

**Efectos del abandono y la expulsión residencial en la  
conservación patrimonial del Área Histórica de Valparaíso,  
Sitio de Patrimonio Mundial 2001 – 2019.**

Tesis para optar al grado de Magíster de Urbanismo

*Efectos del abandono y la expulsión residencial en la conservación patrimonial del Área Histórica de Valparaíso, Sitio de Patrimonio Mundial 2001 – 2019.*



## **Agradecimientos**

Agradezco a los profesores y trabajadores de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile con quienes tuve la oportunidad de compartir. En especial a los profesores Camilo Arriagada y Jaime Pujol, por su esencial inspiración, guía y consejo en el desarrollo de la investigación.

A María José Larrondo, Directora de Gestión Patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso por su fundamental contribución y amable disponibilidad. A Karla Aravena y Milena Bustos, vecinas del Cerro Cordillera, quienes brindaron su testimonio, guía y apoyo para el desarrollo de la investigación y cuyo compromiso y trabajo en su barrio y territorio fue una gran fuente de inspiración y motivación. A Verónica Castillo y Michael Bier, emprendedores del ámbito turístico e inmobiliario, por su gran aporte, amabilidad y disposición.

Esta investigación ha sido posible gracias al apoyo profesional de mi oficina, MAZO arquitectos, a todos quienes han trabajado en ella y a quienes muchas veces recurrí por una opinión profesional o un consejo. En especial agradezco a mis amigos y socios Raúl Muñoz y Marietta González, porque su incondicional apoyo, amistad y conocimiento fue fundamental para iniciar y concluir esta investigación.

A mis compañeros de magíster, en especial a Ana María Cancino, Ariel López y Carina Nuñez. Por su entrega académica, nuestras largas conversaciones en las que pude abrir mis ojos a nuestras distintas disciplinas y por su sincera amistad.

Agradezco y dedico este trabajo a mi familia. A mis padres Rubén y Juana y a mi hermano Rubén, por su infinito amor y apoyo y quienes han sido mi mayor fuente de inspiración, motivación y soporte en la vida.

Por último, agradezco a mis amigos Tai Lin y Pilar Phillips, quienes con su experiencia y conocimiento aportaron activamente al desarrollo de esta tesis. A José y Natalia, Claudio, Sebastián y Camila, Fabián, Gladys, Sofía, Victoria, Ignacia, Sebastián y Paulina, Paolo y a todos quienes me brindaron su apoyo y cariño durante el desarrollo de esta investigación.

## Tabla de contenido

Agradecimientos.....	3
1. RESUMEN.....	9
1.1. Palabras clave .....	11
2. INTRODUCCIÓN .....	12
3. FORMULACIÓN .....	14
3.1. Fundamentación y formulación del problema .....	14
3.2. Preguntas de Investigación.....	16
3.3. Hipótesis .....	17
3.4. Objetivos.....	18
3.4.1. Objetivo general .....	18
3.4.2. Objetivos específicos .....	18
4. MARCO TEÓRICO .....	19
4.1. Áreas patrimoniales: La visión institucional articulada desde la conservación- restauración. 25	
4.2. Áreas patrimoniales: La visión patrimonial de los centros históricos .....	33
4.3. Deterioro de los Centros Históricos Latinoamericanos y el Comercio .....	38
4.4. La gentrificación y turistificación de las áreas centrales patrimoniales.....	44
4.5. El derrotero de Valparaíso: El Estado, planes, programas y proyectos.....	50

4.5.1. El Estado en el desarrollo urbano de Valparaíso .....	50
4.5.2. El desarrollo urbano del SPM y los indicadores que influyen en el estado de conservación	54
5. METODOLOGÍA .....	66
5.1. Perfil de instrumentos .....	68
5.1.1. Objetivo: “Caracterizar el proceso de abandono y expulsión residencial que se ha mantenido entre el año 2001 y el presente en el Área Histórica de Valparaíso” .....	68
5.1.2. Objetivo: “Identificar las causas y consecuencias de la pérdida de atributos patrimoniales ocurridos en el Área Histórica de Valparaíso entre los años 2001 y el presente” .	69
5.1.3. Objetivo: “Evaluar la incidencia de la turistificación en el conflicto socio-generacional propio de la transferencia patrimonial que se desarrolla en el territorio” . ....	69
5.1.4. Objetivo: “Evaluar la incidencia en la conservación patrimonial del área de estudio, del abandono y expulsión residencial, en el contexto de un conflicto socio-generacional propio de la transferencia patrimonial que se desarrolla en el territorio” . ....	71
5.2. Universo Territorial del Estudio .....	74
6. DESARROLLO Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS .....	77
6.1. La protección patrimonial del Área Histórica de Valparaíso .....	77
6.1.1. Identificación de valores patrimoniales en el Área Histórica de Valparaíso.	77

