación de los inmuebles periodo 2008 - 2014, Sitio Patrimonio Mundial, área cerros Alegre y Concepción

Los inmuebles calificados de bien preservados caen 7 puntos respecto de periodo anterior, situándose en torno al 75%. De igual manera, 17 inmuebles sufren cambios positivos (7%); lo que arroja un resultado en términos generales, negativos para el objetivo de la conservación del patrimonio, al menos desde el punto de vista de sus fachadas como continente del espacio urbano, que es la mirada con que se levantó esta información en terreno.

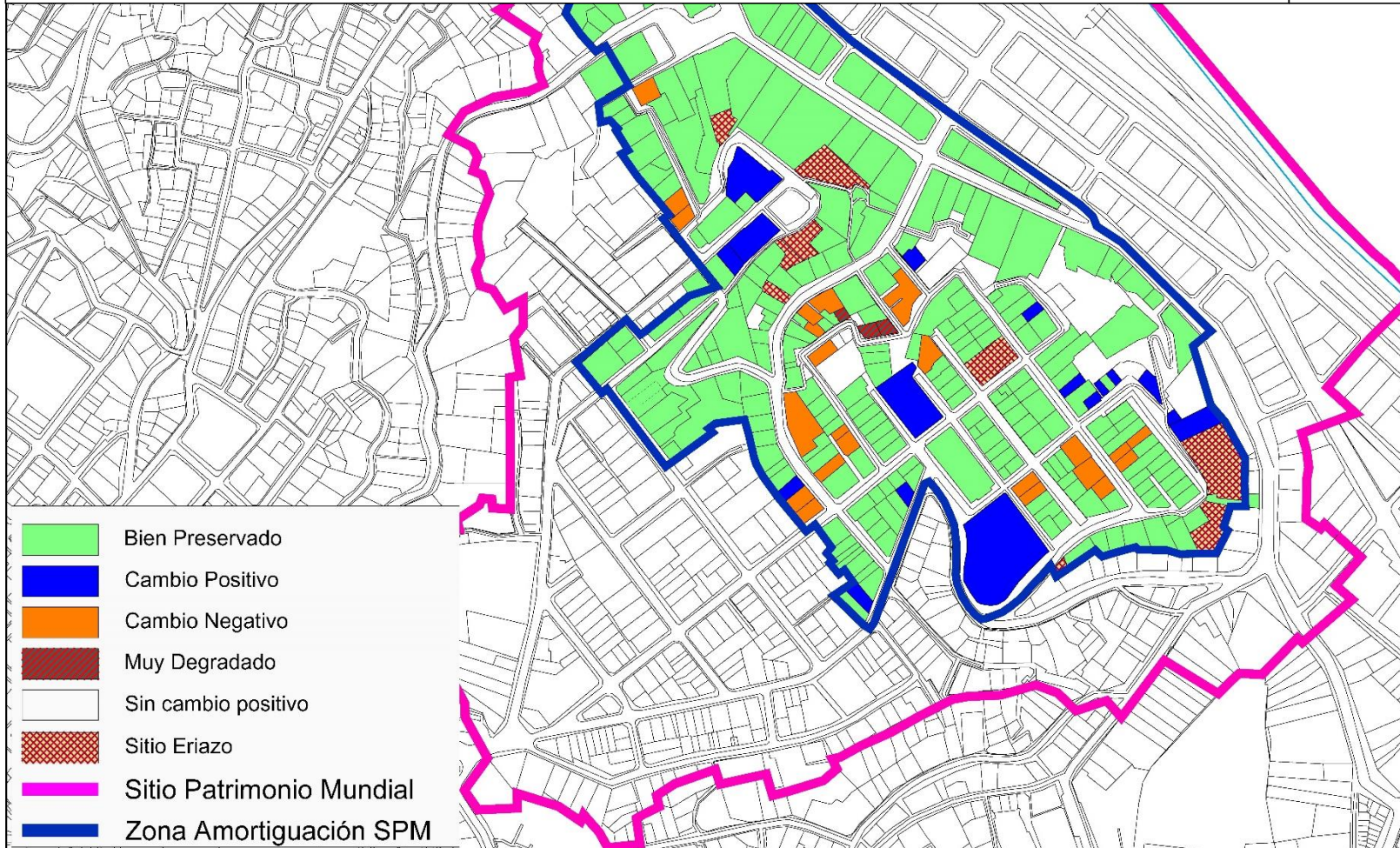
En contraposición, la degradación de los inmuebles gana terreno, sumando 23 cambios negativos (9%), al igual que se mantienen sin cambio otros 13 inmuebles que se encontraban en estado regular o malo y, 3 más que se incorporan a la lista de los muy degradados, además de los 9 sitios eriazos que no logran ser recuperados durante todo este periodo; lo que arroja que el 19% del total de los inmuebles presentan problemas de conservación al final de esta década de estudio.

Es importante destacar que en este quinquenio se logran recuperar edificios emblemáticos como el ex Liceo Alemán, convertido en centro cultural; El Palacio Barburizza transformado en el Museo de Bellas Artes de la ciudad; la restauración del Conservatorio de Música de la PUCV y; el Palacio Astoreca, reciclado como hotel boutique y restaurante.

Por otra parte, llama la atención que 6 propiedades que tuvieron cambios de residencial a uso comercial turístico (servicios de alojamiento y alimentación), tuvieron cambios negativos en su estado de conservación; de igual forma, otras 6 propiedades que sufrieron el mismo proceso, tuvieron cambios positivos para este indicador; todo lo cual neutraliza el efecto benéfico que la inversión en iniciativas turísticas tendrían sobre el estado de conservación del patrimonio arquitectónico urbano.

Consecuentemente, podemos aventurar que de no mediar instrumentos de gestión que otorguen incentivos o establezcan regulaciones ad hoc, que permitan crear diferencias significativas en favor de aquellos inmuebles menos favorecidos para las expectativas del mercado inmobiliario y turístico, se seguirá profundizando la brecha entre los inmuebles que cumplen dichas expectativas de aquellos que no lo hacen, todo a costa de la conservación de los mismos. Es decir, el mercado inmobiliario y turístico operado en un área que poseía un estado de conservación considerado al inicio de la década como bueno para el 92,2% de las propiedades, se ha convertido en un incentivo perverso para aquellas que no han logrado satisfacer los requerimientos del mismo. Esto debido a que el valor del suelo y de las propiedades se ha elevado a niveles de especulación, no obstante, sólo un grupo de las mismas permite rentabilizar la inversión necesaria para su reconversión productiva. Por lo general aquellas mejor emplazadas y que poseen un estado de conservación aceptable.

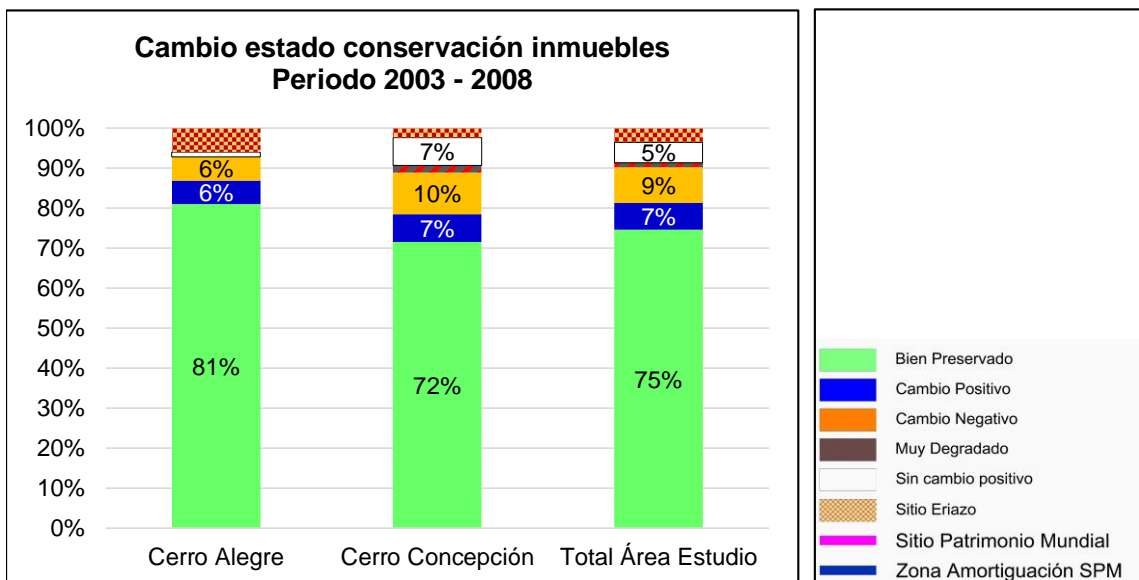
Figura N° 24: Cambio estado de conservación de los inmuebles periodo 2008 - 2014
Cerros Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli 2010 y levantada en terreno, 2014.

Tabla – Gráfico N° 16: Cambio estado de conservación periodo 2008 - 2014
Cerro Alegre y Concepción, Sitio Patrimonio Mundial – Valparaíso

CAMBIOS ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES – PERIODO 2008 - 2014	NÚMERO PREDIOS - PROPORCIÓN					
	Cerro Alegre		Cerro Concepción		Total área de estudio	
Bien preservado	68	81%	123	72%	191	75%
Cambio positivo	5	6%	12	7%	17	7%
Cambio negativo	5	6%	18	10%	23	9%
Muy degradado	0	0%	3	2%	3	1%
Sin cambio positivo	1	1%	12	7%	13	5%
Sitio Eriazo	5	6%	4	2%	9	4%
Total Predios	84	100%	172	100%	256	100%



Fuente: Elaboración propia en base a información Trivelli 2010 y levantada en terreno 2014

Preocupa más aún el efecto de emigración de residentes que ha provocado esta especulación inmobiliaria, lo que implica pérdida del patrimonio inmaterial, aspecto de sumo complejo de evaluar y cuantificar.

También es cierto, que pesar que en términos generales se presenta un cambio negativo en el estado de conservación de las propiedades, indicador que no es bueno, este no se puede calificar de crítico; más aún cuando a una década de declarado esta zona como parte del Sitio Patrimonio Mundial, vemos como edificaciones emblemáticas por fin son restauradas y recicladas con funciones que aportan a la mixtura del barrio, donde se han comprometido importantes recursos públicos, pero también privados; todo lo cual colabora en forma sinérgica a mantener vigente el patrimonio urbano.

4.5 Análisis de opinión de residentes sobre el turismo en el barrio

Este capítulo se basa en la opinión que tienen sobre el desarrollo del turismo en los barrios estudiados los residentes que habitan, ya sea en forma permanente o temporal, edificaciones cuyo uso continúa siendo residencial.

Se decidió investigar sobre el efecto que ha tenido el turismo en el barrio sobre el uso residencial, esto en consideración a que sobre este uso del suelo es que se han manifestado los cambios más profundos en la década de estudio.

En este contexto, se estableció que son dos los tipos de usos que son homologables al concepto de residencial, las viviendas propiamente tal cuyo uso es el habitacional y; los servicios de alojamiento turístico, que en términos normativos corresponden según la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a uso residencial, pero que también en los hechos, la dinámica de uso es equivalente al de un habitante del lugar, ya que lo único que difiere con dicho uso, es el tiempo de permanencia en el lugar (temporal de corta duración).

Para definir los sujetos a encuestar y/o entrevistar y dadas las limitaciones de tiempo, ya que el ideal era lograr una muestra representativa tanto de los habitantes de los barrios y de los turistas que pernoctan en los establecimientos de alojamiento; se optó por encuestar y entrevistar a una muestra estadísticamente válida de los administradores de establecimientos de alojamientos. Así mismo, a los representantes (presidentes) de las cuatro juntas de vecinos que se encuentran en el área de estudio, quienes representan la opinión de los residentes permanentes de estos barrios.

Esto nos permitirá explorar tanto la opinión de los habitantes que permanecen y han resistido el proceso de cambio vivido; como la visión de aquellos que siendo residentes del barrio o habiendo llegado recientemente e instalados como residentes del mismo, han sido motores importantes de los cambios sufridos en el periodo de estudio.

4.5.1 Opinión sobre el turismo y su impacto en lo urbano de los representantes de las empresas de alojamiento turístico

Según lo expuesto en el punto 4.2.8, sobre el cálculo de la muestra para este estudio de opinión, se encuestaron a 11 establecimientos tipo hotel y similares, que contemplan: hoteles, hoteles boutique y apart hoteles. Así mismo, se encuestaron 20 establecimientos tipo hostales y similares que contemplan: residenciales, hostales, hospedajes familiares (B&B) y albergues (hostels).

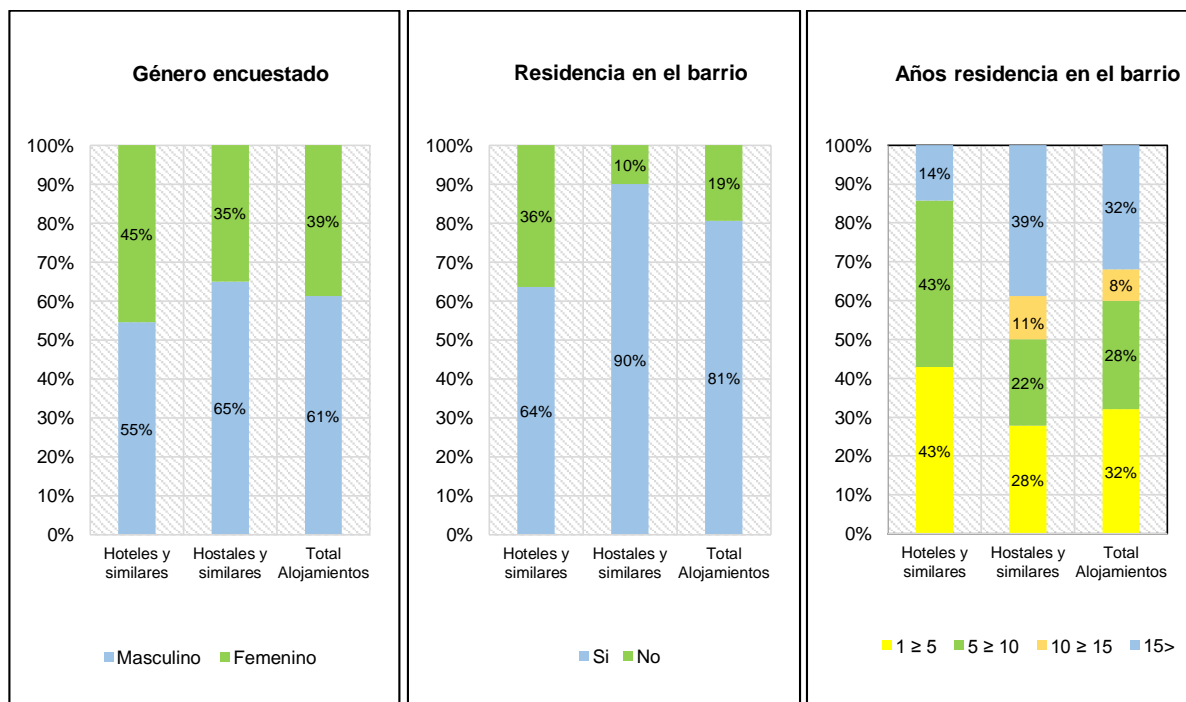
4.5.1.1 Del género, tiempo de residencia y educación de los encuestados

Del total de los encuestados podemos verificar que se presenta más equilibrado desde punto de vista del género, la participación de los administradores que representan el segmento de hoteles y similares (55%-45%), mientras que en el caso de los hostales y similares, el género femenino sólo alcanza a un tercio de la muestra.

En el caso de la residencia en el barrio de los administradores de los hostales y similares, vemos que el 90% de ellos lo hacen en el barrio; esto de seguro tiene su origen en que las iniciativas turísticas están ligadas más a un proyecto de vida que a proyectos netamente comerciales. Para el caso de los establecimientos tipo hoteles y similares, esta proporción sólo alcanza a dos tercios, lo que de igual manera es un porcentaje significativo si lo comparamos con otros destinos turísticos urbanos.

Sobre el mismo tenor, podemos reportar que el 57% y el 72% de los administradores encuestados que residen en el barrio, de hoteles y hostales respectivamente, lo han hecho por más de 10 años; lo que implica que han experimentado todo el proceso de cambio sucedido durante la década posterior a la declaratoria de la UNESCO, periodo que abarca esta investigación.

