

Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile

Actividad Formativa Equivalente para optar al grado de Magister  
en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios

Utilización de estructuras existentes para  
la residencia de estudiantes extranjeros  
en Valparaíso.



**UNIVERSIDAD DE CHILE**

Arquitecto: Ricardo Véliz Rojas

Profesor Guía: Alicia Campos Gajardo

Diciembre 2017

Agradezco a mi familia por el apoyo incondicional entregado durante esta etapa, en especial a mis hijos Ricardo y Benjamín que me acompañaron durante estas noches de trabajo.



# O

# INTRODUCCIÓN

La rehabilitación como herramienta para intervenir en la arquitectura y en los sectores patrimoniales consolidados, como son las zonas de conservaciones histórica, constituye una acción totalmente válida, a fin de incorporar nuevos valores y re-destinar las edificaciones, de acuerdo a las necesidades básicas de la ciudad y sus habitantes.

Hoy en día la rehabilitación ha logrado insertarse en el mercado inmobiliario de manera incipiente, logrando constituirse en una tendencia muy cotizada y respaldada por políticas públicas que fomentan su proyección.

Chile posee un extenso campo donde se ve reflejada esta tendencia, debido principalmente al fenómeno de expansión urbana que afecta a sus ciudades en donde las edificaciones muchas veces se

ven obligadas en cambiar su destino para mejorar la calidad de vida de sus habitantes

Valparaíso es una ciudad no ajena a esta realidad, donde la rehabilitación de las edificaciones tiene un potencial gracias a la calidad de su arquitectura que incluye la influencia de inmigrantes extranjeros que alguna vez habitaron la ciudad.

La investigación plantea un nuevo destino para las edificaciones, posibilitando la regeneración urbana desde un punto de vista sustentable de valor patrimonial tomando en consideración dos grandes actividades económicas de la ciudad, como lo es el turismo internacional y la marca consolidada "Valparaíso ciudad universitaria".

La ciudad, en su calidad de ciudad

Patrimonio de la Humanidad, necesita diversificar las iniciativas inmobiliarias en atención a la multiplicidad de fenómenos asociados a la demanda de residencia, de una manera más sensible con su condición Patrimonial, identificando oportunidades inmobiliarias que pudieran converger en la valoración de esta posición.

En concordancia con estas ideas se pretende exponer la problemática que existe en la residencia estudiantil actual y renovación urbana de la ciudad y por consiguiente plantear una propuesta a través de la rehabilitación patrimonial que contribuya a la reactivación programática de un lugar determinado que sintonice con los valores de lo existente.

# O MOTIVACIONES

El estar viviendo más de tres décadas en el puerto de Valparaíso, genera cuestionamientos inevitables al momento ver cómo evoluciona la ciudad en términos de desarrollo urbano, económico y demográfico. La condición de Valparaíso como ciudad turística y universitaria, genera permanentemente una población flotante y por consiguiente también se crea un mercado inmobiliario que da cabida a la necesidad de residir.

Por un lado, existe una amplia gama de residencias que albergan la mayor parte del turismo extranjero, lo que ha traído como consecuencia, un desarrollo inmobiliario hacia la rehabilitación en edificaciones existentes, hacia un producto definido, como lo son los hoteles boutique. Por otro lado tenemos a un volumen de estudiantes que también demandan

lugares para residir, pero que se han ido adaptando a espacios que solo cumplen sus necesidades básicas y la mayoría de las veces carecen de equipamiento .

En mi experiencia como habitante y estudiante de pregrado de la ciudad, tuve la oportunidad de identificar las carencias, indefiniciones y ambigüedades en el habitar, debido principalmente a que no existe un diseño que acoja las verdaderas necesidades de este segmento, trayendo como principal consecuencia y problemática que el usuario se acomode al inmueble.

Por tal motivo considero que es el momento que estas dependencias sean consideradas como un real problema de diseño y se sitúen a la altura de una ciudad universitaria, tal como lo hizo el mercado de residencias temporales de escala media,

hace algún tiempo con el nacimiento de los hoteles boutique en la ciudad, un producto inmobiliario que hoy está en lo más alto de la industria hotelera local.

Hoy en día el quehacer del arquitecto se ha expandido hacia un rol más matizado, no solo vinculado al diseño arquitectónico y la construcción sino al ámbito de la gestión de proyectos tanto públicos como privados. En mi condición de arquitecto independiente he logrado identificar oportunidades de desarrollo profesional ligado a intereses disciplinares y a una escala conectada con la con las necesidades de entorno urbano y social.

De esta manera con mi empresa y en relación a los conocimientos adquiridos en este magister busco materializar el tema de tesis mediante un proyecto de rehabilitación.

# O

# ÍNDICE

Introducción	03	Objetivo	34	Equipamiento y servicio	60
Motivaciones	04	Funcionamiento	35	Hotel	62
		Universidades	36	Equipamiento y servicio	64
<b>CAPITULO 1 :</b>	07	Perfil de estudiante extranjero	40	Hostal	66
<b>ANTECEDENTES</b>		Estímulos e Interés	40	Equipamiento y servicio	70
Hipótesis	14	Testimonios	41	Bed & Breakfast	72
Objetivos	15	Porcedencias	42	Equipamiento y servicio	74
Metodología	16	Desplazamientos	44	Apart Hotel	76
Estado de arte	18	Estudiante inicial	44	Equipamiento y servicio	77
Desarrollo urbano	20	Estudiante bohemio	45	Tabla comparativa	80
Turismo cultural	24	Estudiante cultural	46	Certificaciones	82
Educación superior	27	Hospedaje estudiante extranjero	48	Tarifas	84
Síntesis	30	Residencia Europea	49	Síntesis	86
		Síntesis	53		
<b>CAPITULO 2 :</b>	31	<b>CAPITULO 3 :</b>	55	<b>CAPITULO 4 :</b>	87
<b>MOVILIDAD ESTUDIANTIL</b>		<b>MERCADO HOTELERO</b>		<b>REHABILITACIÓN PATRIMONIAL</b>	
Introducción	32	Introducción	56	Introducción	88
Programa de Intercambio	33	Modelos de Hospedaje	57	Rehabilitación Patrimonial	89
Modelo	33	Hotel Boutique	58	Metodos y Objetivos	91
				Rehabilitación en Valparaíso	93

Fenómeno de gentrificación	95
Planes y Subsidios	97
Proyectos con Aporte CORFO	100
Valor Inmuebles	108
Síntesis	110
<b>CAPÍTULO 5 :</b>	111
<b>PROPUESTA</b>	
Introducción	112
Etapa 1: Emplazamiento	113
Etapa 2: Sector	115
Cerro Cordillera	115
Cerro Concepción	117
Cerro Cárcel	118
Cerro Yungay	119
Cerro Bellavista	120
Cerro Florida	121
Cerro Alegre	122
Caraterización Comparativa	123
Etapa 3: Cerros Emergentes	127
Elección de inmueble	128
Etapa 4: Cerro Florida	129
Estudio de Cabida	132
Capacidad	133
Etapa 5: Evaluación Económica	134
<b>CONCLUSIONES</b>	137
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	141

0

1

CAPITULO 1

**ANTECEDENTES**

# 01 ANTECEDENTES

Valparaíso fue el puerto de entrada a Santiago, ciudad de la que dependía, y su comercio se estableció casi exclusivamente con el puerto de Callao en el centro - oeste de Perú. La llegada de la Independencia y la libertad de comercio, permitió el comienzo de una expansión económica sostenida. Este fenómeno se vio reflejado en el aumento de la población porteña: de 5.000 habitantes contabilizados en 1810, aumento considerablemente a 40.000 en 1842. Entre estos se incluían inmigrantes extranjeros atraídos por la posibilidad de comercio con las nuevas repúblicas de América y hombres jóvenes, que se desplazaban hacia el puerto, en busca de oportunidades.

El hecho de que los extranjeros se radicaran en la ciudad, le dio un peculiar desarrollo a la comuna, otorgándole fama de ciudad bohemía y cosmopolita, con una prolífica actividad

cultural y artística. Conforme aconteció el desarrollo del siglo XX, la ciudad fue equipada con importantes universidades tradicionales acompañando en sus primeras décadas un auge económico que le significó ser objeto de sucesivas migraciones, cuyos protagonistas que se ubicaron espontáneamente en los cerros en donde se concentró la mayor densidad poblacional de la comuna.

## Consideraciones históricas

En la primera mitad del siglo diecinueve, Valparaíso se transformó en la ciudad más dinámica de Chile, aumentando su población casi tres veces en sesenta años. El puerto pasó a ser la segunda ciudad, en términos demográficos, más grande del país y el principal centro económico, además de ser el puerto más importante del Pacífico Sur. Durante el periodo de la República, se apreció

un creciente aumento de la planta urbana, la cual, a fines del siglo diecinueve, sobrepasó los límites naturales lo que trajo como consecuencia una inminente expansión hacia los cerros de Valparaíso.

La influencia de los extranjeros continuó ,Alemanes, Ingleses, Holandeses, Italianos y Franceses prácticamente se tomaron la ciudad y producto de aquello comenzaron a incidir directamente en el impulso social, cultural y sobretodo en el ámbito de la construcción, lo cual se vio reflejado en su arquitectura y en el desarrollo urbano de la ciudad, la construcción de cientos de escaleras peatonales y la instalación de decenas de ascensores eléctricos a partir del año 1883 dieron muestra de aquello. En el ámbito residencial, aparecen nuevos sistemas constructivos, las viviendas comenzaron a construirse de dos y tres pisos dejando de manifiesto el estilo europeo, en su ornamentación, materialidades e imagen de los inmuebles.

A comienzos del siglo veinte, Valparaíso se encontraba en su apogeo logrando constituirse en un centro comercial, financiero, residencial y de servicios para los buques procedentes de diversas latitudes y para sus tripulantes. Consigo también surgen las primeras casas

de estudios destinadas a la educación superior, las cuales despertaron un gran interés en el entorno educativo..

La ciudad comenzó a poblar la compleja topografía que caracteriza a los cerros, generando barrios residenciales y espacios públicos que llamaban la atención por su forma de habitar las pendientes. Sin embargo a comienzos de 1930 surgieron los primeros síntomas de estancamiento que señalaron el comienzo de la decadencia del puerto. Algunas de las causas de este fenómeno fueron la consolidación de Santiago como un centro de actividades políticas, comerciales e industriales que impulsaron el traslado de empresas y vecinos a la capital. El terremoto de 1906 también provocó que la ciudad manifestara daños es su infraestructura, sin embargo el gran motivo por lo que el puerto comenzó a decaer fue la apertura del canal de Panamá en 1914, que transformó toda la red comercial internacional, dejando a Valparaíso al margen del nuevo escenario comercial.

Como reflejo de este conjunto de situaciones, es que comienza paulatinamente un proceso de disminución comparativa del crecimiento de la población respecto de otras comunas grandes de Chile. También se observó un

descuido en la ciudad respecto de sus construcciones, se frenó la inversión inmobiliaria y por consiguiente muchas viviendas y edificios quedaron sin terminar su edificación convirtiéndose en verdaderos fósiles urbanos. La pobreza y la cesantía aumentaron y familias enteras tuvieron que emigrar a otros destinos en busca de un mejor vivir, lo que claramente entregó indicios de que también parte del quehacer cotidiano del puerto comenzaba un proceso de transformación.

La atmosfera de abandono se mantuvo por décadas, es recién a comienzos del año 2000 se pudo apreciar una preocupación del estado ante tal escenario. Por tal motivo , el año 2002, el ministro del interior mediante el decreto supremo n° 205 constituye la comisión presidencial plan Valparaíso quien advirtió acerca de *“los diversos problemas de carácter económico y social que afectan a los habitantes de la ciudad de Valparaíso”* y defendió *“la conveniencia de dinamizar, desarrollar, mejorar y embellecer la ciudad de Valparaíso, promoviendo y haciendo atractiva la radicación en su territorio tanto de nuevos habitantes como de inversiones, instalaciones de nuevas industrias productivas y de servicios, sin perjuicio de fortalecer el turismo, la cultura y la actividad universitaria regional”*.(Decreto supremo número 205,

Ministerio del interior, 28 de marzo de 2002.)

### Valparaíso ciudad patrimonio de la humanidad

El 06 de Mayo del 2003, Valparaíso fue nombrada Capital Cultural de Chile acto seguido el 02 de Julio de ese mismo año, fue nombrada Patrimonio de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación la Ciencia y la Cultura (UNESCO) debido principalmente a su riqueza arquitectónica desarrollada a fines del siglo XIX, convirtiéndose en el tercer sitio chileno protegido por el organismo internacional, lo que significó sin duda un potenciamiento en el sector turístico de la ciudad puerto.

Esto también generó un interés por las autoridades gubernamentales en fomentar la rehabilitación y restauración de sectores patrimoniales de la ciudad lo cual originó diversos programas que potencian el turismo, como por ejemplo el Plan Rumbo Valparaíso que durante el año 2009 elaboró una agenda estratégica para convertir a Valparaíso en destino turístico, definiendo como objetivo aumentar el número de visitantes cada año y triplicar el gasto turístico en la ciudad (MM\$18.180 a MM\$54.070) con plazo 2010 – 2015.

Las políticas de vivienda que se han aplicado en la ciudad también demostraron un alto interés por potenciar este sector productivo. El ejemplo más explícito es que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) quien desarrollo un programa de subsidio directo a los compradores de viviendas en predios patrimoniales rehabilitados. Gracias a estas políticas se han recuperado 20 inmuebles, generando aproximadamente 160 departamentos. En términos de espacios públicos el MINVU, en el marco del Programa de Recuperación de Espacios Públicos Patrimoniales, ha ejecutado diversos proyectos de mejoramiento de plazas, sendas peatonales, pasajes y calles del barrio puerto y paseos en los cerros.

En síntesis ha existido un cambio en la actividad

**1.0- Autoridades de la región de Valparaíso y el Mercado Puerto, en el marco del inicio a las obras, de rehabilitación. Fuente: <http://biobio-chile.cl>**





productiva de la ciudad de Valparaíso, el cual ha sido impulsado desde el gobierno regional y que tiene como un eje productivo el turismo patrimonial comunal gran plataforma incluso para desarrollos inmobiliarios.

Desde entonces y gracias a esta nueva condición de "ciudad patrimonio", el turismo a adquirido una suerte de blindaje dentro de la economía local de la ciudad y a pesar de la inminente llegada de nuevos ciclos de crisis económicas que han golpeado los principales sectores transables de la economía regional, el comportamiento de los sectores priorizados ha seguido mostrando un gran dinamismo.

### **Valparaíso ciudad universitaria**

La situación de abandono que afectó a la ciudad, durante principio del siglo XX, increíblemente no influyó de mayor manera al desarrollo universitario de Valparaíso, por el contrario se fue consolidando como una ciudad universitaria de excelencia y un referente en el ámbito del conocimiento superior. En la ciudad actualmente se ubican cuatro Universidad del Consejo de rectores de la universidades de Chile (CRUCH) y dos institutos profesionales de carácter nacional, que en conjunto cultivan todas las áreas del

conocimiento y representan potencialmente una fuente de desarrollo e innovación para la ciudad, demostrando claramente que el decaimiento no afectó al desarrollo de las casas universitarias.

En las últimas dos décadas, a nivel nacional, la Región de Valparaíso se posicionó como la segunda región con mayor concentración de Instituciones de Educación Superior (IES). El 35% de las IES corresponde a universidades, el 33% a Centro de Formación Técnica (CFT) y el 32% Institutos Profesionales (IP). Esto trajo resultados positivos en términos de empleo y aporte al PIB regional contribuyendo sin lugar a dudas a la reactivación económica.

El inexorable crecimiento de la población universitaria atrae a muchos jóvenes que desean cursar tanto su etapa de pregrado como postgrado en la diversa oferta universitaria.

Sin embargo no solo el interés por estudiar en Valparaíso proviene del ámbito nacional sino que gracias a la globalización cada año podemos encontrar más extranjeros que arriban a la ciudad y ven la posibilidad de cursar sus estudios de pregrado y/o postgrados en las universidades de Valparaíso, motivados principalmente por la condición de Valparaíso

como ciudad patrimonial y universitaria. Un reciente reportaje de la afamada BBC de Inglaterra ubicó a Valparaíso como una de las cinco mejores ciudades universitarias del mundo para vivir, resaltando varios de sus atributos, como su riqueza histórica, su singular geografía, la arquitectura característica de algunas de sus edificaciones y la diversidad cultural de la ciudad Patrimonio de la Humanidad.

La nota publicada en el prestigioso medio británico destaca que pese a estar cerca de los principales centros metropolitanos, estas urbes universitarias *"ejercen su propia esfera de influencia, donde miles de estudiantes se mezclan con los residentes para crear allí un microclima propio. Por lo general, liberales de mentalidad y con visión de futuro, estas ciudades tienen una cultura vibrante, habitantes con alto nivel educativo, y a menudo se clasifican dentro de los destinos más deseados para vivir"*. (BBC London, 2013)

El artículo señala que Valparaíso es el hogar de cuatro de las principales universidades chilenas, que reciben a estudiantes del país y de todo el mundo, recordando que antes de la apertura del Canal de Panamá, la ciudad puerto era un importante punto de detención

para los viajeros que navegaban entre el océano Atlántico y el Pacífico, haciendo de Valparaíso un centro económico y cultural.

### Rehabilitación patrimonial

Ésta serie de acontecimientos y políticas de reactivación, pro desarrollo de la ciudad, gatillan un interés por parte del sector privado ante las oportunidades que se presentan para continuar, mejorar y proyectar el desarrollo económico de Valparaíso en el ámbito turístico.

Cuando conjugamos por un lado una ciudad reconocida ante la unesco como patrimonio de la humanidad donde la calidad de su infraestructura es vital para mantener dicho título y por le otro una población flotante atraída por el patrimonio y la oportunidad de cursar estudios universitarios, es inevitable cuestionarse si **¿en qué condiciones la arquitectura patrimonial de Valparaíso podría asumir las necesidades actuales de los estudiantes extranjeros?**





1.2



1.3

1.1-Edificio Cousiño como actual instituto Duoc.

1.2-Interior del Edificio Cousiño después de su rehabilitación.

1.3-Edificio Cousiño antes de su rehabilitación.

Fuente: <http://duoc.cl>

# 01 HIPOTESIS

---

La rehabilitación de inmuebles en una ciudad patrimonial como Valparaíso entega oportunidades para implementar un modelo de negocios basado en las principales actividades económicas de la ciudad.

La carencia de residenciales para estudiantes extranjeros, que estén a la altura de los requerimientos contemporáneos para el desarrollo de una estancia, en concordancia con estándares de calidad internacional, representa una oportunidad para definir un producto destinado a las necesidades de los estudiantes y a utilizar la rehabilitación patrimonial como principal plataforma para resolver el problema.

# 01

## OBJETIVO GENERAL

Rehabilitar inmuebles para satisfacer la demanda residencial de estudiantes extranjeros en la ciudad de Valparaíso

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- » Definir y estudiar el perfil del estudiante extranjero.
- » Estudiar el modelo de movilidad estudiantil en Chile.
- » Analizar la infraestructura y modelo de residencia estudiantil internacional.
- » Identificar los sectores donde se concentra la oferta hotelera en Valparaíso.
- » Definir los productos inmobiliarios dirigidos a satisfacer la demanda de alojamiento en la ciudad.
- » Identificar los proyectos de rehabilitación realizados en la zona.
- » Conocer las fuentes de financiamiento que promueven proyectos de rehabilitación.
- » Analizar y ubicar la oferta de inmuebles con potencial para realizar una intervención.
- » Proponer una alternativa de inversión de residencial dirigido a estudiantes extranjeros.
- » Realizar una evaluación económica de la propuesta.



# 01

## METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

La tesis se enmarca en un tipo de investigación descriptiva analítica, esto se materializa con la recolección de datos recogidos que tienen relación con los principales temas a profundizar, es decir, la educación superior y la rehabilitación patrimonial.

Se realizó un catastro de instituciones dirigidas a la educación superior que actualmente implementan programas de intercambio en la región, esta información se cotejó con los principales índices de información entregados por el consejo nacional de educación.

Se estudió la movilidad estudiantil y sus temporalidades mediante datos y testimonios entregados por los departamentos de relaciones internacionales de las casas de estudio ya mencionadas.

Para dar con el perfil del usuario se concertaron visitas y reuniones con estudiantes extranjeros y dueños de residenciales.

Se realizó un análisis cualitativo de las residenciales del modelo internacional. Se desarrolló un análisis de superposición de planos para ubicar al estudiante dentro de la ciudad, cuáles son sus movimientos y cuáles son los lugares que asiste frecuentemente.

Se catastraron las alternativas que ofrece la ciudad en toda su extensión para satisfacer la demanda turística y se realizó un análisis cualitativo de las principales características y servicios que entregan.

Por otro lado y continuando con la otra línea de la investigación se realizó un



**1.4-Programa de recuperación de barrios Minvu.**  
Fuente: Autoría Propia

fichaje de los principales proyectos que se desarrollaron a partir de la rehabilitación patrimonial entendiendo muchos de estos casos fueron financiados por programas del estado que incentivan dicha práctica. En el ámbito de la rehabilitación de inmuebles surgió la necesidad de realizar un estudio del valor de viviendas usadas con potencial para realizar un proyecto de rehabilitación en todos los cerros de Valparaíso.

Posteriormente se hizo un sondeo de inmuebles en venta para estudiar el valor de inmuebles usados.

Para la elaboración de la propuesta básicamente se utilizaron todos los datos entregados en capítulos anteriores para así llevarlo a un análisis económico, donde se evaluó su factibilidad.

Finalmente se elaboraron las conclusiones del estudio desarrollando donde apuntan fundamentalmente a contestar los objetivos planteados a partir de la hipótesis formulada.

# 01 ESTADO DEL ARTE

La rehabilitación como práctica tiene una presencia muy antigua en la humanidad, y ha nacido como necesidad en las primeras culturas urbanas, como respuesta a los cambios naturales, desplazamiento de actividades culturales y demandas demográficas, debido a la no disponibilidad de suelo urbano, sino también la necesidad de creación de nuevos espacios públicos o la adaptación de las pre existencias a nuevos requerimientos y re simbolizaciones, recurriendo a las ampliaciones, adosamiento de nuevos elementos, transformaciones que permiten la sobrevivencia y permanencia de dichos edificios.

La rehabilitación es hoy en día una de las áreas de conservación de los Bienes Arquitectónicos y Urbanos más importantes por su amplio espectro de posibilidades e



**1,5/1.6**  
**Rehabilitación de viviendas en Extremadura, España**  
**Fuente:Lofts,2010, editorial FKG**





1.7



1.8

**1.7/1.8-Rehabilitación  
casa rural, Italia  
Fuente:Lofts,2010,  
editorial FKG**

impactos en las ciudades a finales del siglo XX y en el presente siglo, practicada a partir de los periodos de postguerra mundial desde 1945 momento en el cual toma una especial importancia dentro de las visiones contemporáneas de recuperación del ambiente cultural y su vitalidad en ciudades y arquitecturas además de las nuevas demandas urbanas, falta de disponibilidad de suelo urbano especialmente en los centros históricos y cambios de usos dentro de las dinámicas urbanas.

La rehabilitación de estructuras en Europa es una de las principales herramientas para mantener un legado arquitectónico a lo largo de la historia, se re acondicionan edificios mejorando la habitabilidad de éste y a la vez potencian su entorno.

Países como Italia, Alemania, España y Francia son precursores en este tipo de intervenciones logrando constituir un mercado inmobiliario específico al rededor de este concepto.

En Chile el modelo no difiere mucho en términos de lineamientos y se han implementado políticas públicas por medio de organismos como el ministerio de vivienda y urbanismo (MINVU) que potencia este tipo

de intervenciones generando el interés del sector privado a invertir en esta tendencia.

Cuando se habla de rehabilitación es inevitable mencionar a Valparaíso como uno de los grandes referentes a nivel nacional en esta materia, desde que fue declarado patrimonio de la humanidad se ha convertido en una de las ciudades más atractivas para incursionar en este modelo de negocio y sin duda ha gatillado un crecimiento económico en donde el sector inmobiliario se centra en aprovechar esta condición.

En la actualidad, Valparaíso, luego del repunte económico de la última década, está centrado en seguir aprovechando este impulso, para ello se continúan implementando diversas políticas de reactivación que puedan mantener la situación económica actual y desde luego proyectarla en el tiempo.

Las políticas de reactivación se encuadran en una estrategia más general sobre la ciudad, la más ambiciosa que ha tenido al menos en sus últimos cincuenta años. Entre sus enunciados explícitos, esta política se ha propuesto contrarrestar la declinación económica de la ciudad-puerto potenciando áreas económicas

tradicionales, como la actividad portuaria, universitaria e inmobiliaria, así como áreas emergentes como la que gira en torno al turismo y a la rehabilitación urbana.

La autoridad tomó cartas en el asunto constituyó una comisión presidencial llamada Plan Valparaíso la cual se basa principalmente en "la conveniencia de dinamizar, desarrollar, mejorar y embellecer la ciudad de Valparaíso, promoviendo y haciendo atractiva la radicación en su territorio tanto de nuevos habitantes como de inversiones, instalaciones de nuevas industrias productivas y de servicios, sin perjuicio de fortalecer el turismo, la cultura y la actividad universitaria regional". (Pablo Andueza, 2010, página 1)

Velando por dichos intereses se reconocen tres conceptos básicos que logran establecer una potencial estabilidad económica local y que de alguna manera se van relacionando entre sí para generar nuevos campos de incursión y desarrollo económico.

## **Desarrollo urbano**

Luego que la UNESCO declarara a Valparaíso patrimonio de la humanidad,

**1.9-Población obrera antes de la rehabilitación.**

**1.10-Población obrera despues de la rehabilitación**

Fuente: <http://mapa.valpo.net/>



la rehabilitación patrimonial ha generado una conciencia colectiva con respecto al tema tanto de las autoridades como de la comunidad porteña.

Como consecuencia de esta acción surge en el año 2006 el programa de recuperación y desarrollo urbano de Valparaíso (PRDUV), fruto de un contrato de préstamo entre el

gobierno de Chile y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para intervenir de manera integral en el territorio urbano considerado área patrimonial de Valparaíso.

El gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), está potenciando dichas obras mediante el subsidio de rehabilitación patrimonial incentivando al sector inmobiliario a invertir en la rehabilitación de inmuebles.

Continuando con el apoyo estatal, se crea el Plan Director de Gestión Patrimonial quien plantea que se hizo necesario y urgente elaborar un modelo de gestión que condujera la ciudad hacia un proceso de regeneración, rehabilitación y revitalización. En este sentido el gobierno de Chile y la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, se comprometieron a proteger y velar por la integridad del sitio. Sin embargo, esto significaba un esfuerzo país que requería de un trabajo coordinado y sostenido en el tiempo para mantener la categoría de Patrimonio de la Humanidad y consolidar este reconocimiento, como una oportunidad para lograr un desarrollo integral de la ciudad.



Como fuente de financiamiento que van en apoyo al desarrollo urbano de la ciudad aparece también CORFO quien ha llevado a cabo por cerca de una década acciones de fomento a actividades productivas y proyectos empresariales que se orientan, según palabras de esta repartición pública, al manejo y gestión productiva de los recursos del patrimonio cultural y permiten la "puesta en valor económico" del capital cultural de esta ciudad. Para ello la condición económica del patrimonio, representara una alternativa cierta para lograr una mayor y mejor conservación de los bienes culturales al aumentar y dinamizar los flujos económicos y el gasto privado en torno al él.



1.11-Agrupacion de Arquitectos y profesionales por Valparaíso. Fuente: <http://www.plancerro.cl/>

En el ámbito social se encuentra la comunidad porteña que por medio de movimientos sociales ,liderados por arquitectos del medio local, logran poner en el tapete la importancia de reconocer la condición patrimonial de la ciudad. Hoy en día el concepto de rehabilitación patrimonial es una herramienta que logra establecer un punto de inicio hacia la rehabilitación urbana donde por ende aumenta la plusvalía y genera nuevos campos de intervención que originan nuevas fuentes

**El arribo de turistas a la ciudad también se ve gatillado por las diversas actividades culturales que se desarrollan a lo largo del año.**

Festividades como año nuevo, festival de las artes, carnaval mil tambores, rockodromo son algunas de las eventualidades que cada año atraen a gran cantidad de turistas jovenes tanto nacionales como extranjeros.

Otros polos turísticos como la casa de Pablo Neruda y el tradicional museo cielo abierto atraen aun turista extranjero de mayor edad.



**1.11-Carnaval Mil Tambores**  
Fuente: <http://biobiochile.cl>

**1.12-Año nuevo en el mar.**  
Fuente: <http://www.quehacerenvalpo.cl/>

**1.13-La Sebastiana**  
Fuente: <http://www.lavalijahostel.cl/>



de trabajo, inversión y atractivos turísticos. La rehabilitación ha ido mutando en base a las necesidades del usuario donde el uso queda determinado por la dinámica predominante del sector. En un comienzo la rehabilitación se centro solo en inmuebles de carácter residencial siendo el ejemplo mas emblemático el caso de la población obrera del Cerro Cordillera.

En el ámbito privado hoy en día existe una agrupación de oficinas de arquitectura local que se han reunido para constituir un movimiento llamado Plan Cerro que básicamente se desempeñan en diseñar, gestionar y construir proyectos de rehabilitación y renovación urbana en la ciudad de Valparaíso, con el fin de poner en valor y rescatar espacios en desuso. Sus intervenciones buscan volver a densificar Valparaíso, a través de proyectos que se inserten en terrenos eriazos y/o viviendas abandonadas de la ciudad, buscando lograr en este proceso una mayor participación ciudadana. Gonzalo Undurraga Arquitecto Pucv, representante de la agrupación, sostiene que "En este momento estamos todos los integrantes actuales de Plan C con encargos por la zona de conservación histórica y de re activación patrimonial,

ligados al turismo y además con inversiones inmobiliarias de baja escala, y con un mercado insipiente." (Revista Planeo, Abril 2016).

La mayoría de las obras de rehabilitación se concentran en cerros turísticos de la ciudad o sectores emergentes con potencial turístico.

## **Turismo cultural**

Sin lugar a dudas el sector mayor beneficiado por los procesos de rehabilitación urbana a los cuales ha estado sometida la ciudad en las ultimas décadas, ha sido el la industria del turismo que hoy indudablemente representa uno de los pilares fundamentales de la estabilidad económica de Valparaíso. El sector turístico que ha visto aumentado el número de visitantes de 63.169 turistas (extranjeros y nacionales) el año 2009 a 97.000 turistas el año 2012 y a 250.717 en año 2015 (cifras turísticas mensuales INE VALPARAÍSO).

El turismo cultural o patrimonial es un importante componente de estrategias de desarrollo económico, a modo de otorgar beneficios a partir de fuentes históricas de la ciudad. La preservación y restauración de edificios históricos promueven la reutilización adaptativa para ayudar a

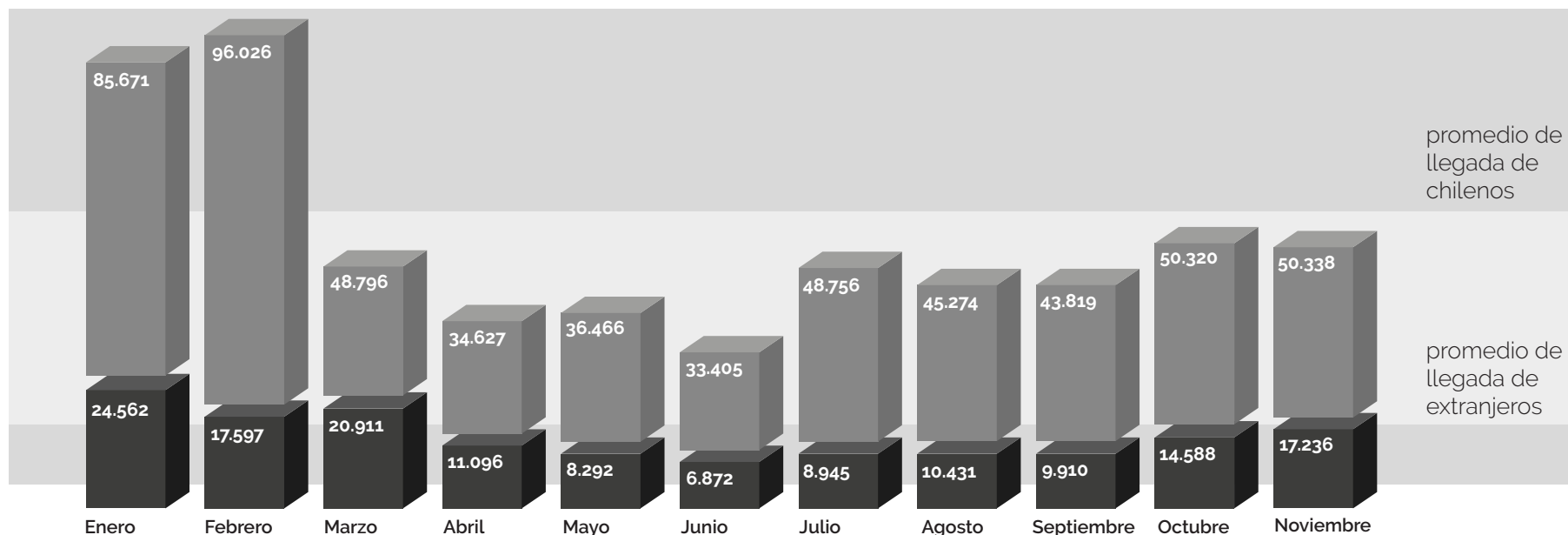


Figura 1.Llegada de turista a Valparaíso. Fuente: Sernatur

revitalizar distritos comerciales históricos.

La condición de ciudad puerto también contribuye a la llegada de turistas a la ciudad, ya que Valparaíso recibe cada año una gran cantidad de trasatlánticos provenientes de todo el mundo, generando una amplia gama de oferta hotelera.

En los últimos años, junto con el apoyo e intenso influjo de las políticas públicas culturales impulsadas por el Consejo

Nacional de la Cultura y las Artes, Valparaiso ha presenciado un importante desarrollo de la creación artística y de las industrias vinculadas con el sector creativo, lo cual promueve el interés del turista a visitar la ciudad. La postura actual del Sernatur tiene como gran objetivo en la región aumentar el número y movimiento de turistas nacionales e internacionales con el fin de incrementar el gasto turístico y quebrar la estacionalidad de la demanda en meses de baja y media temporada.