6.1.2. El problema de la superposición de instrumentos de protección patrimonial en el territorio	86
6.2. El abandono y la expulsión residencial: ¿gentrificación y turistificación?	92
6.2.1. Dinámica poblacional de abandono y expulsión	92
6.2.2. Usos de suelo	102
6.2.3. Vivienda	106
6.2.4. Hitos de expulsión, abandono y turistificación en el Área Histórica de Valparaíso	110
6.3. La transferencia de una herencia	137
6.3.1. El objeto de transferencia	137
6.3.2. La sociedad que transfiere	139
6.3.3. La sociedad heredera	140
6.4. El conflicto de traspaso de la herencia	153
6.4.1. Los mercaderes del suelo	154
6.4.2. Los herederos apoderados	155
6.4.3. Los herederos vulnerables	156
6.4.4. Los indiferentes vulnerables	157
6.5. Conservación del Área Histórica de Valparaíso	158
6.5.1. La conservación de un área urbana patrimonial	158

6.5.2. La conservación de la dimensión social del patrimonio en el Área Histórica de Valparaíso. 161

6.5.3. La conservación de la dimensión física del patrimonio en el Área Histórica de Valparaíso. 166

7.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	175
7.1.	Cumplimiento de objetivos.....	175
7.2.	Síntesis de hallazgos .....	176
7.3.	Recomendaciones.....	187
8.	BIBLIOGRAFÍA .....	195



## 1. RESUMEN

Desde el año 2001 en adelante, se oficializó la protección del Área Histórica de Valparaíso como Monumento Nacional en categoría Zona Típica a través de una serie de instrumentos de protección establecidos por la Ley de Monumentos y luego se declaró parte de ésta como Sitio de Patrimonio Mundial de la UNESCO, el año 2003. En esa instancia, surge una obligación del Estado chileno por establecer medidas que conserven los valores del Sitio y su medio.

En ese periodo se ha observado el deterioro urbano de grandes sectores de las áreas protegidas. Deterioro que si bien, es una tendencia que existe desde antes del establecimiento de dichas protecciones, ha persistido y se ha manifestado de nuevas formas. Distintos grupos de la sociedad civil y actores institucionales han manifestado que existe en el sitio, un proceso de expulsión y abandono residencial que viene de la mano del desarrollo turístico e inmobiliario.

El propósito del presente estudio es establecer y esquematizar las relaciones entre la expulsión y el abandono residencial con la conservación del Sitio de Patrimonio Mundial y su Área de Amortiguamiento. Si bien existen estudios acerca de la vulnerabilidad residencial en el área y otros que abordan la vulnerabilidad y la conservación del área patrimonial, no hay estudios que establezcan cuáles son los lazos entre uno y otro en esta área de estudio.

El marco teórico se abordó desde tres áreas conceptuales: a) patrimonio urbano, abordando las distintas visiones acerca de la conservación del patrimonio, además de los documentos y declaratorias asociadas al área de estudio; b) sociología urbana,

revisando los fenómenos de deterioro de los centros históricos latinoamericanos, la conciencia de su conservación y el regreso a la ciudad construida, además de la vulnerabilidad residencial y la vivienda informal y; c) economía urbana: revisando como el decaimiento económico y el modelo de desarrollo urbano en Chile, considerando la propiedad y precio del suelo, el comercio local y la turistificación, todo esto relacionado a las dinámicas residenciales, en especial el abandono y la expulsión. Por último se hizo una breve revisión de los proyectos y programas más importantes que han tenido lugar en el área de estudio, en especial el PRDUV, el más grande y ambicioso.

Se construyeron cartografías que permitieron superponer los distintos tipos de protecciones presentes en el área de estudio. Sobre esta cartografía se georreferenció información de población, vivienda y estado de conservación a partir de información Censal, del Servicio de Impuestos Internos y proporcionada por la Dirección de Gestión Territorial de la Municipalidad de Valparaíso, para cuantificar la expulsión y el abandono residencial y el estado de conservación de los inmuebles en el área.

Se realizaron entrevistas a actores institucionales, barriales y gremiales, para contrastar sus percepciones, diagnósticos y recopilar a través de sus testimonios información que no ha sido levantada o sistematizada por otros estudios.

Además se hicieron recorridos de levantamiento fotográfico in situ y levantamiento ortofotogramétrico por vuelo drone.

En los resultados se puede observar que existe una superposición de instrumentos de protección patrimonial importante y la ausencia de una definición clara de los valores y atributos patrimoniales que se pretende proteger. En lo poblacional, se

observó una fuerte disminución de habitantes, que desde 1992 a 2017, alcanza casi una variación de -50%, una baja concentración de viviendas y sectores que presentan un gran volumen de viviendas vacías o con usos irregulares. Se identificaron importantes hitos de expulsión, como el que sobrevino luego de la explosión de calle Serrano el 2007 o el desalojo del edificio Astoreca en el sector fundacional del puerto para solo quedar en el abandono. Se encontró que junto al avance turístico se implanta una caricaturización de la imagen del patrimonio de Valparaíso, que se vende como un producto por la industria pero que altera el carácter y la imagen eminentemente residencial de los barrios y que, además, fomenta la expulsión de sus residentes.

Se descubre, como lo indica Carrión (2001), que existe un conflicto de traspaso del patrimonio que ha estancado el desarrollo del área y que es necesario destrabar. Para esto se trabaja en base a un mapa de grupos de actores en matrices de poder-interés-conocimiento.