**Gráfico N° 1: Antecedentes básicos encuestados
Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso**



Fuente: Elaboración propia, 2014

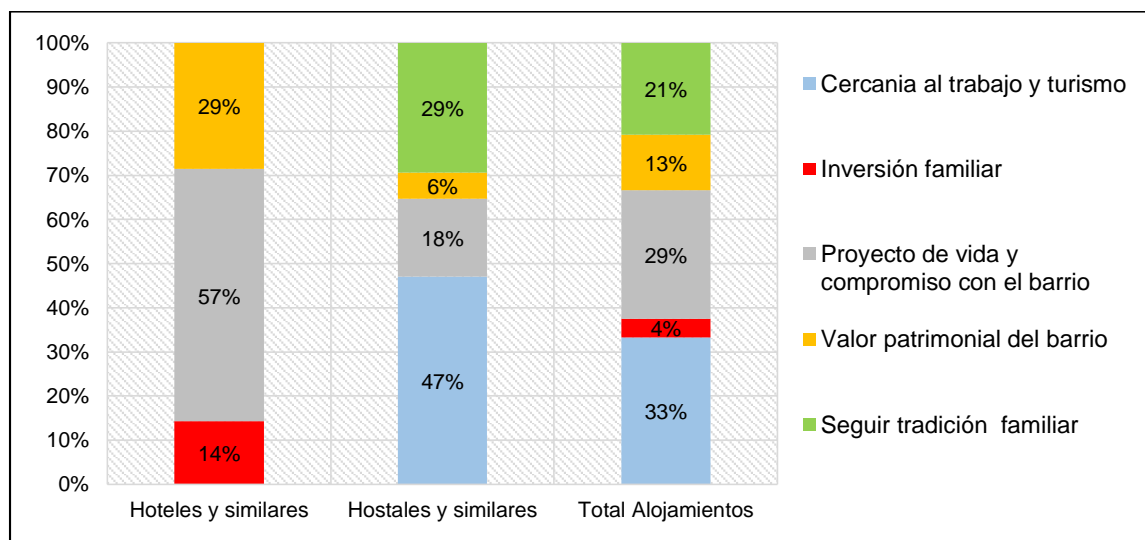
Para el nivel de educación nos encontramos que todos los consultados tienen estudios técnicos o universitarios, donde para el caso de los hoteles y similares, sobre el 90% posee estudios universitarios; mientras que en el segmento de hostales y similares la proporción alcanza a los dos tercios y el tercio restante posee estudios técnicos; lo que habla del alto nivel de preparación que poseen los administradores que están al frente de las iniciativas turísticas que han elegido estos barrios como residencia.

4.5.1.2 De los motivos para residir en el barrio

Cuando consultamos por los motivos de residir en el barrio, vemos como en el caso de los representantes de hoteles y similares se impone con un 57% el concepto de “proyecto de vida y compromiso con el barrio”, es decir hay una elección que implica una opción personal por el modo de vida del barrio.

En el caso de los hostales y similares a pesar que predomina una razón aparentemente más pragmática, que es la “cercanía al trabajo y al turismo”, también ésta tiene que ver con una opción personal relacionada con un modo de vida; lo que se ve ratificado con los siguientes motivos argumentados por los encuestados, “seguir tradición familiar” y, “proyecto de vida - compromiso con el barrio”, lo que refleja que una abrumadora mayoría de las opiniones (94%), se relacionan con elegir al barrio como lugar de residencia por los beneficios psicológicos que aportan al encuestado.

Gráfico N° 2: Motivos para residir en el barrio
Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso



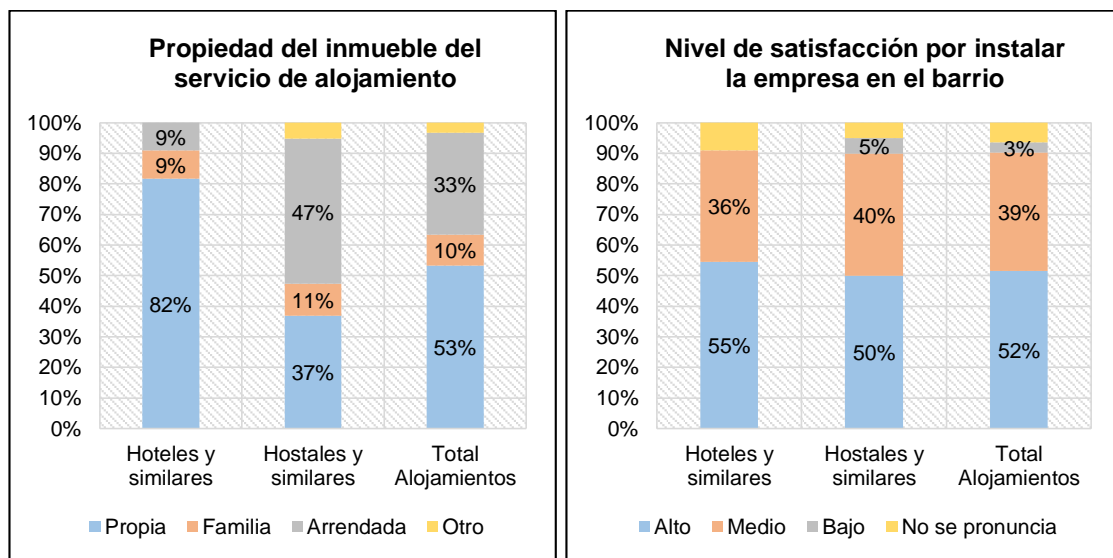
Fuente: Elaboración propia, 2014

4.5.1.2 De la propiedad de los inmuebles y satisfacción con el barrio

La propiedad del inmueble en el caso de los hoteles y similares, ratifican la afirmación que éste negocio está relacionado con un proyecto duradero, ya que el 91% es propia o de la familia. En el caso de los hostales, esta proporción baja al 48%, equivalente al 47% donde el inmueble donde opera el servicio de alojamiento es arrendado.

Si cruzamos la información anterior con el nivel de satisfacción que se tiene por instalar la empresa en el barrio, vemos que efectivamente los hoteles y similares alcanzan una proporción equivalente a la propiedad del inmueble (91%) con el 56% por la opción “alto” y el 36% por la opción “medio”. Este mismo indicador para los hostales y similares, tienen un resultado semejante alcanzado el 90%

Gráfico N° 3: Propiedad y nivel de satisfacción de la empresa con el barrio Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso



Fuente: Elaboración propia, 2014

Cabe mencionar que en el caso de los hostales, se registra un preocupante 5%, que manifiesta que su satisfacción ha llegado a un nivel “bajo”. Realizando algunas correlaciones, podemos constatar que: este tipo de establecimientos se ubican espacialmente en las posiciones menos privilegiadas; la oferta de habitaciones en el barrio ha crecido en forma exponencial, por sobre el crecimiento de la demanda y; la proporción de inmuebles en calidad de arrendados versus el incremento significativo del valor de la renta de los inmuebles. Argumentos que nos permiten concluir que es muy probable que la

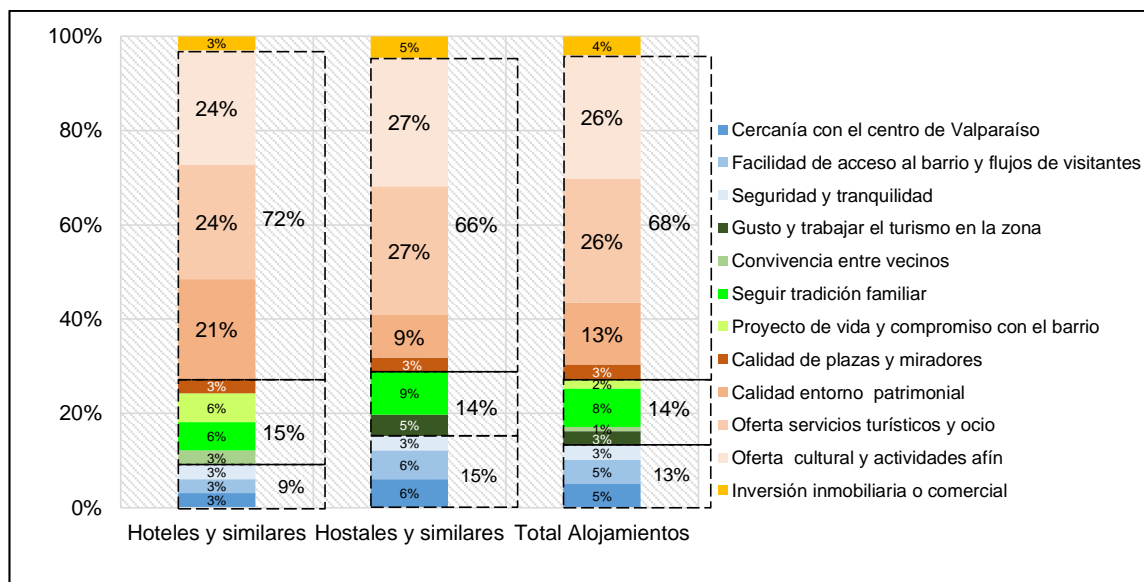
rentabilidad en este segmento de oferta no está siendo el esperado y están surgiendo problemas para mantener la competitividad de las mismas, lo que redundará, como está sucediendo por lo constatado en terreno, en la incapacidad de conservar los inmuebles patrimoniales.

4.5.1.2 Del motivo para instalar la empresa en el barrio

Analizado las respuestas sobre los motivos que determinaron la decisión de instalar la empresa en estos barrios, encontramos que existen tres ámbitos principales para ello:

- a. El 68% se relaciona con el atractivo patrimonial y cultural que tienen estos barrios, lo que le otorga un ambiente singular y único:
 - Calidad de plazas y miradores (3%),
 - Calidad del entorno patrimonial (13%),
 - Oferta de servicios turísticos y ocio (26%) y,
 - Oferta cultural y de actividades afín (26%).

Gráfico N° 4: Motivos para instalar la empresa en el barrio Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso



Fuente: Elaboración propia, 2014

- b. El 14% menciona que en dicha decisión está presente la búsqueda de beneficios que el barrio otorga a una modo de vida perseguido:
 - Gusto o empatía con el barrio y con la forma de trabajar el turismo en el mismo (3%),
 - Convivencia entre los vecinos (1%),
 - Seguir la tradición familiar (8%) y,
 - Proyecto de vida y compromiso con la forma de vida del barrio (2%).
- c. El 13% menciona un conjunto de externalidades urbanas positivas del lugar, como las que los alentaron a concretar el proyecto en los mismos:
 - Cercanía con el centro de Valparaíso (5%),
 - Facilidad de acceso al barrio y flujos de visitantes (5%) y,
 - La seguridad y tranquilidad que en ellos impera (3%).

Finalmente sólo el 4% de los encuestados menciona que la decisión se relaciona con motivos económicos, dado que el barrio se presentaba como una buena oportunidad para realizar una inversión inmobiliaria o comercial.

4.5.1.3 De los efectos de la presencia de empresas de turismo en el barrio

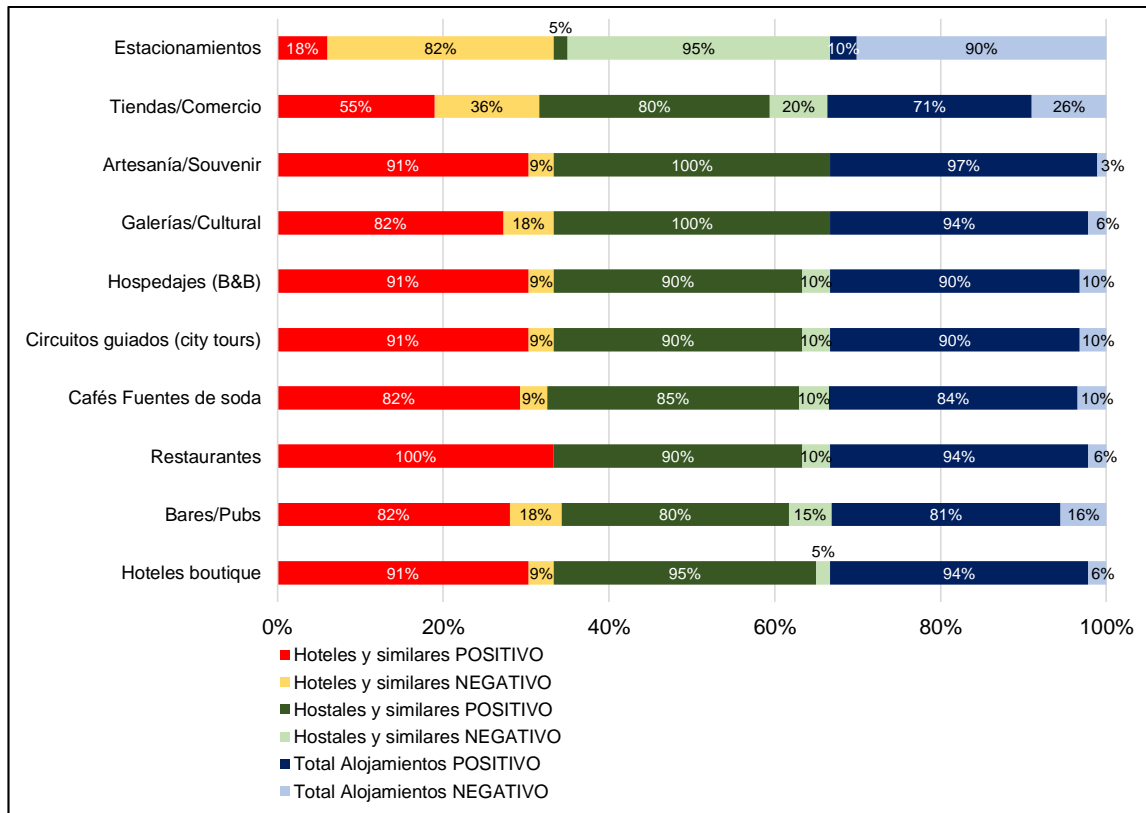
Los resultados respecto a la opinión que los propios empresarios tienen del impacto de las empresas de turismo en el barrio, es el esperable, siendo calificados en general como positivos, excepto la problemática del estacionamiento y congestión vehicular, que en un 90% se califica como negativo; que es uno de los impacto producto del aumento del flujo de turistas, más críticos que se visualizan en esta área del Sitio Patrimonio Mundial.

También se menciona con un 26% de desaprobación las tiendas y el comercio genérico; argumentando sobre el motivo de esta calificación, la falta de originalidad y calidad del comercio local.

En el tercer lugar de los servicios de turismo que recibieron objeciones por sus pares, se encuentran los bares y pubs con un 16% de calificaciones negativas, los que tienen una presencia reducida en el barrio por efecto de la restricción que rige al número de esta clase de patentes de alcoholes, sin embargo, pareciera que su aumento en el barrio no es visto con buenos ojos por las demás empresas de turismo, ya que transgrediría gravemente el sentido de barrio residencial patrimonial que se procura conservar.

Como los mejores calificados destacan los servicios que ofertan artesanía y souvenir (97%); las galerías de arte y centros culturales (94%); los restaurantes (94%) y; hoteles boutique (94%). Todo lo que nos habla de una búsqueda por una oferta personalizada y con identidad.

Gráfico N° 5: Calificación presencia de empresas de turismo en el barrio Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso



Fuente: Elaboración propia, 2014

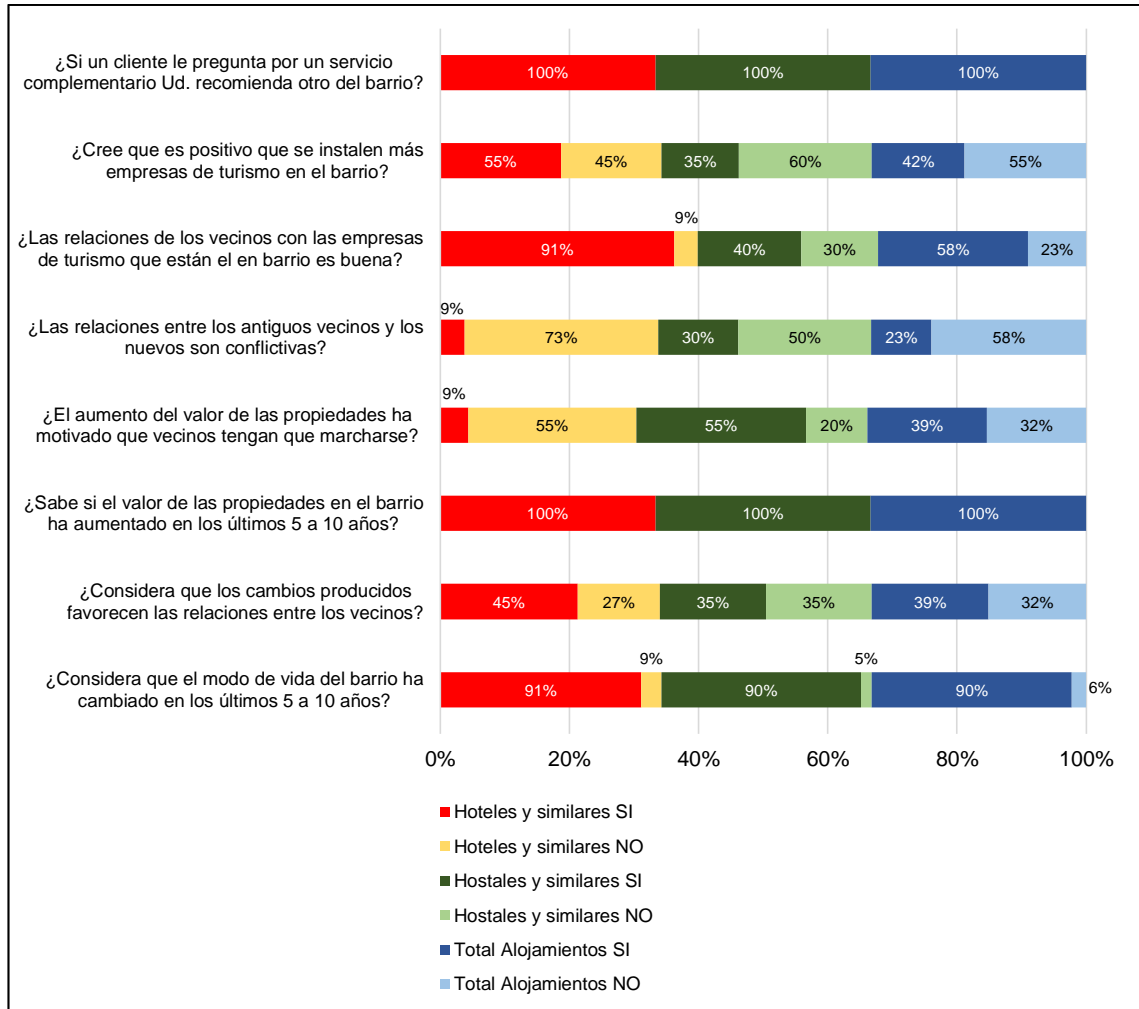
4.5.1.4 De los cambios sociales y el turismo en el barrio

Es evidente que los barrios estudiados han sufridos profundos cambios en la última década, lo que se ratifica con un 100% de opiniones en ese sentido.