Mes	Llegada ( Nro. de Personas )			Pernoctación ( Nro. de Personas )			Promedio
	Total	Chile	Extranjero	Total	Chile	Extranjero	
Enero	110.233	85.671	24.562	220.890	158.744	62.146	2,0
Febrero	113.623	96.026	17.597	235.597	196.501	39.096	2,1
Marzo	69.707	48.796	20.911	125.535	85.686	39.849	1,8
Abril	45.723	34.627	11.096	78.030	57.541	20.489	1,7
Mayo	44.758	36.466	8.292	72.159	57.825	14.334	1,6
Junio	40.277	33.405	6.872	65.991	54.616	11.373	1,6
Julio	57.701	48.756	8.945	111.673	89.177	22.496	1,9
Agosto	55.705	45.274	10.431	100.774	75.960	24.814	1,8
Septiembre	53.729	43.819	9.910	101.532	79.628	21.904	1,9
Octubre	64.908	50.320	14.588	119.391	87.224	32.167	1,8
Noviembre	67.574	50.338	17.236	117.347	84.728	32.619	1,7
Promedio	65.813	52.136	13.676	122.629	93.421	29.208	1,8

Figura 2. Flujo de llegada de turistas, año 2015. Fuente: Sernatur

**Se pueden distinguir variaciones en el arribo de turistas a la ciudad siendo Junio uno de los meses mas bajos en terminos de llegada de numero de personas que se debe claramente a las condiciones climaticas y a la escasa actividad cultural debido a lo mencionado.**

Sin embargo el verano tiene un repunte considerable y esto se ve reflejado tambien en la capacidad hotelera que se encuentra todos los años por sobre el 90% , cifras que se deben a las actividades culturales y festividades de fin de año que se ven favorecidas indudablemente por el buen clima.



## Educación superior

La trascendencia de las casas universitarias Valparaíso ha sido fundamental para la constitución de ciudad universitaria por excelencia. En ella estudian más de 80.000 jóvenes cada año, aproximadamente un 14% de la matrícula total del país. En Valparaíso se ubican cuatro Universidad del CRUCH y dos institutos profesionales de carácter nacional, que en conjunto cultivan todas las áreas del conocimiento y representan potencialmente una fuente de desarrollo e innovación para la ciudad

El debate sobre el rol que deberían jugar las universidades en el desarrollo local de los territorios donde se emplazan está abierto desde hace décadas. En la actual sociedad del conocimiento, donde emerge la necesidad de potenciar la producción de conocimiento para generar procesos de desarrollo más equitativo entre las distintas zonas de una región, las Universidades emergen para algunos como uno de los grandes instrumentos para cumplir con esta tarea.

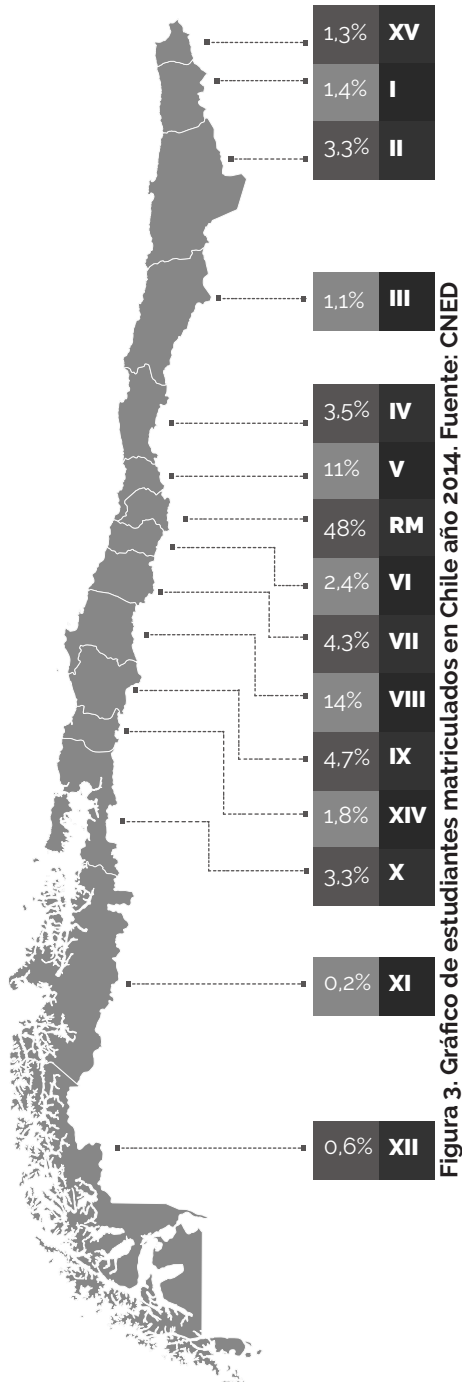
La Agencia Regional de Desarrollo Productivo de Valparaíso (ARDPV) a inicios del año 2007, tras un contundente análisis

de las innegables ventajas que tiene la Región como zona de vida universitaria -y considerando que se dictan 810 Programas de Pregrado y 123 de Postgrado- impulsa la definición de una estrategia de desarrollo que se materializa en la creación del Programa de Mejoramiento de la Competitividad (PMC) "Estudia en Valparaíso".

"Estudia en Valparaíso", es la expresión institucional de un trabajo conjunto orientado a aunar voluntades y criterios, a integrar las perspectivas individuales de las IES hacia una visión consensuada de futuro, para la creación del Clúster de Instituciones de Educación Superior de la Región de Valparaíso. Con 37 entidades que incluyen Universidades, Institutos Profesionales y Centros de Formación Técnica y una matrícula total superior a 130.000 alumnos, se hacía inminente la necesidad de plasmar las ideas y esfuerzos individuales, en un programa colectivo y coordinado de trabajo, en aras de imprimir un sello de mejoramiento continuo en la calidad de la educación y los servicios anexos entregados a los alumnos, que depositan su confianza y futuro profesional en dichas casas de estudios.

El desarrollo de las universidades ha despertado el interés de todo el mundo, tanto es así que muchas universidades internacionales acuerdan programas de intercambios y cada vez son más estudiantes extranjeros que visitan la región, transformándose así en turistas que conforman una población flotante.

En comparación con las otras dos regiones del país que albergan mayor cantidad de estudiantes extranjeros, resalta la ciudad de Valparaíso que ha aumentado la llegada de estudiantes foráneos en veinte veces en diez años. Números que sin lugar a dudas llaman la atención e indudablemente potencian el turismo local.



## El Sistema de Educación Superior de la Región de Valparaíso está compuesto por 44 Instituciones, siendo la segunda región con mayor concentración en el país.

En particular, la Región de Valparaíso, al año 2014, cuenta con 14 Centros de Formación Técnica, 17 Institutos Profesionales, 12 Universidades donde 4 de ellas pertenecen al Consejo de Rectores de Valparaíso (UV, UTFSM, UPLA y PUCV) y 1 Institución de la Defensa Nacional.

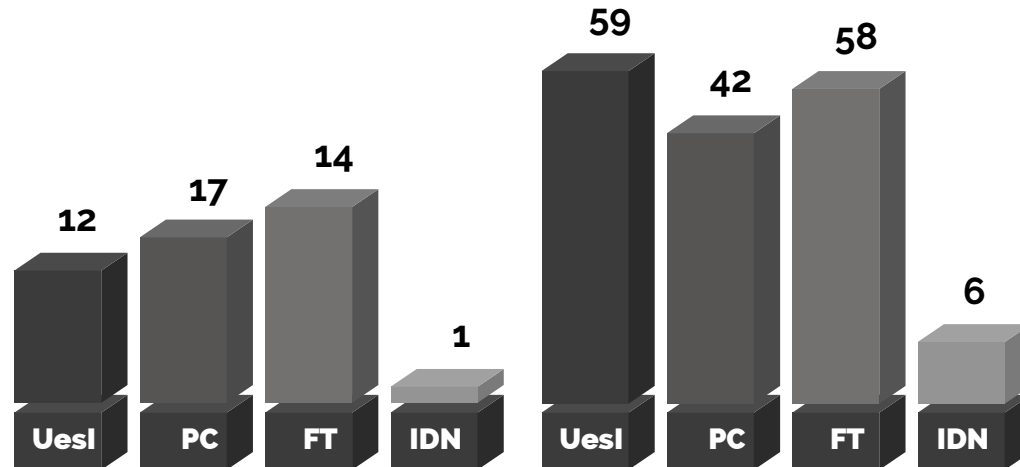


Figura 4. Número de Instituciones de Educación Superior en la Región de Valparaíso y Chile Año 2014. Fuente: CNED

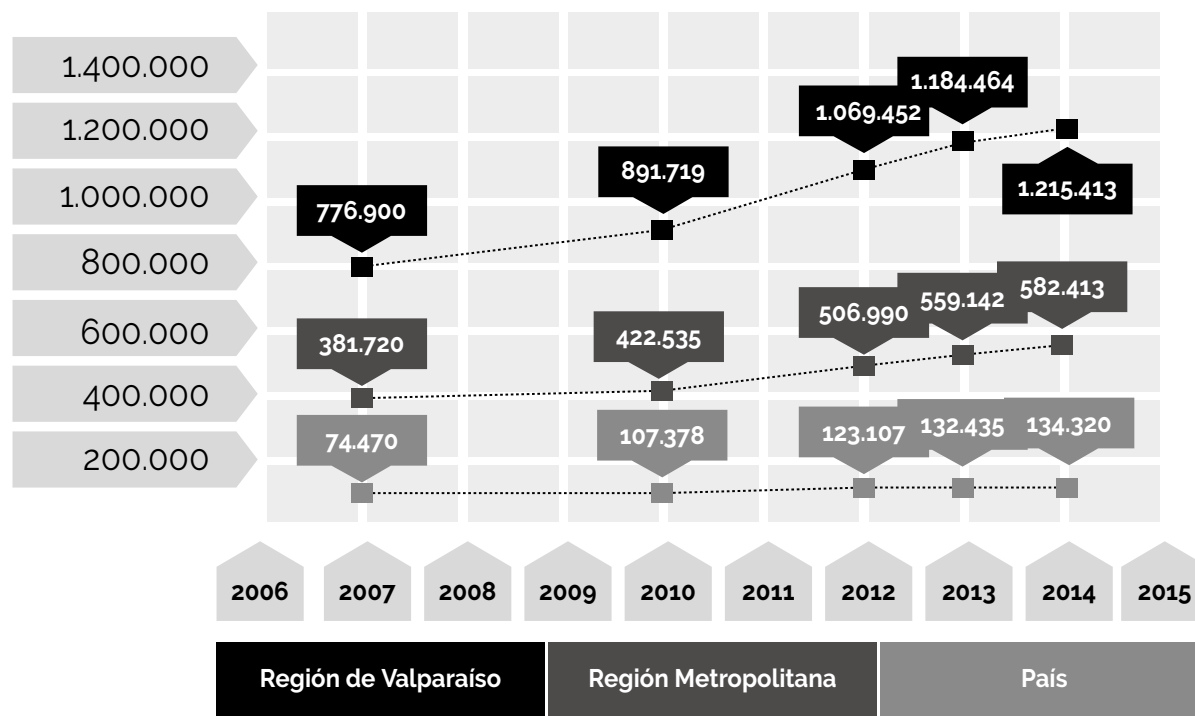
**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

La matrícula total que incluye programas de pregrado, postgrado y postítulo alcanzó a los 134.320 estudiantes en el 2014 en la Región de Valparaíso, equivalente a un 11% de la matrícula nacional (1.215.413). Esto ubica a la Región como la tercera con mayor cantidad de estudiantes de educación superior del país, superado por las Regiones Metropolitana y del Bío Bío.

Es posible observar la evolución de la matrícula total en los últimos ocho años, donde se aprecia una tendencia de crecimiento sostenido a nivel regional y país.

Asimismo, en la Región de Valparaíso, el crecimiento del último período superó el 1.4%: 134.320 matriculados el año 2014 versus 132.435 el año 2013.

Del total de matriculados en el país en el 2014 (1.215.413), un 58% correspondían a las Universidades, 29% a los Institutos Profesionales y el 12% a los Centros de Formación Técnica. En la Región, en el mismo año, la matrícula total de 134.320 alumnos se distribuyó un 62% a las Universidades, un 29% a los Institutos Profesionales y un 9% a los Centros de Formación Técnica



**figura 5. Número de matriculados en las Instituciones de Educación Superior en Valparaíso. Fuente: CNED**

La matrícula de las Universidades del Consejo de Rectores de Valparaíso (CRUV) supera los 52.000 alumnos, lo que representa a un 62% de los alumnos matriculados en las universidades de la región.

Las Instituciones de Educación Superior con casa matriz en la Región, cuentan con más de 300 inmuebles y sobre medio millón de

metros cuadrados construidos. Además disponen de 104 bibliotecas que representan el 14% a nivel país, aumentando un 1% con respecto al año 2013.

# 01

## SINTEISIS

La situación económica de Valparaíso ha pasado por situaciones inestables durante el último siglo debido a diversos hitos de distinto carácter que azotaron la ciudad. Luego de estar sumidos en un estancamiento el gobierno impulsó una serie de políticas de reactivación, las cuales gradualmente han ido surgiendo efecto en el tiempo.

Las principales políticas de reactivación se enfocaron en potenciar áreas de turismo y patrimonio, abriendo una brecha de oportunidades de negocio. Sin duda uno de los hechos más importantes para la reactivación fue la postular a Valparaíso como patrimonio de la humanidad gracias a su nutrida arquitectura que dejaron los inmigrantes en la época de apogeo de la ciudad.

Paradójicamente los extranjeros vuelven

a la ciudad, ahora en condición de turista, atraídos entre otras cosas por la regeneración urbana que posee Valparaíso. Esta regeneración se ve fuertemente reflejada por la rehabilitación patrimonial que hoy representa una de las principales aristas económicas de sector inmobiliario.

Existe hoy un mercado en crecimiento gracias a las oportunidades de negocio que se abrieron por el repunte. Es así como el sector inmobiliario ha ido aprovechando los recursos que entrega la ciudad en términos de rehabilitación de espacios.

En la actualidad tanto el sector público como en el privado continúan ejerciendo y fomentando la acción de habitar nuevos espacios, donde muchos de estos son rehabilitados hasta en su destino y son redireccionados en función a la demanda de la ciudad.

Una de las principales consecuencias positivas que trajo la tendencia de rehabilitar el patrimonio arquitectónico, fue la creciente llegada de turistas tanto nacionales como internacionales lo que se ve reflejado en los datos que entrega el INE y el SERATUR como instituciones de medición. La gran oferta hotelera en la ciudad es un fiel reflejo de la connotación turística que caracteriza la ciudad esta última década.

Producto de la alta concurrencia de turistas a la ciudad surgió la aparición de una población flotante, la cual también está constituida por estudiantes que vienen a cursar programas académicos en las universidades porteñas, quienes a través de un programa de movilidad estudiantil permanecen en la ciudad un tiempo prolongado lo cual incide directamente en la demanda de residencias.

0

2

CAPITULO 2

**MOVILIDAD**

**ESTUDIANTIL**

# O

# INTRODUCCIÓN

Durante los últimos treinta años el proceso de incorporar una dimensión internacional, intercultural o global a los objetivos, las funciones o la oferta de la educación universitaria se ha acelerado notablemente.

El año pasado, 19.525 estudiantes de otras nacionalidades figuraban cursando algún programa de educación superior en Chile. A ellos se suman 7.401 alumnos que llegaron a nuestro país en planes de intercambio. En total, en 2014 hubo más de 26.000 estudiantes provenientes de distintos países alrededor del globo en la enseñanza superior chilena. Así lo reveló el estudio "Situación de la matrícula de extranjeros en la educación superior en Chile", elaborado por el Servicio de Información de Educación Superior (Sies), del Mineduc.

El informe señala que el 60,7% de los extranjeros matriculados en la educación terciaria en Chile cursa alguna carrera de pregrado, mientras que el 34,6% está inscrito en posgrados y el 4,8% en un postítulo.

Aunque es evidente que cada año más estudiantes internacionales eligen Chile como destino para estudiar se ha progresado poco si se consideran los puntos de referencia internacionales (OCDE, 2009). El número de estudiantes extranjeros en la región de Valparaíso pasó de 662 en el año 2003 a 1.600 el año 2011 (SIES, 2011).

La problemática estudiantil que se vive en todo Chile desde el 2011 no fue impedimento para que 1.250 de esos estudiantes extranjeros llegaran este año a las distintas universidades de Valparaíso, pero **¿cuánto se sabe de ellos? , ¿Cual**

**es su procedencia?, ¿Por cuanto tiempo vienen a nuestro país?, ¿Donde se alojan?, ¿Cuales son sus intereses?, son algunas de las interrogantes que se pretenden dilucidar a través de este estudio.**

# O PROGRAMA DE INTERCAMBIO

## MODELO

Para la mayoría de los estudiantes universitarios tener una experiencia de formación en otra entidad fuera de su ciudad de residencia, relacionarse con alumnos, docentes e investigadores de otras áreas y tener la oportunidad de seguir asignaturas que no se imparten en su institución constituye un aporte positivo para su desarrollo, ya que le da la oportunidad de enriquecer su cultura personal y académica, le crea nuevas redes de contacto y mejora sus posibilidades laborales.

La movilidad estudiantil es el proceso de transferencia de un alumno o alumna de un programa a otro sobre la base de acuerdos institucionales preestablecidos. Ello permite, por ejemplo, que los alumnos

puedan realizar su carrera en otra institución convalidado las asignaturas cursadas.

En Chile, a partir de los años noventa, podemos observar que las universidades comienzan un proceso de internacionalización que se condice con las nuevas condiciones políticas del país y que las obliga además a adecuarse a un mundo educativo cada vez más globalizado. Esta situación se ve potenciada además con las políticas de gobierno a través de la Cancillería que apoyan este proceso mediante distintas modalidades como son, por una parte, las misiones que Pro Chile promueve y financia a través de proyectos a las universidades, en las que participan mayoritariamente universidades del CRUCH, a distintos países latinoamericanos para dar a conocer el sistema de educación superior chileno y por otra parte, los programas de becas que

la AGCI ofrece para atraer estudiantes de la región a realizar programas de magister acreditados en las universidades chilenas.

De la misma manera, hacia finales de los noventa, varias universidades dan sus primeros pasos para atraer estudiantes extranjeros de pregrado que vengan a realizar estudios ya sea como estudiantes de intercambio por un semestre o pasantías de algunas semanas de duración.

Para la mayoría de los alumnos, principalmente europeos y norteamericanos, el beneficio de estudiar fuera del país de origen, en cuanto a desarrollarse profesionalmente, se asocia a la experiencia misma de vivir fuera y lo que ella conlleva.

## OBJETIVOS

- » Favorecer la formación profesional mediante la movilidad de estudiantes en áreas que complementen los planes de estudios y/o proyectos de investigación de las instituciones participantes.
  - » Facilitar el acceso de estudiantes a las instituciones de la región para realizar avances en sus estudios.
  - » Promover el reconocimiento de materias, grados, estudios y diplomas, estimulando a las instituciones de educación superior a desarrollar políticas de atención a los estudiantes extranjeros
- y trabajar para prestigiar su accionar más allá del ámbito local, en un marco institucional que asegure la calidad de los conocimientos y prácticas;
- » Promover la cooperación y la integración de las Universidades que la conforman, así como la internacionalización de la educación.
  - » Propiciar el intercambio de material didáctico, cultural y experiencias sobre métodos pedagógicos innovadores.
  - » Consolidar, a través del intercambio estudiantil, acciones conjuntas entre los países de la región, que permitan mayor
- participación estudiantil en cuestiones sociales y, consecuentemente, potencien las posibilidades de desarrollo integral de las naciones.
- » Conocer e insertarse dentro de un país o ciudad diferente, conviviendo con estilos de vida, políticas, sistemas de organización, infraestructura y patrimonio local.
  - » Incrementar la comprensión y tolerancia por otras culturas de los participantes, así como mejorar sus conocimientos de idioma y ampliar sus horizontes sociales.



## FUNCIONAMIENTO

En Chile existen principalmente dos sistemas de intercambio dentro de las universidades que pertenecen al Cruch. El primer modo es cuando un estudiante extranjero viven con una familia que lo hospeda, habitualmente son voluntarios con remuneración y suelen ser una familia tradicional.

Las familias que hospedan a los estudiantes extranjeros son supervisadas por las organizaciones que crean y dirigen los programas como así también su proceso de postulación al programa de alojamiento. En esta modalidad la familia asume un rol paternal integrando al extranjero al quehacer diario del grupo familiar.

El segundo modo como se alojan los estudiantes extranjeros es de manera absolutamente libre, es decir ellos buscan donde y con quien alojar. En la mayoría de los casos se hospedan en pensiones o bien cuando viene con un grupo de otros estudiantes logran organizarse y arrendar un departamento u otro inmueble.

Muchas veces ,bajo esta modalidad, esto



representa una problemática debido principalmente a que llegan a espacios que no están acondicionados para recibir estudiantes.

En términos generales un estudiante de intercambio suele permanecer en el país anfitrión por un período relativamente corto, en general de seis a 10 meses, en contraste con programas o becas de estudio internacional, que pueden durar varios años.

Algunos estudiantes de intercambio pueden obtener grados académicos de los países que los reciben. Es en esos casos cuando se utiliza el término intercambio académico.

**2.1 Movilidad estudiantil. Fuente: Shutterstock**

## UNIVERSIDADES

El Consejo de Rectores de las Universidades Chilenas (Cruch), o simplemente Consejo de Rectores, es un organismo colegiado, de derecho público y con personalidad jurídica, que reúne a los rectores de veintisiete universidades chilenas, públicas y privadas, que tiene por función general la coordinación de la labor universitaria del país. Las instituciones de educación superior que lo integran suelen ser denominadas en Chile como «universidades tradicionales».

Una universidad que pertenece al Cruch es reconocida por poseer calidad y excelencia académica, a lo que se le suma el “prestigio” que poseen las instituciones que componen el Consejo. El estudio se basa en las 4 universidades de la región de Valparaíso que pertenecen al Cruch, las cuales concentran la mayoría de los alumnos extranjeros que se matriculan en la región atraídos por los privilegios mencionados que caracterizan a dichas casas de estudio.

Se estima que el número de extranjeros en la Ciudad, matriculados en las universidades del consejo de rectores



PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
**CATOLICA**  
DE VALPARAISO



**Universidad**  
de Valparaíso  
CHILE



UNIVERSIDAD TECNICA  
FEDERICO SANTA MARIA



Universidad de  
**Playa Ancha**

Figura 6. Ubicación casas estudiantiles dentro de Valparaíso.  
Fuente: Elaboración propia.



de Valparaíso ,supera los 1.857 en año 2014. (Estudios 2015, SIES), de estos un 90% estuvo desarrollando un intercambio estudiantil o un programa de corta estadía, el 7% estaba matriculado en alguna carrera de pregrado y el 3% algún programa de postgrado.

Los alumnos en intercambio estudiantil o programas de corta estadía, provienen principalmente de Estados Unidos y Canadá con el 44% del total, seguido por Europa con un 35%

Los alumnos de intercambio realizan este intercambio principalmente en carreras de áreas comerciales, humanistas y cursos en español.

Las universidades del Consejo de Rectores de Valparaíso, durante el año 2014, mantuvieron vigentes 366 convenios de intercambio de alumnos con diferentes universidades del mundo, que implicó que 395 alumnos chilenos viajaran al extranjero y 334 alumnos extranjeros estudiaran en la región de Valparaíso.

Otro punto interesante de destacar es que en el año 2014, llegaron a la región de

### Estudiantes extranjeros matriculados en ciudad de Valparaíso

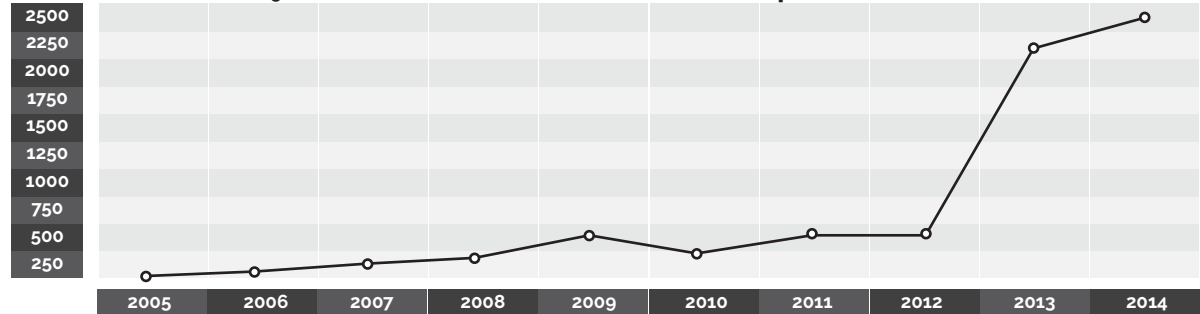


Figura 7. Gráfico matriculados, año 2015. Fuente: CNED.

### Estudiantes extranjeros matriculados en Región Metropolitana

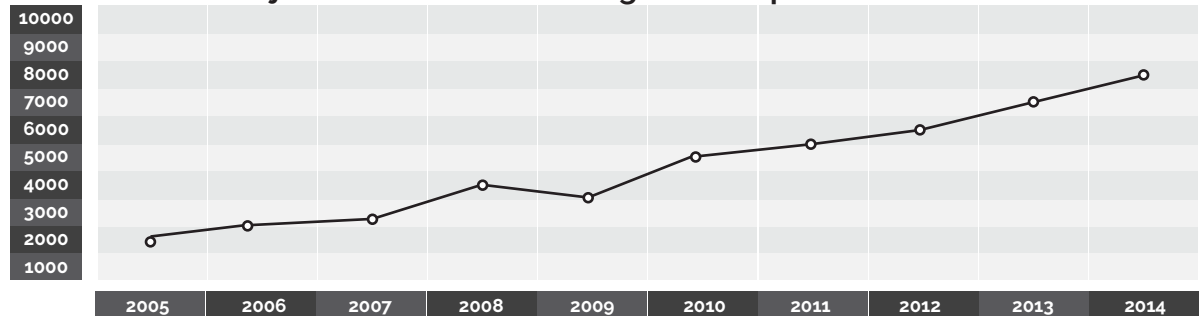


Figura 8. Gráfico matriculados, año 2015. Fuente: CNED.

### Estudiantes extranjeros matriculados en Región del Bío Bío

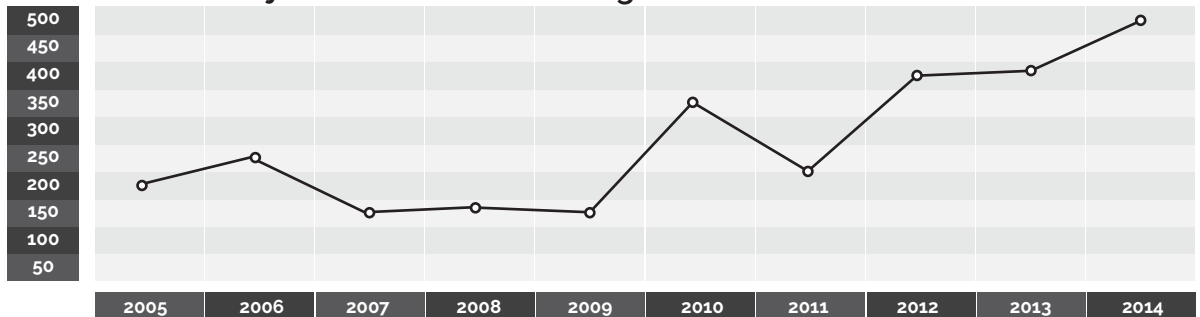
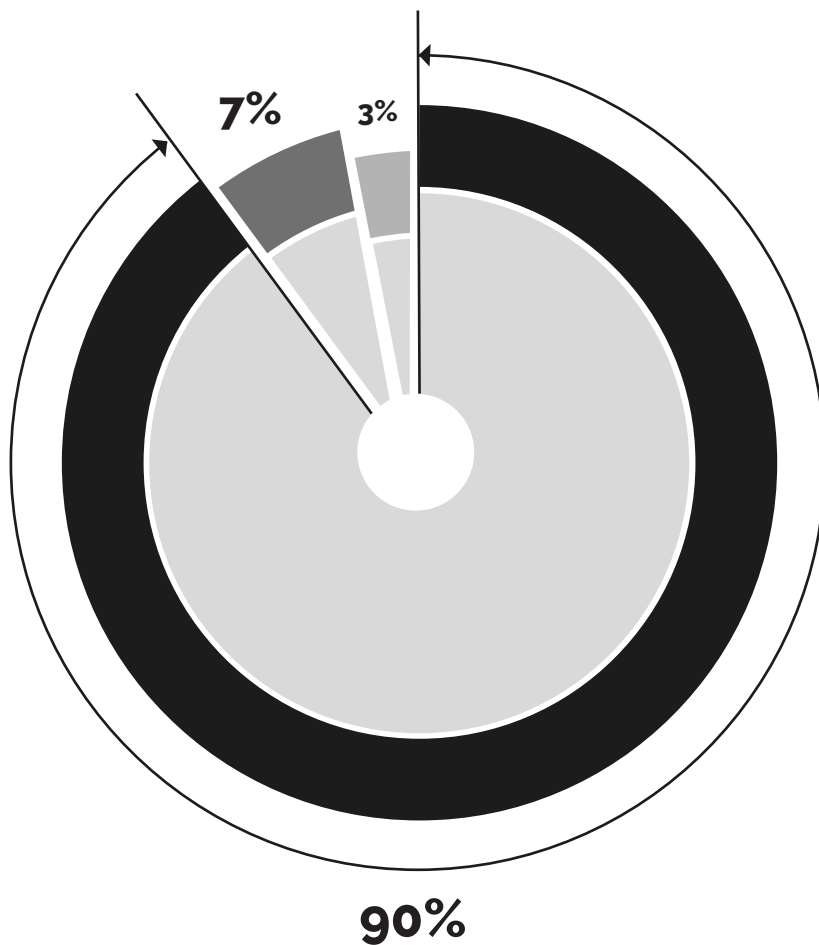


Figura 9. Gráfico matriculados, año 2015. Fuente: CNED.





Distribución de los alumnos extranjeros por tipo de programa ,año 2014

Workshop Pregrado Postgrado

Valparaíso 41 académicos extranjeros y 160 académicos chilenos viajaron a otras partes del mundo a realizar sus cátedras.

Se pueden distinguir claramente 3 tipos de estudiante extranjero:

**Estudiante workshop:** Realiza una estadía corta en un lugar y casa de estudio determinado, generalmente workshop y diplomados. Este tiempo de estadía fluctúa entre 1 semana y 2 meses

**Estudiante de pregrado:** Su estadía es mayor, ya que el objetivo es cursar asignaturas referentes a la malla curricular de una carrera determinada. El tiempo de estadía es un semestre como mínimo con posibilidad de cursar un año.

**Estudiante de postgrado:** Se considera la estadía mas prolongada ya que cursa el programa completo , por lo tanto su estadía comienza desde un año hasta lo que dure el programa.

Figura 10. Gráfico Tipo de estudiante. Fuente: Elaboración propia.

# O

# PERFIL ESTUDIANTE EXTRANJERO

## ESTÍMULOS E INTERÉS

Los motivos decisivos para estudiar fuera del país de origen son viajar y conocer nuevas culturas, además de vivir y adaptarse a un lugar desconocido, lo que conlleva un crecimiento personal importante.

Para la mayoría de los alumnos, principalmente europeos y norteamericanos, el beneficio de estudiar fuera del país de origen, en cuanto a desarrollarse profesionalmente, se asocia a la experiencia misma de vivir fuera y lo que ella conlleva. En este sentido, ellos perciben que estudiar en el extranjero les abre puertas en cuanto son considerados valientes, 'movidos' y capaces de hacerse cargo de sus vidas. Transversal a los países de origen de habla

no hispana, parte importante del beneficio de desarrollarse profesionalmente lo ocupa el interés y motivación por aprender español.

Las razones aluden a que es uno de los idiomas más hablados en el mundo, el que se considera prácticamente indispensable para alcanzar mejores logros y oportunidades en el mundo laboral.

Una de las mayores motivaciones de los estudiantes para salir de su país es el viajar y vivir nuevas experiencias. Hay un fuerte interés por conocer diversos lugares, con paisajes únicos, inmersos en culturas completamente distintas a las propias.

El desafío de enfrentarse a situaciones nuevas, distintas, en donde el poder adaptarse a lo desconocido es

responsabilidad de cada uno, se convierte en una de las principales razones de movilidad de los estudiantes. Se asocia a autonomía, empoderamiento, crecimiento personal y al poder vérselas por sí mismos.

"Los estudiantes vienen a Valparaíso para vivir en una ciudad única, Vivimos en una ciudad que es patrimonio de la humanidad y es la sede del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. Todos los días podrán participar en diversos proyectos".





**2.2 Estudiantes internacionales llegando a cumplir cursos de intercambio.**  
Fuente: <http://pucv.cl>

2.2

## TESTIMONIOS

"Yo quería hacer algo distinto a mi vida en Dinamarca, con otra gente, vivir algo nuevo, conocer otras realidades..."

(Estudiante intercambio en Valparaíso)

"Es muy bueno para crecimiento personal; aprender a lavar, cocinar, hacer uno mismo, las cosas que siempre han hecho por ti... Estar lejos de la familia... Es un gran desafío"

(Estudiante intercambio en Valparaíso)

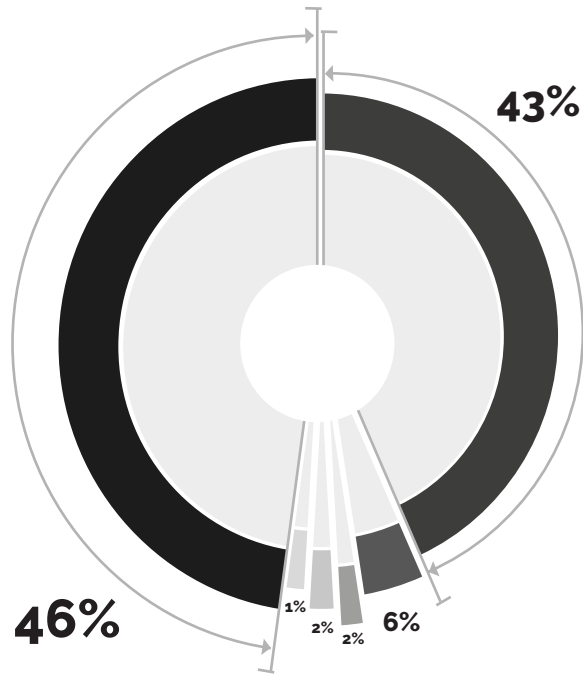
"Ya sé inglés, nos lo enseñan en el colegio, y el otro idioma más hablado en el mundo es español, así que quise aprender español"

(Lara, Estudiante alemana de intercambio en Valparaíso)

"En China, quien puede ser interprete de español tiene mejores perspectivas que el resto, porque hay muchos negocios con países latinoamericanos, y poca gente que habla español"

(Xavi, estudiante chino de intercambio en Valparaíso)

# PROCEDENCIAS



Continent	Total
Norteamérica	588
Europa	557
Sudamérica	93
Asia	10
Oceania	1
Africa	7

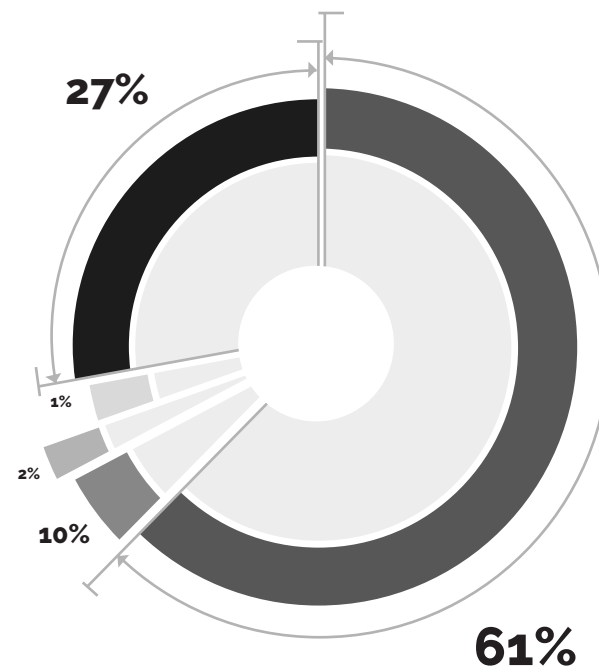
País	U.V.	U.S.M.	U.P.A.	U.C.V.	Total por país	Porcentaje
Alemania	10	59	x	28	97	7,8%
Argentina	3	x	11	2	16	1,3%
Australia	x	1	x	x	1	0,1%
Austria	x	6	x	1	7	0,6%
Bélgica	6	9	x	5	20	1,6%
Brasil	x	10	7	6	23	1,8%
Bolivia	x	x	1	x	1	0,1%
Canadá	x	x	x	3	3	0,2%
Colombia	3	10	x	26	39	3,1%
Dinamarca	4	1	x	3	8	0,6%
Ecuador	x	1	x	2	3	0,2%
Escocia	x	x	x	3	3	0,2%
España	42	29	x	60	131	10,5%
EE.UU.	8	13	5	429	455	36,4%
Finlandia	x	1	x	3	4	0,3%
Francia	65	73	1	71	210	33,8%
Irlanda	x	x	x	3	3	0,2%
Italia	11	12	x	16	39	3,1%
Japón	x	x	x	9	9	0,7%
Israel	1	x	x	x	1	0,1%
Mexico	118	8	x	4	130	10,4%
Mozambique	x	x	x	1	1	0,1%
Noruega	x	1	x	9	10	0,8%
Perú	4	2	x	4	10	0,8%
Portugal	x	x	x	12	12	1,0%
Rep. Checa	x	x	x	1	1	0,1%
Suecia	x	7	x	x	7	0,6%
Suiza	x	x	x	5	5	0,4%
Venezuela	x	x	x	1	1	0,1%
Total	275	243	25	707	1250	

Figura 11. Registro de matriculados en universidades CRUCH, año 2016. Fuente: Elaboración propia.