Se establece finalmente que existe un claro vínculo entre las dinámicas de expulsión y abandono residencial y de conservación del patrimonio, tanto en su dimensión física como social y se recomiendan estrategias para abordar con cada uno de los grupos de actores. Sin embargo, es clave que con prontitud se elaboren estudios de catastro, caracterización y monitoreo de la dimensión social del patrimonio presente en el sitio y que son claves para su sostenibilidad.

### **1.1. Palabras clave**

Áreas patrimoniales, abandono y expulsión residencial, centros históricos

## **2. INTRODUCCIÓN**

La zona típica o pintoresca, “Área Histórica de Valparaíso” es el único Sitio de Patrimonio Mundial en Chile, que corresponde a un centro histórico de una ciudad viva. Es por lo tanto el centro histórico patrimonial más importante del país, pero a su vez, es uno de los que se encuentra en una fase de deterioro más importante.

Si bien, el Área Histórica de Valparaíso presenta problemáticas urbanas que son comunes a gran parte de los centros históricos de las ciudades chilenas y del mundo: deterioro, abandono y expulsión residencial, éstas hacen crisis al tener efectos sobre un sitio de patrimonio mundial, es decir, donde peligra la conservación de un valor universal excepcional.

Muchas de estas problemáticas son causa y consecuencia de dinámicas residenciales negativas: abandono, segregación, tugurización, expulsión, entre otras.

¿Cómo impacta el proceso de abandono y segregación presente en el sitio de patrimonio mundial a la conservación de su valor universal excepcional? ¿Cuáles son sus valores y atributos asociados y cómo se ven amenazados?

En este contexto, se discutirán los conceptos de patrimonio, conservación, expulsión residencial, abandono y se buscará esquematizar la relación entre ellos en el área de estudio.

El estudio busca establecer la relación que existe entre el abandono y la expulsión residencial y la conservación del Área Histórica de Valparaíso. Esto nos podría dar luces acerca de políticas y medidas que, por un lado, solucionen problemas habitacionales

importantes y por otro, tengan un impacto de largo plazo en la conservación tanto del sitio, como de otros centros históricos en Chile y Latinoamérica.

### **3. FORMULACIÓN**

#### **3.1. Fundamentación y formulación del problema**

El abandono y la expulsión residencial y la conservación de las áreas patrimoniales y centros históricos han sido temas que se han trabajado de manera separada por las políticas públicas en todo nivel, salvo contadas excepciones puntuales y recientes, aún en desarrollo.

En Chile, existen 139 zonas patrimoniales correspondientes a la categoría de Zona Típica o Pintoresca (ZTP), definidas por la Ley 17.288 como Monumentos Nacionales. Una gran proporción de ellas se encuentran en los centros históricos. Por su parte, gran parte de los centros históricos, tanto en Chile como en Latinoamérica, viven procesos de deterioro, abandono y expulsión residencial.

La zona típica o pintoresca, “Área Histórica de Valparaíso” (AHV) fue declarada mediante decreto del Ministerio de Educación el año 2001. Ésta se compone de siete sectores. Todos ellos componen el Sitio de Patrimonio Mundial (SPM) y su zona de amortiguamiento, declarado el año 2003 por la UNESCO. En el contexto nacional, es el único centro histórico de una ciudad activa con tal denominación.

Hoy el Área Histórica de Valparaíso sigue mostrando señales de franco deterioro. Diversos estudios llevados a cabo por expertos internacionales, tanto de ICOMOS como de la UNESCO, han señalado el estado de vulnerabilidad en su conservación patrimonial y la urgencia de medidas para revertir esta situación. El caso de Valparaíso, por lo tanto, debe ser una prioridad nacional en la definición de cómo conservar las áreas patrimoniales.

Establecer el rol que juega el abandono y la expulsión de los residentes urbanos, en la conservación patrimonial del Área Histórica de Valparaíso, nos podría ayudar en la toma de decisiones y en el diseño de planes y programas públicos. Esto debido a que los programas con éxito cuantitativo en cuanto a repoblamiento en el país han cambiado la imagen o el paisaje urbano en los territorios donde ha sido implementado, situación que sería inaceptable en un Sitio de Patrimonio Mundial. Los planes y/o programas que se implementen deberían mejorar el acceso a vivienda socialmente integrada en un área central, garantizando el acceso equitativo a los bienes públicos, al mismo tiempo que se mejora la conservación de los valores y atributos patrimoniales, tanto en Valparaíso como en una gran cantidad de casos similares en Chile o en Latinoamérica, de manera consistente en el tiempo y optimizando recursos.

Durante las últimas décadas se pueden observar en el Área Histórica de Valparaíso y particularmente en algunos sectores como el Barrio Puerto, bastantes inmuebles abandonados o tugurizados, muchos de ellos, piezas patrimoniales importantes del área de estudio, en muy mal estado de conservación. Sectores urbanos importantes muestran signos claros de deterioro urbano. El hito más importante lo marca la explosión de calle Serrano el año 2007, que además de quitarle la vida a cuatro vecinos, todavía mantiene en ruinas el Palacio Subercaseaux y en condición de sitio eriazo otros tres predios.