También se comienza a manifestar la saturación de servicios turísticos en el barrio, lo que implica que el 55% de los encuestados considera negativo que se instalen más empresas de turismo en el mismo.

Un 23% de los encuestados reconoce la existencia de problemas entre las empresas de turismo y los vecinos residentes en estos barrios, proporción que en el caso de los representantes de los hostales y similares se eleva al 30%. Estas mismas proporciones reciben las relaciones entre los antiguos vecinos con los residentes que vienen llegando al barrio, lo que da cuenta que existirían visiones encontradas sobre los cambios producidos en estos barrios, ya que casi un 40% de los encuestados opina que no favorecerían las relaciones entre ellos.

**Gráfico N° 6: Sobre cambios sociales en el barrio y el turismo
Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso**



Fuente: Elaboración propia, 2014

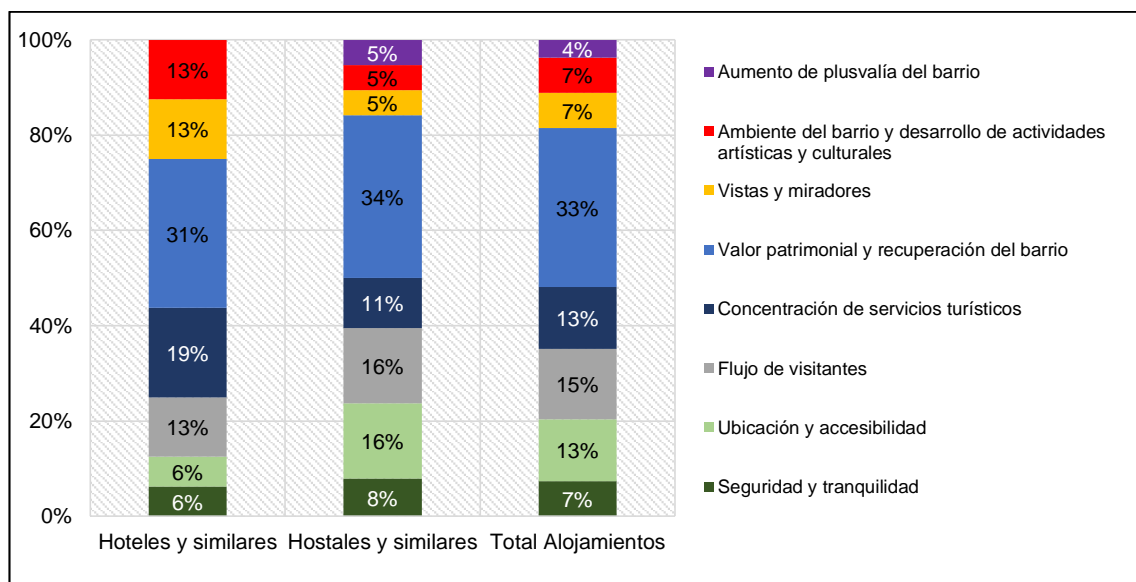
Es unánime la opinión afirmativa sobre el aumento del valor de las propiedades. Lo que para casi el 40% de los entrevistados ha provocado que exista un proceso de emigración de antiguos residentes del barrio.

Finalmente, el 90% de las opiniones emitidas confirman que el modo de vida del barrio ha cambiado en los últimos 10 años; lo que obliga a profundizar sobre los efectos que estos cambios han tenido sobre ese modo de vida que atrajeron a la mayoría de los entrevistados para radicarse en este lugar.

4.5.1.5 De los aspectos del barrio que favorecen a las empresas de turismo

Un tercio de los consultados se inclina por el valor patrimonial del barrio y la recuperación que en él se ha experimentado en los últimos años, como el principal factor que favorece al desarrollo del turismo; factor que se complementa con el 7% que menciona el ambiente del barrio y el desarrollo de actividades artísticas y culturales.

**Gráfico N° 7: Aspectos del barrio que favorecen a las empresas de turismo
Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso**



Fuente: Elaboración propia, 2014

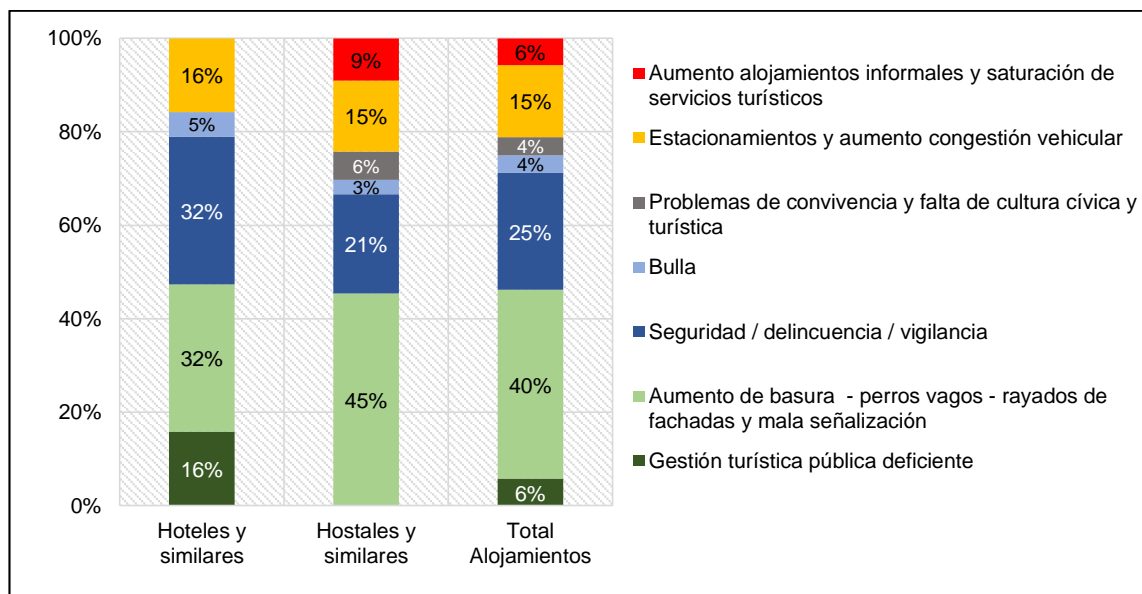
Las externalidades urbanas que favorecen la accesibilidad, flujos de turistas, vistas y miradores y concentración de flujos de visitantes, suman el 48% de menciones como aspectos favorables a las empresas de turismo en la zona de estudio.

4.5.1.6 Aspectos del barrio que no favorecen a las empresas de turismo

En primer lugar de los aspectos señalados como negativos para el desarrollo de las empresas de turismo en el barrio están: el aumento de la basura en las calles, los perros vagos, el rayado de fachadas y la mala señalización; los que son relacionados con la mala gestión pública de los mismos, en particular municipal; sobre la que también se reclama el aumento de la informalidad en los servicios de alojamientos y la mala gestión de la vialidad que redundo en congestión vehicular y falta de estacionamientos. Aspectos que en conjunto suman un 67%.

También se señalan como relevantes, aspecto que tienen que ver con conductas sociales, como el aumento de la delincuencia que lleva aparejado la falta de vigilancia y seguridad en el barrio (25%). Pero también, el crecimiento de la bulla (4%), así como problemas de convivencia y la falta de cultura cívica y turística (4%), se incluyen en este ámbito de problemáticas sociales que preocupan.

Gráfico N° 8: Aspectos del barrio que afectan negativamente a la empresa Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso



Fuente: Elaboración propia, 2014

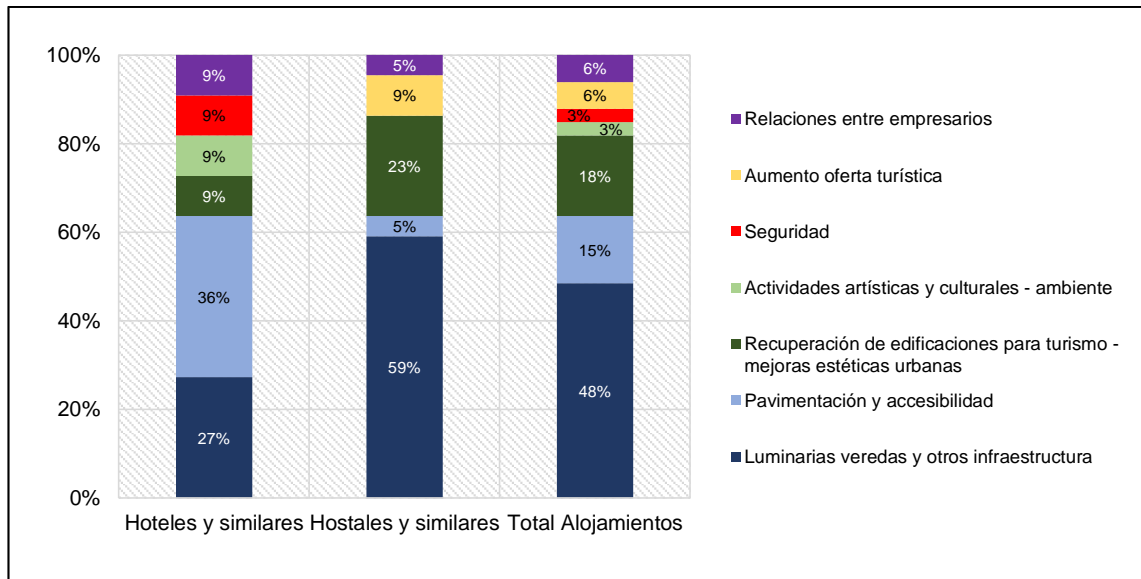
4.5.1.7 De los aspectos en el que se ha mejorado el ambiente urbano en los últimos 5 años

Cuando se consulta sobre aspectos del ambiente urbano que se hayan notado mejoras en los últimos 5 años, destacada con un 63% aparece la recuperación de la infraestructura y equipamiento de luminarias, pavimentación y veredas entre otros proyectos públicos.

Se suma a lo anterior, el 21% que contempla la recuperación de edificaciones patrimoniales, muchas de las cuales se han incorporado a la oferta turística, así como el desarrollo de actividades artísticas y culturales, todo lo que ha ayudado a reforzar el ambiente singular de estos barrios.

Aspectos como la seguridad, la oferta turística y la relación entre los empresarios de dicho sector, también es valorado, pero en menor medida, como aportes positivos al desarrollo urbano experimentado en este periodo.

**Gráfico N° 9: Mejoras del ambiente urbano en los últimos 5 años
Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso**



Fuente: Elaboración propia, 2014

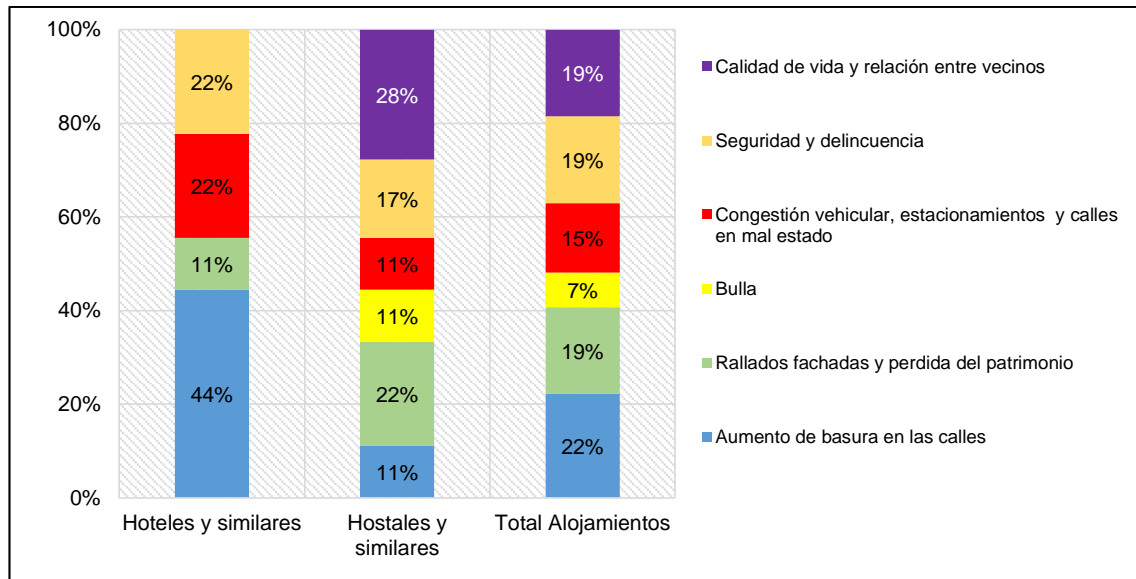
4.5.1.8 De los aspectos en el que se ha deteriorado el ambiente urbano en los últimos 5 años

Realizada la consulta sobre los aspectos del ambiente urbano que han presentado evidentes deterioros en los últimos 5 años, nos encontramos que no existe mucho acuerdo entre los entrevistado, incluso la seguridad que había sido mencionado como un factor que mejoró, aquí aparece nuevamente mencionado (19%) como un aspecto que ha empeorado; opinión entendible en ámbitos donde se ha presentado una dinámica económica que ha transformado el barrio, ya que aunque seguramente se ha aumentado la vigilancia, el crecimiento de hechos delictuales en un barrio otrora residencial sin muchos eventos de connotación pública de este tipo, genera una percepción de inseguridad mayor.

Lo que podríamos llamar las anti conductas urbanas, como los rallados (grafitis), la basura en la calle y la bulla, suman un 38% de las menciones sobre cambios negativos.

La congestión vehicular, así como el problema de estacionamientos vuelve aparecer como uno de los costos negativos de la transformación del barrio en una vigorosa unidad productiva de la ciudad. Proceso que estaría entre las causas del 19% que considera que la calidad de vida y relación entre vecinos han sufrido cambios no deseados.

**Gráfico N° 10: Deterioro del ambiente urbano en los últimos 5 años
Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso**



Fuente: Elaboración propia, 2014

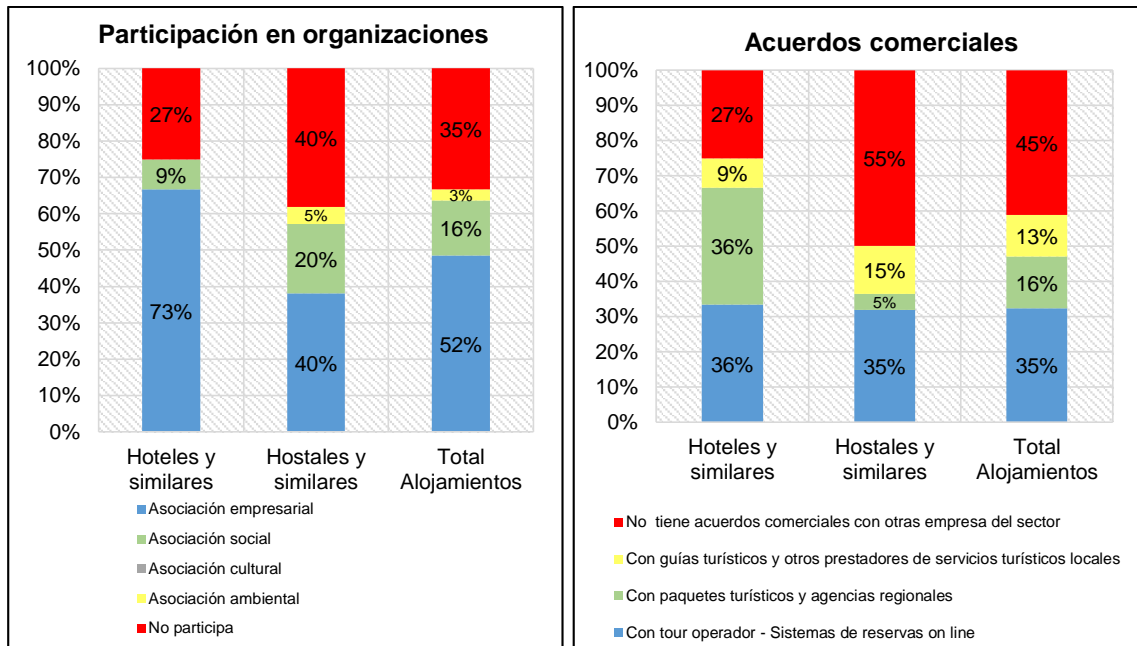
4.5.1.9 Participación en organizaciones empresariales o comunitarias y acuerdos comerciales

Una de las líneas relevantes de investigación de esta tesis, dice relación con la asociatividad como mecanismo de gestión y control de los cambios en el ámbito urbano; no obstante, vemos como los resultados de las entrevistas reflejan que dicho indicador es poco alentador.

Sólo el 52% de las empresas consultadas participan de algún tipo de asociación empresarial, sean en términos formales o informales. Por otra parte, el 35% manifiesta que no participa de ningún tipo de asociación o agrupación social, ambiental o gremial. Mientras que sólo el 16% participa de la junta de vecinos del barrio en que se emplaza.

Si miramos los datos antes descritos desde la perspectiva de la clase de establecimiento, constatamos como aquellos que poseen una estructura de mayor formalidad empresarial, como lo son los hoteles y similares, su participación en el ámbito de asociaciones gremiales crece hasta el 73%; mientras que en el caso de los hostales y similares esta participación baja al 40% y crece su participación en el ámbito de las asociaciones sociales hasta el 40%.