Figura 12. Registro de matriculados en universidades CRUCH, exceptuando PUCV, año 2016. Fuente: Elaboración propia.

**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

País	U.V.	U.S.M.	U.P.A.	Total por país	Porcentaje
Alemania	10	59	x	69	12,7%
Argentina	3	x	11	14	2,5%
Australia	x	1	x	1	0,1%
Austria	x	6	x	6	1,1%
Bélgica	6	9	x	15	2,7%
Brasil	x	10	7	17	3,1%
Bolivia	x	x	1	1	0,1%
Canadá	x	x	x	0	0%
Colombia	3	10	x	13	2,3%
Dinamarca	4	1	x	5	0,9%
Ecuador	x	1	x	1	0,1%
Escocia	x	x	x	0	0%
España	42	29	x	71	13%
EE.UU.	8	13	5	26	4,7%
Finlandia	x	1	x	1	0,1%
Francia	65	73	1	139	25,6%
Irlanda	x	x	x	0	0%
Italia	11	12	x	23	4,2%
Japón	x	x	x	0	0%
Israel	1	x	x	1	0,1%
Mexico	118	8	x	126	23,2%
Mozambique	x	x	x	0	0%
Noruega	x	1	x	1	0,1%
Perú	4	2	x	6	1,1%
Portugal	x	x	x	0	0%
Rep. Checa	x	x	x	0	0%
Suecia	x	7	x	7	1,3%
Suiza	x	x	x	0	0%
Venezuela	x	x	x	0	0%
Total	275	243	25	543	



Continent	Total
Norteamérica	152
Europa	336
Sudamérica	52
Asia	1
Oceanía	1
África	0

# DESPLAZAMIENTOS

## Estudiante inicial

El viaje de un estudiante extranjero hacia la ciudad de Valparaíso comienza mucho antes de llegar, generalmente planifican el viaje con mucha anticipación e interiorización del lugar donde ya tienen hecha una reserva en algún espacio de carácter hotelero.

Este lugar se transforma en un centro de operaciones los primeros días donde planifican todos sus movimientos debido principalmente a que no están exento de problemas de diversa índole por ejemplo la incertidumbre sobre el alojamiento, legalización de documentos, visados, seguro médico, telefonía móvil y cuentas bancarias.

Los primeros días, los estudiantes buscan orientación en sus necesidades como las mencionadas anteriormente y la ubicación de la casa de estudio donde viene a cursar el programa de intercambio, además comienza a insertarse dentro de una sociedad distinta a su lugar de origen en términos de funcionamiento, dinámicas, costumbres entre otras. Lo más importante en esta etapa es encontrar el equipamiento urbano

inmediato como bancos, casas de cambio, centros de llamado, supermercados, hospitales y farmacias entre lo que se puede considerar un equipamiento urbano básico.

El equipamiento urbano que ofrece la ciudad se ve claramente concentrado en lo que se conoce como el plan de Valparaíso, este sector se compone básicamente de 3 sectores, el barrio puerto, el centro cívico

y el almendral, donde en términos de superficie el sector del almendral es donde mas variedad y cantidad de equipamiento ofrece la ciudad.

En los cerros, que son los sectores que envuelven al plan de Valparaíso existe también un equipamiento, el cual es mucho mas disperso en el espacio y generalmente responde a una escala de barrio pequeña.

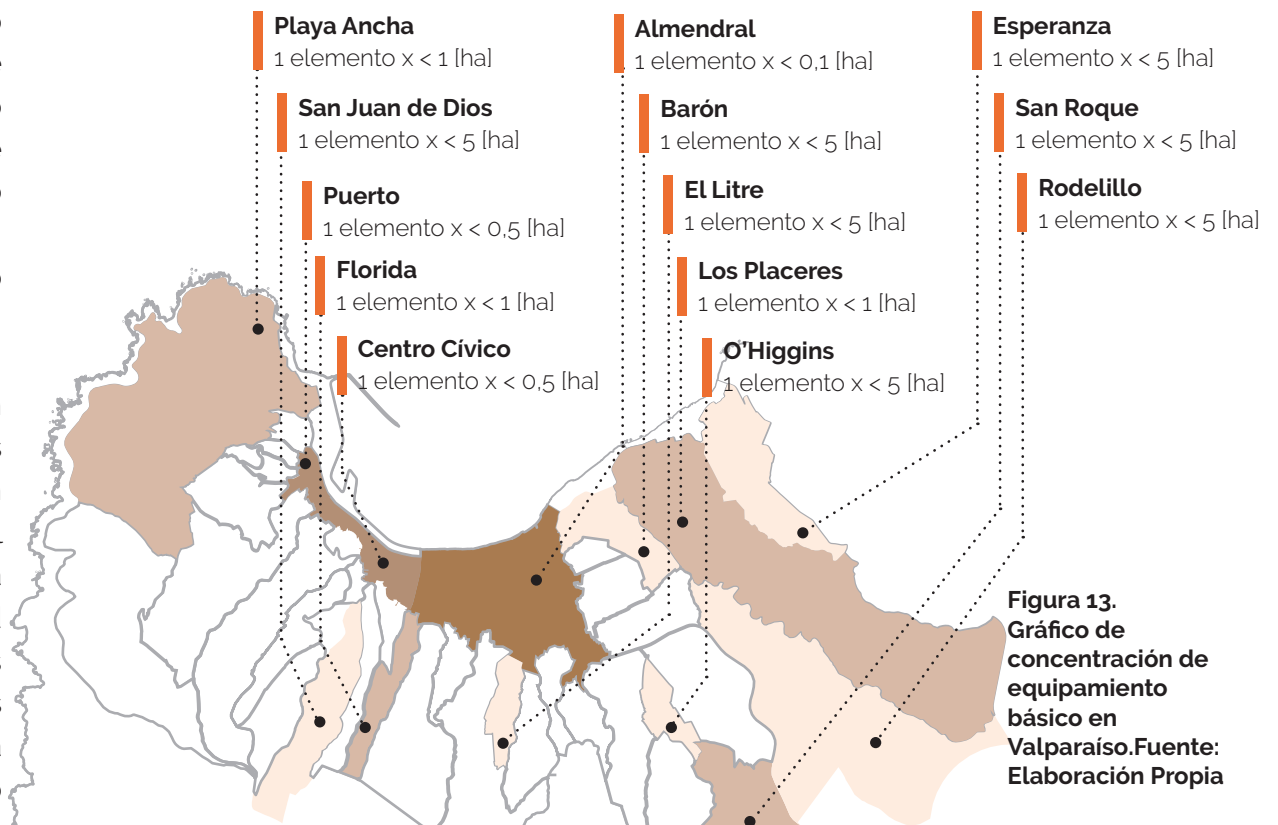
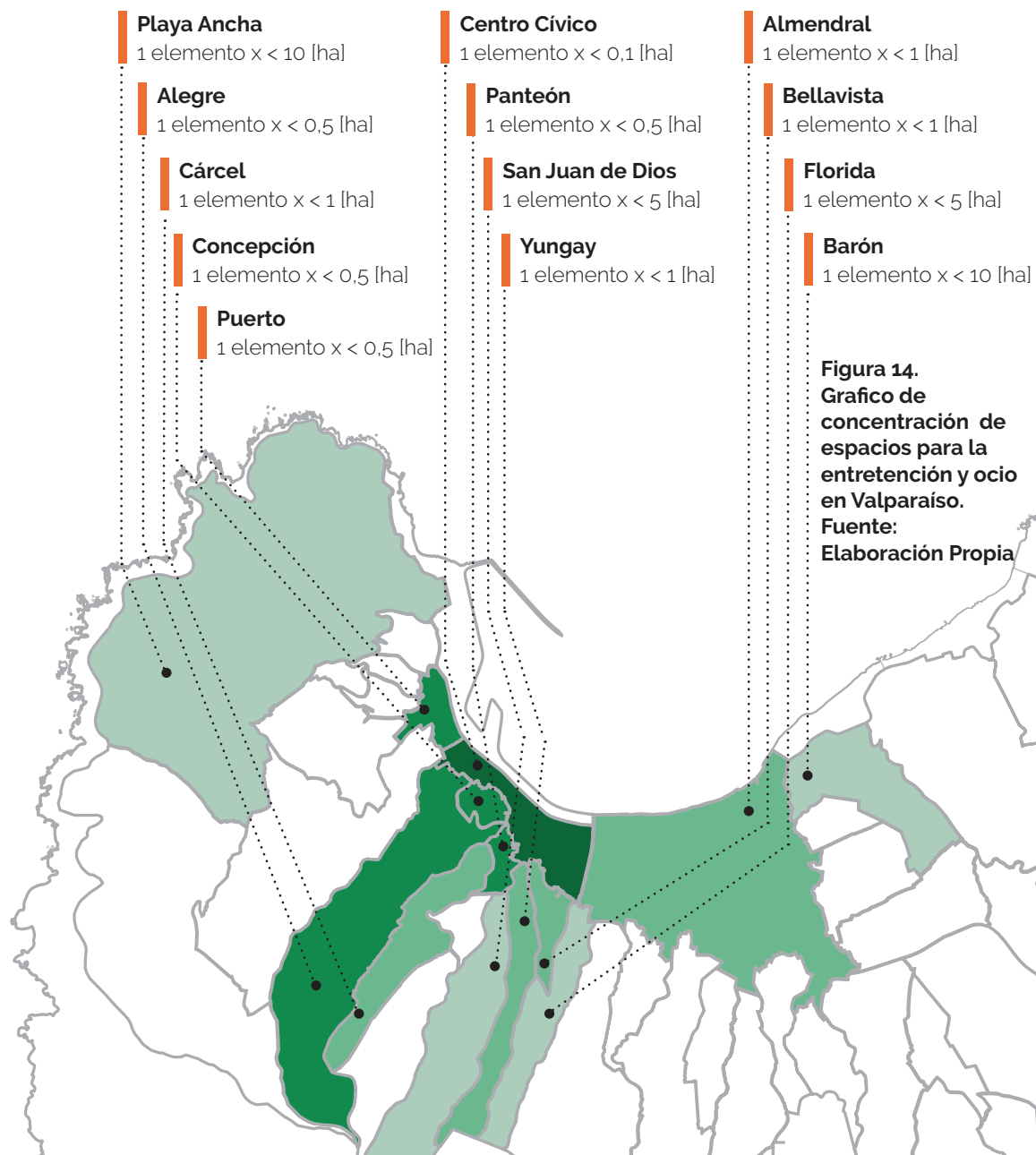


Figura 13. Gráfico de concentración de equipamiento básico en Valparaíso. Fuente: Elaboración Propia

## Estudiante bohemio

Con el correr de las semanas los estudiantes ya mas posicionados y familiarizados con la ciudad, y con una autonomía suficiente para realizar "free tour", comienzan a descubrir nuevos lugares enfocados al esparcimiento, entretención y ocio, logran identificar perfectamente cual son sectores mas bohemicos y los llevan a ser parte de su rutina diaria. Es en esta etapa de su estadia donde generalmente se produce un traslado de residencia donde ya se establecen definitivamente hasta terminar su programa de intercambio que es uno de sus principales objetivos.

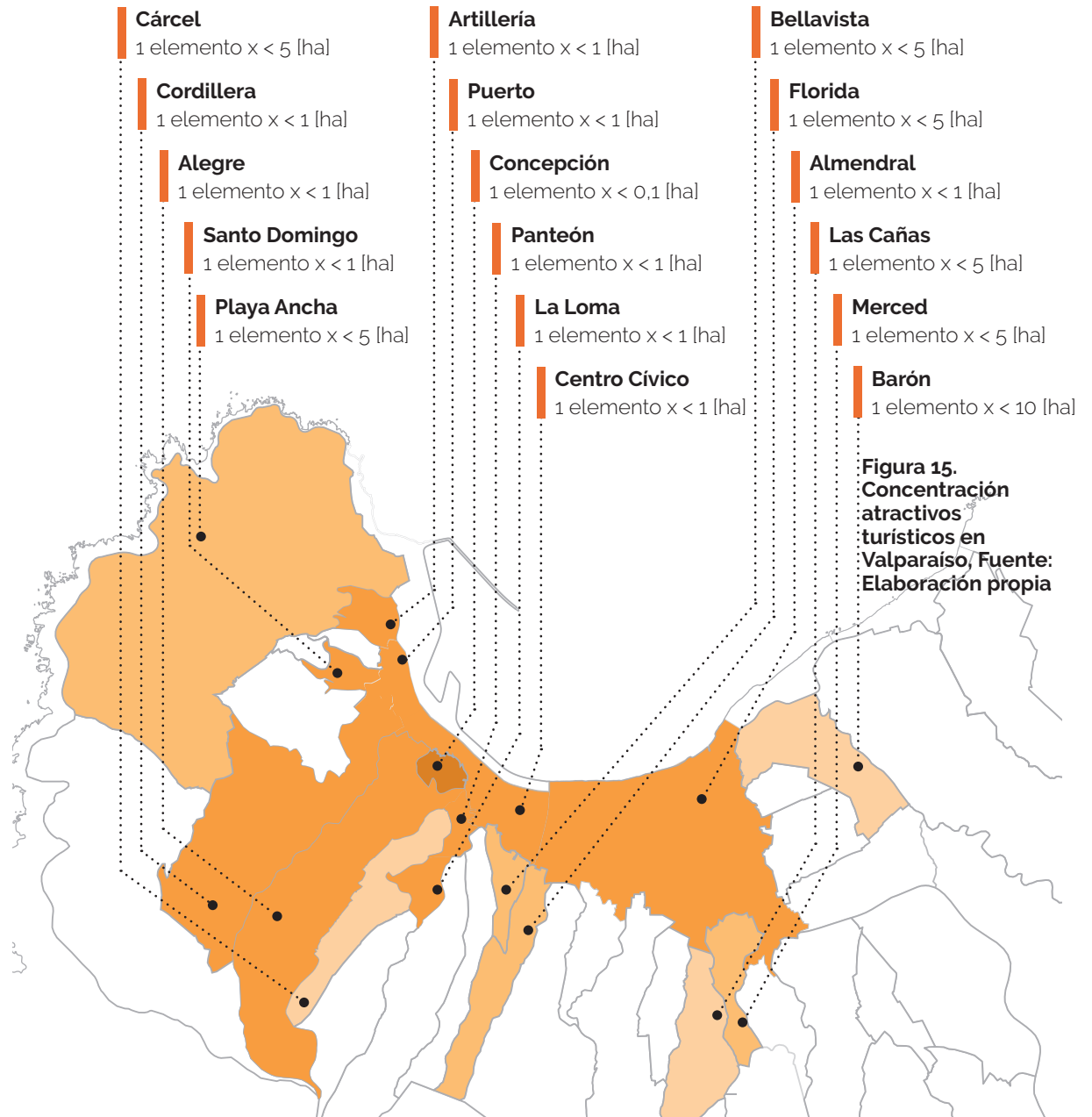
Nuevamente el plan de la ciudad toma mayor protagonismo, debido principalmente a que la mayoría de los centros de entretenición están ubicados en el centro y esta vez a los cerros colindantes de dicho sector, es así que a los sectores que conforman el plan de Valparaíso se suman los cerros Alegre, Concepción, Panteón, Cárcel, San Juan de Dios, Yungay, Florida y Bellavista. El estudiante de intercambio se inserta en estos sectores diariamente siendo a veces hasta una parada obligada, de esta manera comienzan a convertirse en verdaderos ciudadanos de la diversión nocturna que ofrece la ciudad.



## Estudiante cultural

Dentro de esta misma etapa también se puede apreciar el interés cultural del estudiante extranjero por conocer los atributos patrimoniales de la ciudad, como así también sus paisajes naturales como los son su ciudad, los ascensores, monumentos, miradores entre otros elementos que estructuran la configuración urbana de Valparaíso. Generalmente estos lugares son visitados fuera de la rutina u horario cotidiano, es decir en instancias libres o fin de semanas.

Los atractivos turísticos sin duda están distribuidos equilibradamente en la ciudad, se podría decir que todos los sectores y cerros de la ciudad poseen atractivos y se debe porque en la mayoría de los cerros hay ascensores, sin embargo el patrimonio arquitectónico se concentra nuevamente en el plan de Valparaíso debido fundamentalmente a que se encuentra el casco histórico de la ciudad, es la génesis de la ciudad puerto antes de habitar la meseta y posteriormente las laderas. Es el sector de Valparaíso más cosmopolita, donde se desenvuelven los turistas tanto nacionales como extranjeros.





Finalmente durante la estadía de los estudiantes, se puede que se desenvuelven principalmente en el centro cívico de Valparaíso. Es el sector más concurrido, por donde circulan a diario y donde pasan gran parte de su rutina diaria. Este sector se transforma en una suerte de "Aduana" ya que para ir a cualquier sector ajeno a este deben pasar por el centro cívico.

**Figura 16. Ejercicio de superposición de Planos.**  
Fuente: Elaboración Propia



## HOSPEDAJE ESTUDIANTE EXTRANJERO

La Región de Valparaíso tiene alrededor de 400 alojamientos en oferta para estudiantes y turistas que llegan por una estadía temporal corta a vivir meses o años en la zona. En las ciudades de Viña del Mar y Valparaíso hay muchas alternativas de hospedaje para estudiantes, que funcionan en diferentes esquemas y que hacen difícil y muchas veces errónea la elección, especialmente para los estudiantes extranjeros que vienen por primera vez a la zona.

La recomendación generalmente al momento de seleccionar el lugar donde se hospeda el extranjero es ubicar primero una residencial que se encuentre acreditada, posteriormente inspeccionar y sólo en caso que no existan cupos disponibles, evaluar otras alternativas.

Desde el año 2009, se ha desarrollado una acreditación para los hospedajes que cumplen con un conjunto de atributos que

aseguran a los estudiantes de educación superior, una calidad en el servicio entregado. La acreditación es efectuada por el programa Estudia en Valparaíso para 3 categorías: Básico, Medio y Superior. Estos establecimientos tienen un sello general que los distingue de los alojamientos no acreditados.

Lo recién expuesto deja a entrever una evidente problemática al momento de escoger el lugar de alojamiento, es decir, muchas veces por desconocimiento del estudiante “caen” en sectores e inmuebles que se alejan bastante de las expectativas o estándares hoteleros mínimos a los que acostumbran alojar en su país de origen.

El problema arquitectónico radica principalmente en que no se diseña un lugar apropiado para los estudiantes y generalmente es porque el usuario se adapta al espacio y no el espacio al estudiante.

La principal consecuencia ante esta problemática es que el estudiante opta por trasladarse de residencia hasta 3 veces buscando la mejor alternativa.



2.3

**2.3 Oferta de arriendo en Pensión ubicada en sector Los Placeres. Fuente: Elaboración propia.**



2.4

**2.4 Acercamiento de cartel se arrienda. Fuente: Elaboración propia.**

# O RESIDENCIA EUROPEA

En el extranjero y en Europa en particular el mercado hotelero para estudiantes esta mucho mas desarrollado que en Chile fundamentalmente porque las universidades poseen una historia mas extensa y se ha logrado desarrollar un producto inmobiliario residencial mas acabado.

Para la mayoría de los jóvenes que estudian en Europa viajar desde su hogar hacia la universidad implica recorrer distancias de mas de 300 Km , lo cual no representa una opción para llevar a cabo sus estudios día a día. Es así como surgen las residencias universitarias en donde nacen con el objetivo de crear una estancia, cómoda y cercana al lugar de estudios, donde los estudiantes se encuentren como en su propia casa, con un ambiente familiar y acogedor.

Estas residencias deben poseer como mínimo habitaciones individuales o compartida (máximo dos peronas) que incluyen cuarto de baño privado o compartido ,zona de estudio ,ventanas al exterior, teléfono, conexión ADSL, aire acondicionado, wifi, lavandería, cocina central y sistemas de seguridad.



### Residencia en Roma, Italia

Cuenta con tres tipos de habitaciones ,individuales, dobles y triples, todas ellas con baño privado, sala de lavandería, gimnasio, sala de estudio, auditorio y sala de conferencias



### Residencia en Berlín, Alemania

Cada planta tiene su propia cocina y baño compartido, posee sala de entretenimiento, lavandería, salas de estudio, áreas verdes de esparcimiento, gimnasio, supermercado.

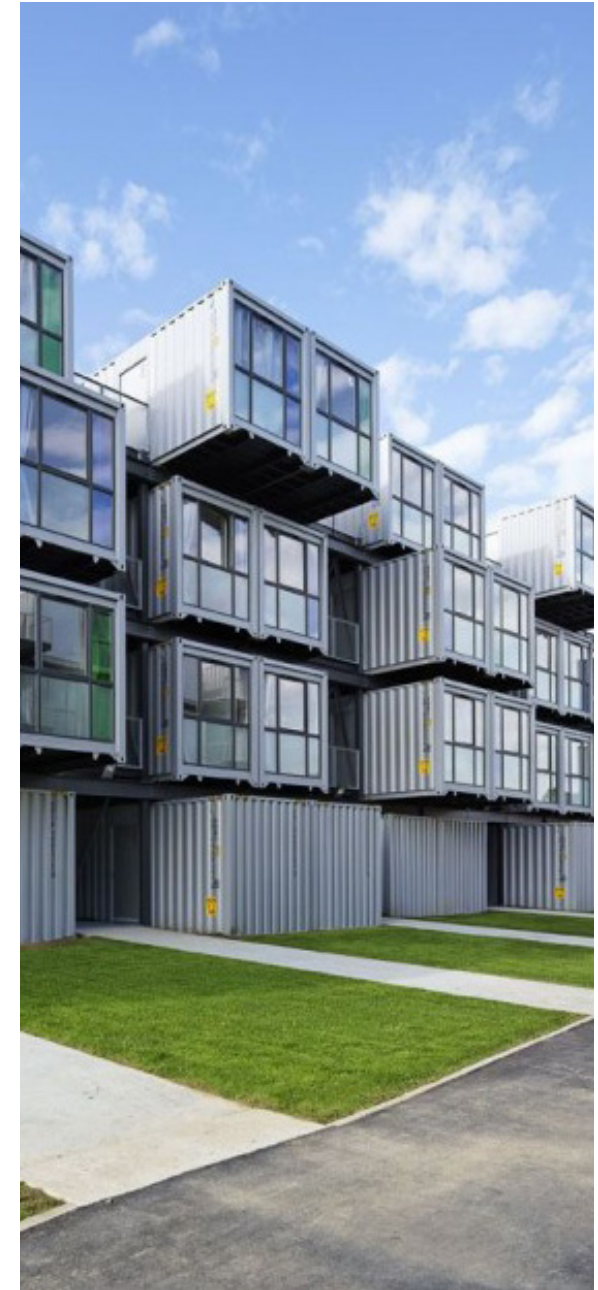


### **Residencia en Londres, Inglaterra**

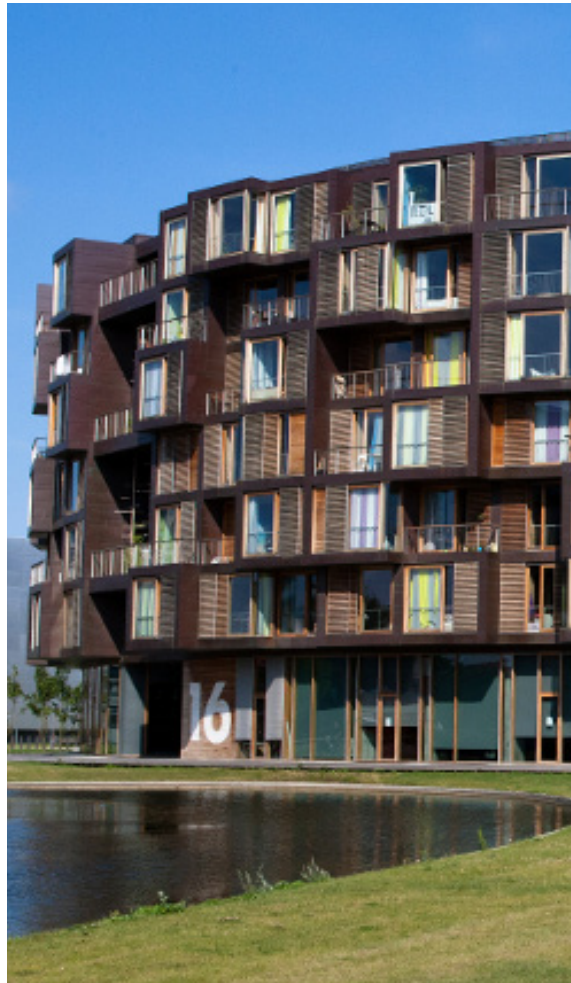
Todas las habitaciones tienen acceso de banda ancha gratuita. ventanas de doble acristalamiento y un sistema de entrada de claves digitales. Almacenamiento seguro de bicicletas gratuito y servicio de recepción. Cada planta tiene acceso al ascensor y se puede utilizar la lavandería automática.

### **Residencia en Normandía, Francia**

Habitaciones container, con espacios comunes, habitaciones privadas y compartidas, wifi, lavandería, espacios para el ocio, multicancha.







### **Residencia en Copenhague, Dinamarca**

Alberga 400 estudiantes y hay una cocina por cada 12 habitaciones, lo que también ayuda a aumentar la sensación de comunidad.



### **Residencia en Utrecht, Holanda**

Se compone de más de 300 unidades ubicadas en el campus de la Universidad de Utrecht y cuenta con salas de ocio e instalaciones deportivas, todas ellas con la misma decoración colorida.



# O

## SINTESIS

La movilidad estudiantil se ha incrementado de manera considerable estos últimos 10 años en Chile, en particular Valparaíso ciudad universitaria cada año recibe mas estudiantes que se ven atraídos no solo por el nivel de las universidades que hay en la región sino que también por la calidad de vida universitaria entre ellos equipamiento, atractivos turísticos y servicios dispuestos para el foráneo.

Al investigar mas profundamente el perfil de estudiante extranjero se puede concluir que la mayoría de estos proviene de Europa, quien busca principalmente conocer distintas culturas a través del roce diario con el habitante porteño, recorrer la ciudad , aprender idiomas y viajar a los alrededores de la ciudad y país. De esta manera se logra determinar que el centro cívico de la ciudad es el lugar por donde mas transita

el estudiante extranjero y desde ese lugar planifica el resto de sus actividades.

Sin duda la llegada de miles de estudiantes representa una gran población flotante, dicha estancia es acogida por la creciente y variada oferta hotelera que sea ido desarrollando en Valparaíso esta última década. Por otro lado se detecta una problemática , fundamentalmente en el desarrollo de la industria hotelera , donde existen falencias en la adaptación de un espacio para recibir a los estudiantes. No se planifica un espacio acorde a las necesidades sino que el usuario termina adaptándose al lugar, el cual no posee el equipamiento ni espacio propicio para un acoger al usuario durante un tiempo determinado.

Por último se aborda el modelo de

residenciales europeas, donde a través de varias referencias se logra establecer el concepto de residencia estudiantil, y se ponen en valor los principales conceptos espaciales, equipamiento, servicios y orden que tiene un lugar diseñado para un estudiante.

Bajo este análisis surge la necesidad de conocer e indagar cual es la oferta de alojamiento que existe hoy en Valparaíso no solo para estudiantes sino que para el turista que visita la ciudad en distintas épocas del año.





O



CAPITULO 3

**MERCADO**

**HOTELERO**



# 02 INTRODUCCIÓN

Si bien la Región Metropolitana sigue concentrando gran parte de la oferta hotelera a nivel nacional, el turismo y la actividad minera han hecho que otras regiones vayan cobrando también cierto protagonismo.

El mercado hotelero en Valparaíso ha crecido de manera notable estos últimos 15 años, esto se debe principalmente al aumento de turistas que visitan la ciudad cada año.

Esta afluencia de turistas, nacionales e internacionales, responde a la implementación, desde hace algunos años, de diversos instrumentos de planificación que se encargan de rescatar, desarrollar y poner en valor los principales atributos turísticos de Valparaíso.

Como consecuencia de esta planificación la

oferta hotelera hoy es cada vez más amplia y representa una oportunidad laboral para los ciudadanos, situando la industria hotelera como una de las principales actividades económicas de la ciudad.

El desarrollo de la industria hotelera no solo se ve reflejada en la cantidad de lugares que ofrecen alojamiento a foráneos, sino que también surgen nuevas formas y modelos para hospedar de acuerdo a variables como la ubicación, infraestructura, servicios y necesidades del usuario.

La diversidad de hospedajes se ve reflejada en los distintos "modelos" como por ejemplo los tradicionales hoteles, hostales, apart hotel, bed and breakfast y hoteles boutique, en total son 100 los reconocidos por el municipio y cada uno de ellos posee características que los diferencian unos de otros.

# 02 MODELOS DE HOSPEDAJE

El término hospedaje hace referencia al servicio que se presta en determinadas situaciones turísticas y que consiste en permitir que una persona o grupo de personas acceda a un albergue a cambio de una tarifa.

Bajo el mismo término también se puede designar al lugar específico de albergue, ya sea este una casa, un edificio, una cabaña o un departamento.

Atender a alguien con un hospedaje, es decir, con la posibilidad de dormir bajo techo es una de las más características atenciones que puede tener un ser humano con otro, y en muchos casos este hospedaje puede ser desinteresado y gratuito dependiendo de quién sea el receptor del mismo. Sin embargo, en la actualidad, la palabra hospedaje se relaciona principalmente

con el brindar tal servicio a cambio de una tarifa o dinero de acuerdo a la calidad del lugar como también a otros servicios complementarios.

Así, encontramos a la actividad de hospedar como uno de los pilares del turismo ya que permite que las personas se trasladen de un lado a otro con la posibilidad de acceder a algún tipo de albergue a cambio de cierta remuneración.

Normalmente, el hospedaje puede variar mucho de un caso a otro, incluso en la misma zona se pueden encontrar diversos tipos de hospedaje, desde muy exclusivos a muy baratos y accesibles.

Cuando hablamos de hospedaje en este sentido se sobreentiende que el servicio incluye una habitación de variado tamaño

con cama. Otros servicios adicionales pueden ser incluidos o no (tales como duchas y baños, agua caliente, elementos de entretenimiento, servicio de comida o catering, atención médica, seguridad, etc), pero todos ellos sumarán siempre un plus que hará que la tarifa final a pagar pueda ser mayor o menor dependiendo de cada caso.

Es por eso que esas opciones o necesidades generan una amplia diversidad de alojamientos los cuales se profundizan a continuación.

# OB HOTEL BOUTIQUE

El concepto es originario de Europa, se utiliza para describir hoteles de entornos íntimos, generalmente lujosos o no convencionales y emplazados en antiguas casas. Estos hoteles se diferencian de las grandes cadenas por ofrecer una clase de alojamiento, servicios e instalaciones excepcionales y personalizados. Generalmente están ambientados con una temática o estilo particular. Suelen ser más pequeños que los hoteles convencionales.

El objetivo es que el visitante se sienta como un invitado en el hogar al que se le muestra lo mejor de la ciudad y también se sienta con un servicio personalizado que incluya más de un empleado por alojado. Los Hotel Boutique están circunscritos a entornos acogedores. La exclusividad implica intimidad y prima la privacidad, los servicios, la atención y el lujo.

Valparaíso lidera el ranking de las ciudades con mayor cantidad de hoteles boutique:

1. **Valparaíso** con 18 hoteles boutique
2. **San Pedro de Atacama** con 12 hoteles boutique
3. **Providencia** con 10 hoteles boutique
4. **Puerto Varas** con 8 hoteles boutique
5. **Santiago** con 8 hoteles boutique

Hotel Boutique		
Cerro	Cantidad	Porcentaje
Alegre	9	50%
Concepción	4	22%
Bellavista	1	6%
Cárcel	1	6%
La Loma	1	6%
Barrio Puerto	1	6%
Centro Cívico	1	6%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>

Figura 17. Cuantificación HB. Fuente: Elaboración Propia



## Rehabilitación de estructuras existentes para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

#	Hotel Boutique	Dirección	Cerro	Correo	Sitio web	Habitaciones	Camas
1	Acontraluz	San Enrique 473	Alegre	administracion@ hotelcontraluz.cl	www.hotelcontraluz.cl	14	18
2	Alto Mirador	Calle Camila 191	La Loma	contacto@ altomirador.cl	www.altomirador.cl	11	15
3	Casa Higuierillas	Higuierillas 133	Alegre	info@ casahigueras.cl	www.casahigueras.cl	20	20
4	Cirilo Armstrong	Escarela Cirilo Armstrong 12	Alegre	reservas.amstrong@gmail.com	www.ciriloarmstrong.cl	11	11
5	Fauna	Pasaje Dimalow 166	Alegre	faunahotel@gmail.com	www.faunahotel.cl	16	25
6	Gervasoni	Paseo Gervasoni 1	Concepción	repcion@ hotelgervasoni.cl	www.hotelgervasoni.cl	14	18
7	Manoir Atkinson	Paseo Atkinson 165	Concepción	info@ hotelatkinson.cl	www.hotelatkinson.cl	7	8
8	Re Deco Art	Hector Calvo Jofre 389	Bellavista	reservas@ redecoart.cl	www.redecoart.cl	10	15
9	Somerscales	San Enrique 446	Alegre	info@ hotelsomerscales.cl	www.hotelsomerscales.cl	10	15
10	Latitud 33 Sur	Pasaje Templeman 183	Concepción	info@ hotellatitud33sur.cl	www.hotellatitud33sur.cl	8	6
11	Ultramar	jose Joaquin Perez 173	Cárcel	reservas@ hotelultramar.cl	www.hotelultramar.cl	5	14
12	Sutherland	Avenida Alemania 4966	Alegre	contacto@ sutherlandhouse.cl	www.sutherlandhouse.cl	16	20
13	Palacio Astoreca	Monte Alegre149	Alegre	info@ hotelpalacioastoreca.cl	www.hotelpalacioastoreca.cl	9	11
14	Casa Vander	Paseo Dimalow 135	Alegre	contacto@ hotelcasavander.cl	www.hotelcasavander.cl	23	23
15	Del Cerro	Almirante Montt 44	Concepción	info@ hoteldelcerro.cl	www.hoteldelcerro.cl	10	11
16	Terranostra	Esmeralda 978	Centro Cívico	info@ hotelterranostra.cl	www.hotelterranostra.cl	13	16
17	Reina Victoria	Plaza Sotomayor 190	Barrio Puerto	reservas@ hotelreinavictoriavalparaiso.cl	www.hotelreinavictoriavalparaiso.cl	20	28
18	MM450	Lautaro Rozas 450	Alegre	info@ mm450.cl	www.mm450.cl	28	25

Figura 18. Tabla de registro Hotel Boutique. Fuente: Elaboración Propia

## EQUIPAMIENTO Y SERVICIO

A pesar de su dimensión, se caracterizan por poseer baja cantidad de habitaciones otorgando mayor exclusividad a sus huéspedes, generalmente la capacidad por habitación no supera las 3 personas.