Por otro lado, tanto vecinos como organizaciones sociales han manifestado su preocupación por la continua alza en los precios de los arriendos, bienes y servicios, así como también por la expulsión de residentes históricos que no pueden afrontar el alza en el costo de vida, o bien deciden vender su propiedad para dar paso a la instalación

de hostales, hoteles u otros tipos de alojamiento para turistas, situación que retroalimenta el problema que ellos plantean. Por su parte cabe considerar que este tipo de cambio de uso, si bien ha vitalizado la actividad comercial en algunos sectores, ha tenido como consecuencia un excesivo volcamiento al turismo de las actividades, lo que ha acarreado un incipiente conflicto social ya que se tiende a excluir del desarrollo a los habitantes históricos del territorio. Este componente sería clave en el “conflicto social particular” que representa el caso en la “lógica de la transferencia socio-generacional del valor patrimonial desde la perspectiva del devenir” que plantea Carrión (2001).

Considerando que el Estado ha hecho importantes inversiones tanto en mejoras del espacio público como en infraestructura, en varios sectores del área de estudio, que no se han visto reflejadas en una mejora sustancial consistente en la conservación patrimonial del AHV, cabe preguntarse:

¿Cuáles son los efectos del abandono y la expulsión residencial en la conservación patrimonial del Área Histórica de Valparaíso, Sitio del Patrimonio Mundial?

### **3.2. Preguntas de Investigación**

- a. ¿Cómo se combinan las causas del deterioro del patrimonio considerando lo económico, lo residencial, lo social y los usos de suelo, entre otros factores?
- b. ¿Cómo se ha manifestado la decadencia residencial del Área Histórica de Valparaíso en la conservación de sus valores y atributos patrimoniales?



- c. Existiendo un activo como los barrios residenciales existentes en los cerros de carácter residencial: ¿Por qué no se han vitalizado total o parcialmente dado este escenario patrimonial de escala mundial?
- d. ¿Existe un incipiente conflicto social producto de la turistificación de importantes sectores del área? ¿El desarrollo de este conflicto, de existir, pone en peligro la conservación de los valores y atributos patrimoniales?
- e. ¿De qué forma ha evolucionado la accesibilidad a la vivienda, en el área de estudio, en el contexto de su declaración como patrimonio mundial?

### **3.3. Hipótesis**

Se plantea como hipótesis que los fenómenos de abandono y expulsión residencial presentes en el área de estudio son problemas que limitan e impiden la conservación de los valores y atributos patrimoniales del Área Histórica de Valparaíso y su medio de forma sostenible, por lo que se encuentra en serio peligro el futuro de su condición patrimonial. **Es decir, el abandono y expulsión residencial contribuye al deterioro de la dimensión física y socio cultural del Sitio de Patrimonio Mundial y su Área de Amortiguamiento.**

De esta forma, se espera como producto de la investigación, un nuevo antecedente que sirva de fundamento objetivo para la toma de decisiones en políticas e inversiones públicas en el área de estudio, que permita aunar los esfuerzos en materia de vivienda y de conservación patrimonial, para así optimizar los recursos, dar acceso a vivienda y conservar el patrimonio de manera consistente en el tiempo.

### **3.4. Objetivos**

#### **3.4.1. Objetivo general**

Esquematizar la relación causal existente entre las problemáticas residenciales en el Área Histórica de Valparaíso y el estado de vulnerabilidad o la pérdida de los valores y atributos patrimoniales del sitio y su medio.

#### **3.4.2. Objetivos específicos**

- i. Caracterizar el proceso de abandono y expulsión residencial que se ha mantenido entre el año 2001 y el presente en el Área Histórica de Valparaíso.
- ii. Identificar las causas y consecuencias de la pérdida de atributos patrimoniales ocurridos en el Área Histórica de Valparaíso entre los años 2001 y el presente.
- iii. Evaluar la incidencia de la turistificación en el conflicto socio-generacional propio de la transferencia patrimonial que se desarrolla en el territorio.
- iv. Evaluar la incidencia en la conservación patrimonial del área de estudio, del abandono y expulsión residencial, en el contexto de un conflicto socio-generacional propio de la transferencia patrimonial que se desarrolla en el territorio.

#### **4. MARCO TEÓRICO**

Para el desarrollo del marco teórico, se definen tres áreas conceptuales que interaccionan entre sí: patrimonio urbano, sociología urbana y economía urbana. Si bien el periodo estudiado comprende desde el año 2001 a la fecha, es necesario concebir que el marco temporal comienza en la globalización temprana de fines del siglo XIX, donde la sociedad que construye el patrimonio edificado protegido como Sitio de Patrimonio Mundial, se desarrolla hasta convertir a Valparaíso en un centro global de servicio. Sigue con la urbanización periférica, el abandono de los centros urbanos, hasta la vuelta a los centros y la vuelta de Valparaíso al panorama global del siglo XXI a través de su desarrollo como destino turístico internacional.