Gráfico N° 11: Participación en organizaciones y acuerdos comerciales Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso



Fuente: Elaboración propia, 2014

Del mismo modo que en el caso de las asociaciones empresariales, los hoteles y similares presentan que un 72% de ellos tienen acuerdo comerciales con otros gestores de la cadena de comercialización del producto turístico, en particular con sistemas de reservas en línea y armadores de paquetes turísticos, En cambio, este mismo indicador para el caso de los hostales y similares se reduce tan sólo al 40%, lo que se estaría reflejando en los problemas de competitividad que este segmento de oferta estaría teniendo, hecho detectado en terreno y las entrevistas.

Problema en el que se han invertido importantes recursos públicos para fortalecer precisamente las redes de comercialización de este nicho de mercado, pero cuyos resultados, a la luz de estos antecedentes, no han logrado permanecer en el tiempo. Apreciamos entonces con suma preocupación, que el 55% de los establecimientos de corte familiar no tienen ningún tipo de acuerdo comercial; indicador que podría dejar fuera de mercado a este tipo de oferta, en el contexto del TIE para segmentos de larga distancia, ya que los hábitos de consumo de estos segmentos de mercado, en especial para el turismo cultural, cada día más están ligados a redes *on line*, que den la confianza suficiente como para programar viajes a la medida y en definitiva, concretar compras.

4.5.1.10 Calificación de características urbanas que se presentan en el área de estudio

Consultados los representantes de los establecimientos de alojamiento, sobre aspectos urbanos globales vinculados al turismo que encontramos en los cerros Alegre y Concepción, podemos señalar lo siguiente:

La percepción general del ambiente del barrio es calificada por sobre el 80% como buena y sólo 6% considera que este no es óptimo.

Una alta calificación también recibe la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano del barrio con un 77% de aprobación; contra un 13% que manifiesta su desacuerdo.

La limpieza y conservación del patrimonio presenta opiniones divididas, donde la aprobación llega al 42%; pero existe un abstención del 39% y, el 19% restante opina que esta no es adecuada, en particular por la proliferación de los rayados y grafitis.

La convivencia y vida cotidiana en el barrio tiene una aprobación unánime por parte de las empresas de la clase hoteles y similares; en cambio, este indicador sólo alcanza al 50% para los representantes de los hostales y similares, con un 25% de opiniones que señalan que existen problemas en este ámbito.

Respecto a la concentración de bares y pubs, existe un 61% de opiniones que aprueban los mismos; esto considerando que la cantidad que existe en estos barrios es reducida y además se ubican en la periferia, en torno a las vías de acceso al barrio. La misma observación aplica para el 13% que rechaza la actual concentración de estos servicios, para quienes no es recomendable que los mismos incrementen su presencia en el barrio.

Por el contrario, la presencia de restaurantes, cafeterías y demás oferta gastronómica recibe un categórico 87% de aprobación.

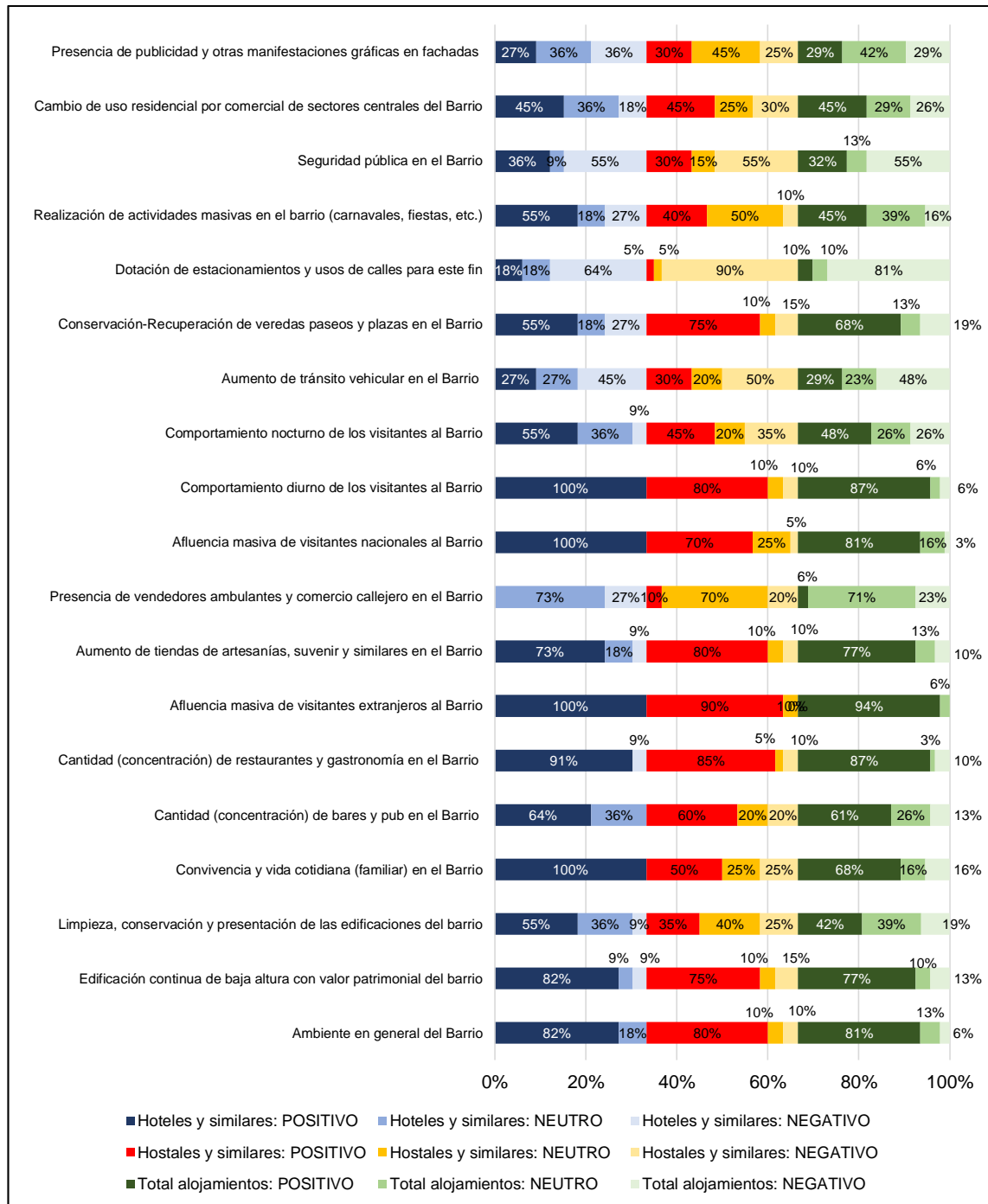
Igual aprobación recibe la afluencia masiva de turistas a la zona de estudio, tanto nacionales (81%) como extranjeros (94%).

Las tiendas de souvenir, artesanía y similares, alcanzan un 77% de aprobación; donde el 10% de la reprobación a las mismas, es argumentada por la falta de originalidad y calidad de los productos comercializados, debido al escaso aporte a la identidad del lugar de éstos.

El comercio ambulante no es considerado un problema importante en el barrio, con un 71% de los consultados que opina en ese sentido, ya que se estima que este no prospera en el barrio en términos significativos.

Respecto a cómo se percibe la conducta de los visitantes al barrio, esta es calificada mayoritariamente como positiva (87%) en las jornadas diurnas; aprobación que desciende respecto al visitante nocturno hasta el 48% y, con un 26% de rechazo.

Gráfico N° 12: Calificación sobre aspectos urbanos presentes en el barrio Administradores alojamientos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso



Fuente: Elaboración propia, 2014

La congestión vehicular y la falta de estacionamiento sigue siendo uno de los factores peor calificado, con 48% y 81% respectivamente de opiniones en contra.

El desarrollo de proyectos que han mejorado la infraestructura y equipamiento urbano como veredas, paseos y plazas, reciben una buena calificación (68%); con sólo un 19% de reprobación para este aspecto.

La realización de actividades masivas en el barrio, como carnavales y conciertos, tiene un 45% de aprobación y; un 39% de opiniones que señalan que este no sería un problema, ya que en general el tipo de actividades que se desarrollan en el barrio no serían de corte masivo propiamente tal.

Si bien es cierto, entre los aspectos que se mencionó en preguntas anteriores que habían mejorado en el barrio estaba la seguridad pública; aquí aparece que los esfuerzos realizados aún no han sido suficientes, ya que tenemos un 55% de rechazo a este factor y tan sólo un 32% de aprobación al mismo.

El cambio de residencial por usos comerciales turísticos experimentado en el barrio, si bien tiene un 45% de aprobación por quienes son agentes gestores de los mismos, también declaran un 26% de rechazo, lo que es una llamada de alerta.

De igual manera, preocupa manifestaciones propias del crecimiento comercial en el barrio, como la publicidad y otras manifestaciones gráficas en fachadas, que tiene un 29% de rechazo e igual porcentaje de aprobación.

4.5.2 Opinión sobre el turismo y su impacto en lo urbano de los representantes de las juntas de vecinos

Para conocer la opinión de los residentes que viven en el barrio, se ha recurrido a encuestar y entrevistar a los Presidentes de las cuatro juntas de vecinos que abarcan el área de estudio. Esto en consideración a la limitación del tiempo que impidió realizar una encuesta a una muestra representativa de los propios vecinos.

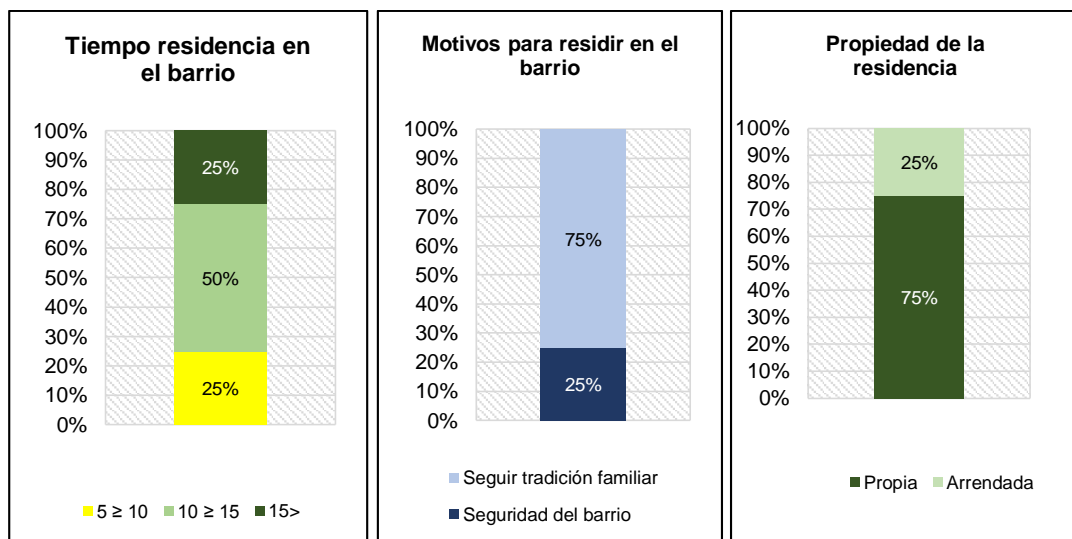
4.5.2.1 Antecedentes de la residencia en el barrio

El 75% de los entrevistados han residido en el barrio por más de 10 años, y el restante, por más de 5 años; es decir, tenemos una muestra representativa que ha vivido todo el proceso de cambio que se ha experimentado en la última década.

De igual manera, para el 75% de ellos la principal razón para residir en el barrio es la tradición familiar. Donde además, en la misma proporción la vivienda que habitan es propia.

En definitiva, nos encontramos ante un grupo humano arraigado al barrio, que por generaciones ha vivido en el lugar y que ha sido espectador activo del acelerado proceso de transformación que se ha experimentado con la irrupción del turismo en la última década.

Gráfico N° 13: Antecedentes de la residencia en el barrio
Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso



Fuente: Elaboración propia, 2014

4.5.2.2 Beneficios y nivel de satisfacción por residencia en el barrio

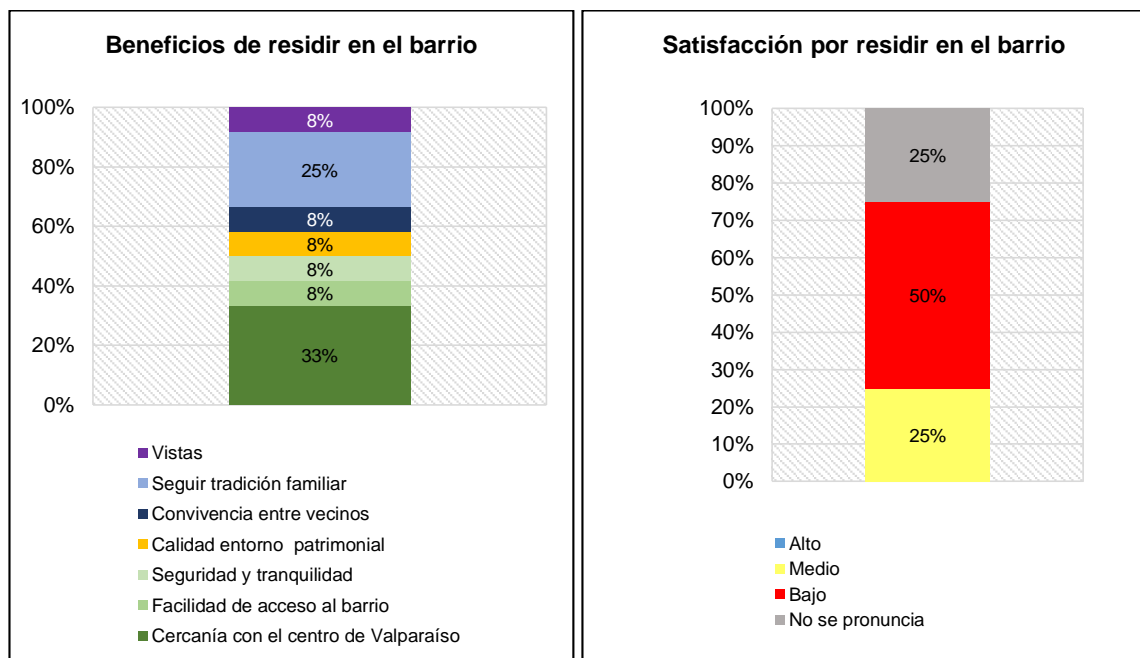
Respecto a los beneficios por residir en el barrio, los entrevistados valoran un abanico de aspectos; entre la cuales, las externalidades urbanas como la cercanía al centro de Valparaíso, la facilidad de acceso al barrio y la seguridad del mismo, suman el 49% de las menciones. Aspectos que para una ciudad de difícil geografía, sin duda que son un privilegio que ostentan estos barrios.

Seguir la tradición familiar, en el sentido de conservar un modo de vida, es un beneficio que ocupa el segundo lugar de las preferencias con un 25%.

La calidad del entorno patrimonial sólo tiene una mención menor 8%, al igual que las vistas; seguramente porque para los vecinos que han residido por siempre en el barrio, estos son valores asumidos como propios o cotidianos, por lo que pasan desapercibidos.

Cuando hablamos del nivel de satisfacción por residir en el barrio, surge un alarmante 50% que señala que este es bajo y sólo un 25% como medio, no existiendo menciones en el nivel alto. Todo lo cual nos da la señal de alerta, especialmente cuando estamos hablando de aquellos residentes arraigados en el barrio, que por opción de vida decidieron permanecer en el mismo.

Gráfico N° 14: Beneficios y satisfacción por residencia en el barrio
Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso



Fuente: Elaboración propia, 2014

4.5.2.3 Calificación de la presencia de servicios de turismo en el barrio

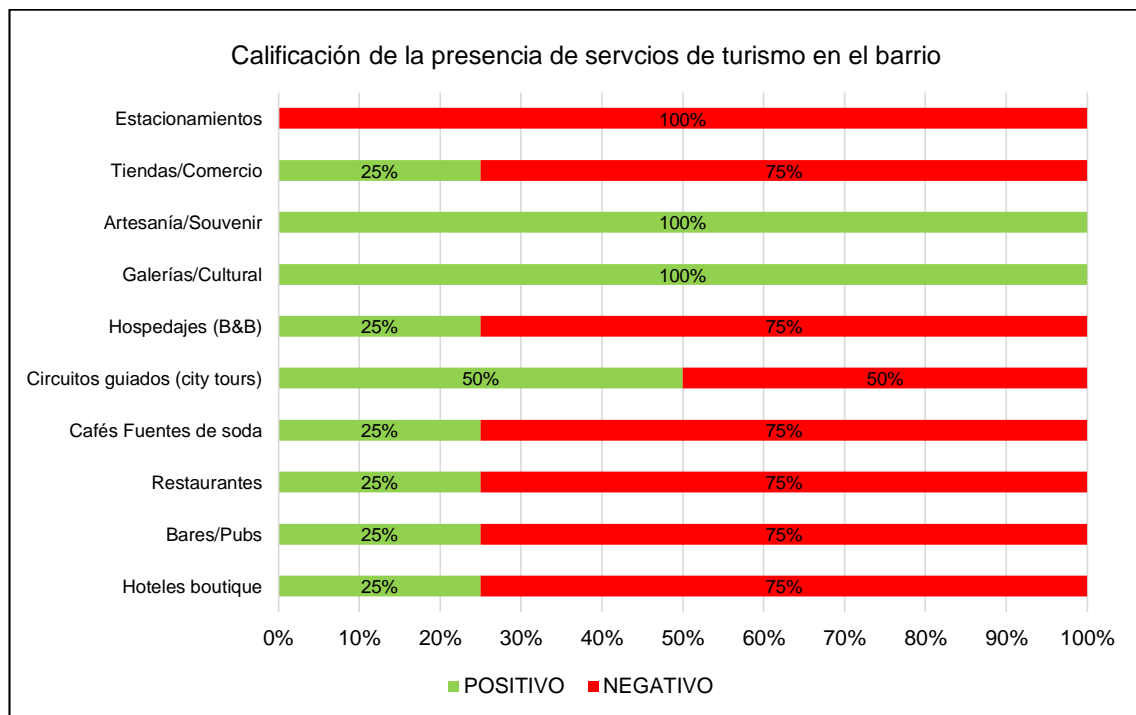
En general la opinión sobre la presencia de los servicios de turismo es mayoritariamente negativa, particularmente, por parte de los vecinos más antiguos que permanecen en el barrio desde antes de la llegada del turismo, cuando éste era exclusivamente residencial.