El nivel de confortabilidad se clasifica en 5 categorías, standard, premium, superior, premium superior y deluxe.

En Valparaíso se pueden encontrar habitaciones por noche desde \$ 30.000 en el Hotel Boutique Reina Victoria hasta los \$ 280.000 en el Hotel Boutique Palacio Astoreca, mientras que la superficie de la habitación más pequeña es de 13m<sup>2</sup> y la de mayor superficie de 56m<sup>2</sup>.

Generalmente se alejan del centro cívico de la ciudad y se emplazan en los sectores o cerros más turísticos como por ejemplo el cerro Alegre y Concepción.

Poseen servicios, equipamiento y espacios de primer nivel, por lo mismo este lugar está enfocado a un sector



3.1

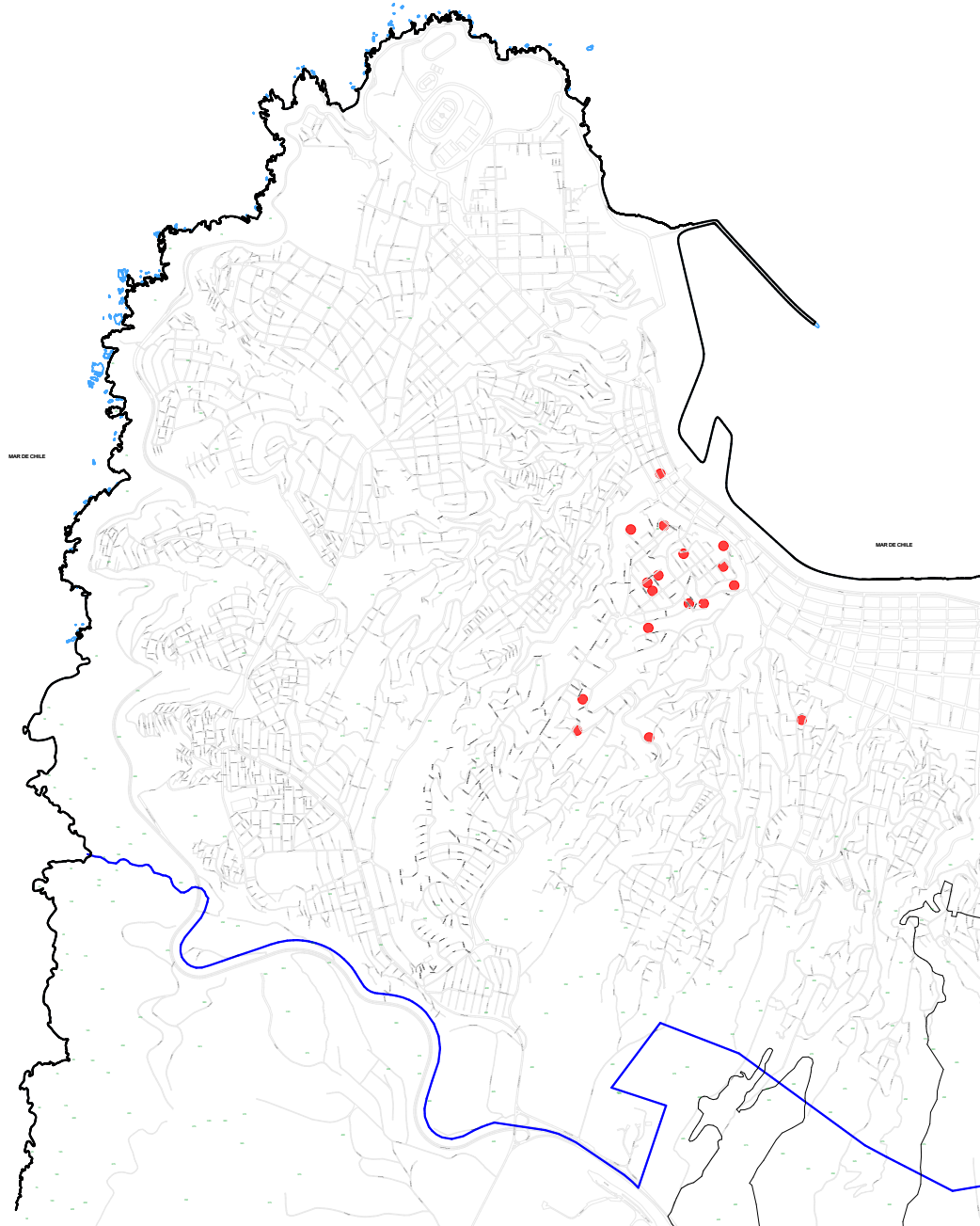
socioeconómicamente alto, gente de negocios que viene del extranjero o la capital.

El 72% de los Hotel Boutique se emplazan en los cerros más turísticos de la ciudad, como se ve en el plano se encuentran cercanos unos de otros, con lo cual se logra identificar una clara zona de concentración de estos.

Esto genera también que la tarifa se fije en relación a la oferta del sector y el valor por hospedaje no varíe mucho.

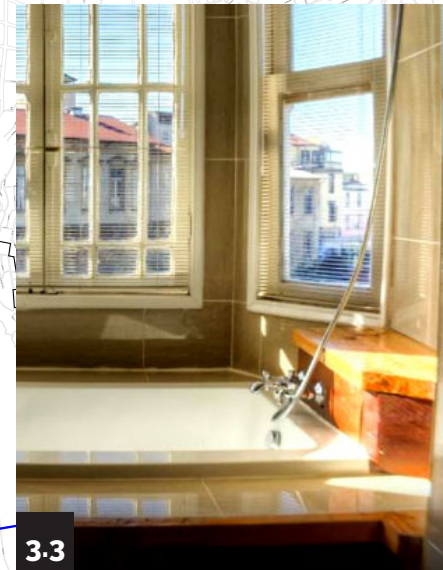
**3.1. Fotografía habitación doble hotel fauna.**  
Fuente: <https://fauna-hotel.cl/>

Figura 19. Plano ubicación hoteles boutique en Valparaíso. Fuente: Elaboración Propia



3.2

3.2. Fotografía exterior hotel Astoreca. Fuente: [www.hotelpalacioastoreca.cl](http://www.hotelpalacioastoreca.cl)



3.3

3.3. Fotografía interior baño hotel casa vander. Fuente: [www.hotelcasavander.cl](http://www.hotelcasavander.cl)

# OO HOTEL

Se define como un establecimiento donde se presta fundamentalmente un servicio de alojamiento turístico en habitaciones y otro tipo de unidades habitacionales en menor cantidad, privadas, en un edificio o parte independiente del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo y con entrada de uso exclusivo.

Disponen, además, como mínimo del servicio de recepción durante las 24 horas una cafetería para el servicio de desayuno y salón de estar para la permanencia de los huéspedes, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios.

A diferencia de un hotel boutique no existe una pre existencia, es decir, el hotel es un espacio equipado y diseñado como una obra nueva para albergar a las personas de manera temporal.

En Valparaíso solo existen 12 hoteles propiamente tal, estos se encuentran dispersos a lo largo de la ciudad, muchos de ellos se sitúan en el “plan” cerca de edificios importantes, de carácter comercial y ejecutivo. Por lo general ubicados estratégicamente cerca de las principales vías urbanas que conectan la ciudad con Viña del Mar o Santiago.

Hotel		
Cerro	Cantidad	Porcentaje
Alegre	4	33%
Concepción	1	8%
Bellavista	1	6%
Florida	1	6%
Barrio Puerto	1	6%
Centro Cívico	2	17%
Barrio Almendral	2	17%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>

Figura 20. Cuantificación Hotel. Fuente: Elaboración Propia

**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

#	Hotel Boutique	Dirección	Cerro	Correo	Sitio web	Habitaciones	Camas
1	Brighton	Paseo Atkinson 151	Concepción	reservas@brighton.cl	www.brighton.cl	9	10
2	Davinci	Urriola 426	Alegre	reservas@hoteldavincivalparaiso.cl	www.hoteldavincivalparaiso.cl	10	14
3	Diego de Almagro	Molina 76	Ctro. Cívico	recepcion-vps@dahoteles.com	www.dahoteles.com	176	295
4	Zero	Lautaro Rozas 343	Alegre	escaparse@zerohotel.com	www.zerohotel.com	9	12
5	Vla Vla	Almirante Montt 217	Alegre	info@viaviacafe.cl	www.viaviacafe.cl	5	12
6	Plaza O'higgins	Pastor Wills Hoover 517	B. Almendral	reservas@restaurantohiggins.cl	www.restaurantohiggins.cl	18	24
7	Ibis	AV. Errazuriz 811	Ctro. Cívico	h8227-re@accor.com	www.ibishotel.com	184	268
8	Kopling	Fsco. Valdéz Vergara 622	B. Almendral	valparaisohotelkolping@gmail.com	www.kolpingchile.com	10	29
9	Montealegre	Montealegre 244	Alegre	info@hotelmontealegre.cl	www.hotelmontealegre.cl	23	29
10	Garden	Serrano 501	B. Puerto	rolandor260@hotmail.com	www.hotelyresidencial.com	26	36
11	Verso	Mena 665	Florida	contacto@versohotel.cl	www.versohotel.cl	20	19
12	Puerto Natura	Hector Calvo 850	Bellavista	reservas@puertonatura.cl	www.puertonatura.cl	8	15

Figura 21. Tabla de registro Hotel. Fuente: Elaboración Propia

Los hoteles convencionales se ubican en el centro de la ciudad o como es conocido entre los porteños “el plan”, en dicho sector se ubica el 42% de la oferta hotelera.



## EQUIPAMIENTO Y SERVICIO

Se caracterizan principalmente por ser una edificación moderna construido con materiales contemporaneos donde poco se reutiliza, casi no existe el concepto de rehabilitar.

Su equipamiento básico incluye una cama, un armario y un cuarto de baño. Otras prestaciones usuales son la televisión con cable, y sillas en el cuarto, mientras que otras instalaciones pueden ser de uso común para todos los huéspedes (como una piscina, un gimnasio o un restaurante).

En terminos de escala, la magnitud de la infraestructura del hotel es considerablemente de mayor tamaño que cualquier otro tipo de inmueble destinado a hospedaje.

El usuario que concurre a estas dependencias es una persona de alto nivel socioeconomico que viene de paso por la ciudad y generalmente de estadia corta. Por otro lado tambien el hotel tiene la capacidad de albergar gran numero de



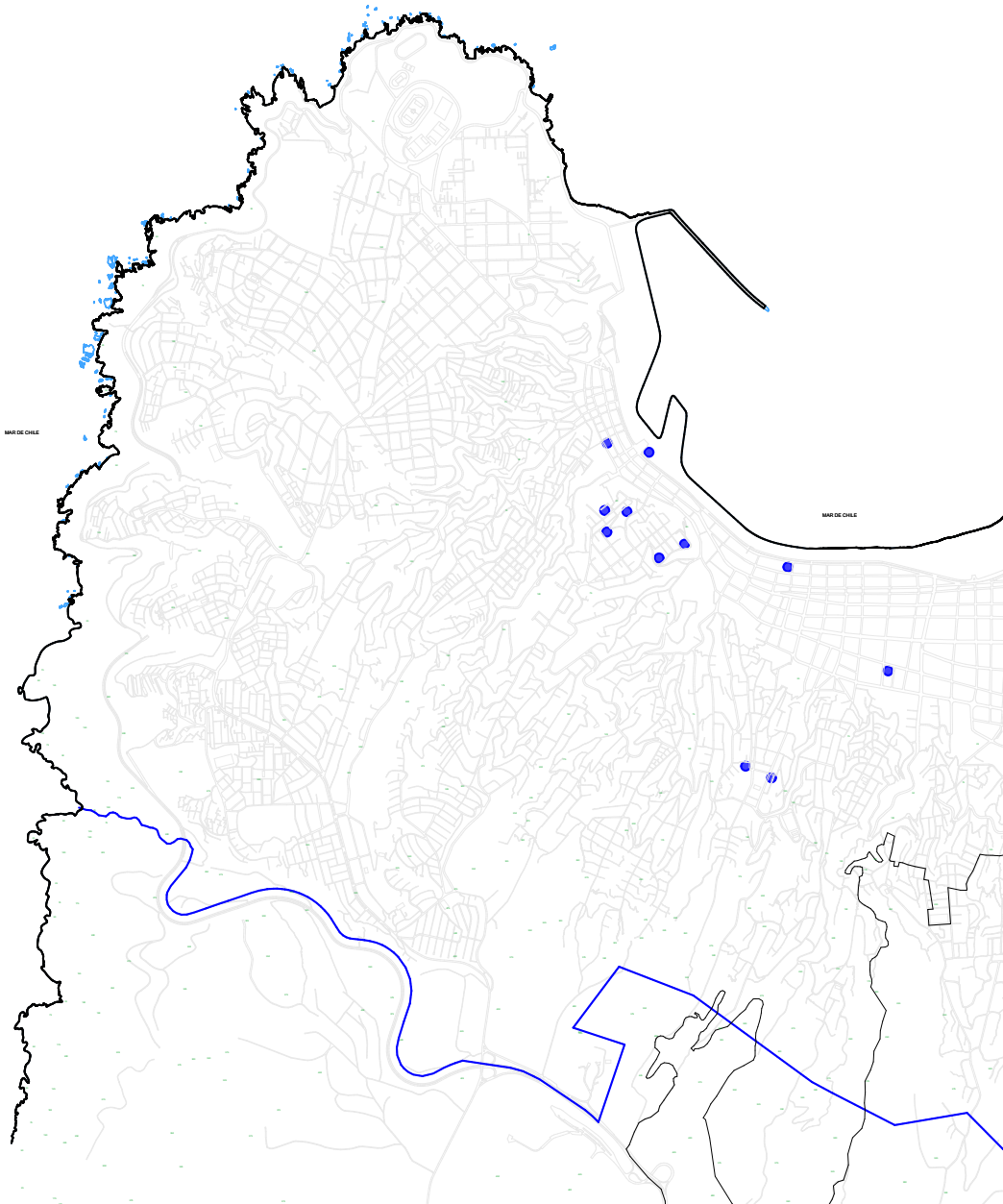
personas, donde se pueden encontrar delegaciones numerosas pernoctando en el lugar.

Se pueden encontrar valores desde \$22.000 hasta \$276.000 en casos excepcionales y sus habitaciones van desde los 8m<sup>2</sup> hasta los 32m<sup>2</sup>.

**3.1. Fotografía Hotel Ibis Valparaíso, estación puerto.**Fuente: <http://www.cosmmo.cl/>



Figura 19. Plano ubicación hoteles en Valparaíso. Fuente: Elaboración Propia



3.5. Fotografía hotel Diego de Almagro.  
Fuente: <http://www.da-hotelesvalparaiso.com/>



3.6. Fotografía interior de hotel Diego de Almagro  
Fuente: <http://www.da-hotelesvalparaiso.com/>

# 02 HOSTAL

Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento turístico en habitaciones privadas de un edificio, cuyas características constructivas dicen relación con las de una casa habitación, y bajo estas características puede ofrecer, además, servicios de alimentación.

Cuando este servicio, en las modalidades de media pensión o pensión completa, esté incluido en el precio, estos establecimientos podrán denominarse residenciales.

Un hostel suele ser más económico que un hotel convencional y hotel boutique, ofrece servicios similares. Suelen disponer de servicio de recepción las 24 horas, con atenciones como información turística. Las habitaciones pueden ser compartidas o privadas, por lo que en muchas ocasiones se tenga que compartir el baño.

Hotel		
Cerro	Cantidad	Porcentaje
Alegre	11	19%
Concepción	9	16%
Bellavista	5	9%
Cárcel	3	5%
Artillería	3	5%
El Litre	1	2%
Playa Ancha	2	4%
Yungay	2	4%
Monjas	1	2%
Placeres	1	2%
La Cruz	1	2%
San Juan de Dios	2	4%
Larraín	1	2%
Centro Cívico	2	4%
Barrio Almendral	13	23%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>

Figura 22. Cuantificación Hostel. Fuente: Elaboración Propia

Sin duda los hostales en Valparaíso representan la mayor cantidad de recintos destinados a alojamiento, que está pensado para viajeros del mundo o mochileros, son más económicos.

En este espacio los jóvenes y adultos pueden dormir compartiendo habitación sin conocer a los compañeros de cuarto.

**Estos establecimientos, al diferencia de recintos hoteleros más exclusivos, se concentran a lo largo del territorio en este caso incluyendo la mayoría de los cerros y barrios del "Plan" de la ciudad. Su situación es dispersa en relación a los otros alojamientos**

**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

#	Hostal	Dirección	Cerro	Correo	Sitio web	Habitaciones	Camas
1	Angel	Cumming 160	Alegre	angelhostal@encumming.cl	www.encumming.cl	6	17
2	Casona Chilekatessen	La fontaine 150	El lire	chilekatessen@gmail.com	www.chilekatessen.com	3	3
3	Adlafken	Hostel Adlafken 568	Alegre	reservas@hosteladlafken.com	www.hosteladlafken.com	7	14
4	Casa	Artilleria 199	Artilleria	artilleria199@gmail.com	www.artilleria199.cl	6	12
5	Barrio Paraiso	Pilcomayo 549	Concepcion	reservas@hostalbarrioparaiso.com	www.hostalbarrioparaiso.com	6	14
6	Maria Teresa	Costa Rica 384	Playa Ancha	maritevalparaiso@gmail.com	www.hospedajemariateresa.cl	6	6
7	Carolyn	Victoria 2385	B. Almendral	marisolpita@hospedajecarolyn.cl	www.hospedajecarolyn.cl	9	16
8	Casa Aventura	Pasaje Galvez 11	Concepcion	info@casaventura.cl	www.casaventura.cl	8	22
9	Casa Club	Pedro Leon Gallo 427	Artilleria	casclubvalparaiso@gmail.com	www.casaclubhostel.cl	6	22
10	Casa Mirador	Abtao 457	Concepción	hostalcasamirador@yahoo.es	www.hostalcasamirador.cl	6	14
11	Casa Valparaíso	Pasaje Galvez 173	Concepción	casavalparaisohostel@gmail.com	casavalparaisohostel.blogspot.com	5	25
12	Casa Volante	Pasaje Fischer 27	Concepción	lacasavolante@gmail.com	www.lacasavolantehostal.com	8	25
13	Casa Manantial	Independencia 2231	B. Almendral	contacto@costamanantial.com	www.costamanantial.com	5	15
14	Destino Bellavista	Hector Calvo 338	Bellavista	destino.bellavista@gmail.com	www.hostaldestinobellavista.cl	8	11
15	Residencial Dinamarca	Dinamarca 539	Carcel	richengua@gmail.com	www.residencialdinamarca.cl	19	33
16	Eliand	Victoria 2387	B. Almendral	eliana2387@hotmail.com	www.hostaleliand.cl	7	16
17	Florencia	Chacabuco 2878	B. Almendral	florencia.2878@gmail.com	www.hospedajeflorencia.cl	6	15
18	Girasoles de Valparaíso	Almirante Montt 167	Alegre	bandbgirasoles@vtr.net	www.hostalgirasoles.com	10	23
19	Gagliardo house	Beethoven 322	Concepción	gagliardohouse@gmail.com	www.gagliardohouse.cl	9	13

Figura 23. Tabla de registro Hostal. Fuente: Elaboración Propia

#	Hostal	Dirección	Cerro	Correo	Sitio web	Habitaciones	Camas
20	Jacaranda & house	Almirante Montt 327	Alegre	jacarandavalparaiso@gmail.com	www.hostaljacaranda.com	9	17
21	Kasabellavista	Yerbas Buenas 405	Bellavista	kasabellavista@gmail.com	www.kasabellavista.cl	5	3
22	La Casa del Puerto	Hostel Adlafken 568	Alegre	jtapia@lacasadelpuerto.cl	www.lacasadelpuerto.cl	22	14
23	Familiar La Figue	Almirante Montt 97	Carcel	hostallafigue@gmail.com		2	12
24	La Valija	Pasaje Camila 62	Concepcion	mjosefapalomerom@gmail.com	www.lavalijahostel.cl	8	14
25	Nomada	Papudo 526	B. Almendral	nomadahostal@gmail.com	www.nomadahostal.cl	6	6
26	Patricia	Brasil 1822	B. Almendral	caspatricia@gmail.com	www.hostalpatricia.cl	5	16
27	Pleno Valpo	12 de Febrero 315	Bellavista	plenovalpo@gmail.com	www.plenovalpo.cl	7	22
28	Polanco 1	Pasaje Becquer 131	Alegre	hostalpolanco@gmail.com	www.hospedajepolanco.cl	8	22
29	Polanco 2	Huito 479	Centro Civico	hostalpolanco@gmail.com	www.hospedajepolanco.cl	16	14
30	Portobello	Artilleria 115	Artilleria	contacto@hostalportobello.cl	www.hostalportobello.cl	5	25
31	Recuerdos de Familia	Taqueadero 499-502	Pya. Ancha	recuerdosdefamilia@vtr.net	www.recuerdosdefamilia.com	10	25
32	Rincon Marino	San Ignacio 454	B. Almendral	elrinconmarino@yahoo.es	www.rinconmarino.cl	12	15
33	Valparaiso	Pedro Montt 2056	B. Almendral	hostalvalpo7@gmail.com	www.hostalvalpo.cl	16	11
34	Casa Ferrari	Ferrari 402/406	Bellavista	info@ferrari406.cl	www.ferrari406.cl	12	33
35	Espiritu Santo	Hector Calvo 392	Bellavista	info@hosteriaespiritusanto.cl	www.hosteriaespiritusanto.cl	5	16
36	La Maison Du Filou	Papudo 579	Concepción	lamaisondufilou@gmail.com	lamaisondufilou.over-blog.com	5	15
37	Latinoamericano	Chacabuco 2939	B. Almendral	latinoamericanohostal@gmail.com	www.latinoamericanohostal.com	32	23
38	Maison de la Mer	General Mackena 527	Yungay	hostalmaisondelamer@hotmail.com	www.maisondelamer.cl	10	13

Figura 24. Tabla de registro hostal. Fuente: Elaboración Propia

**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

#	Hostal	Dirección	Cerro	Correo	Sitio web	Habitaciones	Camas
39	Mas a Tierra	Pasaje Ecuador 271	Yungay	hostalmasatierra@gmail.com	www.hostalmasatierra.cl	5	10
40	Minerant	Calle 13 210	Monjas	mirenarthostal@gmail.com	www.mirenart.cl	5	10
41	Mito	Almirante Montt 603	Alegre	hostalmito@gmail.com	hostalmito.site40.net	11	12
42	Años Caracol	Avenida Matta 540	Placeres	agnoscaracol@gmail.com	www.Agnoscaracol.blogspot.com	12	24
43	Blanca Rosa	Avenida Brasil 1850	B. Almendral	felipe.chaparrof@gmail.com	www.hostalblancarosa.cl	11	14
44	Clanaste	Garibaldi 130	La Cruz	hostalclanaste@gmail.com	www.hostalclanaste.cl	12	28
45	Kairos	Colon 1782	Centro Civico	hostalkairos@gmail.com	www.hostalkairos.cl	7	10
46	Milleniun House	Subida El Peral 60	Alegre	hostalmilhouse@hotmail.com	www.hostalmilhouse.es.tl	5	18
47	Valpackers	Francia 224	B. Almendral	valpackershostel@gmail.com	www.valpackersshostel.com	3	4
48	Casa Fisher	Fisher 37	Concepción	casaficherhostal@gmail.com	www.casaficherhostal.com	4	15
49	Catalejo House	Bernardo Vera 870	S. Juan de Dios	contacto@catalejohouse.com	www.catalejohouse.com	5	9
50	B Side House	Victoria 2578	B. Almendral	contacto@bsidechile.cl	www.fb.com/BSideHouse.cl	10	22
51	Anilu	Av. San Juan de Dios 559	S. Juan de Dios	anilu.hospedaje@gmail.com	www.aniluhospedaje.com	5	8
52	La Posada de Maria	Santa Lucia 515	Larrain	info@laposadademaria.cl	www.laposadademaria.cl	12	13
53	Señora Monica	Avenida Argentina 322 Casa B	B. Almendral	sramonicavenegas@hotmail.com	www.hostalmonica.cl	5	13
54	Hostal de Colores	Cumming 603	Carcel	contacto@hpstaldeclores.cl	www.hostaldeclores.cl	5	16
55	Patapata	Templeman 657	Alegre	info@patapatahostel.cl	www.patapatahostel.cl	6	26
56	Escalera al Puerto	Capilla 828	Alegre	reservas@escaleraalpuerto.cl	www.escaleraalpuerto.cl	5	8
57	Cerro Arriba	Paseo Dimalow 292	Alegre	reservas@hostalcerroarriba.cl	www.hostalcerroarriba.cl	3	10

Figura 25. Tabla de registro Hostal. Fuente: Elaboración Propia



## EQUIPAMIENTO Y SERVICIO

Su característica más evidente es el tipo de infraestructura y la calidad de los servicios entregados, todo lo anterior relacionado con la tarifa de bajo costo. En este tipo de establecimiento solo se puede encontrar lo básico para alojar, una cama, un velador, wifi, tv cable y espacios como un patio o terraza.

Es frecuente que un hostel abarque tan sólo parte de un edificio. A veces, se trata de una vivienda de varias habitaciones, "reformada". Otra característica no menos importante es la cantidad de personas alojando en una habitación, donde se pueden encontrar piezas con una capacidad de hasta 8 personas.

Las tarifas son bastante económicas y variadas sus valores van desde los \$11.000 hasta los \$75.000 la noche, donde habitualmente el valor varía según la ubicación de la hostel.

El perfil del usuario es universitario o joven trabajador, donde el equipamiento ofrecido está destinado a su condición "juvenil".

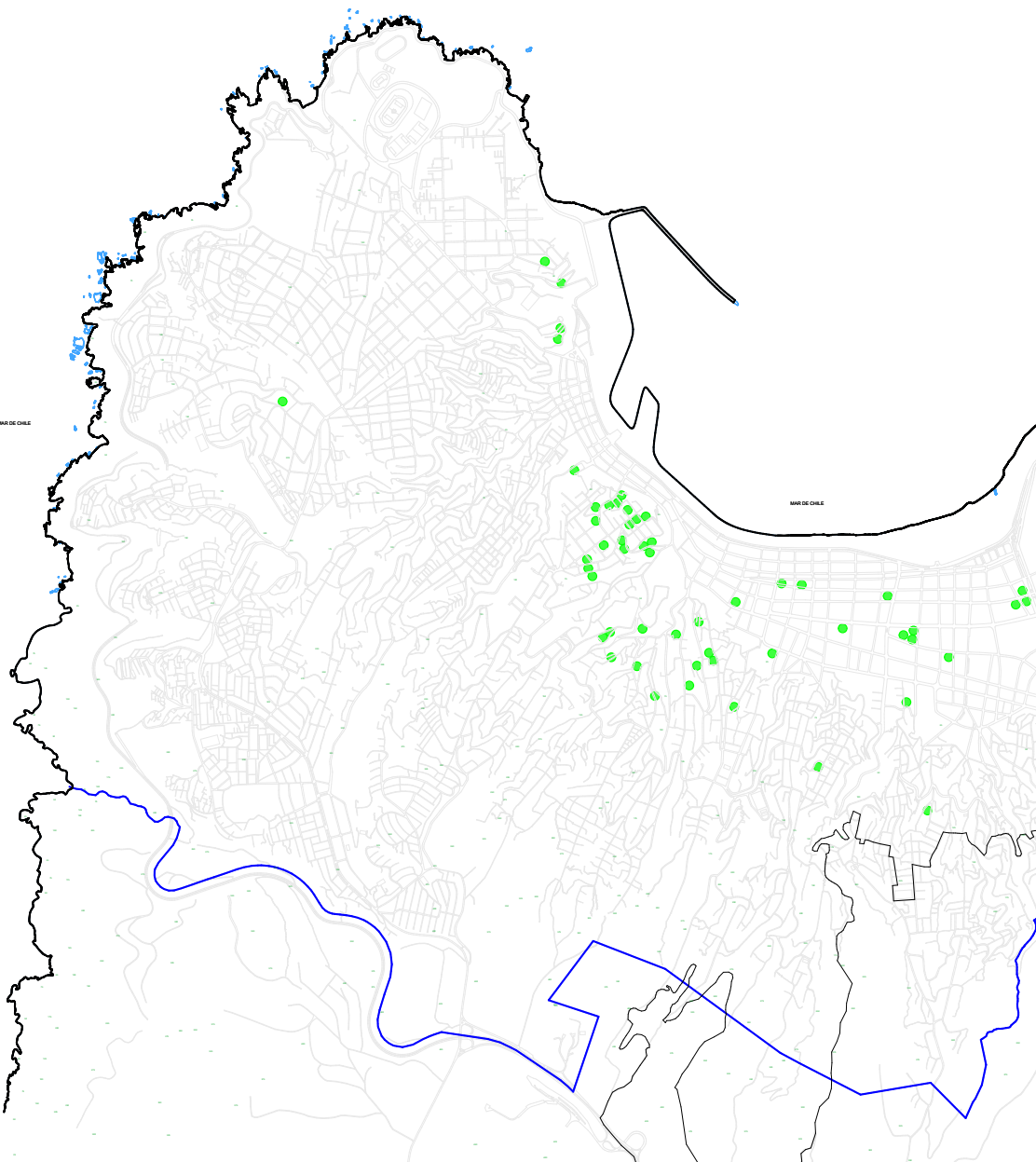


**3.7. Fotografía Hostel Ecuming. habitación múltiple. Se pueden encontrar habitaciones pequeñas de 7m<sup>2</sup> y las más amplias alcanzan los 17m<sup>2</sup>. Fuente: <http://www.encumming.cl/>**

**3.8. Fotografía exterior hostel Koala. Fuente: <http://www.hostalkoala.cl/>**



Figura 19. Plano ubicación Hostales en Valparaíso. Fuente: Elaboración Propia



3.9. Exterior hostel Kasa Bellavista. Fuente: <http://kasabellavista.cl/>

# 02 BED AND BREAKFAST

El concepto de B&B nació en Europa, pero en los años 1960 se introdujo en Estados Unidos y hoy es conocido en todo el mundo. Básicamente, se trata de un alojamiento sencillo en una casa con menos de diez habitaciones disponibles, que ha sido restaurada o acondicionada para estos efectos.

La traducción literal de "cama y desayuno" se debe a que los servicios brindados eran exactamente éstos; es decir, sólo un lugar donde pasar la noche y tomar el desayuno.

Se caracteriza por un ambiente familiar y hogareño, por cuanto es usual que los dueños del B&B vivan en el mismo inmueble. Este tipo de alojamiento suele ser frecuentado por turistas que desean viajar de forma económica y permanecer poco tiempo en un lugar.

Por lo general el baño debe compartirse con la familia dueña de la casa y el desayuno se toma en la cocina o comedor común. Esta tipología, nacida en años de escasez económica, falta de establecimientos hoteleros económicos, necesidad de traslados y pernoctes, creció significativamente entre las familias venidas a menos dueñas de casas que no podían mantener.

El usuario que asiste a este lugar es un adulto o pareja de adultos, también llega a este lugar trabajadores emergentes en busca de oportunidades.

Es un recinto hotelero escaso en Valparaíso tan solo existe un registro de 9 Bed and Breakfast, no se encuentran concentrados en los sectores turísticos, sino más bien en zonas residenciales algo alejados del sector comercial o centro de la ciudad.

**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

#	Bed & Breakfast	Dirección	Cerro	Correo	Sitio web	Habitaciones	Camas
1	Residencia en el cerro	Pierre Loti 51	Concepción	residenciaenelcerro@gmail.com	www.residenciaenelcerro.cl	6	15
2	Garivalpo	Garibaldi 191	La Cruz	garivalpo@gmail.com	www.garivalpo.cl	5	9
3	La casa de henao	Vista Hermosa 345	Playa Ancha	lacasadehenao@yahoo.es	www.lacasadehenao.cl	9	19
4	Cariño Porteño	Rosa Riquelme 830	Placeres	info@carinoporteno.cl	www.carinoporteno.cl	4	7
5	Casa Kreyenberg	Avenida Alemania 4626	Alegre	casakreyenberg@gmail.com	www.casakreyenberg.cl	4	13
6	Morgan	Capilla 784	Alegre	info@hostalmorgan.cl	www.hostalmorgan.cl	5	10
7	EL Mirador	Levarte 251	Playa Ancha	elmiradordevalparaiso@yahoo.com	www.elmiradordevalparaiso.cl	9	18
8	The Yellow House	Capitan Muñoz gamero 91	Artillería	theyellowhousechile@gmail.com	www.theyellowhouse.cl	7	9
9	Allegretto	Lautaro Rosas 540	Alegre	allegrettochile@hotmail.com	www.allegretto.cl	9	20

Figura 26. Tabla de registro B&B. Fuente: Elaboración Propia

Bed & Breakfast		
Cerro	Cantidad	Porcentaje
Alegre	3	33%
Concepción	1	11%
Artillería	1	11%
La Cruz	1	11%
Playa Ancha	2	22%
Placeres	1	11%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>

Como es tendencia el cerro Alegre, con un 33%, se lleva la mayor cantidad de este tipo de alojamiento, sin embargo el 44% se ubica en cerros de carácter mas residencial. En el centro de la ciudad no existen hospedajes de este tipo.