La discusión teórica en cuanto al ámbito patrimonial considera la revisión de dos vertientes. La primera desde la visión institucional, emanada desde organismos internacionales como lo son UNESCO e ICOMOS y articulada desde la disciplina de la conservación–restauración, considerando también las visiones contemporáneas de ésta última (Muñoz Viñas, 2004). La segunda desde la ‘nueva perspectiva’ patrimonial de los centros históricos propuesta por Carrión (2001) y en la que incluiremos a Delgadillo (2011).

El Valor Universal Excepcional del sitio, se define como un “testimonio excepcional de la fase temprana de globalización, de fines del Siglo XIX”. Esto se considera el punto de partida y el origen del patrimonio construido motivo de la presente investigación. Se considera además su evolución histórica: posterior a este auge, un franco decaimiento económico producto de factores externos, principalmente la construcción y apertura del Canal de Panamá en 1914 y la Crisis de 1929 (Lastarria H., 2016). Un segundo proceso

considerado, es el crecimiento del área urbana bajo un modelo de desarrollo urbano periférico, propio de las ciudades latinoamericanas (Rojas, Rodríguez, & Wegelin, 2004), aportando a un sostenido proceso de abandono del área central coincidente en gran parte con el AHV y relacionado fuertemente con el modelo de desarrollo económico imperante en el país. El reconocimiento de Valparaíso como Sitio de Patrimonio Mundial, vuelve a poner a la ciudad en el panorama global, lo que asociado al modelo económico imperante, obliga a preguntarse si existe un fenómeno de turistificación asociado (Navarrete, 2017).

A partir de esto es que es necesario revisar los procesos de deterioro de los centros históricos latinoamericanos, el surgimiento de la conciencia de conservación (Carrión, 2001) y luego el regreso a la ciudad construida (Rojas, Rodríguez, & Wegelin, 2004) y como este proceso de reinstalación en los centros incorpora las visiones modernizadoras o conservadoras mencionadas anteriormente.

Es importante considerar que el deterioro de los centros históricos ha dado paso a considerar las temáticas de arraigo y vulnerabilidad residencial, en zonas donde la propiedad de la vivienda es minoritaria (Marín Toro, Link, & Valenzuela, 2017) y donde existen una gran cantidad de casos de tugurización (Delgadillo, 2011).

En la expulsión residencial por su parte, juega un importante rol las consecuencias económicas del turismo en ciudades patrimoniales (Navarrete, 2017) y que en conjunto del posicionamiento de Valparaíso como ciudad universitaria y la demanda de arriendo (Marín Toro, Link, & Valenzuela, 2017) han impactado en los precios del suelo, de la vivienda, de los bienes y los servicios considerando el foco que ha tenido la inversión

pública y la cantidad de recursos involucrados y cuáles han sido sus consecuencias en la actividad económica, el espacio público y la edificación (Trivelli & Nisimura, 2010).

Los conceptos enunciados anteriormente se articulan de la siguiente manera:

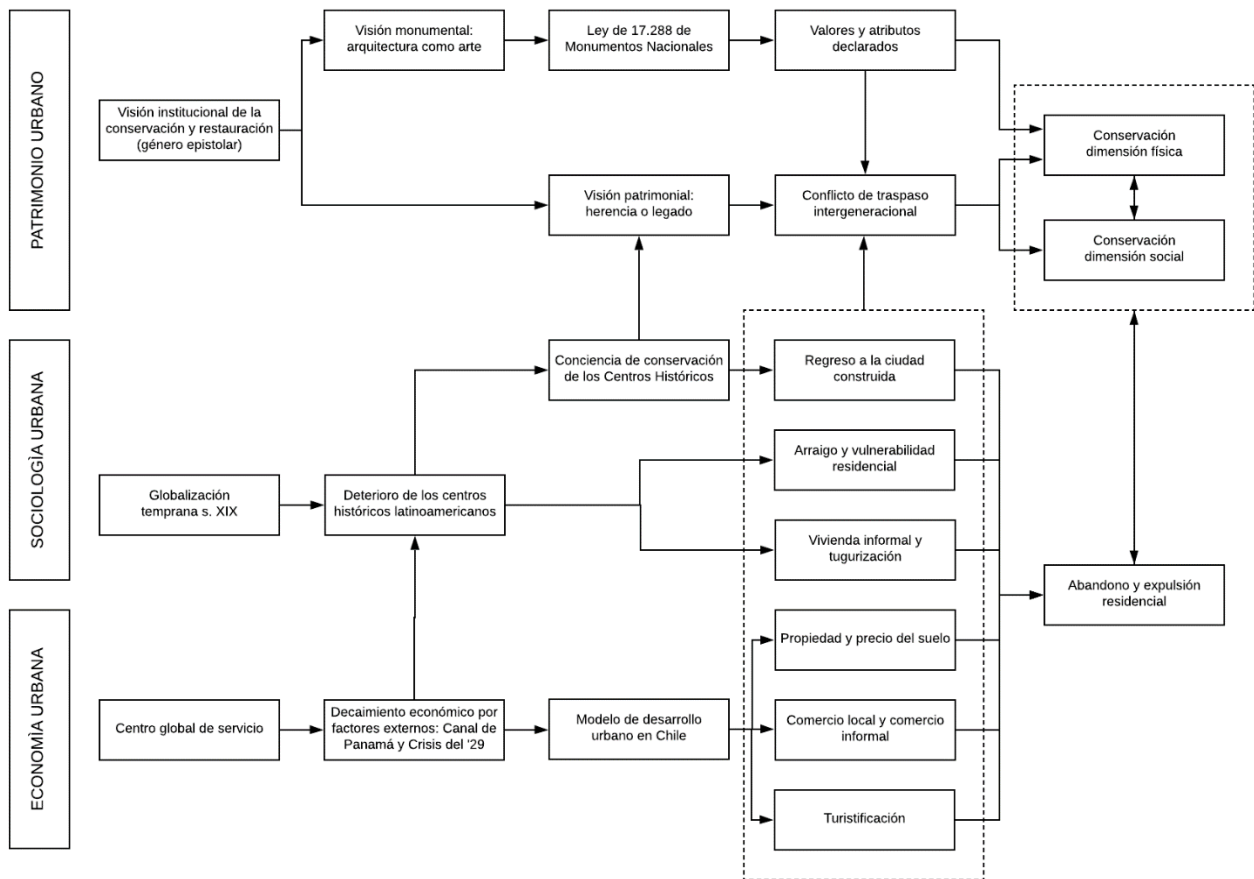


Figura 1 – Articulación de los conceptos del marco teórico. Fuente: elaboración propia.

Los autores que aportan a cada uno de los conceptos que se articulan en el marco teórico son los siguientes:

	<b>Conceptos</b>	<b>Principales Autores</b>
Patrimonio Urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visión monumental: arquitectura como arte.</li> <li>• Visión patrimonial: herencia o legado.</li> <li>• Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.</li> </ul>	(Carrión, 2001); (Choay, 2007); (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2018); (Delgadillo, 2011); (ICOMOS, 1964); (Frei Montalva, 1969); (Rojas, Rodríguez, & Wegelin, 2004)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valores y atributos declarados.</li> </ul>	(Comité Intergubernamental de protección del Patrimonio Mundial cultural y natural, 2005); (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2018); (Consejo de Monumentos Nacionales, 2019); (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004); (Isaza & Andrade, 2016); (Ministerio de Educación, 2017).
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservación dimensión física.</li> <li>• Conservación dimensión social.</li> </ul>	(ICOMOS, 1987); (ICOMOS, 1964); (ICOMOS, 1999); (ICOMOS, 2005); (Dirección de Gestión Patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, 2019); (Isaza & Andrade, 2016); (CRAC Valparaíso, 2014).

	<b>Conceptos</b>	<b>Principales Autores</b>
<b>Sociología Urbana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Globalización temprana s. XIX</li> </ul>	(Consejo de Monumentos Nacionales, 2004); (Lastarria H., 2016); (Urbina, 1999).
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro de los centros históricos latinoamericanos.</li> <li>• Conciencia de conservación de los Centros Históricos</li> <li>• Regreso a a la ciudad construida</li> </ul>	(Carrión, 2001); (Rojas, Rodriguez, & Wegelin, 2004); (Delgadillo, 2011)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arraigo y vulnerabilidad residencial</li> <li>• Vivienda informal y tugurización.</li> </ul>	(Delgadillo, 2008); (Delgadillo, 2011); (Marín Toro, Link, & Valenzuela, 2017)

	<b>Conceptos</b>	<b>Principales Autores</b>
<b>Economía Urbana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centro global de servicios.</li> <li>• Decaimiento económico por factores externos: Canal de Panamá y Crisis del '29.</li> </ul>	(Consejo de Monumentos Nacionales, 2004); (Lastarria H., 2016); (Urbina, 1999).
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modelo de desarrollo urbano en Chile</li> <li>• Propiedad y precio del suelo.</li> <li>• Abandono y expulsión residencial.</li> </ul>	(Marín Toro, Link, & Valenzuela, 2017); (López-Morales, 2013); (Inzulza-Contardo, 2012); (Trivelli & Nisimura, 2010); (Arriagada & Cortínez, 2015).
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comercio local y comercio informal.</li> </ul>	(Tokman, 2001); (Gómez Crespo, 2013); (de Soto, Gherzi, & Ghibellini, 1987)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Turistificación</li> </ul>	(Navarrete, 2017); (ICOMOS, Carta internacional sobre turismo cultural. La Gestión del Turismo en los sitios con Patrimonio Significativo, 1999)



#### **4.1. Áreas patrimoniales: La visión institucional articulada desde la conservación-restauración.**

Esta visión proviene de la disciplina de la conservación-restauración, y a través del tiempo se ha articulado fuertemente con la oficialidad. Tanto Carrión (2001, pág. 32) como Delgadillo (2011, págs. 86-87) la llaman críticamente, el género epistolar.

El género epistolar surge a partir de la publicación de una serie de “cartas” por el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) o la UNESCO, que representen acuerdos y recomendaciones a seguir por la comunidad internacional. En el caso chileno al igual que en muchos otros países, conforman un importante marco de referencia para el trabajo de los organismos oficiales y de los profesionales del área de la conservación-restauración patrimonial.