El aspecto más crítico es la congestión vehicular y el estacionamiento, castigado con una opinión negativa unánime.

Sólo las galerías, centros culturales y, tiendas de ventas de souvenir y artesanía, fueron considerados como un aporte al barrio, en cuanto refuerzan la identidad del mismo.

Todos los servicios turísticos (hospedajes, cafés y fuentes de soda, restaurantes, bares y pubs, hoteles boutique), incluido el comercio general, reciben un mayoritario 75% de opiniones negativas. Sólo los circuitos guiados se encuentran con una opinión dividida. Todo lo cual manifiesta una evidente molestia de los residentes habitacionales, con las dinámicas no residenciales que ha provocado el turismo en estos barrios.

**Gráfico N° 15: Calificación del turismo en el barrio
Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso**



Fuente: Elaboración propia, 2014

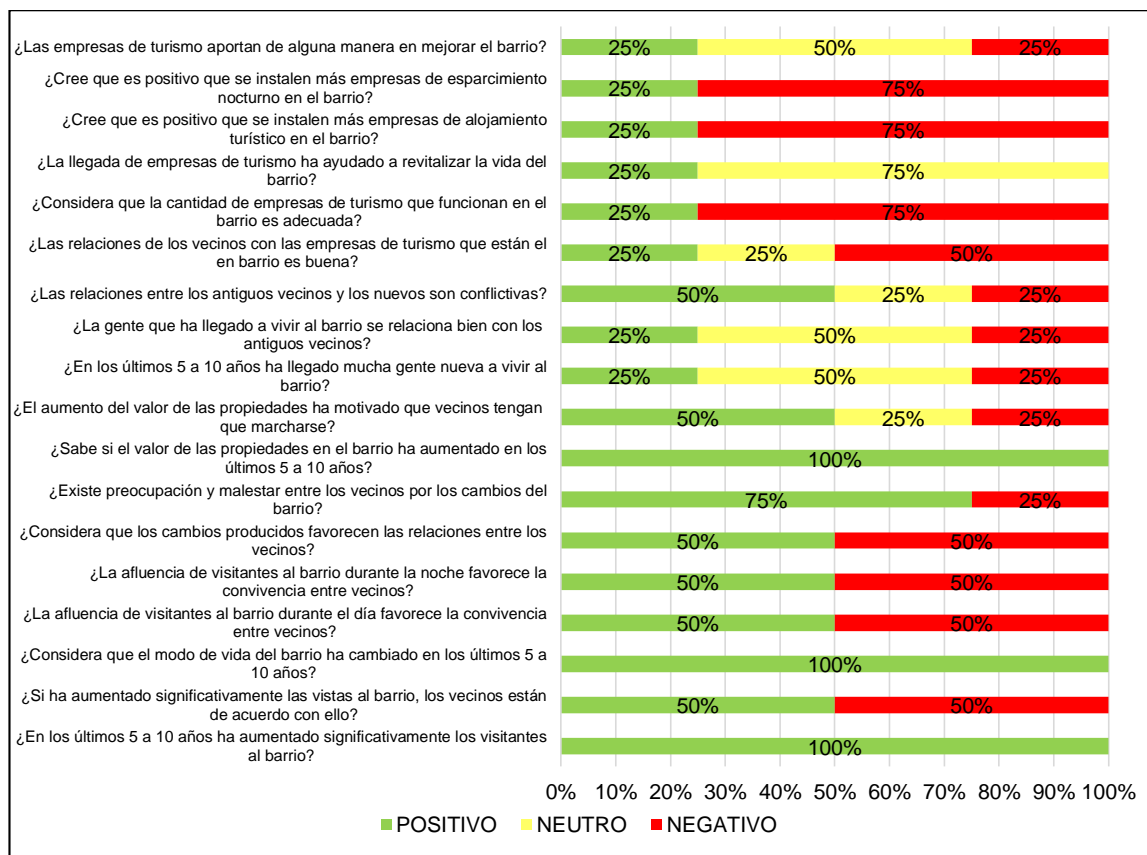
4.5.2.4 Sobre los cambios sociales en el barrio desde la llegada del turismo

Sobre los cambios en las dinámicas sociales, vemos como todos los entrevistados señalan que el crecimiento de visitantes es manifiesto en el barrio, lo que ha conllevado a un cambio en el modo de vida del mismo y que además el valor de las propiedades sin duda que ha aumentado en este periodo.

Mayoritariamente (75%) la opinión es que existe preocupación y malestar entre los vecinos por los cambios que se han experimentado en el barrio; de igual manera se manifiesta el desacuerdo con que aumenten las empresas de alojamiento y de esparcimiento nocturno en el barrio.

Por otra parte, no existe acuerdo respecto si la afluencia masiva de visitantes, tanto diurnos como nocturno, así como los cambios producidos, afecta la convivencia entre los vecinos. Probablemente, porque las relaciones entre vecinos se perciben desvinculadas del nuevo contexto que aporta el turismo.

**Gráfico N° 16: Sobre los cambios sociales en el barrio
Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso**



Fuente: Elaboración propia, 2014

La mitad de los entrevistados manifiesta que el aumento del valor de las propiedades, en un barrio donde reside un número importante de arrendatarios, ha implicado que vecinos hayan tenido que emigrar del barrio.

Igualmente, la mitad de los consultados indica que las relaciones de los antiguos vecinos con los recién llegados presentan dificultades, problema que se repite en igual medida y relaciona con que estas sean empresas de turismo.

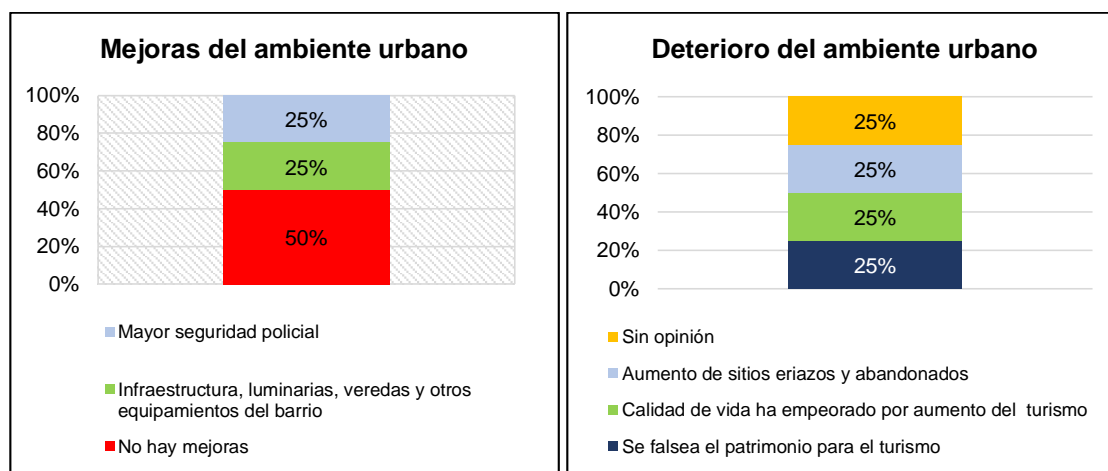
Sobre el aporte para mejorar o revitalizar el barrio que realizan las empresas de turismo, estos no se manifiestan mayormente. Lo que indica que efectivamente han sido un motor que revitalizaron al barrio como polo económico, pero las externalidades de este proceso han sido a costa del modo de vida de estos vecinos, lo que anularía para los mismos el efecto positivo de este proceso.

4.5.2.5 Sobre las mejoras y deterioros del ambiente urbano en el barrio

La opinión sobre mejoras en el ambiente urbano no es muy auspiciosa, donde la mitad de ellos señala que este no ha mejorado en nada; opinión que es respaldada por el análisis del estado de conservación de los inmuebles que muestra más bien un deterioro de los mismos. Mientras otras dos opiniones señalan la seguridad, luminarias, veredas y otros equipamientos como aspectos positivos.

Lo mismo sucede respecto a los deterioros, donde no hay acuerdo y sólo tres opiniones mencionan que se está falseando el patrimonio para el turismo, que la calidad de vida empeora y que aumentan los sitios abandonados y eriazos.

Gráfico N° 17: Mejoras y deterioros del ambiente urbano en el barrio Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso

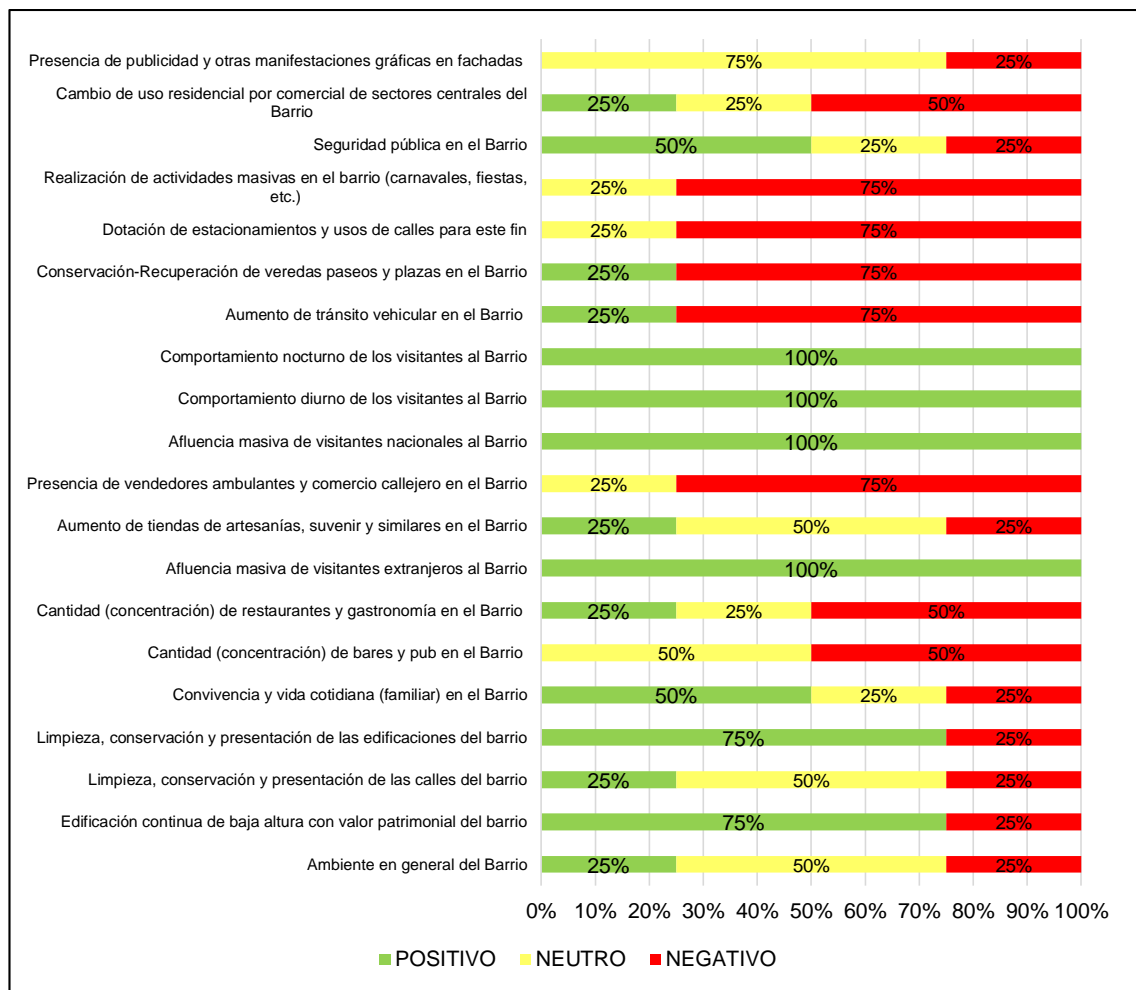


Fuente: Elaboración propia, 2014

4.5.2.6 Calificación de aspectos urbanos presentes en el área de estudio

Cuando se solicita a los entrevistados que califiquen diversos aspectos urbanos que se encuentran presentes en el barrio, llama la atención la disociación que éstos realizan de los visitantes, respecto de los servicios que se han instalado en el barrio para responder a sus demandas. Ya que el 100% califica como positivo la afluencia masiva de visitantes tanto nacionales como extranjeros; así como su comportamiento, tanto diurno como nocturno. Discrepando en la proporción de aprobación que se le otorga a los servicios dispuestos para satisfacer las necesidades de estos mismos turistas.

**Gráfico N° 18: Calificación de aspectos urbanos presentes en el barrio
Presidentes juntas de vecinos - Cerros Concepción y Alegre, Valparaíso**



Fuente: Elaboración propia, 2014

Se detecta una especie de disgusto con lo que ha pasado en el barrio en la década pasada, ya que a pesar que se califica como positivo la presencia masiva de turistas, no existe ningún acuerdo respecto al ambiente general del barrio y tan sólo el 50% califica como positivo el ambiente familiar cotidiano del barrio.

La restauración, recuperación y limpieza de las fachadas, elemento primordial de la escenografía urbana, es aprobada por el 75% de los consultados. En cambio no sucede lo mismo con las calles, aspecto que no concita acuerdo.

La cantidad y concentración de los restaurantes como bares y pub, es negativa para el 50% de los consultados; reprobación que se eleva al 75% para el caso del comercio ambulante, aunque en otra consulta respecto a éstos se mencionó que su presencia no es significativa en el barrio.

La calificación incierta respecto de los servicios de souvenir y artesanía, se contradice con la aprobación dada al mismo factor en la pregunta detallada en la tabla N°16, sobre servicios de turismo en el barrio. Pareciera que muchos de estas iniciativas son considerados positivas en sí mismas, pero que a la vez se detecta que afectan negativamente a la expectativa de vida que se tenía del barrio.

La congestión vehicular, así como la dotación de estacionamientos y el uso de las calles para este fin, concitan el rechazo mayoritario (75%). Al igual que la conservación y recuperación de veredas plazas y miradores, donde a pesar de reconocer que se han realizados proyectos en este ámbito, el argumento para calificarlos en forma negativa es que la calidad de los mismos no están a la altura del original de valor patrimonial; un ejemplo de ellos es el adoquín de reemplazo utilizado en obras de recuperación de calles y veredas, que se señala de inferior calidad, lo que en opinión de los entrevistados estaría falseando el patrimonio.

La realización de actividades masivas como carnavales y fiestas públicas (aunque no son frecuentes), fueron consideradas como negativas para la tranquilidad esperada del barrio.

La seguridad pública para la mitad de los entrevistados es un aspecto positivo del barrio; no obstante, por la otra mitad este no es un aspecto suficientemente desarrollado, más cuando el turismo ha implicado la llegada de una serie de problemáticas propias de lugares de alta visitación turística, situaciones no registradas antes que este se hiciera presente en el barrio.

Finalmente, también la mitad de los encuestados señalan que el cambio de uso residencial por el comercial ha traído efectos negativos al barrio, a pesar que sus propiedades se han revalorizado.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

Nos encontramos enfrentados a un espacio urbano que posee una clara legibilidad, tanto por su abrupta configuración geográfica en el que se asienta, como por la calidad y homogeneidad de su cuerpo edificado; el cual se mantuvo hasta finales del siglo pasado, fiel a su función urbana original, es decir, acoger las residencias de la “aristocracia” local; función que permanece arraigada en el imaginario colectivo de la ciudad, aunque la misma perdiera vigencia ya a mediados del siglo XX.

Los antecedentes demográficos aportados por los sucesivos censos poblacionales elaborados por el INE, nos indican que al año 2002, el panorama de los cerros Alegre y Concepción no es muy alentador, con una emigración evidente de los segmentos en edad productiva y, un envejecimiento de la población que permanece en estos barrios; así como una alta proporción de viviendas en calidad de arrendas. Todo lo cual, es reflejo de la aguda crisis económica que afecta a Valparaíso por toda la segunda mitad del siglo pasado.

La vuelta a la democracia trae consigo un conjunto de oportunidades, que posibilitan integrar a Chile de manera plena al comercio internacional. En particular, para aquellos sectores productivos más sensibles a la información y percepción que se tenga de la imagen país, como es el caso del turismo.

La declaratoria de Sitio Patrimonio Mundial – Área Histórica de la Ciudad Puerto de Valparaíso, realizada por la UNESCO el año 2003; confiere al mismo la distinción que permite ponerlo en el escenario mundial del turismo cultural. Hecho que desata un acelerado proceso de cambio y reciclaje de las estructuras urbanas de algunos sectores del puerto, de tal manera de acoger al flujo de visitantes que comienza a arribar cada temporada en mayor número a Valparaíso.