Figura 27. Cuantificación B&B. Fuente: Elaboración Propia

## EQUIPAMIENTO Y SERVICIO

Es el tipo de hospedaje más cercano a una casa familiar, los recintos interiores son los de cualquier vivienda unifamiliar, donde los espacios comunes interiores como el estar, cocina, comedor y baño son compartidos.

El principal servicio tal como lo dice la definición es el desayuno en la mañana, es un sistema ideal para el turista extranjero que recorre la ciudad todo el día y solo llega a pernoctar.

Además cuenta con un servicio de aseo, wifi, tv cable y espacios exteriores característicos de una vivienda como lo son un patio, quincho, terraza, etc.

Al no poseer servicios ni equipamiento de alto nivel las tarifas son bastante accesibles, una habitación pequeña de 5m<sup>2</sup> tiene un valor cercano a los \$12.000, mientras que una habitación de 18m<sup>2</sup> tiene un valor de \$85.000 la noche.

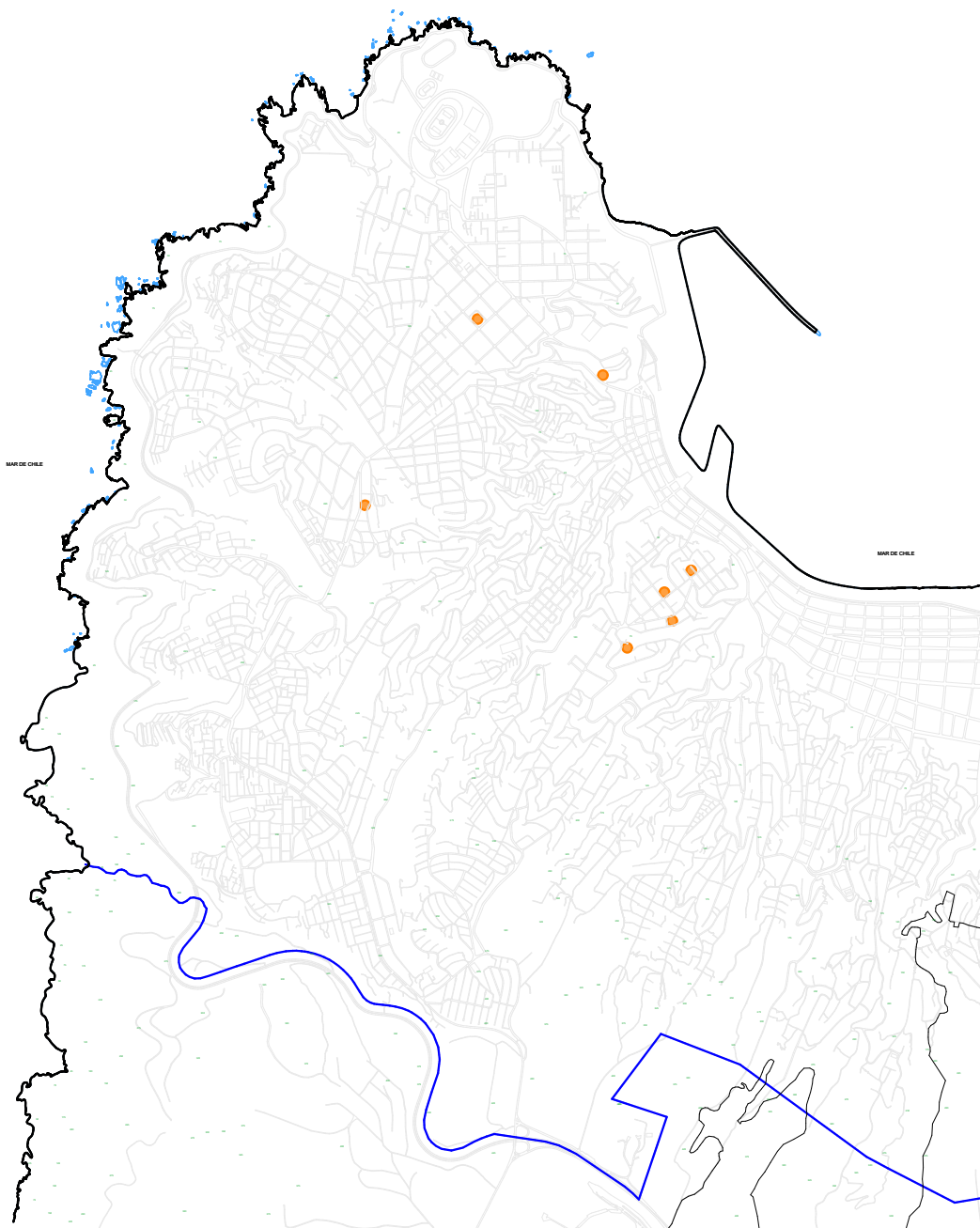


**3.10. Fotografía exterior, B&B Garivalpo. Fuente: <http://garivalpo.cl/>**

**3.11. Fotografía interior cocina B&B Garivalpo. Fuente: <http://garivalpo.cl>**



Figura 19. Plano ubicación B&B en Valparaíso. Fuente: Elaboración Propia



3.12. Exterior Alegretto. Fuente: <http://allegretto.cl/>

# 02 . APART HOTEL

Un Apart Hotel (en inglés "apartment"), es un tipo de departamento completamente amoblado y con mayor cantidad de servicios que las de un simple hospedaje, operado bajo un sistema de reservas similar al de un Hotel. Son departamentos independientes de un edificio que integren una unidad de administración y explotación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios.

Cada departamento cuenta, a lo menos, con los siguientes ambientes: dormitorio con baño privado, sala de estar, cocina equipada y comedor.

Ya sea por viaje de trabajo, estudio o simplemente para vacacionar en familia, un Apart Hotel es la combinación perfecta para quienes buscan mayor privacidad y libertad en su estadía

Es un tipo de hospedaje bastante exclusivo en Valparaíso, solo 4 en los registros de alojamientos reconocidos por la municipalidad.

En términos de magnitud, son casonas antiguas donde se divide el espacio para generar múltiples unidades, por lo tanto en la mayoría de los casos se promocionan las habitaciones como loft. La rehabilitación de viviendas es una práctica habitual para generar pequeños departamentos e integrar un apart hotel.

El usuario que concurre a este espacio es generalmente un adulto joven, profesional emergente o estudiantes de intercambio que vienen por un tiempo determinado.

**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

#	Bed & Breakfast	Dirección	Cerro	Correo	Sitio web	Habitaciones	Camas
1	Casa Galos	Galos 595	Alegre	contacto@casagalos.cl	www.casagalos.cl	6	12
2	Comarca Valparaíso	San Juan de Dios 601	S. Juan de Dios	comarcavalparaiso@gmail.com	www.comarcavalparaiso.cl	9	15
3	Valparaíso experience	Pasaje Santa Margarita 234	Bellavista	info@valparaisoexperience.com	www.valparaisoexperience.com	17	27
4	Casa de colores	Santa Lucía 301	Larrain	casadecoloresapart@gmail.com		4	4

Figura 28. Tabla de registro Apart hotel. Fuente: Elaboración Propia

## EQUIPAMIENTO Y SERVICIO

Una de las principales características y distintivos de un Apart Hotel tiene que ver con la comodidad y equipamientos con los cuales cuentan, lo cual hace que la estadía sea mucho más cómoda y cercana a la que puedes tener en tu propio hogar.

Servicio de lavandería, habitaciones amplias y cómodas, cobertura Wifi, televisión satelital, salas de estar, Kitchenette son algunas de los principales servicios que un Apart Hotel pone a disposición de sus visitantes y que básicamente son los que permiten llevar una normal estadía, como si estuvieras en tu propia casa. Además, un Apart Hotel suma los servicios típicos de un hotel (limpieza e higiene de las habitaciones,

desayuno, etc.) lo que lo convierte en una oferta superadora para cualquier persona o grupo familiar.

Al ser un espacio totalmente equipado y autónomo sus tarifas son algo más elevadas en comparación a otros tipos de hospedaje, los valores van desde los \$37.000 hasta los \$117.000 por noche, mientras que su superficie mínima son 28m<sup>2</sup> y máxima 76m<sup>2</sup>.

Apart Hotel		
Cerro	Cantidad	Porcentaje
Alegre	3	33%
Concepción	1	11%
Artillería	1	11%
La Cruz	1	11%
Playa Ancha	2	22%
Placeres	1	11%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>100%</b>

Figura 29. Cuantificación AP. Fuente: Elaboración Propia

**En Valparaíso solamente hay 4 Apart Hotel, es un producto que ha esta irrumpiendo gracias a la rehabilitación patrimonial, y se puede apreciar que no se concentra en solo un sector sino se abre a cerros emergentes en terminos de turismo.**





3.13



3.14



3.15

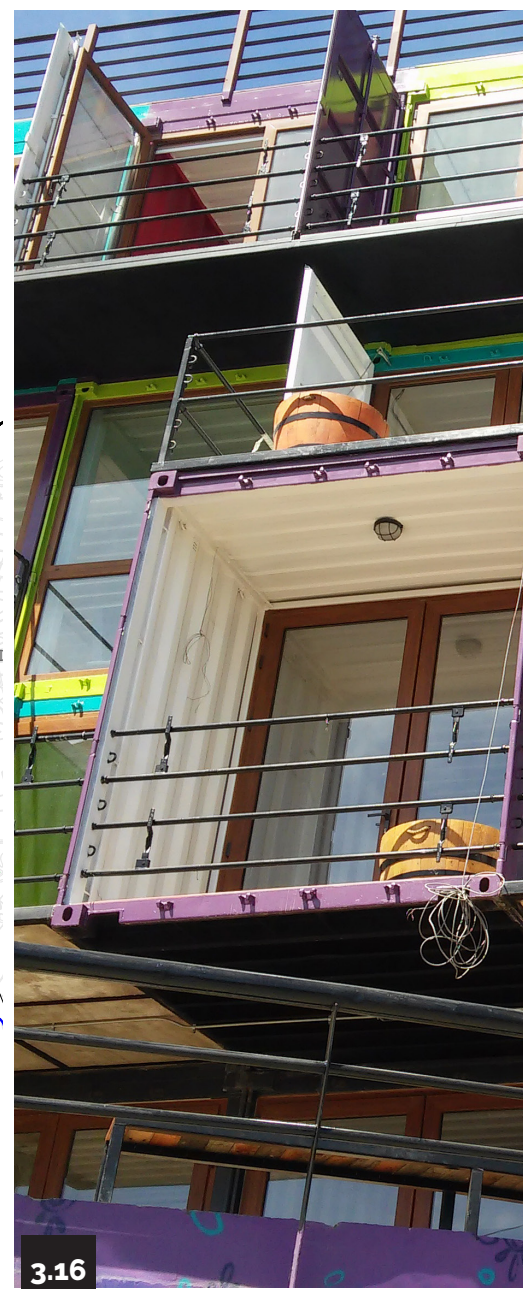
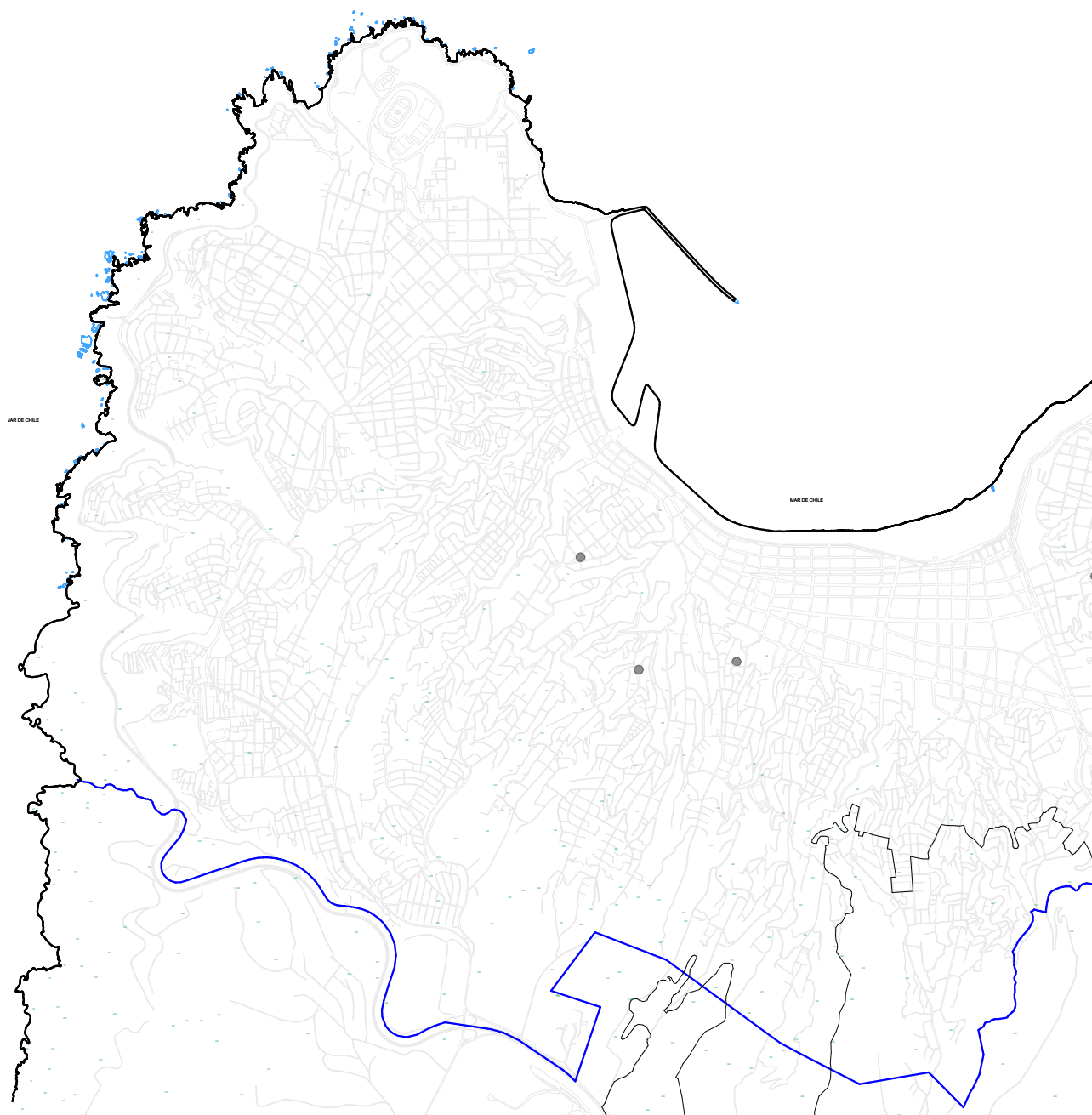
3.13. Fotografía exterior apart hotel Casa Galos  
Fuente: <http://www.casagalos.cl/>

3.14. Fotografía interior apart hotel Casa Galos.  
Fuente: <http://www.casagalos.cl/>

3.15. Fotografía interior apart hotel Casa Galos.  
Fuente: <http://www.casagalos.cl/>



Figura 30. Plano ubicación Apart Hotel en Valparaíso. Fuente: Elaboración Propia



3.16. Exterior Apart Hotel Casa de Colores. Fuente: <https://www.booking.com>



# 02 TABLA COMPARATIVA

La manera de cautivar y clasificar a un cliente muchas veces pasa por lo que entrega el tipo de alojamiento en específico, el equipamiento de las habitaciones, los servicios ofrecidos o los espacios característicos del inmueble son algunos de los atributos con los que el usuario toma la decisión de donde hospedar.

Existe también una diversidad de usuarios, de todas las edades, nacionalidades, orígenes, que escogen el lugar donde hospedar de acuerdo a sus necesidades donde muchas veces la ubicación del recinto termina siendo determinante a la hora de elegir.



**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

Equipamiento	Hotel Boutique	Hotel	Hostal	Bed & Breakfast	Apart Hotel
Cama King					
Cama 2 Plazas					
Cama 1 Plaza					
Agua caliente					
Bosca y Leña					
Home Office					
Baño Privado					
Baño Compartido					
Mascotas					
Sábanas Alto Gramaje					
Escritorio					
Caja Fuerte					
Radio Reloj					
Secador de Pelo					
Tina Hdromasaje					
Calefacción					
Amenities					
Aire Acondicionado					
Estacionamiento					
Citofono					
Cerradura Electrica					
Smart TV					
Agua Mineral					
Netflix					
Cortinas Blackout					
Termopanel					
Lockers					
Toallas					
Kitchennette					
Telefono					

Servicios	Hotel Boutique	Hotel	Hostal	Bed & Breakfast	Apart Hotel
Wifi					
TV cable					
Desayuno					
Desayuno Buffet					
Lavandería					
Aseo diario					
Recepción 24 horas					
Información Turística					
Staff Bilingüe					
Espacios	Hotel Boutique	Hotel	Hostal	Bed & Breakfast	Apart Hotel
Terraza					
Cocina compartida					
Quincho					
Sala de lectura					
Spa					
Restaurant					
Bar					
Sala de reuniones					
Patio					
Piscina					
Sala de estar					
Usuario	Hotel Boutique	Hotel	Hostal	Bed & Breakfast	Apart Hotel
Bussinesman					
Estudiante Intercambio					
Profesional Joven					
Familia					
Mochilero					
Trabajador emergente					
Turista Adulto Mayor					

Figura 31. Tabla resumen características y servicios según tipo de alojamiento

# 02 CERTIFICACIONES

Los sellos de calidad son la formalización de un certificado, es decir, es una distinción que garantiza a un cliente o a una empresa que se trata de un establecimiento que participa activamente en procesos de gestión de calidad, esto puede tener muchas lecturas, pero en general, es un punto muy positivo, especialmente en algunos sectores como el turismo y la hostelería.

Muchas empresas invierten en mejorar sus sistemas de producción y consiguen gracias a su esfuerzo, el "sello" de calidad, la etiqueta que garantiza, entre otras cosas, que se trata de una empresa con alta competitividad y cuyos productos son de alta calidad.

El Sistema de Certificación de Calidad para los servicios turísticos en Chile, es

único en su tipo a nivel mundial y busca aumentar la satisfacción de los y las visitantes a nuestro país, asegurándoles un servicio de calidad, óptimo y transparente, acorde a sus expectativas, aumentando el flujo de visitantes al servicio certificado.

La importancia de una buena calidad turística se debe a que acredita que las y los prestadores cumplen con los requisitos que fijan los estándares de calidad y esto sirve como estrategia de diferenciación y competitividad respecto de los demás servicios de alojamiento turístico.



3.19

3.19. Imagen certificación en el extranjero



## Programa de hospedaje universitario

El programa estudia en Valparaiso también posee un sello donde se respalda al lugar de hospedaje mediante una acreditación, este sello garantiza de cierta manera que el lugar cumpla con los estándares mínimos de alojamiento, poniendo énfasis en la limpieza, infraestructura y servicios complementarios.



## Sello de calidad turístico

A nivel nacional también se encuentra el sello de calidad turística que se creó con el fin de desarrollar y fortalecer de manera voluntaria a los servicios que entrega la industria turística reconocido por el Sernatur.



## Tripadvisor

Quizá el más conocido a nivel mundial, TripAdvisor es un sitio para viajeros donde se entrega la información necesaria para visitar un lugar, además entrega una completa oferta hotelera de acuerdo a tarifas, ubicación y necesidades. Se certifica su excelencia.

# 02 TARIFAS

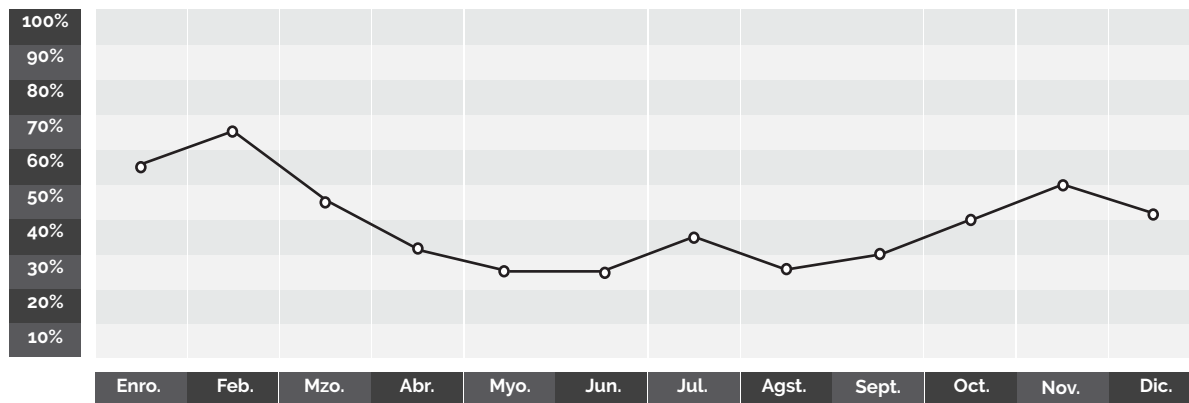
Los valores establecidos por cada tipo de alojamiento, se relacionan principalmente por dos parámetros, el primero se basa en la cantidad y calidad de equipamiento, servicios y espacios ofrecidos, unos más completos que otros marcan la diferencia a la hora de fijar un precio por pernoctar.

La segunda variable es la ubicación, un

recinto hotelero que se ubica en un sector más turístico cobrará un mayor valor que otro que se emplaza en un sector más periférico de la ciudad.

A continuación se muestra un esquema de Valparaíso dividido en 3 tramos en donde se muestran los valores promedio que se cobra por una noche dependiendo del sector.

**Tasa de ocupación hotelera en Valparaíso año 2017**



Cerro o sector	Valor mínimo /noche	Valor mínimo /mes	Recintos Catastrados
Alegre	\$40.000	\$420.000	28
Artillería	\$27.000	\$310.000	3
Barrio Almendral	\$19.000	\$200.000	7
Barrio Puerto	\$30.000	\$180.000	2
Bellavista	\$35.000	\$220.000	8
Cárcel	\$23.000	\$250.000	4
Centro Cívico	\$40.000	\$450.000	5
Concepción	\$41.000	\$540.000	15
El Litre	\$20.000	\$190.000	1
Florida	\$35.000	\$220.000	1
La Cruz	\$23.000	\$200.000	2
La Loma	\$20.000	\$200.000	1
Larrain	\$25.000	\$220.000	2
Monjas	\$17.000	\$200.000	1
Placeres	\$20.000	\$220.000	2
Playa Ancha	\$28.000	\$190.000	4
San Juan de Dios	\$20.000	\$210.000	3
Yungay	\$18.000	\$200.000	2

Figura 32. Tabla tarifas alojamientos



**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

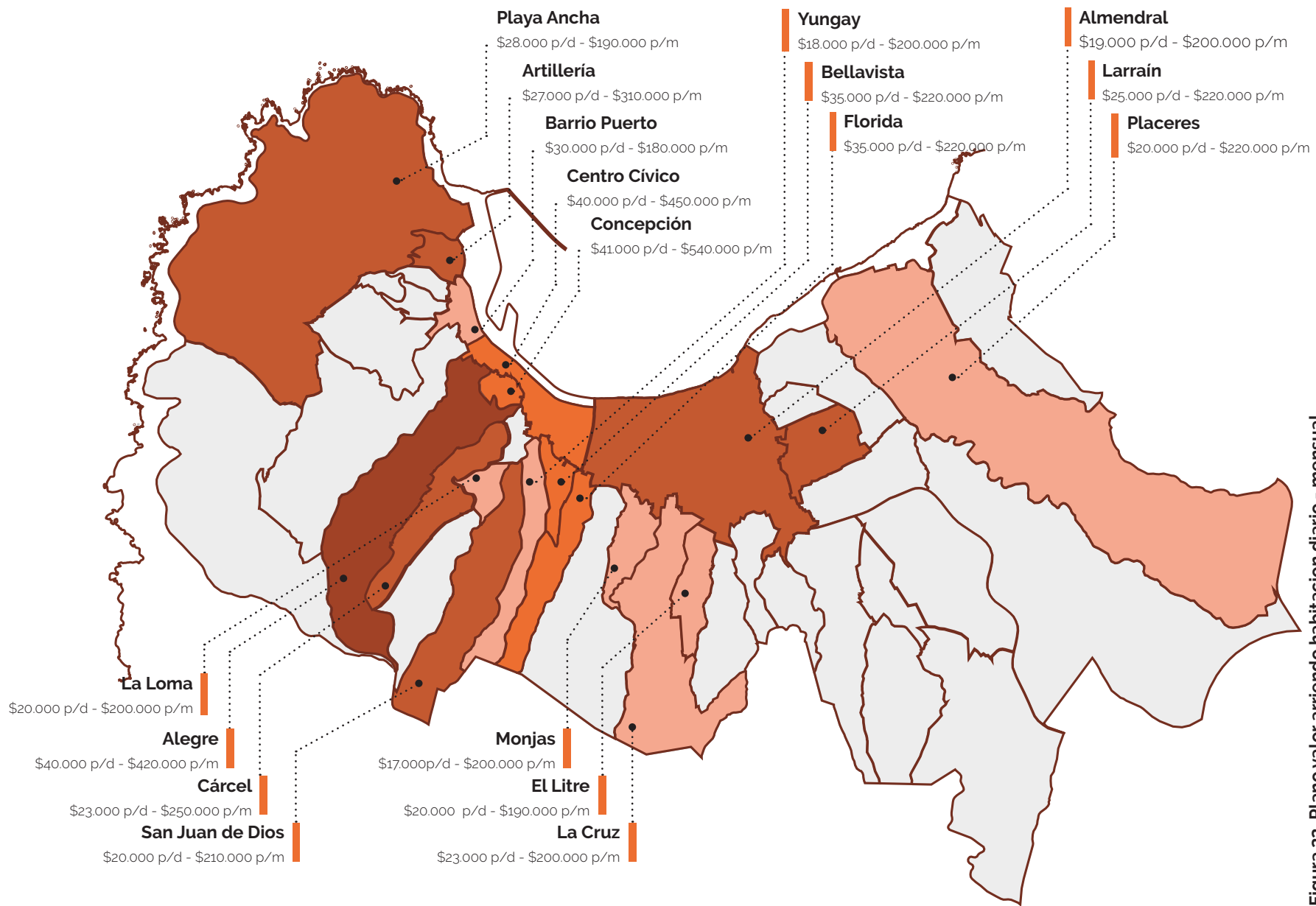


Figura 33. Plano valor arriendo habitación diario - mensual

# OS SINTESIS

El hecho de que Valparaíso sea una ciudad turística por definición ha gatillado un desarrollo en el mercado hotelero para poder acoger la creciente demanda. Hoy no solo se puede encontrar una innumerable cantidad de tipos de alojamiento sino que también muchas formas de habitarlo y ofrecerlo.

Esto ha generado una "evolución" del producto inmobiliario donde en la ciudad se pueden reconocer claramente cinco "modelos" como por ejemplo los tradicionales hoteles, hostales, apart hotel, bed and breakfast y hoteles boutique, en total son 100 los reconocidos por el municipio.

La extensa oferta y variedad de tipos de alojamiento entrega al usuario muchas opciones para escoger de acuerdo a sus

Tipo de Alojamiento	Cantidad
Hotel Boutique	18
Hotel	12
Hostal	57
Bed & Breakfast	9
Apart Hotel	4

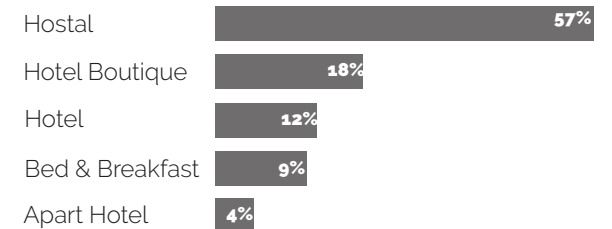
**Figura 33. Tabla cantidad de alojamientos**

exigencias, donde generalmente su elección se basa en la ubicación del recinto, el equipamiento incluido, los servicios ofrecidos y la tarifa establecida.

La mayor parte de estos hospedajes se encuentran en los sectores más turísticos de la ciudad donde se genera una verdadera competencia para captar a los turistas.

Las tarifas se ven directamente relacionadas según el tipo de equipamiento, el servicio ofrecido y la calidad de la infraestructura del inmueble, sin embargo

la ubicación del hospedaje y su cercanía con



el centro y los sectores turísticos de Valparaíso es un factor aún más relevante que incide finalmente en los valores cobrados.

Una de las tendencias principales y que ha permitido un desarrollo en la industria hotelera es la de rehabilitar viviendas o grandes casonas antiguas, en este caso los hoteles boutique, apart hotel y algunos hostales son los que más han sacado provecho de esta oportunidad e invierten en infraestructura para otorgar un producto y servicio diferenciado, que en muchas ocasiones, sobre todo con el turista europeo, es reconocido desde su valor patrimonial.

O



CAPITULO 4

**REHABILITACIÓN  
PATRIMONIAL**

# O A

## INTRODUCCIÓN

La rehabilitación de estructuras en Valparaíso muchas veces son consecuencia de los desastres naturales que azotan a menudo al país y a la ciudad particularmente. Incendios, sismos, tsunamis, derrumbes, marejadas son los algunos de las principales causantes de un constante y evidente deterioro de las estructuras. Si a lo anteriormente mencionado se le añade la falta de preocupación por parte de la comunidad y la mala gestión de las autoridades para administrar los recursos entregados por la UNESCO se genera un escenario poco auspicioso para la conservación del patrimonio.

La rehabilitación de estructuras es una de las herramientas principales y más efectivas para mantener el patrimonio arquitectónico de la ciudad. Hoy existen instrumentos

reguladores y de apoyo económico como son los subsidios que gracias a organismos administradores como la Corfo o Minvu están fomentando acciones anticipadas y planificadas para el incentivo de esta práctica, lo cual representa un gran estímulo para el sector privado al momento de optar por una inversión inmobiliaria de dicha índole.

De esta manera comienza a surgir, desarrollar y perfeccionarse la tendencia de rehabilitar estructuras existentes en Valparaíso implementando diversas técnicas de restauración y otorgándole un renacer a la estructura a partir de, muchas veces, un nuevo destino.

Dicha acción trae como consecuencia una inminente conservación del patrimonio arquitectónico lo que ha mantenido vigente

la imagen de Valparaíso como una ciudad patrimonial.

De este modo el sector inmobiliario se ha visto envuelto en este sistema de renovación urbana y de cierta forma se involucra resolviendo la problemática, es decir el interés de este sector surge como una oportunidad de negocio y resuelve colateralmente el problema de deterioro de estructuras afectadas.

# O A REAHABILITACION PATRIMONIAL

La rehabilitación patrimonial es un concepto muy amplio que abarca una gran variedad de actividades y que mueve elevadas cantidades de dinero.

La rehabilitación también se entiende como una recuperación de edificios, lo que en Italia se entiende como recuperación en nuestro país sería una rehabilitación. En el Diccionario de la Lengua Española se dan las siguientes definiciones:

- » Volver a tomar o adquirir lo que antes se tenía.
- » Volver a poner en servicio lo que ya estaba inservible.
- » Trabajar un determinado tiempo para compensar lo que no se había hecho por algún motivo.
- » Volver alguien o algo a un estado de normalidad después de haber pasado por una situación difícil.

En todas ellas se hace referencia a una situación pasada y a una presente, mejor que la anterior, y se puede entender también como el conjunto de operaciones tendientes a recobrar el edificio, aprovechándolo a un uso determinado.

El término rehabilitar, en el que se suele englobar toda la actividad, está definido en el diccionario como "habilitar de nuevo o restituir una persona o cosa a su antiguo estado". Aplicándolo a nuestro caso, quedaría como: "habilitar de nuevo el edificio, haciéndolo apto para su uso primitivo". También se puede hacer extensible a convertir el edificio en habitable.

El resultado que se espera es de disfrutar de una ciudad más hermosa, trascendente, más funcional, segura y con una identidad cultural, es a lo que se pretende llegar.

Densificar la ciudad, como una alternativa al crecimiento en extensión, implica reconocer que existe un patrimonio urbano y arquitectónico que no se está aprovechando. Para lo cual es fundamental la Renovación Urbana y la Rehabilitación Patrimonial.

Los barrios históricos cumplen una función esencial de identidad urbana, pero deben seguir siendo ciudad, es decir, vida, cambio y transformación. Es así como la capacidad de adaptación de la ciudad es un tema central, en donde la posibilidad de dar nuevas funciones a espacios obsoletos surge como una respuesta.

Salvar los edificios antiguos ya no es suficiente, el objetivo no es la conservación, sino la transformación, un punto de vista más arquitectónico que sentimental o



historicista de crear nuevas formas a partir de construcciones anteriores.

Hoy en día es necesario adaptar edificios para las nuevas necesidades. La escasez de suelo urbano y la extensión de la ciudad, han gatillado la reutilización de construcciones ubicadas en el pericentro urbano, que poseen excelente accesibilidad, infraestructura, equipamiento y cercanía con el centro de servicios. Así, áreas de la ciudad pueden ser transformadas y permitir un uso de acuerdo a las necesidades que hoy tiene la comunidad en materia de vivienda, equipamiento y espacios públicos.

La rehabilitación puede estar referida a la arquitectura de viviendas características, arquitectura vernácula, antiguos edificios públicos, antiguas instalaciones industriales, etc. incluso muchos de estos edificios pudieran tratarse de construcciones del s. XX, teniendo en cuenta, que nuestro país es un territorio sísmico en donde se hace difícil la subsistencia de antiguas edificaciones.



**4.1. Ruinas palacio Subercaseaux tras explosión y posterior incendio Febrero 2007**

# O A METODOS Y OBJETIVOS

Teniendo como referencia el estudio de algunos planes, normativas y regulaciones así como también los proyectos de rehabilitación realizados en inmuebles de Chile, las actuaciones de rehabilitación en las edificaciones se pueden clasificar según el alcance, origen y tipo de obras realizadas en:

## **Rehabilitaciones integrales**

Son aquellas actuaciones que suponen una intervención sobre todos los elementos del edificio que lo requieran, ya sean estructurales, constructivos o distributivos, produciéndose o no una alteración significativa de los espacios originales y su volumetría, mejorando sus condiciones funcionales o adaptándose a nuevos usos.

En general, este tipo de intervenciones

son ejecutadas en inmuebles de un único propietario o en inmuebles de propiedad vertical, ya que esto facilita las gestiones y la rapidez en la toma de decisiones. Normalmente las rehabilitaciones se realizan cuando la edificación presenta un cuadro patológico grave que afecta a la mayoría de la edificación

## **Rehabilitaciones parciales**

Son consideradas como aquellas intervenciones que no operan sobre la totalidad de los inmuebles. Es decir, obras de reparaciones, consolidaciones, reconstrucción de elementos comunes (estructura, cubierta, fachada, accesibilidad o espacios comunes), ampliaciones, como también transformaciones espaciales que afectan un nivel o piso en particular. Se desarrollan en edificaciones con

régimen de propiedad horizontal cuando se requiere mejorar la imagen del edificio o habilitar instalaciones necesarias en espacios comunes. Estas intervenciones habitualmente son más lentas en las labores previas de coordinación entre todos los propietarios involucrados y los tiempos de gestión del proyecto se prolongan por las dificultades en la toma de decisiones. Sin embargo, normalmente cuentan con facilidades en el acceso a programas de ayudas económicas o subvenciones.