Desde esta visión, Muñoz Viñas en su “Teoría contemporánea de la Restauración” define el concepto de conservación como “la actividad que consiste en evitar futuras alteraciones de un bien” (Muñoz Viñas, 2004, pág. 18)

Desde este punto de vista, el concepto de conservación es definido en la Carta de Venecia 1964, “Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios”. En ésta se definen “monumento histórico” y “conservación y restauración”:

*“Artículo 1.*

*La noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada, así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular, de una evolución significativa, o de un acontecimiento histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino también a las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural.*

*Artículo 2.*

*La conservación y restauración de monumentos constituye una disciplina que abarca todas las ciencias y todas las técnicas que puedan contribuir al estudio y la salvaguarda del patrimonio monumental.*

*Artículo 3.*

*La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.*

*Artículo 4.*

*La conservación de monumentos implica primeramente la constancia en su mantenimiento.*

*Artículo 5.*

*La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres.*

*Artículo 6.*

*La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el marco tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva toda destrucción y cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y los colores, será desechada.*

*Artículo 7.*

*El monumento es inseparable de la historia de que es testigo y del lugar en el que está ubicado. En consecuencia, el desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser consentido nada más que cuando la salvaguarda del monumento lo exija o cuando razones de un gran interés nacional o internacional lo justifiquen.*

*Artículo 8.*

*Los elementos de escultura, pintura o decoración que son parte integrante de un monumento sólo pueden ser separados cuando esta medida sea la única viable para asegurar su conservación” (ICOMOS, 1964).*

A juicio de Mutal (2001, pág. 116), con esta carta “se dio un primer paso hacia la consideración del monumento en su entorno inmediato. Si bien en ella todavía no se hace referencia a la dimensión social y amplia del urbanismo, la Carta de Venecia sí establece las pautas científicas y metodológicas para la preservación y restauración del

patrimonio edificado”. Esto a diferencia de su predecesora Carta de Atenas, 1931 primera referencia del género, en la que solo se hace referencia a la restauración del monumento como elemento aislado.

Por su parte en 1976 la UNESCO publica su “Recomendación relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea” conocida como Recomendaciones de Varsovia – Nairobi, 1976. En el documento se establecen principios generales, recomendaciones de política, de medidas de salvaguarda, de investigación, enseñanza e información y de cooperación internacional.

Dentro de esta publicación, es muy importante la integración del conjunto histórico con su medio y la salvaguarda de ambos de forma indistinta. Se definen en el documento estos tres conceptos de la siguiente forma:

1. *A efectos de la presente Recomendación:*

a. *Se considera “conjunto histórico o tradicional” todo grupo de construcciones y de espacios, inclusive los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyan un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural.*

*Entre esos “conjuntos”, que son muy variados, pueden distinguirse en especial: los lugares prehistóricos, las ciudades históricas, los antiguos barrios urbanos, las aldeas y los caseríos, así como los conjuntos monumentales homogéneos, quedando entendido que éstos últimos deberán por lo común ser conservados cuidadosamente sin alteración.*

b. *Se considera “medio” de los conjuntos históricos el marco natural o construido que influye en la percepción estática o dinámica de esos conjuntos o se vincula a ellos de manera inmediata en el espacio o por lazos sociales, económicos o culturales.*

- c. *Se entiende por “salvaguarda” la identificación, la protección, la conservación, la restauración, la rehabilitación, el mantenimiento, y la revitalización de los conjuntos históricos o tradicionales y de su medio”. (UNESCO, 1977, pág. 142)*

Para efectos de la presente investigación, es de particular importancia la consideración del medio, en especial el vínculo de los lazos sociales, económicos o culturales, con el conjunto, es decir, con los antiguos barrios urbanos o conjuntos monumentales homogéneos.

En palabras de Bouchenaki (2001, págs. 13-14), “la recomendación de 1976 invita a los Estados miembros a asumir una política global de conservación que sea aplicable al conjunto de su territorio, para salvaguardar los conjuntos históricos y tradicionales. De otra parte, en el plan jurídico y administrativo pregona sobre todo instituir un régimen específico de protección de los conjuntos históricos y proceder a una armonización de las disposiciones legislativas en materia de urbanismo, de alojamiento y de adecuación del territorio con aquellas relacionadas con la conservación del patrimonio arquitectónico”.

En este sentido, cabe mencionar que tanto la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales de 1970, como la Ley General de Urbanismo y Construcciones de 1976, son anteriores a estas recomendaciones. Al menos en este ámbito de la legislación referida al patrimonio construido, no se consideran modificaciones posteriores que incorporen el medio, en los términos definidos por las recomendaciones de Varsovia – Nairobi 1976.