La singularidad excepcional y el buen estado de conservación, que presentaban los barrios de los cerros Alegre y Concepción. Además de un conjunto de bondades urbanas como su cercanía y buena accesibilidad desde el centro comercial; sus icónicos espacios urbanos, donde destacan los paseos-miradores, pasajes, escaleras y plazas, entre otros; hacen que los ojos de quienes buscaban una oportunidad comercial en turismo, seleccionen este sector, como el espacio ciudad que por excelencia concentrará la oferta de servicios para el visitante al puerto.

Por otra parte, la estructura social de estos barrios se encontraba debilitada al inicio de este proceso, producto de la paulatina emigración de aquellos segmentos de residentes que, durante la segunda mitad del siglo XIX y primera mitad del siglo XX, les dieran su pujanza y hegemonía en los diversos ámbitos de la vida del puerto.

Estas condicionantes, parecían propiciar el escenario ideal para que sucediera un reemplazo apabullante de las debilitadas estructuras sociales preexistentes en estos barrios; por nuevas lógicas de relacionarse, propias de la vocación comercial que prospera en el lugar en la última década.

No obstante, dos condiciones que se relacionan entre sí, permiten dar inicio a un proceso absolutamente inédito y aún en desarrollo:

- La primera de ellas, es que nos encontramos ante un cuerpo urbano protegido, con edificaciones eminentemente residenciales; las que a pesar de su gran volumen, propio de la época y jerarquía de sus residentes originales; no permiten grandes modificaciones como para albergar proyectos orientados a público masivo.
- La segunda condición, corresponde a lo que se ha denominado en diversos cuerpos teóricos como el *Genius Loci* o espíritu del lugar; que en el caso de los barrios estudiados posee tal fuerza, que la mayoría de las iniciativas turísticas emplazadas en estos cerros, se han basado en la búsqueda por parte de los emprendedores de las mismas, de un modo o estilo de vida, muy posiblemente idealizado; que el ambiente o espíritu presente es este espacio urbano pareciera proyectar.

Consecuentemente, los emprendedores de iniciativas turísticas, potenciales agentes del cambio, sean o no originarios de estos barrios; parte con un compromiso con la historia de éstos, al radicar sus respectivos proyectos de vidas en estos cerros; lo que hace que el proceso de cambio tenga un comportamiento de tipo endógeno. Lo que se explica porque las fuerzas que participan en éste, tanto espaciales como sociales, provienen de la configuración de los factores internos y su propio proceso de acomodo a la presión turística; más que una manipulación de dichos factores por fuerzas externas al lugar.

La resistencia entonces, no está centrada en el turismo como agente de cambio; es más, el 100% de los entrevistados declaran que la llegada masiva de turistas a estos barrios es bien recibida. Sino que la resistencia estaría en el intento de permanecer fiel a ese *Genius Loci* aquí presente, que todos los residentes declaran percibir y valorar.

La resistencia tampoco estaría en el cambio de vocación territorial, de residencial por turística; en razón a que estos barrios fueron creados como escenografías, casi operáticas, que de alguna manera intentan recrear el ambiente urbano de origen, de los inmigrantes que se radican en esta parte de América durante el siglo XIX. Espacios que responden con naturalidad a las nuevas funciones otorgadas, incluso al reciclaje de sus edificaciones; ya que la interculturalidad, la tolerancia y apertura, así como el uso intensivo de los espacios públicos para albergar el encuentro social; han sido propios de la naturaleza cosmopolita que prosperó desde siempre en este contexto urbano singular.

5.1.1 Sobre la dimensión del barrio

Sin duda que la percepción de la noción de barrio tiene varias dimensiones, sin embargo, ante un escenario geográfico con la contundencia como la de Valparaíso, donde su abrupta topografía de cerros y quebradas, establecen para sus habitantes con claridad meridiana la definición de sus límites físicos; límites al que se circunscriben las dimensiones económicas, sociales, culturales y simbólicas del barrio.

El proceso histórico de la ocupación de estos dos cerros como lugar de residencia de la clase ilustrada y acomodada, de la floreciente alta burguesía del siglo XIX, con la significativa participación de inmigrantes europeos, quienes instalan en el debate público local y nacional, las ideas liberales que prosperaban en ese continente; le confieren a estos barrios, en lo simbólico, su carácter progresista y cosmopolita.

Condicionantes que además, han permitido que el turismo se acople con relativa naturalidad a la vocación territorial de los cerros Alegre y Concepción.

La dimensión funcional urbana del barrio, con una accesibilidad posible de calificar de multimodal (pedestre – vehicular – ascensor), con un trazado atípicamente regular para Valparaíso y una morfología arquitectónica homogénea, tantos en los aspectos constructivos como estilísticos; son todas características urbana que le confieren una alta eficiencia al barrio dentro del tejido ciudad.

A lo anterior, hay que sumar el excelente estado de conservación del patrimonio arquitectónico-urbano, él que abarca un porcentaje relevante de las edificaciones de los barrios estudiados.

Tanto el uso de suelo original que prevalecía en estos cerros, así como la nueva mixtura que aportan los usos comerciales, dan cuenta de un cambio de vocación territorial, más no del sentido de exclusividad que se ha instalado en el imaginario colectivo respecto de estos barrios.

Todo lo cual configura una pieza singular y excepcional de la ciudad, que cristaliza en la conciencia ciudadana con la declaratoria de Sitio Patrimonio Mundial. Categoría que distingue a este espacio urbano, reforzando su sentido de lugar y pertenencia al mismo de sus residentes.

5.1.2 Sobre las estructuras de los tejidos sociales que se presentan en el área de estudio

Para poder entender la actual situación de la estructura del tejido social que subyace bajo la noción de barrio en el área de estudio, después de una década de la declaratoria de “Sitio Patrimonio Mundial de la ciudad Puerto de Valparaíso”, hecho que gatilla en ciertos sectores de esta ciudad, un acelerado incremento de las actividades comerciales relacionadas con el turismo; es necesario visualizar el escenario previo en que se encontraban los cerros estudiados en el momento de la mencionada declaratoria.

Los cerros Alegre y Concepción, que durante la segunda mitad del siglo XIX y primera mitad del siglo XX fueran la zona residencial de lo que podríamos denominar “alta burguesía” de la época; luego de 40 años de decadencia económica del puerto y pérdida de vigencia de la infraestructura que estaba instalada para el comercio internacional, periodo que abarca prácticamente toda la segunda mitad del siglo XX; se encontraban en un escenario demográfico con síntomas de franca decadencia, caracterizado por:

- Envejecimiento de la población;
- Alta concentración de población en términos económicos pasivos (estudiantes y jubilados o rentistas) y;
- Alta proporción de viviendas arrendadas, por sobre el 50%, proporción que más que duplica el promedio nacional.

Escenario demográfico de por sí vulnerable, ante la irrupción de dinámicas como la sucedida en la década de estudio, dada la posición poco ventajosa de estos segmentos poblacionales para ofrecer resistencia efectiva, ante la especulación inmobiliaria que se produce en contextos de efervescencia económica como el que atraviesa el área de estudio. Más aún, cuando el discurso oficial promueve al turismo como la opción que permitirá revitalizar la alicaída economía del puerto y salvar al patrimonio en riesgo por falta de recursos para su conservación.

Por otra parte, vemos como este “ponerse de moda” que provoca la dinámica turística en estos barrios, trae aparejado efectos indirectos, como la revalorización del patrimonio urbano como un espacio de alta significación para la ciudad.

Fenómeno que ha concitado el interés de diversas organizaciones por instalar sus centros de operaciones en estos cerros, 41 de ellas de tipo cultural. Lo que ha permitido que parte del debate sobre diversos temas coyunturales que afectan a la ciudad, sean liderados desde aquí.

No obstante, el estudio no ha logrado establecer que existan estructuras sociales singulares vinculadas directamente a la gestión de las problemáticas de estos barrios, excepto las juntas de vecinos.

Es decir, nos encontramos con un espacio urbano que acoge a un gran número de organizaciones preocupadas de problemas a escala ciudad (ampliación del puerto, el Mall Barón, etc.), pero que parecen no dar cuenta de aquellos conflictos que germinan en el barrio. Esto porque dentro de todo, la vitalidad económica de los barrios Alegre y Concepción, son un síntoma positivo del potencial que tiene Valparaíso para revertir las cifras negras de las décadas pasadas.

En definitiva, podemos deducir que estos barrios, en el ámbito de las estructuras de organización social, se encuentran aún en una etapa de transición; donde las preexistentes estaban debilitadas, por el escenario de vulnerabilidad demográfica que experimentaba el área de estudio al inicio de la década pasada. Así como los vecinos llegados aún experimentan el periodo de instalación, con predominio de la actuación individual, favorecida por la bonanza económica vivida en el periodo.

Contexto que no ha permitido que afloren con claridad los nuevos liderazgos, ni se terminen por configurar los nuevos tejidos sociales que den cuenta de la reestructuración profunda que ha ocurrido en esta pieza urbana de la ciudad.

Las encuestas-entrevistas realizadas a los representantes de los residentes del barrio, evidencian que existen visiones encontradas respecto del proyecto de barrio que se tiene. Donde el escenario actual satisface de mejor manera a los recién llegados, quienes optaron por instalarse en estos cerros con sus empresas de alojamiento turístico como un proyecto de vida.

Por otra parte, los antiguos residentes han visto y sufrido el cambio de un modelo de vida de corte residencial puro, en un área considerada históricamente de elite; hacia un barrio cuya mixtura comercial alcanza casi al 50% de las propiedades. Cediendo terreno la antigua intimidad de barrio residencial que tenían estos cerros, hacia un ambiente de apertura a lo público.

Lo paradójico, es que los antiguos residentes aprueban mayoritariamente el arribo de turistas a los cerros, convencidos que las mejoras actuales y potenciales que se perciben en estos barrios es producto del turismo; pero a la vez, critican duramente la instalación masiva y concentrada de los servicios que esos mismos turistas demandan al visitar el sector.

De seguro, porque esta es una historia repetida en otros escenarios semejantes, debido a que los beneficios económicos directos del emergente turismo, lo están recibiendo los que llegaron a instalar empresas, y no los que permanecieron y que no han tenido el capital humano y/o financiero para emprender. Quienes hasta el momento sufren los costos de la especulación que este proceso conlleva.

5.1.3 Impactos del turismo en las estructuras demográficas del barrio

Si bien es cierto, no es posible tener certezas absolutas sobre este tema, dado la falta de información oficial que debería haber arrojado el fallido censo del año 2012, única fuente válida para realizar comparaciones estadísticas concluyentes; sí podemos ensayar algunas deducciones a partir de la información de terreno.

El proceso de reconversión de los barrios estudiados, desde residenciales hacia unidades productivas, cuya principal materia prima para la producción del turismo cultural de raíz patrimonial, precisamente corresponde a la calidad del espacio urbano de estos barrios; ha traído una fuerte presión y competencia por este bien finito y escaso.

Dinámica económica cuyo principal efecto nocivo es la especulación inmobiliaria; fenómeno que ha afectado principalmente a la población residente menos afortunada, quienes en su calidad de arrendatarios no han podido resistir la presión al alza y han tenido que emigrar del barrio. Misma especulación que ha provocado que otros tantos, siendo propietarios, vean la oportunidad de concretar un buen negocio y vendan sus propiedades emigrando también de esta zona.

Este es un indicador considerado negativo, dado que esta pérdida de población residente originaria, implican la fuga de parte importante de quienes eran depositarios de los valores inmateriales de la cultura e identidad del lugar.

Mas, este era un proceso que se venía produciendo desde antes del arribo del turismo, con el saldo negativo que implicaba que ante la fuga de población por la emigración, no necesariamente había recambio de la misma, lo que tarde o temprano terminaría por degradar de igual manera el patrimonio.

En contrapartida, apreciamos como esta misma dinámica económica ha permitido revitalizar el barrio y ha sido un aliciente para radicar nueva población.

De los establecimiento de alojamiento entrevistados, se puede constatar cómo sobre un 90% de las propiedades donde se han instalados los servicios de hoteles y similares son de propiedad de los nuevos emprendedores; proporción que alcanza casi al 50% de los hostales y similares.

Este indicador señala con claridad cómo ha aumentado de manera significativa la proporción de residentes propietarios, los que además se encuentran en plena edad productiva. Esto, porque más del 80% de los entrevistados declara vivir en el barrio, junto con trabajar en el mismo.

Por cierto, es interesante destacar que la nueva capacidad instalada de camas de estos servicios de alojamiento, ponderada por la ocupación promedio registrada, permiten incrementar en casi un 20% la población residente, aunque sea temporal (turistas), ya que el comportamiento de éstos, en términos de uso de los espacio urbano, es equivalente al de la población residente permanente.

5.1.4 Sobre el barrio en el contexto de la globalización

Valparaíso como puerto principal de las rutas del Pacífico Sur y, los barrios asentados en los cerros Alegre y Concepción como espacio residencial de la elite que controlaba el negocio portuario durante el siglo XIX; conforman un espacio geográfico que fue parte de la red establecida durante el primer proceso de globalización del que se tiene registro.

Fue la industria portuaria y la red de comercio internacional que sustentó el primer modelo globalizado que permitió el flujo de bienes personas e información a escala planetaria; la que posicionó a Valparaíso como un centro articulador relevante de este sistema en la segunda mitad del siglo XIX.

Con el nuevo modelo globalizado, que incorpora como elemento protagónico del mismo, los nuevos sistema de tecnologías de la información y comunicaciones (TICs), que permiten establecer procesos de gestión, control y toma de decisiones en tiempo real a escala planetaria; surge la oportunidad a través de la industria del turismo, que sacando provecho de este nuevo contexto que maximiza la eficacia del flujo de personas, bienes e información; para reconectar al mundo globalizado a Valparaíso, o al menos, a aquellos sectores que presentan las condiciones para integrarse eficientemente a esta red global, como el caso de los barrios estudiados.

Efectivamente, existen síntomas claros que este espacio urbano, luego de la declaratoria de Sitio Patrimonio Mundial, ha sido partícipe de un acelerado proceso de integración a la red global de turismo cultural, fuertemente promovido por la industria de cruceros; lo que ha provocado la concentración de los diversos servicios de acogida al visitante, en determinados sectores que presentaban las condiciones más aptas para el desarrollo de la oferta turística local; en este caso los cerros Alegre y Concepción.

Pasando estos barrios de ser básicamente espacios urbanos residenciales, a espacios cosmopolitas, partes de la red global y escenario de lo que Ascher (2003) llama espacios hipertextuales; es decir, espacios en los que sus ocupantes están presentes en más de un lugar simultáneamente, gracias al empleo de las TICs. Fenómeno que por una parte desterritorializa al lugar a través del individuo (visitante), pero que a la vez lo transporta junto al mismo como flujo de información, dándole múltiples existencias o dimensiones a ambos.

Esto que pareciera ser un hecho anecdótico, en realidad está en la esencia del nuevo paradigma de la globalización, que implica las múltiples y simultaneas existencia de los individuos, lo que permite una red global de contactos y relaciones virtuales; pero que a su vez estimula el contacto cara a cara y facilita el desplazamiento entre lugares conectados y preparados para recibir este nuevo tipo de visitante.

Lo preocupante en el caso de estudio, es que no existe clara conciencia por parte de la industria local, del escenario del que se es partícipe en este ámbito, ya que este fenómeno está sucediendo de manera espontánea, sin ser gestionado el flujo de información en forma efectiva para optimizar su desempeño, lo que podría amenazar su vigencia.

5.1.5 Sobre la evolución del uso del suelo en el área de estudio

Sin duda que la declaratoria de Sitio Patrimonio Mundial, desencadenó por sí sola un alto interés por visitar esta ciudad puerto, lo que a su vez atrajo el interés empresarial por asentar iniciativas de turismo, que dieran respuesta a la creciente demanda. Dinámica que ha logrado mantener su vigor durante toda la década pasada.

En el primer quinquenio luego de la citada declaratoria, estos barrios que poseían un uso casi exclusivamente residencial con 87% habitacional y 3% habitacional – comercio; dicho uso de suelo cae en un 27%, mientras que surgen inmuebles destinados a servicios de alojamiento incrementándose su participación hasta un 11% al año 2008.

De igual manera el comercio en este periodo se incrementa desde el 1% al 7% y, las residencias que comparten el uso con comercio crecen desde el 3% al 9%. Situándose el uso comercial-turístico en su conjunto en una proporción en torno al 27% del total de los inmuebles del barrio.

Es en este periodo cuando se da con mayor vigor el proceso de reconversión o reciclaje de propiedades destinadas originalmente a viviendas, en unidades productivas para turismo.

Ya que en el quinquenio 2008-2013, la cantidad de propiedades que incrementan el uso comercial-turístico, sólo alcanza al 3%, situándose este uso en torno al 30%; mientras que el uso habitacional retrocede un 7%, ubicándose en torno al 53%; al igual que el uso destinado a servicios de alojamiento, el que cae en 1 punto, quedando en torno al 10%.

Cuando revisamos este mismo proceso de cambio, comparando la información que nos aportan las patentes comerciales y de alcoholes; nos encontramos que en ambos periodos el proceso mantiene su alto dinamismo, presentando crecimientos del 38%, 37% y 50% para las patentes destinadas a servicios de alojamiento, alimentación y otros complementarios respectivamente.