Normalmente se ejecutan en inmuebles con daños leves que no requieren una intervención total de la estructura, en caso de ejecución de modificaciones estéticas para actualizar la imagen de la edificación o cuando se hacen cambios de usos de menor impacto, como por ejemplo el cambio de un uso residencial a un uso hotelero.

### **Rehabilitaciones interiores**

Son aquellas intervenciones privativas de un recinto interior que permiten asumir las condiciones de espacio habitable con redistribuciones que mejoran las condiciones funcionales del uso actual

o nuevo, normalmente incorporando nuevas redes e instalaciones sin alterar los sistemas estructurales de la obra ni sus paramentos externos. Generalmente este tipo de actuación se realiza a partir de un cambio de uso que requiere la adaptación y actualización de los espacios por nuevos requerimientos normativos de habitabilidad y seguridad. También es frecuente este tipo de rehabilitaciones cuando se realizan subdivisiones interiores en grandes edificaciones.

Por otra parte se pueden reconocer dos grandes objetivos de la rehabilitación

### **Revitalización física**

Relacionada con las estructuras edilicias y los espacios urbanos, teniendo en cuenta que si estamos interviniendo en un entorno patrimonial, las acciones que se propongan deberán estar orientadas a la puesta en valor de ese patrimonio.

### **Recuperación social**

Teniendo en cuenta la identidad social y cultural del sector y las necesidades de los habitantes, usuarios y visitantes. La

rehabilitación debe considerar la mejora de las condiciones de habitabilidad dotando de equipamientos y servicios de todo tipo a los sectores en cuestión. Estas acciones provocan una mejora en la calidad de vida de los habitantes y por consiguiente la regeneración del tejido social y urbano.

# O A

# REHABILITACIÓN EN VALPARAISO

Uno de los temas más polémicos que se han dado en Valparaíso, ha sido la forma en que debiera crecer esta ciudad Patrimonio de la Humanidad. Es por ello que han surgido distintas corrientes con profesionales y amantes de esta ciudad puerto, en torno a dos materias bastante polarizadas: respetar o no el patrimonio, rehabilitar o derribar edificios de antigua data.

Es así como a través de los medios de prensa y difusión se han reconocido organizaciones como Ciudadanos por Valparaíso y Plan Cerro que han defendido categóricamente el hecho de no tocar inmuebles que posean un evidente atributo arquitectónico.

Esto se transforma en una oportunidad

de acuerdo a las circunstancias o hechos que lo rodean, por ejemplo la declaratoria de Patrimonio Mundial por UNESCO, ha generado incentivos e inversiones apoyados por la voluntad o casi exigencia de las autoridades públicas de establecer un plan de desarrollo que oriente, gestione y fomente dichas intervenciones.

En Valparaíso el "arte de rehabilitar" ya es una tendencia, hoy en día existen muchas oficinas de arquitectura que se dedican a rehabilitar inmuebles, regociendo los principales atributos históricos de la edificación y llevándolo a un destino relacionado con la demanda del sector. Es así como estas oficinas de arquitectura se insertan en el mercado inmobiliario donde su principal objetivo es permitir el reciclaje de un inmueble construido, ubicado en

una Zona de Conservación Histórica o declarado de conservación histórica, desde lo cual se deduce una valoración mayormente estética y de uso, al posibilitar rentabilidad a los propietarios (residentes o no) y rehabilitar o restaurar inmuebles de valor histórico. Su acción de restauradora se enmarca dentro de la tendencia de la arquitectura de la visibilidad donde ésta interpreta elementos de la historia, contextualizándolos en un presente adquiriendo rasgos de lo "moderno" plasmando una visión historicista.

Si bien se enfoca en el patrimonio construido, sus acciones inciden en el tejido social y el patrimonio intangible al mejorar las posibilidades de los residentes pero también al generar gentrificación.

Su acción territorial indica una valoración de uso del patrimonio, convirtiéndose finalmente en el comportamiento de la inversión privada en la ciudad (compra y rehabilitación de un inmueble para aumentar su rentabilidad). Los subsidios son entregados por inmueble por lo que las acciones de este instrumento son aisladas. A juicio de muchos de los entrevistados, este subsidio, pudiendo



haberse convertido en un instrumento que efectivamente beneficie a los residentes de la ciudad patrimonial, las condiciones como arrendatarios de los residentes terminó por convertir el alcance de este instrumento en algo aislacionista.

**4.2. Autoridades estudiando propuestas de rehabilitación Palazzo Subercaseaux**



# O A FENÓMENO DE GENTRIFICACIÓN

La gentrificación se entiende como un proceso de transformación de un espacio urbano deteriorado o en decadencia a partir de la reconstrucción o rehabilitación edificatoria con mayores alturas que las preexistentes que provoca un aumento de los alquileres o del coste habitacional en estos espacios. Esto provoca que los residentes tradicionales abandonen el barrio y se sitúen en espacios más periféricos, lo que produce que este "nuevo" espacio vaya a ser ocupado por clases sociales con mayor capacidad económica que les permita aportar estos nuevos costes.

Este proceso, tiene especial relevancia en los últimos años en los países capitalistas y principalmente en ciudades con importante potencial turístico y relevancia económica. Valparaíso hace tiempo que viene

subiendo su plusvalía gracias a su chapa de patrimonio de la humanidad y a su emergente turismo. Hoy los barrios que estaban en ruinas se han renovando con proyectos habitacionales costosos, los arriendos de las antiguas casonas se han elevado y los habitantes están pagando ese precio por un fenómeno, considerado por expertos, como social, económico y urbano como la ya mencionada gentrificación. Tanto el Cerro Alegre como Concepción se han transformado. Las antiguas casas hoy lucen completamente renovadas, con fachadas que se ven como nuevas y ofrece una amplia oferta de alojamiento, entretenimiento y existe un notorio recambio de vecinos, debido al alza de los arriendos.

Pero no siempre la gentrificación tiene una connotación negativa, ya que más que un fenómeno urbano, según algunos expertos,

es un proceso social que trasciende del mero aumento de la plusvalía de un barrio. Así lo define Marcelo Ruiz, arquitecto de la Pontificia Universidad Católica y Máster en Dirección de Proyectos Inmobiliarios de la Universidad de Chile, quitándole la carga negativa y dejándolo más libre en su interpretación. *“Es la expresión de un sistema socioeconómico que se expresa en el territorio. De la expansión de la clase media y la disminución de la pobreza”*.(Portal la otra voz, Abril 2017)

Según Marcelo porque las ciudades no avanzan a la misma velocidad que la sociedad. “Hay mejoramiento de ingresos y acceso al consumo, pero la ciudad no crece. Por lo tanto, la demanda de estos segmentos se concentra en barrios antiguos porque la ciudad no ha actualizado su oferta de suelo urbano. Siempre va asociado a un aumento de la plusvalía”. Por lo tanto, el aumento de la oferta residencial se concentra en barrios urbanizados, y ocurre un “reciclaje urbano”, que implica una serie de impactos. Por un lado, los barrios en paupérrimas condiciones adquieren valor, y por otro, “hay lugares que suben tanto, que se produce un efecto rebalse, y va expulsando a las familias que ya no pueden pagar por vivir ahí”.



**4.3. Edificio patrimonial incendiado Abril 2017**

# O A PLANES Y SUBSIDIOS

En Chile, los programas creados por el MINVU para incentivar la rehabilitación y las intervenciones en áreas urbanas patrimoniales son medidas que permiten recuperar antiguos barrios, promover la creación de nuevas viviendas en inmuebles ya construidos y fomentar la instalación de otras prácticas complementarias, que reactiven la actividad económica de esas áreas.

A modo de incentivar y fomentar las tendencias de rehabilitación patrimonial y cuidado del patrimonio en Valparaíso surgen diversos organismos encargados de mantener dicha causa.

## **Plan de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV)**

Creado luego de la declaratoria de

UNESCO este programa surge gracias al financiamiento del Banco Interamericano del Desarrollo. Su ejecución comienza el año 2006 y su objetivo es contribuir a la revitalización de Valparaíso poniendo en valor el patrimonio urbano como fundamento de nuevas actividades económicas, culturales y sociales que benefician a la población. Ello, a través de la recuperación de territorios seleccionados y la resolución de problemas de funcionamiento urbano, para estimular la inversión privada y la llegada de nuevos residentes.

## **Subsidio de Rehabilitación Patrimonial**

El Subsidio de Rehabilitación Patrimonial es uno de los subsidios que entrega el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Éste consiste en una ayuda directa que otorga

el Estado y que complementa el ahorro que necesariamente deben tener quienes postulan, y el crédito hipotecario que puedan solicitar. El subsidio es un aporte en dinero que se le entrega por una vez a la familia, y que no tiene que ser devuelto. Está orientado al pago de una parte del precio de adquisición de viviendas que resulten de la rehabilitación de inmuebles ubicados en las Zonas de Conservación Histórica, los que deben cumplir con los siguientes requisitos:

- » Que el inmueble objeto de la rehabilitación corresponda a una construcción anterior al 31 de Julio de 1959, DFLN°2/59.
- » Que de la rehabilitación se generen dos o más viviendas DFLN° 2.

Este subsidio ha sido creado con el fin de intervenir inmuebles para generar en ellos innovadoras soluciones de vivienda que respondan a la variada demanda habitacional actual de las familias chilenas, que deseen vivir en barrios consolidados, con historia, bien equipados y con excelente accesibilidad, permitiendo la recuperación y densificación de estos sectores

### Plan de Desarrollo Comunal 2003

Instrumento de carácter indicativo que luego de un proceso participativo, propone como imagen objetivo: "Valparaíso, centro innovador, integrado al mundo, abierto al conocimiento, la cultura y el patrimonio, fundado en su capital humano" (PLADECO, 2003). En virtud de ésta, establece políticas, de las cuales vale destacar algunas que con sus programas y proyectos van plasmando la estrategia de la puesta en valor del patrimonio:

- » Política I: Valparaíso se integra al escenario local, regional, nacional y mundial en los ámbitos económico, cultural, político y social.

Su objetivo es consolidar una imagen turística reconocible. De allí se desprende el Programa de Desarrollo de Servicios con Sello Puerto, para potenciar el turismo con un carácter propio de la ciudad. Posee otros proyectos como circuitos inter-cerros, readaptación de infraestructura patrimonial y dotación de infraestructura con estética porteña (PLADECO-IMV, 2003).

- » Política II: Valparaíso innova en la administración y organización de su gestión

de ciudad; en el territorio, en la salud, en el desarrollo económico local y en el fortalecimiento del patrimonio cultural y arquitectónico de la ciudad.

### Corporación de fomento de la producción (CORFO)

La CORFO ha llevado a cabo por cerca de una década acciones de fomento a actividades productivas y proyectos empresariales que se orienten al manejo y gestión productiva de los recursos del patrimonio cultural y permitan la "puesta en valor económico" del capital cultural de esta ciudad.

Para ello la condición económica del patrimonio, asumida explícitamente, representaría una alternativa cierta para lograr una mayor y mejor conservación de los bienes culturales al aumentar y dinamizar los flujos económicos y el gasto privados en torno al él. Interesa a esta corporación la recuperación de inmuebles para fines productivos y la localización de empresas como una forma de atraer inversión hacia el patrimonio de la ciudad. El cerro Concepción sabe muy bien de la actividad desplegada por esta repartición pública y el impacto ha provocado en el

## Rehabilitación de estructuras existentes para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

normal desenvolvimiento de la ciudad.

Hoy CORFO tiene una línea de financiamiento de programas de inversión en bienes patrimoniales denominado Subsidio de Rehabilitación Patrimonial. El subsidio a la inversión en inmuebles de interés turístico o patrimonial en Lota y Valparaíso, que es heredera del programa pionero de esta repartición pública denominado "Puerto Cultura" instalado en la ciudad en el año 2001, está destinado a co-financiar (sin reembolso ulterior) la compra de inmuebles de interés patrimonial localizados en la Comuna de Lota o Valparaíso, los que deben estar destinados, total o parcialmente, a proyectos de inversión turísticos.

El monto del subsidio no podrá exceder el 40% del monto de la inversión con un tope máximo de US\$ 70.000. Se trata de un proceso de postulación permanente. El subsidio se paga una vez materializada la inversión en activo fijo y verificada por CORFO, contra entrega de fotocopia de facturas que certifiquen la materialización realizada y documentos que acrediten su pago, o en casos calificados, copia legalizada de tales documentos.



**4.4. Edificio de la Sudamericana de Valpores rehabilitado en la década del 90**



# 04 PROYECTOS CON APOORTE CORFO

## » 1. Proyecto San Enrique:

Inversionista: Del Río Diseño

Arquitecto: Gerardo del Río

## » 2. Proyecto Casa del Puente:

Inversionista: Ana Francisca Aldunate

Arquitecto: María Luisa Fabres

## » 3. Proyecto Lofts de La Aduana:

Inversionista: Vicente Swinburn Vidal

Arquitecto: Vicente y Matías Swinburn

## » 4. Hotel Casa Higueras:

Inversionista: Gonzalo Velasco

Arquitecto: Carlos Urquiza

## » 5. Hotel Zero: Inversionista:

Inversiones La Niña Ltda.

Arquitecto: Francisco Alemparte

## » 6. Proyecto Hotel del Vino:

Inversionista: Enrique Silva

Arquitecto: Carlos Urquiza

## » 7. Duoc UC:

Carrera Técnico en Restauración

## » 8. Proyecto Design Boutique Hotel:

Inversionista: Inversiones Indigo

Arquitecto: Carlos Urquiza



### BENEFICIARIO

#### Podrán postular como beneficiario:

- Podrán postular en calidad de beneficiarios las empresas privadas, comprendiendo en ese concepto a las personas naturales que hayan iniciado actividades ante el Servicio de Impuestos Internos para el desarrollo de actividades empresariales (empresarios individuales) y a las personas jurídicas, nacionales o extranjeras, que desarrollen proyectos de inversión productiva o de servicios.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, no quedarán comprendidas en el concepto de "empresas privadas personas jurídicas", aquellas en que una empresa o entidad pública nacional tenga una participación que supere el 40% de su capital o representación.



### FINANCIAMIENTO

- El subsidio consistirá en un cofinanciamiento de hasta \$30.000.000.- (treinta millones de pesos) por proyecto de inversión.
- El cofinanciamiento no podrá exceder el 40% del monto total del proyecto de inversión.
- En el caso de proyectos asociados a los Programas Estratégicos de CORFO, definidos como tales por la Gerencia de Desarrollo Competitivo de CORFO o por el Director Regional/Director Ejecutivo del Comité de Desarrollo Productivo Regional, según corresponda, el monto máximo de subsidio será de hasta \$40.000.000.- (cuarenta millones de pesos) por proyecto, el cual no podrá exceder el 40% del valor total de los componentes estimados pertinentes por CORFO/Comité de Desarrollo Productivo Regional dentro del total de la inversión prevista para los dos primeros años de ejecución de éste.



### RESULTADOS ESPERADOS

- Esperamos que se materialicen inversiones productivas y de servicios que favorezcan la reactivación económica y el emprendimiento, en la Región Valparaíso.

**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

**PROYECTO:**

Duoc UC



**ARQUITECTO:**

Sabbagh Arquitectos

**SUPERFICIE REHABILITADA:**

4.976 m<sup>2</sup>

**UBICACION:**

Blanco 997, Plan de Valparaíso

**AÑO PROYECTO:**

2009-2011

**DESCRIPCION:**

Después de muchos intentos por rehabilitar el histórico palacio de la familia Cousiño, se logró darle un destino educacional. Hoy en día se imparten una variada gama de carreras en el instituto profesional Duoc UC. Actualmente este centro, a través de su áreas académica y cultural, ha logrado convertirse en un real aporte, tanto al quehacer de la región como a los más diversos proyectos de desarrollo.



4.5. Palacio Cousiño

4.6. Interior rehabilitado

4.7. Fachada DuocUC rehabilitado

4.8. Interior palacio abandonado



**PROYECTO:**

Loft Aduana



**ARQUITECTO:**

S+S Swinburn Arquitectos

**SUPERFICIE REHABILITADA:**

1.994 m<sup>2</sup>

**UBICACION:**

Cochrane 25, Barrio Puerto

**AÑO PROYECTO:**

2009

**DESCRIPCION:**

Establecido como centro para actividades de almacenaje y bodega. Posteriormente a su abandono e inminente deterioro surge la necesidad de rehabilitarlo producto de un estudio técnico estructural.

La rehabilitación cuenta con 4 pisos en total y dispone de 18 exclusivos loft de 2 niveles con cocinas equipadas y baños con jacuzzi. Cada loft posee balcones o grandes terrazas desde donde se aprecia una valiosa vista hacia los cerros de Valparaíso y el mar



4.9. Ampliación edificio loft Aduana

4.10. Antigua fachada edificio loft Aduana

4.11. Altillo interior loft

4.12. Ascensor loft aduana



**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

**PROYECTO:**

Loft Yungay 1

**ARQUITECTO:**

Rearquitectura

**SUPERFICIE REHABILITADA:**

665 m<sup>2</sup>

**UBICACION:**

Gral. Mackena 288, C° Yungay

**AÑO PROYECTO:**

2006

**DESCRIPCION:**

Vivienda familiar construida a principios del siglo XX y adquirida un siglo después en condiciones de deterioro evidente producto de su abandono por casi 20 años.

El proyecto reconstruye la fachada principal logrando mantener la altura de cornisa, materialidad y tipo de ventanas, y se agregan algunos elementos que acusan la intervención. De este trabajo se logró individualizar 11 Loft con un gran vacío al interior del conjunto y así rescatar un concepto característico del sector traducido en un patio común.



4.13



4.14



4.15

4.13. Vivienda abandonada C° Yungay

4.14. Fachada restaurada Lofts Yungay I

4.15. Patio interior Lofts Yungay I



**PROYECTO:**

Restaurant  
El Internado



**ARQUITECTO:**

Fantuzzi + Rodillo Arquitectos

**SUPERFICIE REHABILITADA:**

m<sup>2</sup>

**UBICACION:**

Paseo Dimalow 167, C° Alegre

**AÑO PROYECTO:**

2015

**DESCRIPCION:**

El proyecto consistió en la restauración de una vivienda del año 1870, en la que vivieron numerosas familias y que hasta que los años 60 y 70 funcionó como un internado de señoritas que venían desde el interior de la Región.

Hoy funciona como un espacio multidisciplinario en donde se puede encontrar una sala de exposición, una agencia de información turística, una radio, un restaurant y un espacio multiuso cultural.



4.16

4.16. Terraza rehabilitada  
Local El Internado

4.17. Desarrollo obras de  
rehabilitación

4.18. Fachada original  
conservada

4.19. Salon de ocio  
interior local



4.17



4.18



4.19



**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

**PROYECTO:**

Oficinas Dinamarca 399

**ARQUITECTO:**

Joaquín Velasco Rubio

**SUPERFICIE REHABILITADA:**

985 m<sup>2</sup>

**UBICACION:**

Dinamarca 399, C° Panteón

**AÑO PROYECTO:**

2014

**DESCRIPCIÓN:**

Se rehabilita una casona histórica consumida por un incendio el año 2011. La obra ha sido reconstruida guardando la mayor parte de los elementos originales a los que se ha añadido un piso más.

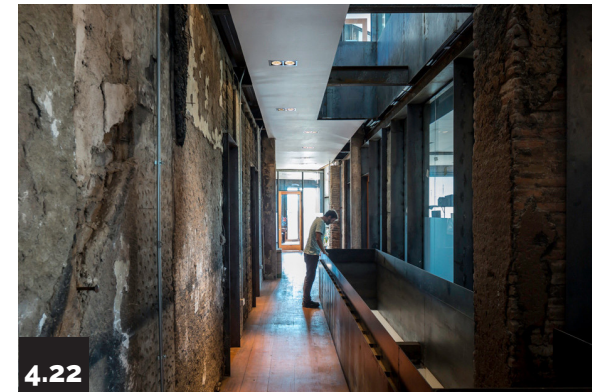
Hoy cuenta con 14 oficinas, 6 talleres, salas de reunión, salón de eventos y un espacio cowork, además de un restaurante. Dinamarca 399 ha recuperado el pasado histórico para ofrecer un espacio renovado abierto a diversos equipos de trabajo, iniciativas y actividades culturales para el barrio y la ciudad.



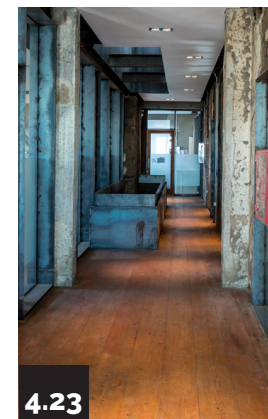
4.20



4.21



4.22



4.23

4.20. Edificio de oficinas Dinamarca 399

4.21. Casona original siniestrada

4.22. Interior primer nivel

4.23. Pasillo interior

**PROYECTO:**

Hotel Fauna

**ARQUITECTO:**

Fantuzzi + Rodillo Arquitectos

**SUPERFICIE REHABILITADA:**

710 m<sup>2</sup>

**UBICACION:**

Paseo Dimalow 166, C° Alegre

**AÑO PROYECTO:**

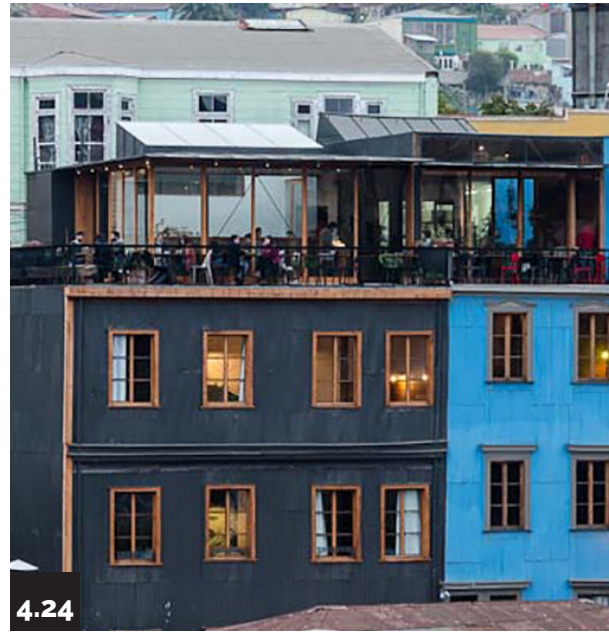
2012

**DESCRIPCION:**

Remodelación de vivienda del año 1870 y habilitado como hotel y restaurant.

Dos años después una segunda etapa consistente en la rehabilitación de la casa contigua para aumentar el número de habitaciones y crecer en superficie de restaurante.

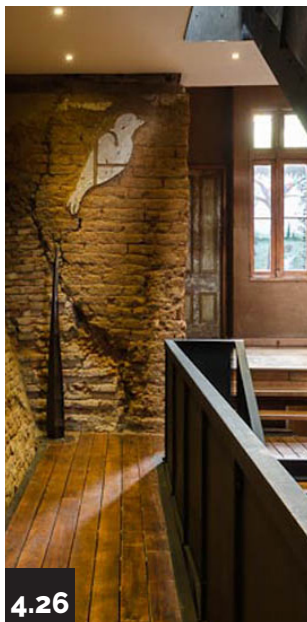
El proyecto se inserta en este paseo-mirador entregándole a sus huéspedes vistas a la cercanía del Cerro Concepción, del Cerro Panteón y a la lejanía la bahía y su extensión costera.



4.24



4.25



4.26



4.27

4.24. Fachada principal Hotel Fauna

4.25. Fachada original casona antes de la intervención

4.26. Interior Hotel

4.27. Terraza rehabilitada



**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

**PROYECTO:**

Parque cultural Ex-Carcel

**ARQUITECTO:**

HLPS Arquitectos

**SUPERFICIE REHABILITADA:**

8711 m<sup>2</sup>

**UBICACION:**

Carcel 471, C° Carcel

AÑO PROYECTO:

2011

**DESCRIPCION:**

El parque se proyectó en las bases de la antigua cárcel de Valparaíso construida entre los años 1807 y 1809 a finales de la época colonial en Chile.

El Parque Cultural de Valparaíso se planteó y concibió como un espacio de integración tanto de las personas como del barrio. Se rehabilitaron las celdas que hoy son usadas como salas de teatro, de música, talleres de arte, exposiciones y cafetería.

El lugar rescata los principales elementos de su antiguo destino y los lleva a una época contemporánea.



4.28

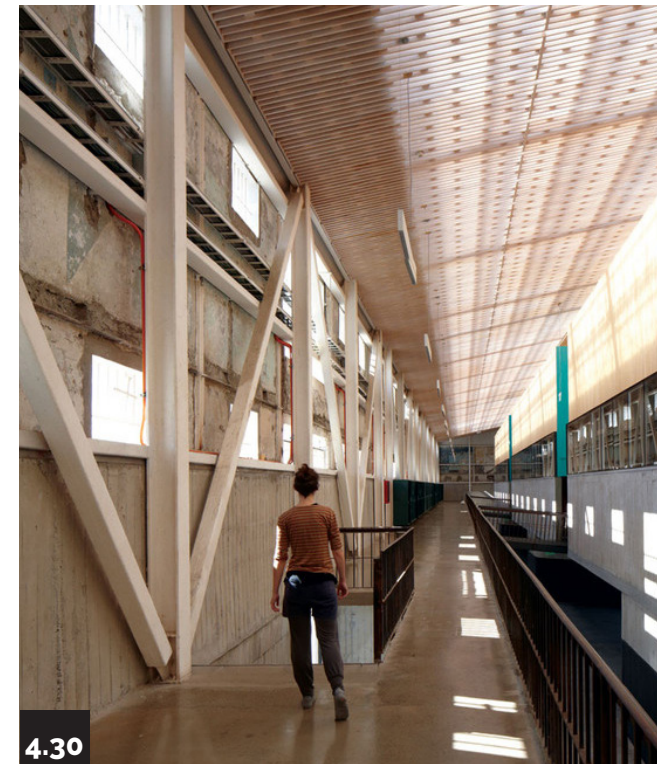
4.28. Interior ex cárcel Valparaíso.

4.29. Fachada interior rehabilitada

4.30. Interior pasillos pabellón principal



4.29



4.30

# O VALOR INMUEBLES

El valor de las viviendas en Valparaíso ha ido aumentando paulatinamente, sin embargo hay sectores donde el valor del suelo muestra una gran diferencia en comparación con el resto. Esto se debe principalmente a que las viviendas se encuentran en los sectores más turísticos de la ciudad aumentando potencialmente la plusvalía del sector y por lo tanto el valor del suelo porteño.

Sector	Uf/m2	Casas en venta
Playa Ancha	20,6	34
Mesilla	13,5	4
Arrayan	11	1
Artillería	22,7	8
Puerto	7	1
Santo Domingo	18	2
Toro	14,1	5
Cordillera	12,1	10
Alegre	38,6	20
Carcel	26,3	4
Jimenez	11	3
San Juan de Dios	28,3	6
La Loma	16,2	1
Centro	42	4
Bellavista	29,5	6
Panteon	24	1
Concepción	48,6	11
Yungay	30,5	6
Baron	26,9	11

Sector	Uf/m2	Casas en venta
Lecheros	13,7	2
Larrain	11	2
Polanco	20,9	5
Esperanza	29,5	9
Los Placeres	25,8	25
Rodelillo	22,7	4
San Roque	22,4	6
Delicias	17	1
Rocuant	19	5
Ramaditas	17,9	4
Florida	30,6	5
Mariposa	17,1	4
Monjas	23,5	2
La Cruz	14,9	7
El Litre	22,8	4
Las Cañas	21,8	3
Merced	23,8	7
Santa Elena	20,9	3
Almendral	38,6	8

Figura 33. Tabla valor Uf/m2 cerros de Valparaíso



**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

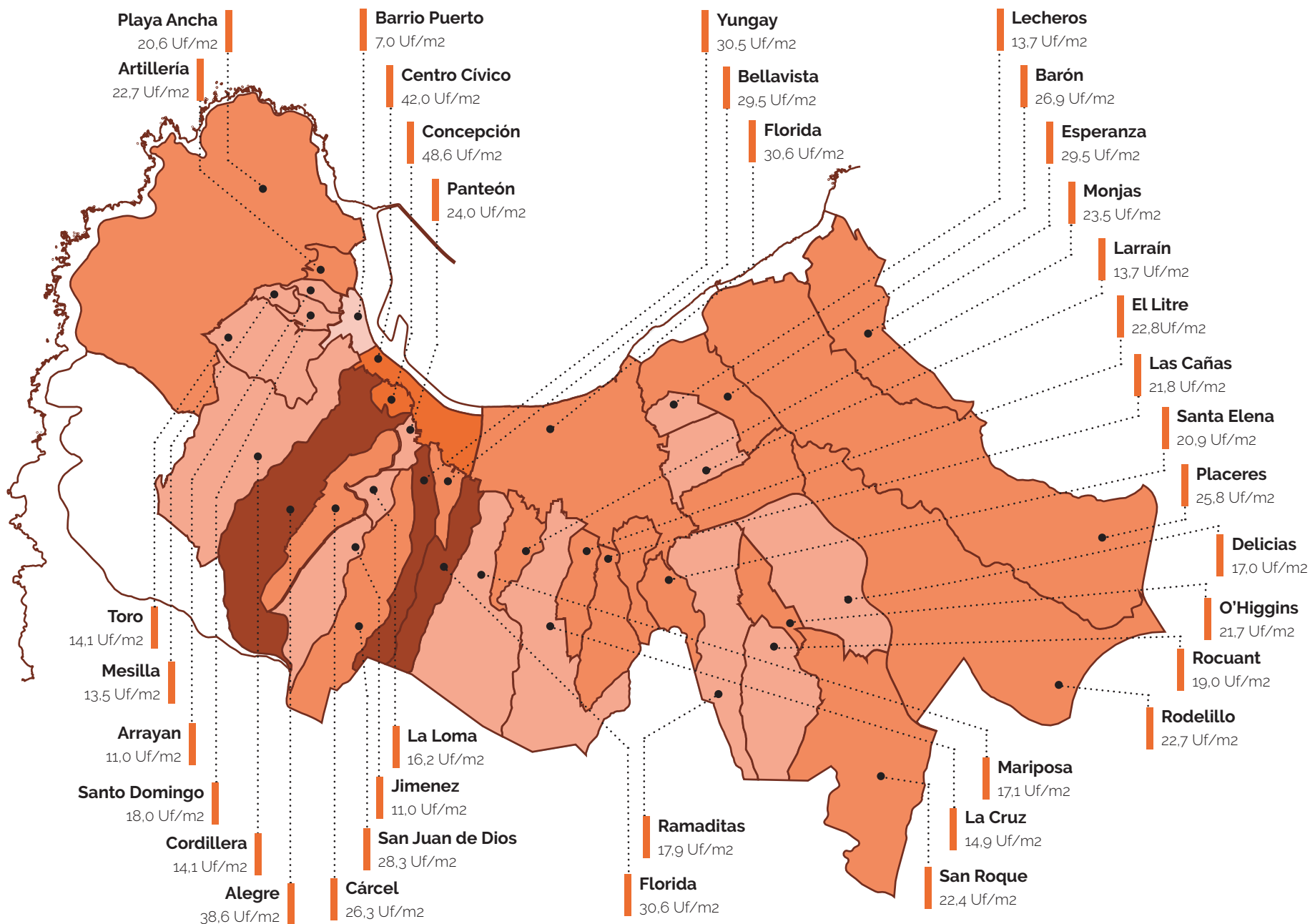


Figura 34. Plano valor viviendas usadas x m²

# O A SINTESIS

La rehabilitación patrimonial en Valparaíso ya es una tendencia, luego de que la UNESCO declarara a la ciudad como patrimonio de la humanidad las autoridades implementaron planes, subsidios y financiamiento para incentivar al sector privado a invertir en inmuebles en desuso o deterioro, de esta manera se resuelve la problemática de cómo sustentar el patrimonio arquitectónico de Valparaíso.

Habitar y volver a habitar en el tiempo de acuerdo a un sector y demanda determinada es uno de los principales objetivos de la rehabilitación de estructuras, aplicando las técnicas más adecuadas para la revitalización de un nuevo espacio.

Hoy en día muchas oficinas de arquitectura locales entienden el concepto de reciclaje y desarrollan proyectos en base a esa

tendencia, incentivados por la CORFO han llevado a cabo una serie de proyectos de rehabilitación patrimonial de distinta índole.

Muchas de estas rehabilitaciones son destinadas para dar cabida a las principales actividades económicas de la ciudad, es por eso que se pueden distinguir fácilmente viviendas intervenidas que hoy son hoteles, boutiques, restaurantes, oficinas, centros culturales, centros de estudios y comercio menor.

Los inmuebles a intervenir generalmente son viviendas, la mayoría de gran superficie, ubicadas en lo extenso de la ciudad donde en ocasiones el valor de la vivienda sobrepasa las expectativas porque son viviendas emplazadas en sectores turísticos y donde se comienza a apreciar el fenómeno de la gentrificación.

O



CAPITULO 5

**PROPUESTA**

# O F

## INTRODUCCIÓN

El estudio propone sugerir distintos lugares donde desarrollar un proyecto de rehabilitación de estructuras para alojar estudiantes extranjeros que llegan a la ciudad cada año. Para aquello es fundamental recurrir a los análisis realizados en capítulos anteriores y así acotar la búsqueda de lugares estratégicos donde se hará la búsqueda de inmuebles y posteriormente la elección de uno de ellos para la rehabilitación. Finalmente cada inmueble se someterá a una evaluación económica para develar los sectores más rentables para dicha acción, conjugando variables como tarifas, inversión, y financiamiento.

La propuesta se divide en cuatro etapas la primera es identificar un sector que tenga relación con la movilidad del usuario, para aquello es necesario acotar el territorio

tomando en consideración el resultado del capítulo dos, en donde se infiere que el sector donde se desplaza y habita recurrentemente el usuario, durante su estadía, es el centro cívico de la ciudad.

La segunda etapa, continuando con la acotación del territorio, consiste en reducir el sector seleccionado en la etapa uno y ubicar potenciales inmuebles que cumplan con las características esenciales para llevar a cabo una rehabilitación, es decir que posean un valor patrimonial, una superficie acorde al recinto residencial hotelero y que tenga la posibilidad de ampliarse para optimizar el espacio, para aquello es fundamental el análisis realizado en el capítulo tres y cuatro.

La tercera etapa consiste en realizar un análisis territorial profundo del sector o

cerro escogido, poniendo en valor sus principales potenciales en la actualidad y a futuro. Además se realizará un estudio de capacidad aplicando la normativa para conocer la capacidad del inmueble y cuantificar la intervención.

Finalmente, en la etapa 4, se evaluará económicamente desde su adquisición, remodelación y valorización del servicio entregado, de esta forma se estudiarán múltiples posibilidades y opciones de llevar a cabo una inversión de esta índole.















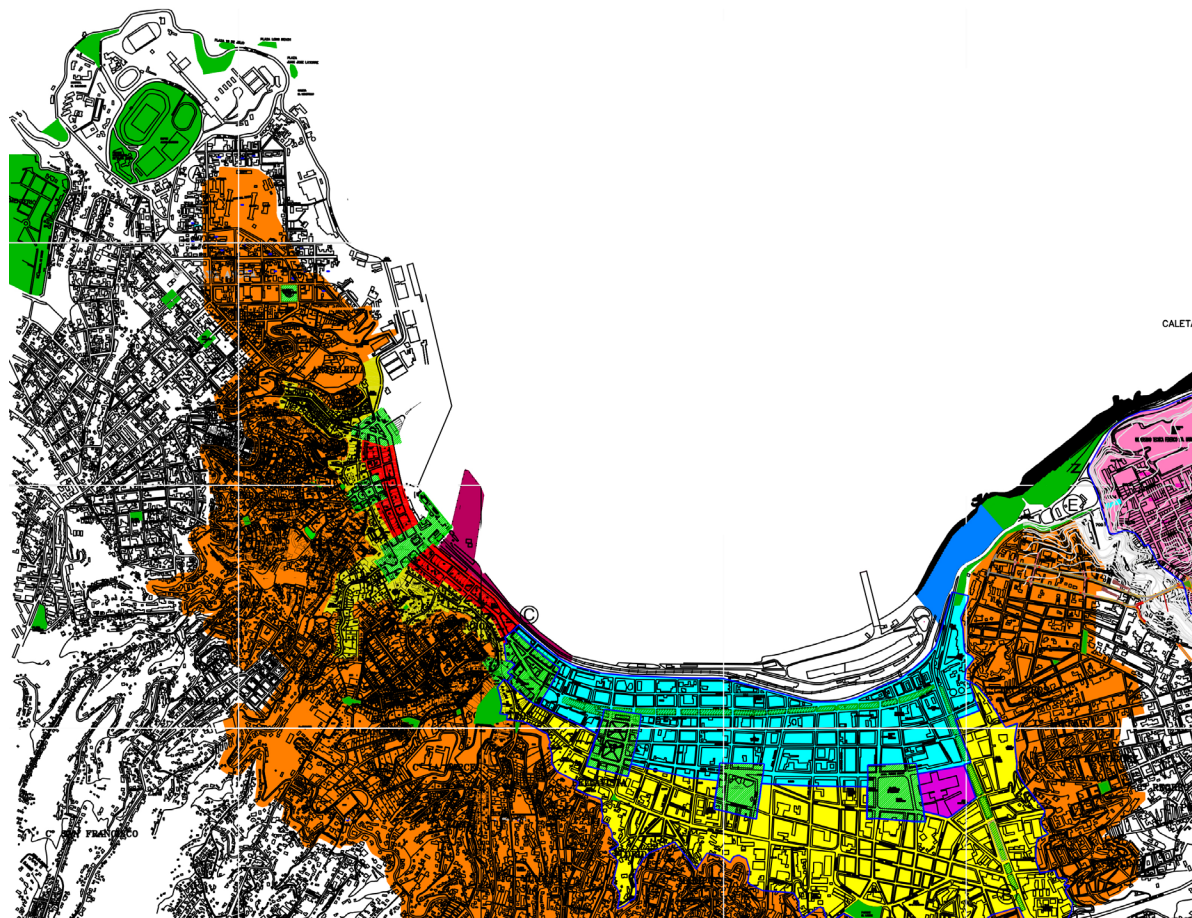
# OF

## ETAPA 1: EMPLAZAMIENTO

Como se menciona en el capítulo dos del presente análisis, el sector donde se desplaza habitualmente el estudiante extranjero es el lado poniente de Valparaíso precisamente el centro cívico. En términos normativos de planificación urbana el sector esta conformado mayoritariamente por tres zonas, la zona de conservación histórica del plan (ZCHP), la zona de entornos plazas del plan (ZCHI) y la zona de centros urbanos (ZCU). residencial , lo que claramente va en perjuicio del desarrollo de la propuesta.

Figura 35. Zonificación ordenanza local refundida Valparaíso

Nueva zona de con. hist.		Zona de con. hist.	
	ZCHAL-B		ZCHP
	ZCHAL-V		ZCHA
	ZCHP Y E		ZCHLF
			ZCHI
Otras zonas colidantes			
	ZONA A1		ZONA ZC
	ZONA A2		ZONA G
	ZONA A3		

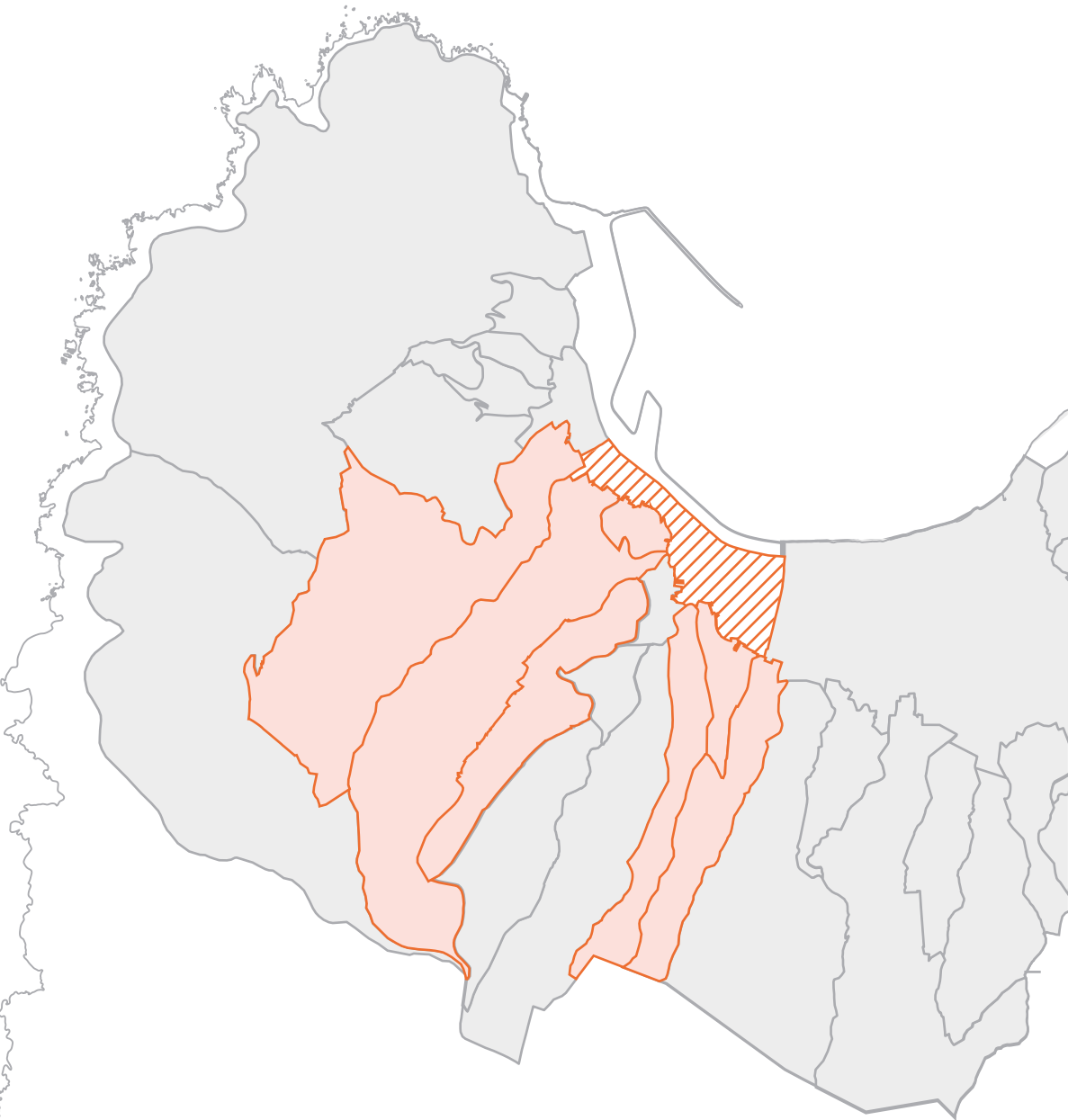


Sin embargo en el sector aludido se presentan dos grandes inconvenientes, el primero tiene relación con la escasez de ventas de inmuebles, esto debido principalmente a la gran rentabilidad que significa sobreexplotar el espacio para fines comerciales y oficinas.

Por otro lado el segundo gran inconveniente son las restricciones del plan regulador para dichas zonas debido principalmente a la prohibición de usar el primer nivel como residencial, lo que claramente va en perjuicio del desarrollo de la propuesta.

Ante este escenario restrictivo, en términos de normativa, la propuesta de llevar a cabo un proyecto de rehabilitación se encausa hacia los sectores colindantes del centro cívico, es así como la búsqueda se acota hacia los cerros Cordillera, Alegre, Concepción, Yungay, Florida, Bellavista y Panteón, no obstante este último carece de sectores residenciales e inmuebles del mismo destino ya que la mayoría de su superficie es ocupada por el cementerio disidentes, por consiguiente el cerro más cercano colindante es el cerro Cárcel.

Figura 36. Plano ubicación cerros que deslindan con centro cívico



# O ETAPA 2: SECTOR

La ordenanza local refundida enmarca a los cerros mencionados anteriormente dentro de la zona de conservación histórica de los loteos fundacionales (ZCHLF), y se define como las zonas consolidadas como barrios residenciales en los cerros que conforman el anfiteatro.

Este es un sector mucho más permisivo que el centro cívico de la ciudad, donde la principal ventaja es que su uso permite en el primer nivel un uso "hotelero".

Otra ventaja es que en esta zona el valor del suelo es más bajo que en el centro cívico, lo cual representa un beneficio económico a la momento de invertir en un proyecto inmobiliario.



5.1



5.2

5.1. Centro cívico, sector Plaza Anibal Pinto

5.2. Centro cívico, sector Subida Ecuador



# CERRO CORDILLERA

## Contexto urbano

Posee una superficie de 127 [has], forma parte de la expansión de uno de los primeros asentamientos, por lo tanto se encuentra cercano al casco histórico de la ciudad a pasos de la iglesia la matriz, el mercado y el tradicional barrio puerto. Se aleja del equipamiento urbano que ofrece el centro cívico y más bien presenta un equipamiento básico a nivel de barrio residencial en los sectores medios altos del cerro. Deslinda con el cerro Alegre por el sector oriente y con el cerro por el sector poniente.

## Atractivos

Es un cerro reconocido por su patrimonio arquitectónico, podemos encontrar restos de antiguas fortalezas coloniales como el castillo San José, lo que posteriormente pasaría a ser el Museo Lord Cochrane y declara monumento nacional. Entre otros atractivos turísticos se visitan es sin duda el ascensor Cordillera, Ascensor San Agustín y la rehabilitación de la población obrera.



Figura 37. Plano ubicación C° Cordillera en relación al centro cívico

## Conectividad

Se utiliza en su mayoría la micro que usa ejes viales estructurantes tales como calles principales y que permite al ciudadano llegar a cualquier parte de la ciudad o también a ciudad vecina Viña del Mar. A su vez, es muy común caminar mucho en el cerro ya que, desde la mitad del cerro, se puede bajar de manera fácil a través de escaleras hacia el plan donde se encuentra la mayoría de la actividad y de los comercios.

## Infraestructura

En el Cerro Cordillera existe un estado regular de mantenimiento de las edificaciones, sin embargo, existen porcentajes altos de viviendas en mal estado que, por definición incluyen las viviendas sin mantenimiento, en abandono y los terrenos eriazos. En este caso, el Eje Castillo tiene un 27% de viviendas en mal estado y el Eje Tomas Ramos un 45.5%. Esta situación de alguna manera es reflejo del estado del espacio público y de la situación socioeconómica de los habitantes de cada sector.



## CERRO CONCEPCIÓN

### Contexto urbano

Goza de una superficie de 119 [has], se encuentra en la ladera del frente del cerro Cordillera deslindando con éste en el sector poniente y con el cerro Concepción con el sector oriente, tiene la característica de poseer un uso de suelo mixto en su parte superior media se concentra un sector residencial, mientras que la parte inferior cercana al plan hay una zona comercial dirigida al turismo.

### Atractivos

Posee una arquitectura estilo inglés producto del legado de los inmigrantes de la época Uno de sus atractivos es el Paseo Yugoslavo donde se encuentra el Palacio Baburizza y el Palacio Astoreca, además del restaurado Ascensor el Peral.

### Conectividad

Salvo en el sector medio alto del cerro se puede encontrar locomoción colectiva

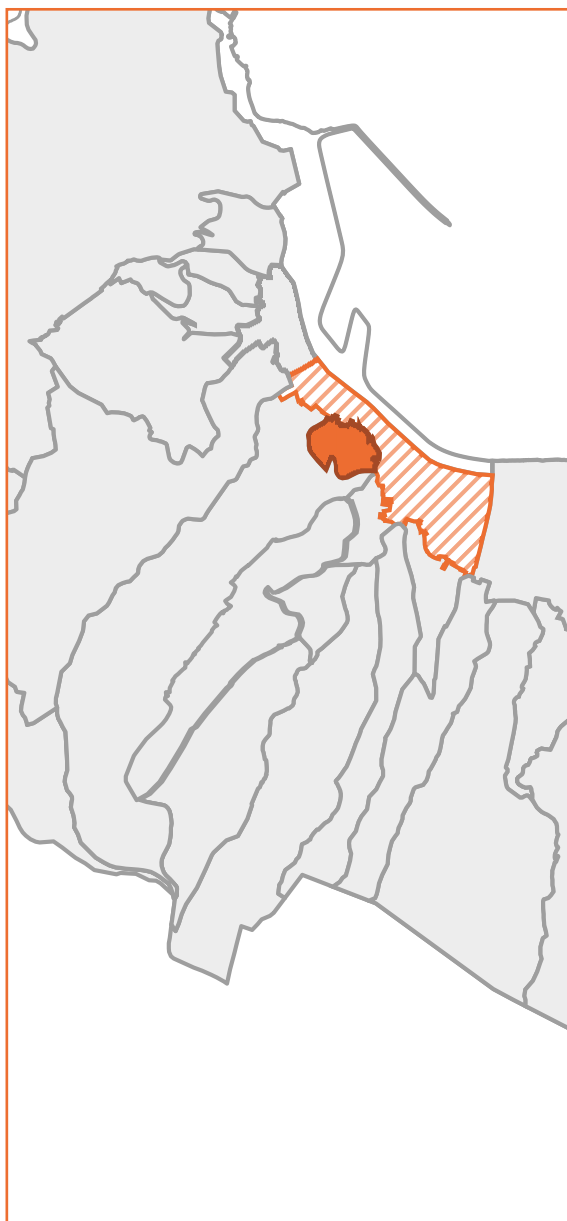


Figura 39. Plano ubicación C° Concepción en relación al centro cívico

principalmente por la avenida Alemania, vía que conecta los principales cerros de Valparaíso a la altura de la cota 100, mientras que el sector inferior se recorre o accede básicamente caminando desde el plan. En el cerro también se pueden encontrar ejes urbanos como la calle Urriola y Tomas Ramos que conectan directamente el cerro con el plan de la ciudad.

El transporte privado como Taxi y Uber se utiliza para llegar al sector para quienes no deseen recorrerlo caminando.

### Infraestructura

En el siglo XX, a consecuencia del terremoto de 1906, se produjo un cambio notorio en la arquitectura del cerro.

La mayoría de las viviendas dañadas por el sismo, fueron reemplazadas por amplias mansiones unifamiliares que dieron más homogeneidad al sector. La unidad de expresión se conserva hasta hoy, aunque sólo en los exteriores, ya que interiormente muchas residencias han sido subdivididas y rehabilitadas otorgándole un destino comercial.

# CERRO CÁRCEL

## Contexto urbano

Con 42 [has] de superficie, es el cerro más "alejado" del centro cívico dentro de este análisis, entre estos sectores se interpone el cerro Panteón, deslinda con el cerro San Juan de Dios y con el cerro Alegre por el sector poniente.

## Atractivos

No es un sector que se caracterice por tener muchos sectores turísticos, sin embargo la gran atracción es el parque cultural ex cárcel recientemente restaurado y donde todavía se conserva la estructura más antigua de la ciudad, un antiguo polvorín construido entre 1807 y 1809, a fines del período del Chile colonial.

## Conectividad

Al igual que el cerro Alegre a este sector se puede acceder desde la Avenida Alemania en su parte superior y a través del cerro

Panteón desde el plan de la ciudad. No posee medios de transporte inmediatos en sus alrededores ya que el antiguo ascensor Panteón desapareció, de esta manera lo más efectivo para una rápida conexión con el plan son los Taxis o Uber.

## Infraestructura

Se caracteriza por tener diversidad de estilos de construcción, en la parte inferior del cerro se pueden encontrar viviendas de estilo colonial estructuradas con madera y revestidas con adobillo, mientras que en la parte superior y media se pueden apreciar sistemas constructivos más contemporáneos.

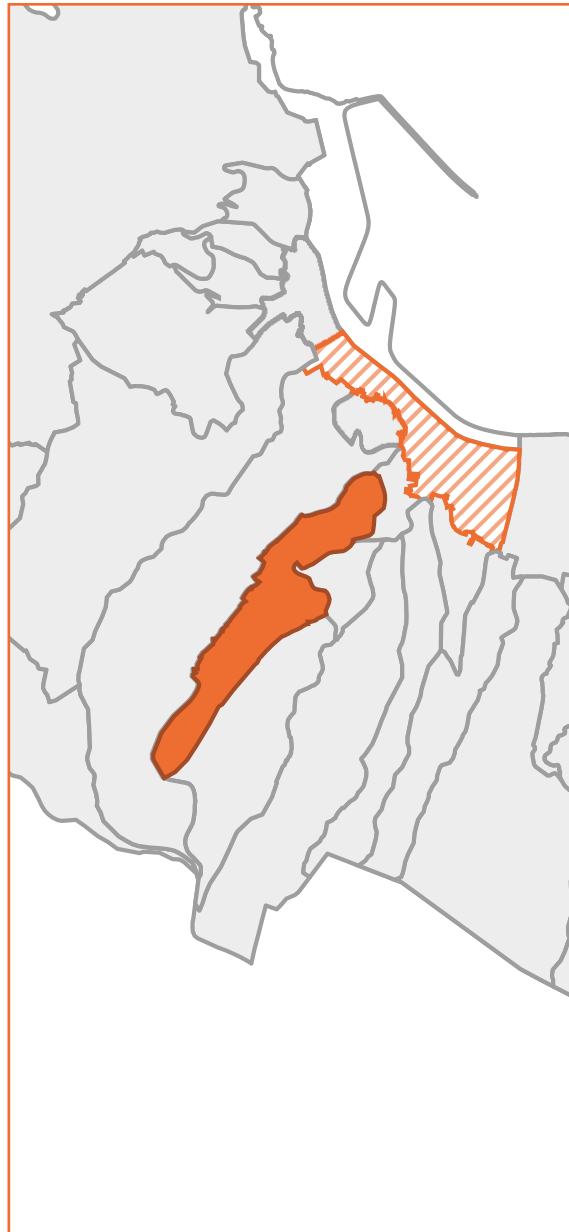


Figura 40. Plano ubicación C° Cárcel en relación al centro cívico

## CERRO YUNGAY

### Contexto urbano

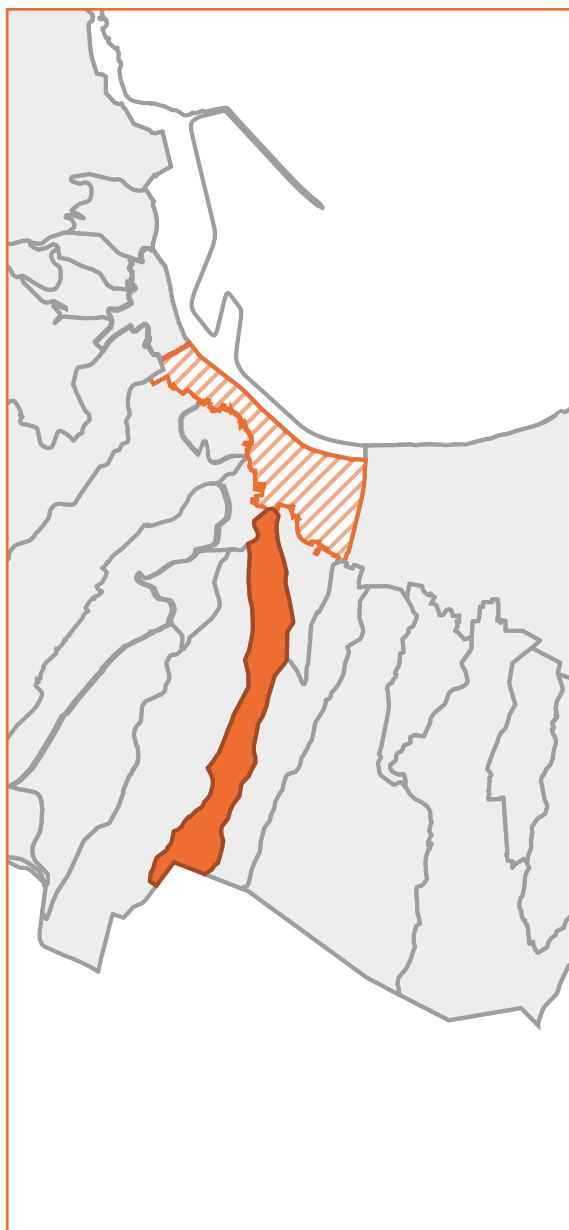
Posee una superficie de 33 [has] , deslinda con el centro cívico en su parte inferior, por el cerro Bellavista por el oriente y el cerro Panteón por el poniente. Es el empalme natural del sector de bellavista, donde existe un completo equipamiento comercial, mientras que por sector medio superior se encuentra la avenida Alemania y la plaza Yungay.

### Atractivos

No posee atractivos culturales de mayor relevancia, sin embargo en una de las laderas que compone el cerro esta ubicada la tradicional subida Ecuador, uno de los principales polos bohemios de Valparaíso con afluencia masiva de jóvenes estudiantes.

### Conectividad

La subida Ecuador es una de las principales arterias de Valparaíso que enlaza el plan de



**Figura 41. Plano de ubicación C° Yungay en relación al centro cívico**

la ciudad con los cerros, por dicha vía circula gran cantidad de locomoción colectiva de todo tipo. Esta avenida empalma en la Avenida Errazuriz y posee excelente conectividad ya que también se encuentra la estación de trenes Bellavista.

### Infraestructura

Existe alta presencia de viviendas de adobillo, es un barrio que se ha ido renovando esta última década debido al incipiente desarrollo inmobiliario. El sector inferior del cerro es el que se ve más beneficiado por la renovación urbana por lo tanto predominan los sistemas constructivos más contemporáneos.

# CERRO BELLAVISTA

## Contexto urbano

Con una superficie de 33 [has] se encuentra ubicado entre el cerro Yungay y el cerro Florida, posee un borde amplio que deslinda con el plan de la ciudad, y se emplaza entre dos ejes urbanos relevantes como lo son avenida Ecuador y calle Edwards donde existe un completo equipamiento.

## Atractivos

El gran atractivo turístico del sector es el museo a cielo abierto que se extiende a lo largo de todo el cerro en donde se pueden encontrar diversas obras de importante artistas, por lo tanto es un lugar muy concurrido por turistas que recorren caminando la empinada subida Ferrari. Existe una oferta gastronómica emergente en el cerro debido a la alta afluencia de foráneos.

## Conectividad

Es uno de los cerros con mejor conectividad

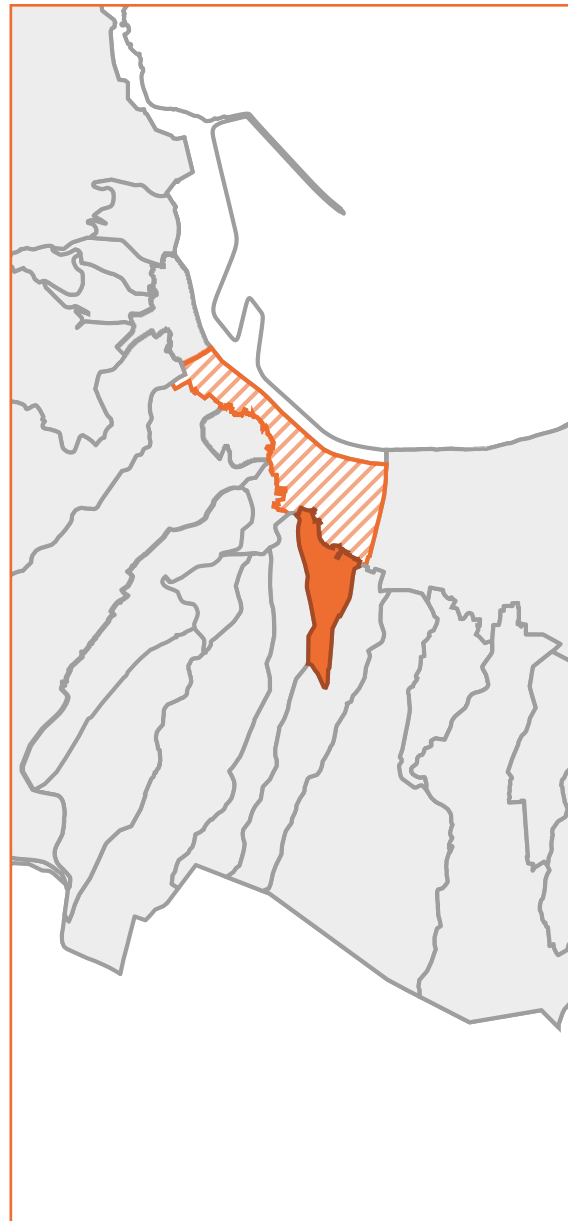


Figura 42. Plano de ubicación C° Bellavista en relación al centro cívico

con el plan de la ciudad, ya que se puede acceder por la subida Ecuador mediante locomoción colectiva, por el restaurado ascensor espíritu santo o por el museo cielo abierto. Los ejes urbanos como avenida Bellavista y calle Edwards conectan el cerro con avenida Errazuriz logrando una expedita salida a Viña del Mar.

## Infraestructura

Existe una gran influencia arquitectónica europea, precisamente italiana y holandesa donde se han mantenido en aceptable estado. Está comenzando a surgir un desarrollo inmobiliario en el sector lo cual genera que haya una convivencia de estilos modernos y contemporáneos.



## CERRO FLORIDA

### Contexto urbano

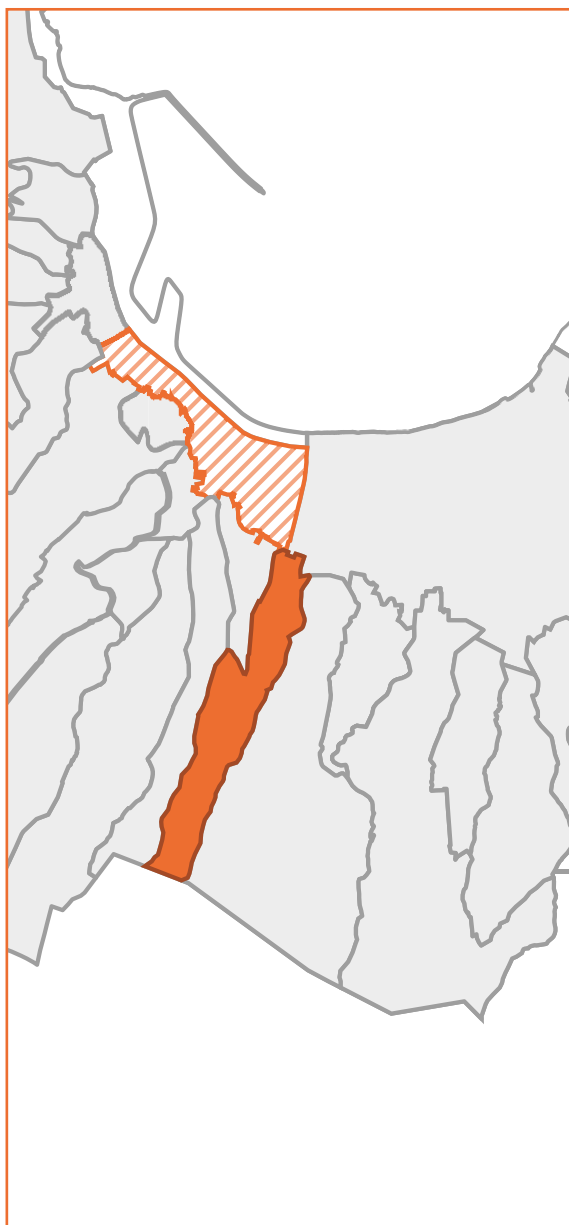
Con una superficie de 38 [has] se encuentra ubicado entre el cerro Mariposa y el cerro Bellavista, en su parte inferior esta en el límite entre el centro cívico y el barrio Almendral de la ciudad, mientras que en la zona media superior deslinda con la Avenida Alemania.

### Atractivos

Es uno de los cerros más turísticos de la ciudad fundamentalmente porque se encuentra "La Sebastiana", casa de Pablo Neruda, y el museo cielo abierto. Ambos atractivos son altamente visitados todos los días por turistas, es sin duda una parada obligada por la ciudad, por sus alrededores se comienza a cimentar un comercio destinado para estos turistas. En la parte media superior se encuentra un complejo deportivo en vías de remodelación y el tradicional teatro Mauri que da vida cultural al barrio.

### Conectividad

Se puede acceder a través de otros cerros ya



**Figura 43. Plano de ubicación C° Florida en relación al centro cívico**

que existe una vía transversal que une los cerros Yungay, Bellavista y Florida, lo que permite una excelente conectividad. En sí el cerro no posee locomoción colectiva, solo llegan algunos colectivos a la zona superior media, sin embargo el ascensor Florida también está dentro del plan de recuperación de ascensores.

### Infraestructura

En su parte inferior se nota la escasa influencia europea la cual se mantiene en aceptable estado, no obstante la mayor parte del cerro se encuentra en bastante mal estado. Existe un emergente mercado inmobiliario el cual se ha posicionado durante la última década.

# CERRO ALEGRE

## Contexto urbano

Goza de una superficie de 119 [has], se encuentra en la ladera del frente del cerro Cordillera deslindando con éste en el sector poniente y con el cerro concepción con el sector oriente ,tiene la característica de poseer un uso de suelo mixto en su parte superior media se concentra un sector residencial, mientras que la parte inferior cercana al plan hay una zona comercial dirigida al turismo.

## Atractivos

Posee una arquitectura estilo ingles producto del legado de los inmigrantes de la época Uno de sus atractivos es el Paseo Yugoslavo donde se encuentra el Palacio Baburizza y el Palacio Astoreca, además del restaurado Ascensor el Peral.

## Conectividad

Salvo en el sector medio alto del cerro se puede encontrar locomoción colectiva principalmente por la avenida Alemania,

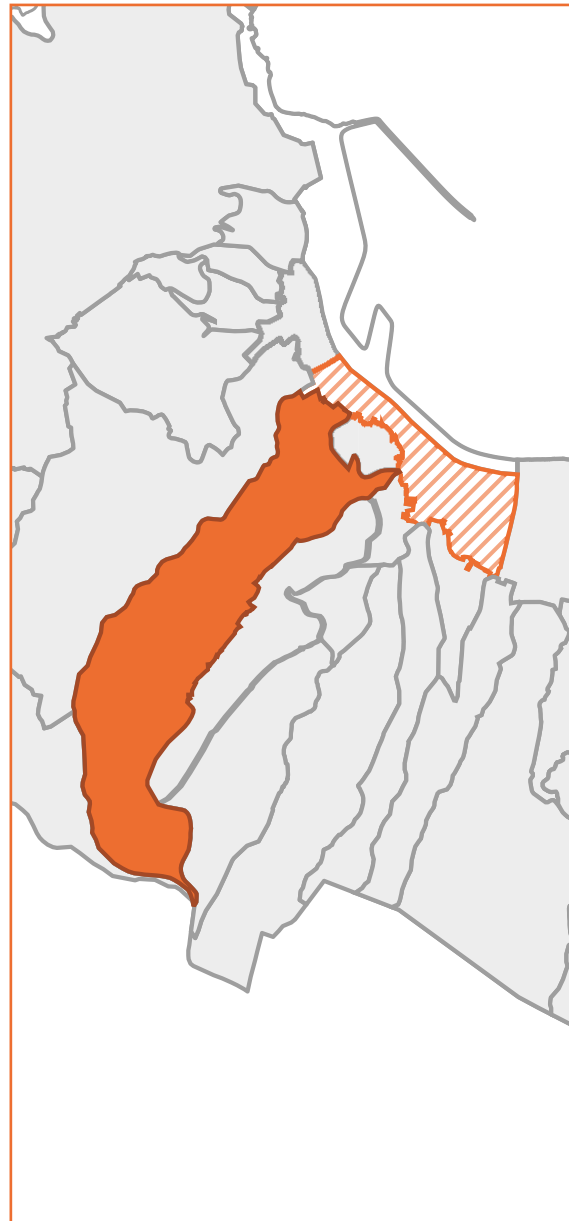


Figura 44. Plano de ubicación C° Alegre en relación al centro cívico

vía que conecta los principales cerro de Valparaíso a la altura de la cota 100, mientras que el sector inferior se recorre o accede básicamente caminando desde el plan. En el cerro también se pueden encontrar ejes urbano como la calle Urriola y Tomas Ramos que conectan directamente el cerro con el plan de la ciudad. El transporte privado como Taxi y Uber se utiliza para llegar al sector para quienes no deseen recorrerlo caminando.

## Infraestructura

En el siglo XX, a consecuencias del terremoto de 1906, se produjo un cambio notorio en la arquitectura del cerro. La mayoría de las viviendas dañadas por el sismo, fueron reemplazadas por amplias mansiones unifamiliares que dieron más homogeneidad al sector. La unidad de expresión se conserva hasta hoy, aunque sólo en los exteriores, ya que interiormente muchas residencias han sido subdivididas y rehabilitadas otorgándole un destino comercial.

CERRO	Valor inmueble	Conectividad	Seguridad	Infraestructura	Equipamiento	Atractivos
CORDILLERA	14,1 [UF/m <sup>2</sup> ]	Buena	Mala	Mala	Malo	Bueno
ALEGRE	41,1 [UF/m <sup>2</sup> ]	Regular	Regular	Buena	Regular	Excelente
CONCEPCION	48,6 [UF/m <sup>2</sup> ]	Buena	Buena	Excelente	Regular	Excelente
CARCEL	26,3 [UF/m <sup>2</sup> ]	Mala	Regular	Regular	Bueno	Regular
YUNGAY	30,5 [UF/m <sup>2</sup> ]	Excelente	Regular	Regular	Bueno	Regular
BELLAVISTA	29,5 [UF/m <sup>2</sup> ]	Regular	Regular	Regular	Bueno	Bueno
FLORIDA	30,6 [UF/m <sup>2</sup> ]	Buena	Buena	Regular	Excelente	Bueno

**Figura 45. Tabla comparativa principales atributos**

## CARACTERIZACIÓN COMPARATIVA

Al evaluar las principales características, potenciales y desventajas de los cerros aludidos es posible acotar aun mas el territorio y llevarlo solo a un sector en particular que cumpla con los siguientes requisitos:

- » Distanciamiento con la competencia hotelera de los cerros consolidados.
- » Cercanía y conectividad directa al centro cívico.
- » Valor de inmuebles accesibles para una inversión dirigida a estudiantes.
- » Seguridad del sector.
- » Equipamiento básico cercano.