Si postulamos que estos barrios se presentan como un producto turístico de tipo integrado, es decir, compuesto por un conjunto de ofertas individuales de diversa clase de servicios para el visitante; cuya ligazón de conjunto la genera su pertenencia a un territorio común, el cual posee una imagen claramente reconocible por los potenciales consumidores. Con los antecedentes antes descritos, junto con lo constatado en terreno, nos confirman que estamos ante

la presencia de los siguientes fenómenos propios de la etapa de lanzamiento y desarrollo de este producto:

- Un número significativo de emprendimientos turísticos fracasaron en sus primeros años de operación.
- Existe una dinámica de reemplazo de iniciativas turísticas poco rentables, por nuevas iniciativas que utilizan los inmuebles ya seleccionados para estos efectos, lo que confirma la importancia relativa de la ubicación como factor de competitividad para esta actividad.
- Se ha producido un creciente proceso de subdivisión de roles en las propiedades, particularmente de aquellas que ostentan mejores ubicaciones respecto de los flujos turísticos, para albergar más de un giro comercial en las mismas.
- Los emprendimientos que han registrado buenos resultados económicos, han optado por ampliar sus nichos de negocios, complementándolos con giros afines, lo que ha permitido el desarrollo de ofertas diversificadas más complejas, síntomas de maduración de las mismas.

El incremento significativo de propiedades que se sustraen de su función en el tejido urbano, dada su condición en desuso, tales como sitios siniestrados, eriazos, estacionamientos e inmuebles sin ocupantes; que alcanza en el área de estudio a un preocupante 10% al fin del periodo analizado; y se eleva a más del 12% en el Cerro Concepción, barrio que concentra la mayor proporción de ofertas turísticas de la ciudad. Esto nos muestra uno de los aspectos más negativo de esta dinámica de cambio surgida durante la década revisada.

Fenómeno que claramente está relacionado con la especulación inmobiliaria, ya que al menos dos tercios de los sitios que se encuentran en esa condición, corresponden a inmuebles desocupados para ser puestos en el mercado de propiedades, dado los altos precios que los mismos han alcanzado.

Todo este proceso ha implicado que en la década observada se ha registrado un cambio de vocación territorial, en cuanto al uso del suelo; no obstante, el carácter de barrios de elite que siempre han ostentado estos cerros, se ha visto reforzado vía la creciente plusvalía que el negocio turístico le ha imprimido a las propiedades mejor ubicadas y conservadas que encontramos en este lugar.

5.1.6 Sobre la evolución del estado de conservación del patrimonio

La esperanza puesta en la declaratoria de Sitio Patrimonio Mundial, respecto que atraería inversiones, principalmente en el ámbito del turismo, lo que permitiría justificar la inversión tanto pública como privada en la conservación de los inmuebles; se ha cumplido sólo parcialmente y en algunos aspectos el efecto no ha sido el esperado.

En números duros podemos concluir que para el área de estudio, el desempeño respecto de la conservación ha sido negativo, ya que al inicio del periodo de análisis (2003) sobre el 92% de los inmuebles fueron calificados como en buen estado o aceptable, proporción que al año 2014 cae hasta el 82% en dichas categorías.

Es importante señalar que se han realizado importantes inversiones, tanto públicas como privadas, orientadas al reciclaje de edificios, lo que les ha permitido mantener su vigencia funcional, implicando un efectivo modelo de conservación del patrimonio construido e estos barrios.

Sin embargo, al no mediar modelo de gestión alguno que oriente las acciones en este ámbito, especialmente las privadas; lo que ha sucedido es que los privados desde su óptica empresarial, han optado para instalar sus iniciativas comerciales, seleccionando aquellas propiedades que se encontraban en mejores condiciones de conservación, de tal manera que la inversión inicial para entrar al negocio sea la menor posible y así poder maximizar beneficios.

Consecuentemente, un conjunto de propiedades que se encontraban en buenas condiciones de conservación al año 2003, las han mantenido y mejorado a niveles óptimos durante la década posterior, gracias a su reciclaje hacia el rubro turismo; mientras otras que no han corrido la misma suerte, por encontrarse alejadas de la red principal de flujos de turistas, una parte importante de ellas en condiciones de borde, donde la topografía es más abrupta y se requieren mayores inversiones para mantenerlas; han comenzado a degradarse peligrosamente.

Mientras no exista algún tipo de instrumento de gestión urbana, que vía el incentivo, pueda promover las inversiones en aquellas propiedades menos favorecidas, es muy probable que este proceso se siga profundizando, lo que implicará la pérdida irremediable de una proporción no menor del patrimonio construido de estos barrios. Alerta dada por el incremento del 6% al 16%, en la década observada, de las propiedades que presentan signos de deterioro significativo en su estado de conservación.

La inversión pública se ha concentrado en el rescate, reciclaje y restauración de grandes inmuebles emblemáticos de estos barrios, como el Palacio Barburizza y el ex Colegio Alemán; así como a la conservación y restauración de los espacios e infraestructura pública. Línea de trabajo absolutamente necesaria; mas no ha sido capaz de generar instrumentos ad hoc, que permitan incentivar o redireccionar la inversión privada hacia aquellos inmuebles de alto valor patrimonial, pero que requieren una inyección de recursos mayores para su puesta en valor.

Deficiencia que ha implicado un bajo interés por parte de los privados por recuperar y reciclar inmuebles en condiciones menos favorecidas.

5.1.7 Sobre los encadenamientos que subyacen en la estructura barrio

El acuerdo social como base de una estructura de encadenamientos formales, que permita gestionar un emprendimiento conjunto, al interior del barrio no ha sido posible constatar en forma significativa.

Los empresarios encuestados, mayoritariamente manifestaron no contar con acuerdos comerciales, formales o informales, con otros prestadores de servicios en el barrio (45%), a lo sumo cuentan con algunos acuerdos para mejorar la cadena de comercialización con sistemas de reservas en línea (35%) y, una proporción de ellos pertenecen a asociaciones gremiales (52%).

Las juntas de vecinos tampoco operan de forma diferente a las que se encuentra en otros territorios, siendo más bien de tipo reaccionarias. No existiendo vínculos entre éstas y las empresas de turismo, excepto por que un número menor de las últimas (16%) manifiestan ser miembros de las juntas de vecinos.

En todo este panorama un tanto desalentador, la pregunta es cómo el conjunto opera coherentemente como unidad urbana y; para el turismo, cómo logra constituirse en producto.

Esta es una línea de trabajo que esta investigación no ha logrado cerrar, ya que se requiere de un periodo más largo para visualizar cómo evolucionan las estructuras sociales, económicas y ambientales que, dada la dinámica de acelerados cambios sucedidos en la última década en el área de estudio, aún están en proceso formativo y lejos de una posible consolidación.

Sólo podemos aventurar, que para el caso del turismo, la fortaleza de la identidad territorial urbana, sumado a los cambios de consumo del turista contemporáneo, quienes gracias a las TICs pueden ensamblar a medida sus propios productos; logrando consolidar de forma más o menos eficientes el encadenamiento de las diversas ofertas individuales presentes en este territorio, de tal manera de configurar en el proceso de consumo individual el producto final.

Esta nueva realidad emergente, que gracias a la combinación de la red urbana, los sistemas de navegación satelital y el transporte individual; conjugado con la posibilidad de programar y reprogramar el viaje en tiempo real con ayuda de las TICs, permiten la infiltración del visitante en el territorio visitado en múltiples direcciones; siendo el producto final consumido, un potencial aleatorio que sólo se concreta con la participación cada vez más activa del consumidor como agente decisivo en la consecución efectiva de los encadenamientos en turismo.

El desafío es entonces, influir en el flujo de información, ya que en el centro de las decisiones se encuentra la información que se dispone en la red y la confianza que esta genera en el potencial consumidor.

La continuidad espacio temporal de la información que se disponga de un territorio determinado, que permita facilitar la programación de una experiencia intensiva de lugar, es decir, la multiplicidad de opciones de ofertas hiladas en torno a una temática consistente; orientará de mejor manera la construcción de productos por parte del consumidor, y con ello, la opción de preferencia y compra en ese territorio.

Finalmente, el acuerdo local respecto del centro temático del producto, estándares mínimos de calidad, relato o contenido del discurso de interpretación del patrimonio local, desempeño ambiental y ético, entre otros aspectos; son temáticas claves que se deben abordar a la brevedad, de tal manera de generar un acuerdo social que permita hacer más sustentable el producto turístico que aún está en etapa inicial de desarrollo.

5.1.8 Sobre la distribución espacial de los elementos urbanos de alta legibilidad

Importa destacar primero que la unidad del conjunto, como un elemento urbano patrimonial de alta legibilidad, quizás sea uno de los valores más importantes de preservar de estos cerros.

Si bien existen hitos sobresalientes tanto por su factura urbana-arquitectónica, como por su significación histórica; la dimensión monumental del conjunto, donde a pesar de existir edificaciones que sólo ostentan la categoría de “valor ambiental”, sin éstos elementos configurantes del contexto de aquellas piezas más singulares, el valor de estas últimas se vería mermado porque requieren precisamente de su contexto para relevar su propia singularidad.

En un escenario topográfico difícil, de suelo regular escaso; la consolidación del espacio público junto con ser un regalo generoso a la ciudad, muchas veces resulta ser una proeza de ingeniería, dado que el mismo por lo general es el resultado del encuentro de la geometría regular de la trama ideal que se intenta imponer, con las condiciones irregulares de borde cerro, que implica la inevitable aparición de espacios residuales. Los que para ser conformados en los lugares singulares que hoy disfrutamos, se tuvo que recurrir a artificios que se encontraban en el límite de las posibilidades técnicas de la época.

Es por ello que los diversos espacios públicos, como los paseos miradores, entre los que destacan tres de más conocidos de la ciudad, Atkinson, Gervasoni y Yugoslavo; las interminables escaleras, donde cada descanso es un balcón que alcanza el horizonte; así como los ascensores, que remontan hacia la cumbre encajonados mirando al mar; son todos espacios urbanos de alta legibilidad y constitutivos de la identidad de lugar. Los que por lo general se encuentran siempre en situación de borde.

Podemos señalar, que no existe en estos barrios el concepto de la plaza central interior, muy por el contrario, lo que se busca es la mirada lejana, traer el horizonte al interior del cerro y, en lo posible el mar.

Cada lugar, cada esquina, cada balcón son únicos y están conformados por su propia constitución material, como por el trozo de paisaje urbano que son capaces de capturar. Entonces la singularidad no sólo está dada por el objeto arquitectónico, sino que además por su contexto urbano cercano y lejano.

Si bien existen algunos elementos construidos de alta singularidad, los que se constituyen en íconos obligados de ver en estos barrios. Es la continuidad urbana, que se construye en los múltiples recorridos posibles de visitar; el mayor valor que el lugar posee.

Es por tanto, el creciente número de sitios eriazos e inmuebles siniestrados, pero también aquellos desocupados; una de las amenazas más serias al valor patrimonial aquí presente, ya que éstos rompen la continuidad espacial urbana, tan característica de estos barrios.

5.1.9 Sobre los aspectos ideológicos que han guiado la intervención pública en el barrio

Como se puede apreciar en el Anexo IV, en el que se analizan algunas líneas de intervención del programa PRDUV, en particular sus aspectos ideológicos; la lógica de la intervención pública ha estado gobernada por una visión mercantilizante del valor del patrimonio.

Efectivamente dicho programa declara que la puesta en valor está directamente relacionada con el reciclaje de los inmuebles patrimoniales hacia usos comerciales; por lo que gran parte de su accionar, tardío por cierto, está orientado a incentivar la inversión privada como eje central de la recuperación patrimonial.

El Plan Maestro, que debería ser el gran instrumento para gestionar los recursos patrimoniales en juego, recién estuvo terminado hacia el año 2012, casi una década después de la declaratoria de UNESCO y, posterior a todas las intervenciones concretas que se realizaran a través de ese programa.

El gran ausente fue y sigue siendo, la participación ciudadana y el fortalecimiento del capital humano local. Pilares fundamentales para lograr un auténtico desarrollo endógeno.

Asistimos entonces a una historia repetida, donde el capital externo se instala y realiza un buen negocio, donde la comunidad local una vez más queda relegada de los beneficios posibles que el turismo pudo traer para la misma.

La salvedad, es que por la escala de estos barrios y la protección que rige sobre los inmuebles, el tamaño del negocio no es de interés para los grandes inversionistas; sino que más bien, para empresarios que han optado por un modo de vida alternativo, con mucha conciencia del patrimonio y del valor del lugar; lo que se refleja en que muchos de ellos han instalado su residencia, al igual que sus negocios, en el barrio.

También surge un grupo de vecinos que han adaptado sus viviendas para recibir turistas, en un formato tipo hospedaje familiar (B&B), lo que permite dar continuidad y fortalecer las redes sociales preexistentes en el barrio.

Sin embargo, esta realidad posible no está suficientemente abordada por los instrumentos públicos, presos del peso que tiene la burocracia, que por lo general opera a nivel nacional sin distinciones locales.

Al no contar con instrumentos públicos calibrados para la realidad local, evidentemente que las leyes de mercado han operado sin un marco básico de gestión. Lo que ha implicado que se han revalorizado en exceso las propiedades que presentan mejores condiciones para hacer rentable el negocio turístico; pero a su vez, se han desvalorizado y degradado aquellas con condiciones menos ventajosas para la instalación de emprendimientos comerciales.

5.1.10 Sobre los patrones de distribución de los usos comerciales y sus efectos sobre el estado de conservación de los inmuebles

Los patrones de distribución de los usos comerciales en el área de estudio, están directamente relacionados con los hábitos y patrones de consumo de los visitantes a la misma.

Por una parte, los servicios de alojamiento, que son comprados mediante reservas, cada vez más frecuentemente mediante sistemas *on line*, no requieren estar en torno a las calles más transitadas para captar su clientela; es más, como el servicio que se vende es esencialmente el descanso, por lo general se instalan en espacios interiores, alejados del tráfico y el ruido, buscando otros valores urbanos como las vistas, paseos, plazas o miradores.

Es así como el patrón de distribución de estos servicios, es de carácter disperso y consecuente con el uso residencial que se tenía en estos barrios al inicio del periodo de estudio; logrando acoplarse de buena manera con las dinámicas de uso preexistentes en los mismos. Donde además, el reciclaje de los inmuebles para acoger este tipo de negocio, no atenta contra la morfología y lógica funcional de la edificación original, lo que permite una adecuada preservación de los inmuebles, convertidos de esta manera en unidades productivas.

Por el contrario, los usos comerciales relacionados con los servicios de alimentación, artesanía, bares, pub y similares; cuyo éxito comercial depende fuertemente de su localización relativa a los flujos de visitantes; dado que la compra de los productos que estos ofertan, por lo general no es planificada, si no que surge en el transcurso de la visita al lugar, muchas veces porque esta oferta se encontraba al paso y responde con los requerimientos del momento. Tenemos que estos servicios se aglomeran en torno a las principales vías de circulación de visitantes, en patrón tipo racimo; donde además la propia concentración, tanto de visitantes como de ofertas de servicios, se potencia mutuamente.

Este patrón concentrado de ofertas comerciales, es el menos deseado; tanto por los residentes habitacionales, como por los propios empresarios del sector alojamiento. Sin duda, porque este patrón rompe la naturaleza originaria del barrio y le imprime un ritmo que no logra acoplarse de buena manera con su espíritu residencial, que aún permanece vigente en las calles y pasajes interiores del barrio.

Así mismo, dado que la ubicación en torno a las vías que concentran los flujos de circulación es un bien extremadamente escaso, es posible apreciar cómo se han comenzado a subdividir los inmuebles para albergar más de un negocio, lo que rompe su configuración formal y funcional original, degradando de cierto modo el bien patrimonial y atenta con el espíritu de conservarlo fiel a su origen.

5.1.11 Sobre la capacidad de resistencia y adaptación de las estructuras urbanas a las dinámicas de cambio observadas

El análisis realizado demostró que el estado demográfico en el área de estudio, al inicio de esta década que concentra los profundos cambios reportados, no era el más saludable para que los residentes que permanecían en estos barrios pudieran sortear sin dificultades el escenario que se avecinaba.

La profunda crisis económica que se extendía ya por más de cuatro décadas en esta ciudad puerto, había horadado la estabilidad poblacional de Valparaíso en general, y con mayor énfasis en el área de estudio, la que tradicionalmente fuera residencia de las clases más acomodadas del puerto y que mayoritariamente había emigrado en busca de mejores expectativas económicas.

No obstante este negativo panorama inicial, que ha implicado serias dificultades para reconectar los tejidos sociales en medio de un proceso acelerado de cambio, problemática que aún hoy está en desarrollo; la estructura urbana ha mostrado una gran capacidad de resiliencia.

La solidez del conjunto, favorecido por los instrumentos de conservación que protegen a una gran parte de los inmuebles del área de estudio, ha obligado a actuar sin modificar las estructuras arquitectónicas y urbanas en lo esencial, propiciando el desarrollo de iniciativas empresariales que las podemos catalogar como escaladas al barrio. Lo que además, ha condicionado que la nueva población que se radicó en el cerro, lo tuvo que realizar en forma dispersa, situación que favorecería la integración social.

Los principales problemas denunciados tanto por los antiguos residentes, como por los nuevos vecinos que emprendieron iniciativas en el ámbito del alojamiento turístico; es la instalación de iniciativas comerciales altamente concentrada, ya que genera presión en horas punta, sobre las principales arterias del barrio, distorsionando seriamente su sentido de lugar original.

El aumento de visitantes ha sido bien recibido y asimilado adecuadamente; reconociendo en esta actividad una herramienta que junto con traer recursos públicos y privados que justifican la conservación, le han otorgado a estos barrios un dinamismo que permite revitalizar el tejido social preexistente.