Bajo este análisis la zona que mejor simboliza lo aludido es el sector de los cerros Yungay, Bellavista y Florida. Actualmente dicho sector representa un nuevo foco de turismo en Valparaíso, un sector emergente que va en vías de consolidarse en el ámbito turístico cultural de la misma manera que lo hizo el cerro Alegre y Cerro Concepción hace algunas décadas.

# O

## ETAPA 3: CERROS EMERGENTES

Los cerros Yungay, Bellavista y Florida muchas veces tienden a confundirse ya que poseen un muy buena conectividad entre ellos tanto en la parte inferior como en la media e inferior de su extensión.

La onda expansiva que origino el cerro Alegre y Concepción hace un par de décadas ha llegado gradualmente a estos sectores, por tanto hoy en día son considerados como el nuevo polo turístico de la ciudad. Esto se ve reflejado ante el interés del sector inmobiliario en adquirir propiedades donde diversas constructoras e inmobiliarias ya han desarrollado 10 proyectos esta ultima década.

También así lo entienden las autoridades gubernamentales que a través de los programas de recuperación de barrios han puesto énfasis en estos cerros, entre los

proyectos que se desarrollan actualmente se encuentra la rehabilitación del ascensor Espiritu Santo en cerro Bellavista.

La propuesta, no ajena a esta realidad,

plantea analizar inmuebles que estén a la venta y que posean un potencial para desarrollar un proyecto de rehabilitación inmobiliaria dirigida a los estudiantes extranjeros que llegan a la ciudad.



5.3. Ubicacion cerros emergentes y relacion entre si



**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

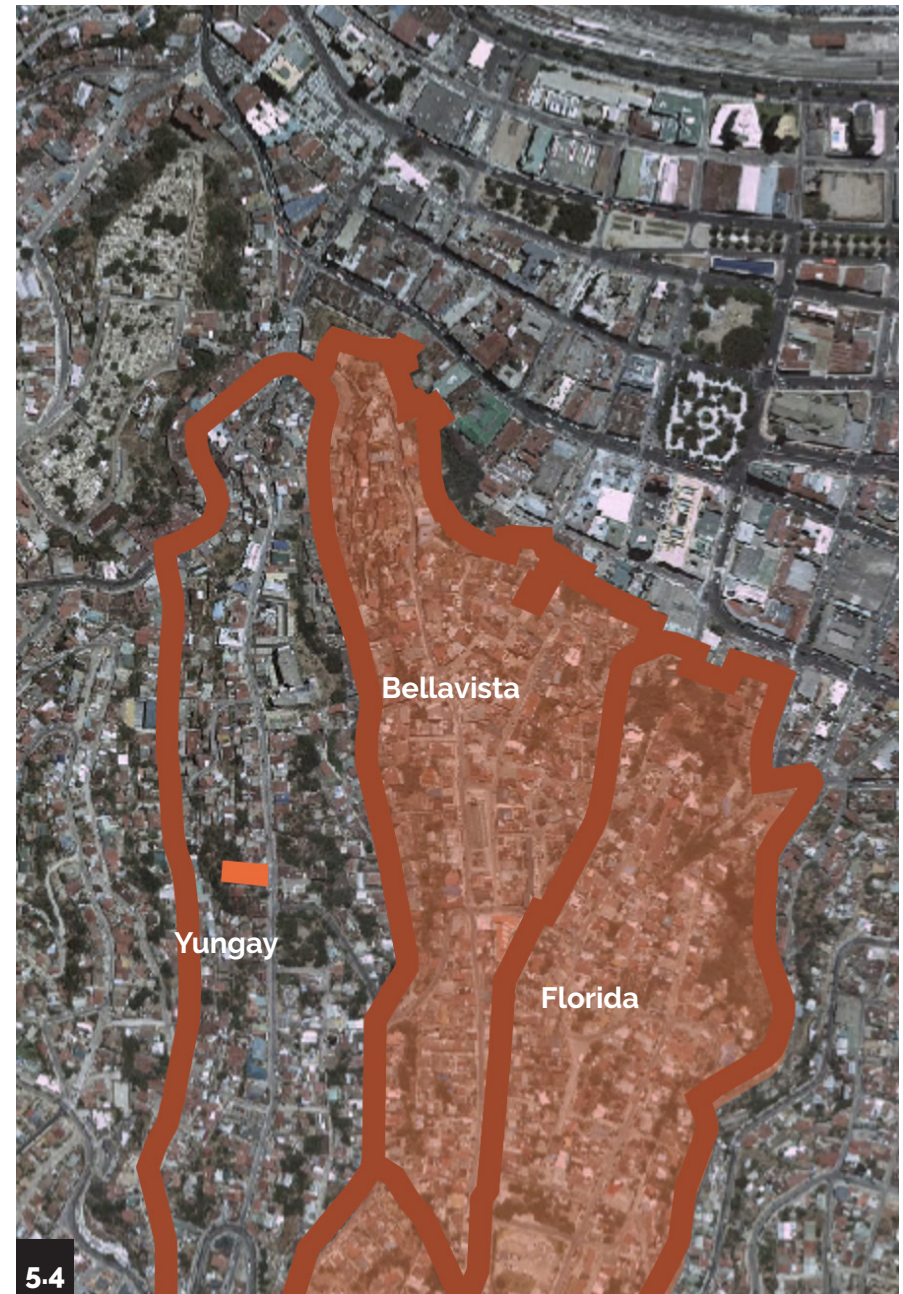
Figura 46. Ficha de datos avaluo fiscal

VIVIENDA CERRO YUNGAY	
Dirección	General Mackena 524
Rol	3101-49
Superficie de terreno	385 [m <sup>2</sup> ]
Superficie construida	210 [m <sup>2</sup> ]
Frente	11 [m]
Fondo	35 [m]
Año de construcción	1938
Materialidad	Albañilería / Madera
Avaluo fiscal	1.300 [UF]
Valor Comercial	5.200 [UF]



5.2. Vivienda en venta  
Cerro Yungay

5.2



5.4





5.5

VIVIENDA CERRO BELLAVISTA	
Dirección	Herodoto 155
Rol	4018-4
Superficie de terreno	215 [m2]
Superficie construida	231 [m2]
Frente	14 [m]
Fondo	15 [m]
Año de construcción	1909
Materialidad	Madera
Avaluo fiscal	1.050 [UF]
Valor Comercial	4.200 [UF]

Figura 47. Ficha de datos avaluo fiscal



5.6

5.5.Vivienda en venta Cerro Bellavista  
5.6. Ubicacion inmueble



**Rehabilitación de estructuras existentes** para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaíso

Figura 48. Ficha de datos avaluo fiscal

VIVIENDA CERRO FLORIDA	
Dirección	Mena 541
Rol	4075-9
Superficie de terreno	399 [m <sup>2</sup> ]
Superficie construida	492 [m <sup>2</sup> ]
Frente	16,4 [m]
Fondo	24 [m]
Año de construcción	1870
Materialidad	Madera
Avaluo fiscal	980 [UF]
Valor Comercial	4.450 [UF]



5.7. Vivienda en venta  
Cerro Florida  
5.8. Ubicación inmueble

5-7



5-8

## ELECCIÓN DE INMUEBLE

Finalmente la elección del inmueble conduce hacia el cerro Florida básicamente porque es una vivienda en aceptables condiciones que no necesita intervenciones estructurales tan invasivas como las otras. El lugar posee buen equipamiento cercano, goza de una conectividad donde se puede acceder desde varios puntos de la ciudad, mediante locomoción pública o privada.

A futuro esta previsto la remodelación de un complejo deportivo dentro del mismo cerro y la rehabilitación del ascensor Florida. En términos de seguridad es un barrio muy tranquilo, residencial con una camisería de carabineros en pleno corazón del cerro.

Inmueble	Ventajas	Desventajas
Vivienda cerro Yungay	Buena accesibilidad desde calle General Mackena.	Terreno en pendiente.
	Posibilidad de gran ampliación.	Vivienda con daño estructural.
Vivienda cerro Bellavista	Bajo valor de la propiedad	Mala accesibilidad desde escalera peatonal.
		Vivienda con daño estructural.
		Sin posibilidad de ampliación.
Vivienda cerro Florida	Buena accesibilidad desde calle Mena.	Terreno con leve pendiente.
	Posibilidad de pequeña ampliación.	Año de construcción.
	Bajo valor de la propiedad.	

Figura 49. Cuadro comparativo cerros emergentes



# O ETAPA 4: CERRO FLORIDA

Se pueden distinguir atractivos de distinta índole en los alrededores de la vivienda escogida, estos potencian el cerro de manera integral y aumentan la plusvalía del sector. La concentración de elementos descritos constituyen un pequeño polo turístico emergente.

Simbología	hito urbano
.....	Avenida Alemania
- - - - -	Calle Ferrari
—————	Calle Mena
1	Complejo deportivo
2	Inmueble a intervenir
3	Ascensor Florida
4	Museo Cielo abierto
5	Teatro Mauri
6	Museo La Sebastiana
7	Hotel Verso
8	Plaza Florida
9	Comisaría



5.8. Plano ubicacion atractivos

5.9. Fachada principal vivienda escogida

5.10. Fachadas vivienda esquina

## ESTUDIO DE CABIDA

La ordenanza local refundida enmarca a los cerros recientemente mencionados dentro de la zona de conservación histórica de los loteos fundacionales (ZCHLF), que se define como las zonas consolidadas como barrios residenciales en los cerros que conforman el anfiteatro.

### **NORMATIVA ORDENANDA LOCAL REFUNDIDA (ZCHLF).**

#### **a. Condiciones uso de suelo :**

##### **a.1. Usos permitidos:**

- » Tipo Residencial: Vivienda; Hoteles de escala media y menor, hospedajes, residenciales.
  - » Tipo Equipamiento: Clases: Comercial, Educación, Culto y Cultura, Deporte, Salud, seguridad y Servicios. Se permitirá clubes nocturnos, discotecas y similares sólo en:
    - » Calle Ecuador en el tramo que va desde el pie de cerro hasta Guillermo Rivera, calle Cumming hasta Plaza El Descanso y calle Almirante Montt hasta Beethoven. Con relación a la escala del equipamiento, si estos enfrentan vías locales de 10 mt de ancho o más, la capacidad será hasta 250 personas. Si enfrenta vías locales menor a 10 mt de ancho, la capacidad será de hasta 50 personas.
  - » Tipo Actividades Productivas: Solo aquellas inofensivas asimilables a Equipamiento de clase comercio o servicios previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario
  - » Tipo Infraestructura: Sólo se permitirá la infraestructura ya existente, (Estaciones de Servicio automotor y Centros de mantención automotor; Terminales de transporte colectivo; e instalaciones de torres y antenas de telefonía celular) sin ampliaciones futuras y en los espacios ya destinados a ese efecto y graficados en el plano PRV-01.
  - » Tipo Espacio público: plazas, vialidad y paseos públicos, miradores
  - » Tipo Áreas Verdes: jardines, áreas libres, taludes y quebradas
- a.2. Usos prohibidos:**
- » Tipo Equipamiento:
    - » Clase Comercio: centros comerciales, grandes

tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, clubes nocturnos, discotecas, y similares.

➤ Clase Seguridad cárceles y centros de detención.

- Tipo Actividades Productivas: Todas las actividades calificadas como molestas o peligrosas, o que, siendo inofensiva, no sean asimilables a equipamiento menor de clase comercio o servicios.

**b. Condiciones de subdivisión y edificación: sólo referidas a las edificaciones regidas por el artículo 32° del Plan Regulador Comunal.**

**b.1.** Superficie predial mínima: 250 m<sup>2</sup>

**b.2.** Ocupación máxima de suelo: 70 %.

**b.3.** Sistema de agrupamiento, altura máxima de edificación y distanciamientos: En los Predios que enfrenten Avda. Gran Bretaña, se deberá respetar el Patrón de Asentamiento de la cuadra. En caso de predominio de ICH o Conjuntos Planificados, las obras nuevas deberán armonizar con el Conjunto, incorporando en su diseño características arquitectónicas tales como : Volumetría, Materialidad, Color, Cubiertas, Detalles arquitectónicos, etc y características morfológicas tales como: composición de fachada, proporciones de vano, alturas, elementos decorativos significativos, cierros, terminaciones entre otros.

- **b.3.1.** Sistema de agrupamiento:  
Continuos o aislados conforme a la edificación predominante en la cuadra.  
Si en la cuadra fuere obligatoria la edificación continua y además en ella existiera edificios aislados declarados ICH, la edificación continua deberá retornar formando una fachada hacia el predio del ICH, cumpliendo con los distanciamientos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.  
En los predios que enfrenten Avenida Gran Bretaña, se

deberá respetar el patrón de asentamiento de la cuadra, y las intervenciones establecidas en el anexo de la memoria para la tipología que corresponda; En caso de predominio de ICH, conjuntos o agrupaciones urbanas en una cuadra, las obras nuevas deberán asimilarse a las tipologías definidas en las fichas de aquéllos incluyendo alturas máximas, sistemas de agrupamiento.

- **b.3.2.** Alturas:

La altura máxima de edificación en todos los casos no podrá superar en más de un piso la edificación con permiso municipal existente en el predio, debiendo respetar el procedimiento y condiciones estipuladas en el artículo 32°, la que se considerará como situación base a respetar como mínimo respecto al concepto de "copropiedad del ojo".

La misma altura debe respetarse en caso que la edificación sea demolida, no considerándose sitio eriazo, salvo que se acredite que lo construido:

- Ocupa hasta un 20% del predio.
- Está en estado ruinoso y sin ocupación por más de diez años.
- Carece de antecedentes de permiso de edificación.

En caso de edificación en sitios que, a la vigencia de esta normativa, estén eriazos, ésta no podrá sobrepasar la altura máxima existente en la manzana, con un máximo de 4 pisos.

Para todos estos efectos se aplicará lo indicado en el artículo 2.1.23 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- **b.3.3.** Distanciamientos: En casos de obras nuevas o ampliaciones en terrenos colindantes a ICH los distanciamientos que éste tiene respecto a los deslindes colindantes deberán repetirse, en el sentido opuesto, para la nueva edificación.

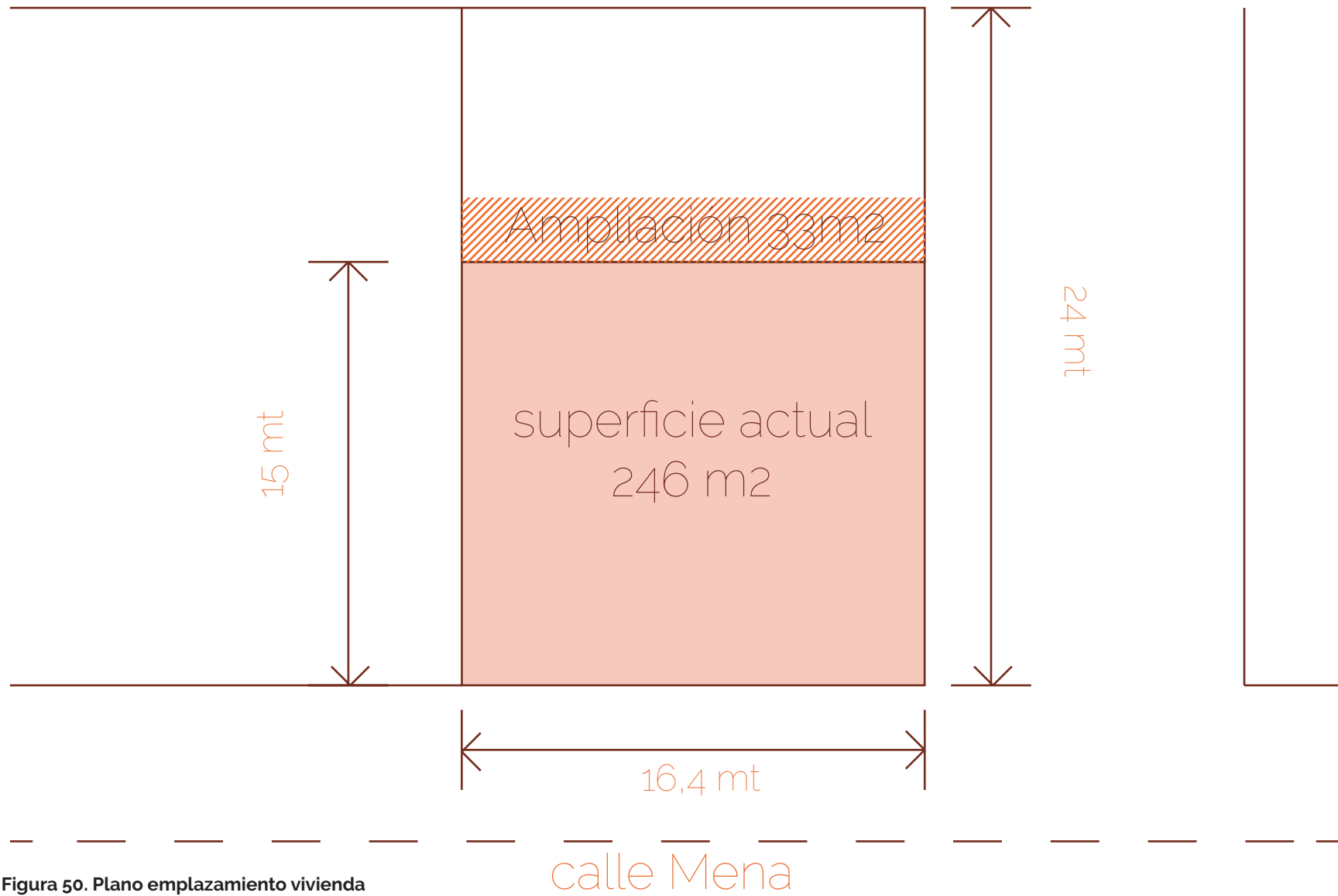


Figura 50. Plano emplazamiento vivienda



## CAPACIDAD

Los aspectos más relevantes para obtener un orden de magnitud de la capacidad del inmueble son regidos bajo la tabla de ocupación del artículo 4.2.4 y el artículo 9 hoteles, residenciales, hogares y hospederías de la ordenanza general de urbanismo y construcción que planeta lo siguiente:

RECINTO	m2
Rol	15
Recepcion	20
Cocina	70
Circulaciones	40
Estar	40
Estudio	30
Gimnasio	20
Bodega	30
Baños	50
Habitaciones	240
Total	555

Figura 51. Cuadro de superficies mínimo

ARTICULO	CONTENIDO
4.2.4	La carga de ocupación para hoteles será de 18m <sup>2</sup> /persona
4.9.4	Los establecimientos de 3 o más pisos que contemplen más de 50 habitaciones o una carga de ocupación superior a 50 personas, deberán consultar al menos dos escaleras, pudiendo una de ellas ser de servicio.
4.9.6	<p>Cuando no se consulten salas de baño independientes completas para cada habitación, se deberá disponer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Un lavamanos con agua corriente y desagüe en cada habitación.</li> <li>» Una sala de baño con tina o ducha y lavamanos por cada cuatro habitaciones o por cada cinco personas que pueda hospedar el establecimiento.</li> <li>» Un inodoro independiente por cada 5 habitaciones, consultándose, en todo caso, uno en cada piso.</li> </ul>
4.9.10	Todo establecimiento que suministre comidas a sus huéspedes deberá contar con un recinto destinado a cocina de superficie equivalente a 1,5 m <sup>2</sup> por cada una de las primeras 20 habitaciones, más 1 m <sup>2</sup> por cada cinco habitaciones suplementarias o fracción de esta cifra. La superficie mínima de la cocina será de 20 m <sup>2</sup> .
4.9.13	Todo establecimiento de más de 18 habitaciones que se construya en las zonas central o sur del país, deberá tener un sistema de calefacción con capacidad para mantener una temperatura interior mínima de 16° C.
4.9.14	Todo edificio destinado a hotel con capacidad de más de 25 habitaciones, o más de 50 camas deberá consultar al menos una habitación con acceso a un baño privado habilitado para el uso de personas con discapacidad en sillas de ruedas.

Figura 52. Cuadro normativo o.g.u.c.

# OF

## ETAPA 5: EVALUACIÓN ECONÓMICA

Item	Cantidad
Valor vivienda [UF]	4.450
Superficie a ampliar [m2]	66
Superficie a rehabilitar [m2]	490
Tasa de ocupacion	80 %
Habitaciones [12m2]	20
Valor arriendo x mes	220.000
Periodo de evaluacion	15 años
Inversion inicial	172.819.929
Financiamiento corfo	45.000.000
Total	127.819.929

Figura 53. Datos para analisis estatico

## Rehabilitacion de estructuras existentes para la residencia de estudiantes extranjeros en Valparaiso

VIVIENDA C° FLORIDA	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
<b>EGRESOS</b>															
Adquisicion inmueble															
Pie	25.650.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos notariales	929.929	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendo	6.891.432	7.029.261	7.169.846	7.313.243	7.459.508	7.608.698	7.760.872	7.916.089	8.074.411	8.235.899	8.400.617	8.568.629	8.740.002	8.914.802	9.093.098
P. Ampliacion (66 m2)															
Proyecto arquitectura	2.246.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto especialidades	1.800.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proyecto estructural	1.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derechos municipales	354.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obras															
Construccion ampliacion	26.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Construccion rehabilitacion	80.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sueldos personal															
Administrador	650.000	669.500	702.975	738.124	775.030	813.781	854.471	897.194	942.054	989.156	1.038.614	1.090.545	1.145.072	1.202.326	1.262.442
Aseador	400.000	412.000	432.600	454.230	476.942	500.789	525.828	552.119	579.725	608.712	639.147	671.105	704.660	739.893	776.887
Servicios															
Agua	2.160.000	2.210.000	2.260.000	2.310.000	2.360.000	2.410.000	2.460.000	2.510.000	2.560.000	2.610.000	2.660.000	2.710.000	2.760.000	2.810.000	2.860.000
Electricidad	1.800.000	1.850.000	1.900.000	1.950.000	2.000.000	2.050.000	2.100.000	2.150.000	2.200.000	2.250.000	2.300.000	2.350.000	2.400.000	2.450.000	2.500.000
Gas	2.160.000	2.210.000	2.260.000	2.310.000	2.360.000	2.410.000	2.460.000	2.510.000	2.560.000	2.610.000	2.660.000	2.710.000	2.760.000	2.810.000	2.860.000
Internet	400.000	425.000	450.000	475.000	500.000	525.000	550.000	575.000	600.000	625.000	650.000	675.000	700.000	725.000	750.000
Tv cable	420.000	470.000	520.000	570.000	620.000	670.000	720.000	770.000	820.000	870.000	920.000	970.000	1.020.000	1.070.000	1.120.000
Netflix	120.000	130.000	140.000	150.000	160.000	170.000	180.000	190.000	200.000	210.000	220.000	230.000	240.000	250.000	260.000
Otros															
Contribuciones	240.000	250.000	260.000	270.000	280.000	290.000	300.000	310.000	320.000	330.000	340.000	350.000	360.000	370.000	380.000
Aseo municipal	100.000	102.000	112.000	122.000	132.000	142.000	152.000	162.000	172.000	182.000	192.000	202.000	212.000	222.000	232.000
Patente comercial	140.000	147.000	154.350	162.068	170.171	178.679	187.613	196.994	206.844	217.186	228.045	239.448	251.420	263.991	277.190
Equipamiento	32.590.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mantenciones	0	1.500.000	1.575.000	1.653.750	1.736.438	1.823.259	1.914.422	2.010.143	2.110.651	2.216.183	2.326.992	2.443.342	2.565.509	2.693.784	2.828.474
Pagina web	500.000	100.000	120.000	140.000	160.000	180.000	200.000	220.000	240.000	260.000	280.000	300.000	320.000	340.000	360.000
Publicidad	750.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>188.301.361</b>	<b>17.504.761</b>	<b>18.056.771</b>	<b>18.618.414</b>	<b>19.190.087</b>	<b>19.772.207</b>	<b>20.365.206</b>	<b>20.969.540</b>	<b>21.585.684</b>	<b>22.214.136</b>	<b>22.855.416</b>	<b>23.510.068</b>	<b>24.178.663</b>	<b>24.861.796</b>	<b>25.560.092</b>
<b>INGRESOS</b>															
Cofinanciamiento CORFO	45.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ocupacion 20 [Hab]	42.240.000	43.929.600	45.686.784	47.514.255	49.414.826	51.391.419	53.447.075	55.584.958	57.808.357	60.120.691	62.525.519	65.026.539	67.627.601	70.332.705	73.146.013
Arriendo lockers 20 [Hab]	200.000	210.000	220.000	230.000	240.000	250.000	260.000	270.000	280.000	290.000	300.000	310.000	320.000	330.000	340.000
Lavanderia	150.000	160.000	170.000	180.000	190.000	200.000	210.000	220.000	230.000	240.000	250.000	260.000	270.000	280.000	290.000
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>87.590.000</b>	<b>44.299.600</b>	<b>46.076.784</b>	<b>47.924.255</b>	<b>49.844.826</b>	<b>51.841.419</b>	<b>53.917.075</b>	<b>56.074.958</b>	<b>58.318.357</b>	<b>60.650.691</b>	<b>63.075.519</b>	<b>65.596.539</b>	<b>68.217.601</b>	<b>70.942.705</b>	<b>73.776.013</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-100.711.361</b>	<b>26.794.839</b>	<b>28.020.013</b>	<b>29.305.841</b>	<b>30.654.738</b>	<b>32.069.212</b>	<b>33.551.869</b>	<b>35.105.418</b>	<b>36.732.672</b>	<b>38.436.555</b>	<b>40.220.102</b>	<b>42.086.471</b>	<b>44.038.938</b>	<b>46.080.909</b>	<b>48.215.921</b>

Figura 54. Flujo 15 años

Flujo ingresos		Flujo egresos		Flujo efectivo neto	
Año	Valor	Año	Valor	Año	Valor
1	87.590.000	1	188.301.361	1	-100.711.361
2	44.299.600	2	17.504.761	2	26.794.839
3	46.076.784	3	18.056.771	3	28.020.013
4	47.924.255	4	18.618.414	4	29.305.841
5	49.844.826	5	19.190.087	5	30.654.738
6	51.841.419	6	19.772.207	6	32.069.212
7	53.917.075	7	20.365.206	7	33.551.869
8	56.074.958	8	20.969.540	8	35.105.418
9	58.318.357	9	21.585.684	9	36.732.672
10	60.650.691	10	22.214.136	10	38.436.555
11	63.075.519	11	22.855.416	11	40.220.102
12	65.596.539	12	23.510.068	12	42.086.471
13	68.217.601	13	24.178.663	13	44.038.938
14	70.942.705	14	24.861.796	14	46.080.909
15	73.776.013	15	25.560.092	15	48.215.921
<b>Total</b>	<b>898.146.342</b>	<b>Total</b>	<b>487.544.203</b>		

Figura 55. Flujo 15 años con indicadores

VAN	8.905.389
TIR	30 %



OF

CAPITULO 6

**CONCLUSIONES**

# 06 CONCLUSIONES

---

La investigación abordada plantea principalmente evaluar una propuesta de proyecto inmobiliario dirigido a satisfacer la demanda de estudiantes extranjeros que buscan donde residir mientras se desarrolla un programa de intercambio determinado. Para aquello el estudio plantea la siguiente hipótesis:

La rehabilitación de inmuebles en una ciudad patrimonial como Valparaíso entrega oportunidades para implementar un modelo de negocios basado en las principales actividades económicas de la localidad. La carencia de residenciales para estudiantes extranjeros, que estén a la altura de un modelo europeo, representa una ocasión para definir un producto destinado a las necesidades de los estudiantes y a utilizar la rehabilitación patrimonial como principal plataforma para

resolver el problema.

Mediante los antecedentes entregados y el estado del arte se demostró que Valparaíso posee una economía cíclica y que en estos momentos atraviesa por un buen momento gracias a las políticas del estado que permitieron reconocer a la ciudad como patrimonio de la humanidad. Esto trajo como consecuencia la puesta en valor de numeroso inmuebles despertando el interés del sector inmobiliario para realizar proyecto bajo el concepto de rehabilitación patrimonial.

La consolidación a través de los años de Valparaíso como ciudad universitaria también aporta colateralmente en su económica, debido principalmente a la aparición y aumento de la población flotante que vive en la ciudad durante el año

académico, esto trajo como consecuencia un aumento en la demanda de arriendo de inmuebles lo cual conduce nuevamente al interés del sector inmobiliario a satisfacer esa demanda. Sin embargo hay un nicho de estudiantes que provienen desde el extranjero atraídos tanto por la connotación patrimonial de la ciudad y el nivel de las universidades situadas en la zona.

Se estudió el modelo de movilidad y el perfil del estudiante extranjero, sus intereses, temporalidades y procedencia, donde se devela la problemática de carencia de infraestructura en residenciales de este ámbito. El análisis del perfil del estudiante revela que la mayoría de los estudiantes de intercambio que necesita alojar temporalmente en la ciudad es de procedencia europea, lo que condujo la investigación a analizar el modelo de residenciales del viejo continente. Por otro parte también se estudiaron las etapas del estudiante internacional desde su llegada a la ciudad, los lugares que frecuenta, por donde se desplaza y sus intereses dentro de la urbe. Este análisis evidencia que el centro cívico de la ciudad es el sector más concurrido por el usuario y se transforma en un especie de pasadizo obligada para llegar a

cualquier punto de la ciudad.

Para conocer el sistema actual de residencia en Valparaíso, se estudió la oferta hotelera, donde se definieron los diversos recintos que hay en la ciudad para alojar. En dicho estudio se pudo determinar el sector de la ciudad donde se emplazan, a quienes va dirigido, y cual es tu tarifa.

Uno de los principales resultados del análisis fue la concentración de oferta de alojamiento en los cerros Alegre y Concepción donde la mayoría de los establecimientos corresponden a hoteles boutique y apart hotel. Situación contraria ocurre con los hostales que están más dispersos dentro de la ciudad abarcando mayor territorio y representando un gran número en relación a los otros productos estudiados. Los hostales y bed and breakfast son los recintos que mejor encajan en el perfil del estudiante extranjero ya que ofrecen los servicios básicos necesarios con una tarifa accesible para un estudiante. Además se logró observar que la mayoría de estos recintos, excluyendo los hoteles, son viviendas usadas adaptadas para un servicio de carácter residencial, es decir donde ya existe una base en términos de

infraestructura para ofrecer dicho servicio.

Continuando con la investigación surgió la necesidad de investigar los proyectos inmobiliarios que se han rehabilitado en la ciudad, es así como se muestra en el estudio lo que se ha realizado estos últimos años y cual es la postura del estado ante dicha acción. Se estudiaron algunas fuentes de financiamiento, dentro de las cuales la corfo juega un papel fundamental ya que entrega un aporte para desarrollar esta línea de proyectos.

Finalmente se reúnen los aspectos más relevantes de la investigación y se elabora una propuesta de inversión para satisfacer la demanda de estudiantes de extranjeros, con ello resolviendo la problemática de la residencia actual. La propuesta comienza buscando un sector donde rehabilitar inmuebles en donde los alrededores del centro cívico fueron los principales sectores sondeados, de esta manera se evaluaron las ventajas y desventajas de los cerros seleccionados para así acotar la búsqueda. La propuesta se dirigió hacia los cerros emergentes dejando de lado los consolidados debido fundamentalmente al alto valor de los

inmuebles por lo tanto la propuesta se enmarca dentro de los cerros Yungay, Bellavista y Florida, siendo este último el escogido mediante criterios de selección debido básicamente a que entrega mayor cantidad de recursos y atractivos para desarrollar una propuesta final.

Para realizar una evaluación económica de la propuesta fue necesario recoger algunos datos de la propiedad seleccionada fundamentalmente para cuantificar la inversión y llevarlos a un flujo. La rentabilidad esperada no fue la esperada durante los primeros años, esto se debe a que el crédito de fines generales otorgado por el banco es solo a 15 años, esto eleva el valor cuota y minimiza la rentabilidad del proyecto.

**En términos generales la investigación cumplió los objetivos planteados y logro profundizar en algunos aspectos como el perfil del estudiante europeo, el funcionamiento de los programas de financiamiento (CORFO) para proyectos de rehabilitación, la concentración de oferta hotelera en la ciudad y cuales son actualmente los sectores emergentes en ese ámbito.**

La evaluación económica responde la hipótesis y determina su factibilidad entregando buenos índices para la inversión y señalando que en el sector seleccionado el valor de los inmuebles aun se encuentran a un nivel accesible y por lo tanto ideal para realizar una inversión.

El aporte económico del programa propio de la Corfo para la realización del proyecto fue fundamental para amortizar el aporte inicial de la inversión, si este proyecto no contara con el financiamiento del programa el VAN sería -32.003.702, lo cual cambiaría la rentabilidad del proyecto. Para asumir los costos de la inversión inicial se pueden tomar dos caminos, uno el financiamiento propio mediante algún inversionista y el otro camino mediante alguna entidad financiera, lo cual habría que agregar al flujo mediante un pago mensual.

Para minimizar costos los primeros meses su podría haber tomado la opción de solicitar un mes de gracia y que el pago del crédito hipotecario o fines generales comenzara a regir a los 6 meses.

El estudio también dejó líneas investigativas abiertas que no fueron consideradas en

esta tesis como por ejemplo realizar un análisis de marketing, donde se pueden abordar estrategias de posicionamientos de la marca, análisis FODA, publicidad en el extranjero, eventuales convenios con universidades, apoyo de redes sociales entre otros aspectos a profundizar.



# BIBLIOGRAFÍA

- » Concejo nacional de educación (2015). Extranjeros matriculados por región
- » Municipalidad de Valparaíso. Oferta de alojamiento
- » Sernatur (2015). Tasa de ocupación en establecimientos de alojamiento turístico TurismoChile. (2014). Informe de ejecución anual 2013.  
López-Morales, E (2013). "Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria". Revista de Geografía Norte Grande.
- » Universidad Técnica Federico Santa María. Oficina de asuntos internacionales
- » Universidad de Valparaíso. Dirección de Vínculos y Cooperación Internacional
- » Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Programa Internacional de Intercambio Estudiantil
- » Universidad de Playa Ancha. Dirección general de relaciones internacionales
- » Pablo Andueza, E (2010). La política de activación patrimonial en Valparaíso: Crítica y propuestas.
- » Alfredo Sánchez M., Joaquín Bosque M., Cecilia Jiménez V. Valparaíso: su geografía, su historia y su identidad como Patrimonio de la Humanidad  
Ine Valparaíso. Encuesta alojamiento turístico.
- » Ordenanza General de urbanismo y construcción. Capítulo 9 Hoteles, residenciales, Hogares y hospederías.
- » Estudia en Valparaíso. Testimonios estudiantes extranjeros residentes en Valparaíso.
- » Consejo de rectores. Universidades de Valparaíso pertenecientes al Cruch.
- » Corfo. Programa IPRO región de Valparaíso.
- » Minvu. Subsidio de rehabilitación patrimonial
- » Portal inmobiliario. Venta de casas usadas Valparaíso.
- » Portal Yapó. Venta de casas usadas en Valparaíso.
- » Sebastián Hudson. Localización de hoteles Boutique en Chile.  
Ordenanza local refundida. Condiciones de edificación ZCHLF
- » Sercotec. Estándares de alojamiento universitarios para su certificación.