Sin embargo, todo este proceso es demasiado reciente, las nuevas estructuras sociales aún no logran cristalizar, estando todavía en etapa formativa, por lo que no existe certidumbre sobre la capacidad que estas tengan para redefinir o incidir en el tejido social de estos barrios.

Sólo se puede inferir, que la gran mayoría de los que se han radicado en este lugar, más que por un buen negocio, han optado por un proyecto de vida que se funda en el estilo de vida del barrio; incluso la población con residencia temporal (turistas) que alcanza al 20%, también se mueve motivada por el *Genius Loci* que aquí se respira; lo que permite presumir que existe una oportunidad para preservar y enriquecer el sentido de lugar, que subyace en el cuerpo patrimonial urbano construido; evitando que éste se transforme en un objeto arqueológico, tendencia natural de aquellos espacios urbanos patrimoniales, que pierden su vigencia funcional como pieza del tejido ciudad.

5.2 Recomendaciones

Sabido que estamos sin lugar a duda alguna, ante un cuerpo urbano de alto valor, en el cual persisten elementos esenciales del patrimonio cultural inmaterial de la ciudad, entendido éste como:

... los usos, expresiones, conocimientos y técnicas, así como los objetos y espacios culturales asociados, que las comunidades y los individuos reconocen como parte integrante de su patrimonio cultural. Transmitido de generación en generación, y constantemente recreado, infunde en la humanidad un sentimiento de identidad y continuidad (OMT, 2013).

Identidad y continuidad, que es precisamente la que está en juego cuando suceden procesos acelerados de cambio, que presionan las estructuras patrimoniales para responder a exigencias externas, trastornando su sentido original, haciéndolas perder su vigencia cuando no son capaces de adaptarse, especialmente, cuando estas exigencias operan con lógica mercantil.

Del ejercicio de esta investigación, se han realizado una serie de hallazgos en diferentes ámbitos que han sido expuestos en las conclusiones de la misma; no obstante, se hace necesario proponer un conjunto discreto de recomendaciones que refuercen el sentido instrumental de las mismas.

Conviene entonces traer a colación lo que recomienda la Organización Mundial de Turismo (2013) sobre la gestión de este tipo de activo:

Caracterizado a veces por una fragilidad extrema, el patrimonio cultural inmaterial debe gestionarse con suma cautela si se pretende que sobreviva en un mundo cada vez más globalizado. Formar alianzas genuinas entre las comunidades y los actores del turismo y el patrimonio solo es posible si todas las partes desarrollan la capacidad de apreciar justamente las aspiraciones y los valores del otro. Los actores del turismo deben familiarizarse, por lo tanto, con los conceptos, ideales y prácticas de gestión del patrimonio cultural, mientras que los actores del patrimonio han de esforzarse por comprender el complejo fenómeno del turismo y su *modus operandi*. A través de la comprensión mutua, ambas partes pueden construir un futuro basado en su interés compartido por los activos culturales, en concurrencia con las comunidades locales, depositarias últimas del legado cultural inmaterial de la humanidad.

Es entonces, un imperativo abordar el ámbito de la gestión del capital humano, tantas veces postergado. Porque, sólo en la capacidad que los miembros de la comunidad local tengan, de entender y manejarse correctamente con las materias complejas a que en lo cotidiano se enfrentan; que será posible darle

sustentabilidad a las bases que cimientan el patrimonio cultural inmaterial aquí presente.

La posibilidad de reestructurar el tejido social, así como los diversos encadenamientos que le dan vigencia al barrio en sus diversas dimensiones; pasa por lograr que la comunidad local logre construir espacios efectivos de diálogo y acuerdos sociales.

Será conveniente revisar la extensión del territorio protegido, de tal manera de lograr que estos barrios que se presentan como un cuerpo homogéneo, sean cautelados bajo una única figura de protección. Esto con el objeto de evitar que, ante una diferencia regulatoria, suceda un desarrollo diferenciado que rompa la unidad del conjunto.

Lograr monitorear, con instrumentos objetivos y efectivos, el proceso de cambio y resistencia que opera en estos barrios. De tal manera de contar con indicadores de alerta temprana que permitan mejorar la gestión territorial; es un imperativo para lograr un desarrollo sostenible de éstos.

Esencial será establecer indicadores para las distintas esferas de la sostenibilidad, pero sabiendo que es el patrimonio cultural inmaterial uno de los ámbitos más frágiles que se debe gestionar; diseñar y levantar información sistemática del comportamiento de la variable socio cultural, es imperativo.

Un tema de discusión que se presenta en esta investigación, y para el cual no existe respuesta en la actual legislación que ampara a los diversos instrumentos de planificación territorial (IPT) existentes; dice relación con la planificación dinámica y condicionada. Ya que los actuales IPT, tienen un carácter de “crustáceos”, incapaces de reaccionar ante cambios de escenarios o síntomas de saturación. Problemáticas mejor abordadas en la legislación ambiental.

Ensayar un proceso de auténtica “planificación participativa”, podría ser uno de los alicientes para lograr reconectar los tejidos sociales que no logran encontrarse aun en estos barrios; probablemente, porque no ha existido una causa común por la cual embanderarse y aunar fuerzas.

Finalmente, el proceso de globalización es un fenómeno que está cambiando profundamente todas las esferas del quehacer humano; donde la conexión o desconexión de territorios a la red mundial, es una realidad que se modifica a diario.

Valparaíso ha encontrado una oportunidad de conectarse, a través del turismo cultural, a la red globalizada de flujos de bienes, personas e información. Dado que el país presenta las condiciones tecnológicas y de apertura adecuadas para responder satisfactoriamente a los requerimientos del mundo globalizado. Sin embargo, en la medida que no exista gestión de la información, esta posición de privilegio se perderá. Ámbito que solo es posible sustentar, desde una base donde el acuerdo social prospere y existan tejidos sociales productivos alineados.

VI. BIBLIOGRAFÍA (preliminar)

6.1 Publicaciones

ALONSO, W. (1964). Location and land use. Cambridge, MA: Harvard University Press.

ANSELIN, L. (1995). Local indicators of spatial association - LISA. *Geographical Analysis*, 27: 93 – 115.

BURGESS, E. W. (1925). The Growth of the City, en Robert E. Park, Ernest W. Burgess y Robert D. Mackenzie (ed) *The City (Chicago)*. Reimpreso en Theodorson, G. A. (1974). *Estudios de Ecología Humana*, Tomos I y II. Barcelona: Editorial Labor.

CAMAGNI, Roberto. (2005). Economía Urbana. Barcelona: Antoni Bosch editor.

CARRILLO, Mario. (2002). Aspectos Microeconómicos introductorios del Desarrollo Regional y Urbano. México: Editorial Instituto Politécnico Nacional.

CARRIÓN, Fernando. (2007). “El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario”, en CARRIÓN, F. (editor) (2007). *Financiamientos de los centros históricos de América Latina y el Caribe*. Quito: FLACSO – Lincoln Institute of Land Policy.

CARRIÓN, Fernando. (2001). La Ciudad Construida: Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina. Ecuador: FLACSO.

CASTELLS, Manuel. (1985). Reestructuración económica, revolución tecnológica y nueva organización del territorio. Madrid: En Metrópolis, Territorio y Crisis.

CASTELLS, Manuel. (1989). Nuevas tecnologías y desarrollo regional. Madrid: Economía y Sociedad, N° 2.

CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES. (2004). Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales: Postulación de Valparaíso Como Sitio del Patrimonio Mundial UNESCO. Segunda Serie N° 70, 1ª Edición.

DINI, Marco. (2010). Competitividad, redes de empresas y cooperación empresarial. Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social. Santiago de Chile: ILPES.

GATTO, F. (1989). Cambio tecnológico neofordista y reorganización productiva. Primeras reflexiones sobre sus implicaciones territoriales. *EURE* N° 47.

GATTO, F. & QUINTAR, A. (1992). Distritos industriales italianos. Experiencias y aportes para el desarrollo de políticas industriales locales. Santiago: ILPES-CEPAL.

- LEDRUT**, Raymond. (1974). El espacio social de la ciudad. Buenos Aires: Amorrortu Editores.
- LEDRUT**, Raymond. (1976). Sociología urbana. Colección Nuevo urbanismo. Instituto de estudios de administración local. Madrid.
- LYNCH**, K. (1960). La imagen de la Ciudad. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1984.
- MAFFESOLI**, Michel. (2005). El nomadismo. Vagabundeos iniciáticos. México: Fondo de cultura económica.
- MCKERCHER**, Bob., y **CHAN**, A. (2005). How Special Is Special Interest Tourism. Journal of Travel Research 44: 21 – 31
- MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO** (2014). Informe Estadísticos Ciudad de Valparaíso, Dirección de Turismo.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE TURISMO – OMT**. (2005). El turismo urbano y la cultura – La experiencia europea. Madrid: OMT.
- ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE TURISMO – OMT**. (2013). Turismo y patrimonio cultural inmaterial. Madrid: OMT.
- POLÈSE**, Mario. (1998). Economía urbana y regional: introducción a la relación entre territorio y desarrollo. Capítulo 10, la localización de las actividades económicas en el espacio urbano.
- NAREDO**, José Manuel. (2006). Raíces económicas del deterioro ecológico y social. Más allá de los dogmas. Madrid: Editorial Siglo XXI, España Editores S.A.
- RAPOPORT**, Amos. (1978). Aspectos humanos de la forma urbana. Hacia una confrontación de las Ciencias Sociales con el diseño de la forma urbana. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- VERGARA**, Cecilia; **FERRADA**, Mario. (2009). Preservación de inmuebles y zonas de conservación histórica de Valparaíso. En Revista Urbano N° 21. Págs. 32 - 40. Concepción.
- VIRILIO**, Paul. (1997). El Ciber mundo, la política de lo peor. Traducción de Mónica Poole. Madrid: Ediciones Cátedra S.A.

6.2 Tesis

ARRIAGADA S., Maira. (2003). El barrio Bellavista en los procesos de modernización. Memoria para optar al título de Socióloga. Prof. Guía. Patricio de la Puente. Departamento de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Chile. Santiago: DS, FCS, UCh, agosto del 2003, 110 p.

SEPÚLVEDA, Juan. (2004). Barrio, comunidad y patrimonio cultural. Un estudio cualitativo sobre los habitantes de los cerros Alegre y Concepción de Valparaíso. Tesis para Optar al Título Profesional de Sociólogo. Universidad de Chile, Facultad de Ciencias Sociales, Escuela de Sociología.

6.3 Presentaciones y conferencias

ASCHER, Francois. (2003). Ciudades con velocidad y movilidad múltiples: un desafío para los arquitectos, urbanistas y políticos. Exposición del Sr. Ascher durante la I Bienal Internacional de Arquitectura de Rotterdam el año 2003. Traducción al castellano de Monika Dockendorff y Fernando Pérez Villalón.

6.4 Documentos electrónicos

AROCA, Patricio. (2000). Econometría espacial: Una Herramienta Para el Análisis de la Economía Regional. Presentado al V Encuentro de la Red de Economía Social PANAMA, del 5 al 7 de Septiembre de 2000. [en línea] <http://decon.edu.uy/network/pdfs/aroca.pdf> [consultado 15 mayo 2011]

BAUMAN, Zigmunt. (2003). Modernidad Líquida. México: Fondo de Cultura Económica. ISBN: 950-557-513-0. [en línea] <http://www.frrg.utn.edu.ar/frrg/apuntes/cmasala/bauman_zygmunt_modernidad_adquida.pdf> [consulta: 10 junio 2011]

BECATTINI, Giacomo. (2004). Del distrito industrial marshalliano a la "teoría del distrito" contemporánea. Una breve reconstrucción crítica. [en línea] <http://dialnet.unirioja.es/servlet/dfichero_articulo?codigo=2124386&orden=70937> [consulta: 01 octubre 2011]

BERVEJILLO, Federico. (1995). Territorios en la globalización cambio global y estrategias de desarrollo territorial. ILPES y Revista Prisma, N° 4, 1995, Universidad Católica del Uruguay. [en línea] <http://moraleseconomia.zxq.net/blog_de_moraleseconomia/ANALISIS-TERRITORIAL-I/6-Territorios_en_la_glob.pdf> [consulta: 16 octubre 2011]

BUSTOS, María Luisa. (1993). Las teorías de localización industrial: Una breve aproximación. Estudios Regionales N° 35, pp. 51-76. [en línea] <<http://www.revistaestudiosregionales.com/pdfs/pdf399.pdf>> [consulta: 09 noviembre 2011]

CARRIÓN, Fernando. (2005). El Centro Histórico como Proyecto y Objeto de Deseo, *Eure* XXXI, 939: 89-100. [en línea] <http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612005009300006&script=sci_arttext> [consulta: 15 junio 2011]

CARRIÓN, Fernando. (2005) El Centro Histórico como Proyecto y Objeto de Deseo, *Eure* XXXI, 939: 89-100. [en línea] http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612005009300006&script=sci_arttext [consulta: 20 junio 2011]

CASTELLS, Manuel. (1999). Globalización Identidad y Estado en América Latina. [en línea] <<http://governabilidad.cl/documentos/globalizacion.doc>> [consulta: 20 mayo 2011]

CASTELLS, Manuel. (1996). La era de la información. [en línea] <http://filosinsentido.files.wordpress.com/2013/06/manuel_castells_la_era_de_la_informacion_econobooks-org.pdf> [consulta: 02 octubre 2014]

DE MATTOS, Carlos; **RIFFO**, Luis; **YAÑEZ**, Gloria y **SALAS**, Ximena. (2005). Reestructuración del Mercado Metropolitano de Trabajo y Cambios Socio Territoriales en el Gran Santiago, proyecto Fondecyt 1040838. [en línea] <<http://www.geo.puc.cl/observatorio/arenas/Mercado%20de%20Trabajo%202004.pdf>> [consulta: 15 junio 2011]

Departamento de Geofísica, Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, Universidad de Chile. Atmósfera. Meteorología Internáctica. [en línea] <http://www.atmosfera.cl/HTML/datos/datos_02.html> [consulta: 20 agosto 2014]

FAYOS-SOLÁ, Eduardo. (2004). Política turística en la era de la globalización. Colección Mediterráneo Económico, N°5, "Las nuevas formas del turismo". ISBN: 84-95531-20-8. [en línea] <<http://www.fundacioncajamar.com/mediterraneo/revista/me0510.pdf>> [consulta: 10 mayo 2011]

GARCÍA CANCLINI, Néstor. (2001). Culturas híbridas, poderes oblicuos. [en línea] <http://isaiasgarde.myfil.es/get_file?path=/garc-a-canclini-n-stor-culturas.pdf> [consulta: 25 octubre 2011]

GIL OSPIN, Armando. (2011). Desarrollo, territorio, espacio, entorno y ordenamiento. [en línea] <<http://biblioteca.ucp.edu.co/OJS/index.php/lineas/article/viewFile/978/891>> [consulta: 01 octubre 2011]

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS (2012). Resultados Preliminares Censo de Población y Vivienda 2012. [en línea] <http://www.cooperativa.cl/noticias/site/artic/20120831/asocfile/20120831161553/resultados_preliminares_censo_2012.pdf> [consulta: 20 septiembre 2014]

LILLO, Adelaida; **Ramón**, Ana Belén y **Sevilla**, Martín. (2007). El Capital Humano como factor estratégico para la competitividad del sector turístico. Cuadernos turísticos N° 19, (2207), pp. 47-69. Universidad de Murcia. ISSN 1139-7831. [en línea] <<http://redalyc.uaemex.mx/pdf/398/39801903.pdf>> [consulta: 10 septiembre 2011]

NANJARÍ, Eduardo et al. PROYECTO SER REGIÓN - Identidad para el Desarrollo Programa de Fortalecimiento de la Identidad. Gobierno Regional de Valparaíso y Subsecretaría de Desarrollo Regional SUBDERE. [en línea] <http://www.territoriochile.cl/1516/articles-83974_recurso_1.pdf> [consulta: 01 octubre 2014]

OYARZÚN, Edgardo y **SZMULEWICZ**, Pablo. (2010). Fortalecimiento de la gestión en destinos turísticos. Recomendaciones para el diseño de programas operativos. Turismo y Sociedad. Universidad Externado de Colombia. [en línea] <<http://foros.uexternado.edu.co/ecoinstitucional/index.php/tursoc/article/viewFile/2189/1934>> [consulta: 10 septiembre 2011]

SÁNCHEZ, Enrique. (2008). Los distritos industriales italianos y su repercusión en el desarrollo de las pequeñas y medianas empresas. [en línea] <<http://www.scielo.cl/pdf/rgeong/n40/art03.pdf>> [consulta: 01 octubre 2011]

SAN ROMÁN, Gerardo (2004). Estrategias para la Instrumentación y Desarrollo de Clusters Revista Espacios. Vol. 25. [en línea] <<http://www.revistaespacios.com/a04v25n01/04250101.html>> [consulta: 10 noviembre 2011]

SFORZI, Fabio. (2007). Del distrito industrial al desarrollo local. [en línea] <http://156.35.33.98/cecodet/formacion/ORDS/docum/Sforzi_Artimino05.pdf> [consulta: 01 octubre 2011]

SFORZI, Fabio. (2008). Unas realidades ignoradas: de Marshall a Becattini. En Revista Mediterráneo económico. [en línea] <<http://www.fundacioncajamar.com/mediterraneo/revista/me1302.pdf>> [consulta: 01 octubre 2011]

TRAUER, B. (2006) "Conceptualizing special interest tourism-framework for analysis". Tourism Management 27: 183-200. [en línea] <http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_nlinks&ref=1745999&pid=S1851-1732201400010000700036&lng=es>[consulta: 05 octubre 2014]