Con el fin de aclarar la relación que existe entre la legislación nacional y los pronunciamientos de organismos internacionales podemos remitirnos a los orígenes de la ley. Esta ley viene a reemplazar al Decreto Ley 651 de 1925 y debemos considerar

que se propone actualizar la legislación en virtud de lo indicado por los organismos internacionales. En su mensaje, en el primer trámite constitucional el Presidente de la República declara lo siguiente:

*“A partir del siglo XVIII, la creación de las Academias favorecen la tendencia a ocuparse del estudio y, ocasionalmente, de la conservación del patrimonio histórico. Los Museos se ven enriquecidos pero las obras de restauración del patrimonio monumental son esporádicas y dispersas.*

*Hoy día, estas preocupaciones se han visto activadas y estimuladas por urgentes llamados de altos organismos internacionales a favor de la protección de los testimonios históricos y artísticos del pasado, por campañas mundiales pro Monumentos y por un fenómeno económico nuevo que interesa particularmente a todas las naciones; el turismo internacional, atraído especialmente por las manifestaciones históricas y artísticas propias de cada pueblo”. (Frei Montalva, 1969)*

Posteriormente, en 1987, se publica la Carta de Washington, complementaria a la Carta de Venecia, con el fin de definir “los principios, objetivos, métodos e instrumentos de actuación apropiados para conservar la calidad de las poblaciones y áreas urbanas históricas y favorecer la armonía entre la vida individual y colectiva en las mismas, perpetuando el conjunto de los bienes que, por modestos que sean, constituyen la memoria de la humanidad” (ICOMOS, 1987). Señala como antecedente a las Recomendaciones de Varsovia – Nairobi 1977 de la UNESCO acogiendo la definición de conservación de las poblaciones y áreas urbanas históricas como “el elenco de medidas necesarias para su protección, conservación y restauración, así como para su desarrollo coherente y adaptación armónica a la vida contemporánea” (ICOMOS, 1987). En ésta se definen principios y objetivos y métodos e instrumentos. En lo que respecta a este estudio, cabe citar los principios y objetivos, con el fin de ilustrar la importancia que se le asigna a la relación entre las áreas urbanas históricas y sus habitantes:

*“PRINCIPIOS Y OBJETIVOS*

1. *La conservación de las poblaciones o áreas urbanas históricas solo puede ser eficaz si se integra en una política coherente de desarrollo económico y social, y si es tomada en consideración en el planeamiento territorial y urbanístico a todos los niveles.*
2. *Los valores a conservar son el carácter histórico de la población o del área urbana y todos aquellos elementos materiales y espirituales que determinan su imagen, especialmente:*
  - a. *la forma urbana definida por la trama y el parcelario;*
  - b. *la relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres;*
  - c. *la forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración;*
  - d. *las relaciones entre población o área urbana y su entorno, bien sea natural o creado por el hombre;*
  - e. *las diversas funciones adquiridas por la población o el área urbana en el curso de la historia.*

*Cualquier amenaza a estos valores comprometería la autenticidad de la población o área urbana histórica.*

3. *La participación y el compromiso de los habitantes son imprescindibles para conseguir la conservación de la población o área urbana histórica y deben ser estimulados. No se debe olvidar que dicha conservación concierne en primer lugar a sus habitantes.*
4. *Las intervenciones en las poblaciones y áreas urbanas históricas deben realizarse con prudencia, método y rigor, evitando todo dogmatismo y teniendo siempre en cuenta los problemas específicos de cada caso particular” (ICOMOS, 1987).*

Es importante destacar la referencia a la función y sobre todo a la imprescindible participación de los habitantes.

En el año 1994 en la ciudad de Nara, Japón, se redacta el Documento de Nara sobre la Autenticidad. Esta se fundamenta en la Carta de Venecia de 1964. Cabe destacar de este documento:

9. *La preservación del patrimonio cultural en todas sus formas y periodos históricos halla sus fundamentos en los valores que en cada época se atribuyen al patrimonio. Nuestra capacidad para*

*comprender estos valores depende, en buena parte, del grado en el cual las fuentes de información sobre estos valores puedan tomarse como creíbles y verdaderas. El conocimiento y la comprensión de estas fuentes de información en relación con las características originales y las derivadas del patrimonio cultural, así como de su significado, es un requisito básico para valorar todos los aspectos de su autenticidad.*

*10. La autenticidad, tomada en consideración de esta manera, y afirmada en la Carta de Venecia, aparece como un factor de cualificación esencial en lo que concierne a los valores. La comprensión de la autenticidad desempeña un papel fundamental en todos los estudios científicos del patrimonio cultural, en los planes de restauración y preservación del mismo, así como en los procedimientos de inscripción utilizados por la Convención del Patrimonio Mundial y en otros inventarios de patrimonios culturales. (Documento de Nara sobre la Autenticidad, 1994).*

De esta carta podemos resumir el hecho de que los valores identificados dependen de las fuentes de información y que éstas pueden variar con el paso del tiempo. Por lo tanto, los valores no son inamovibles y tampoco la calificación que podamos hacer de autenticidad en función de dichos valores.

En el año 1999, se adopta la Carta Internacional sobre Turismo Cultural: La Gestión del Turismo en los sitios con Patrimonio Significativo, en la 12ª Asamblea General en México. El documento tiene una serie de objetivos que buscan compatibilizar la gestión conservación y difusión del patrimonio y el fomento de un turismo que respete y acreciente el patrimonio, trayendo beneficios tanto para la comunidad visitante como anfitriona. El principio 5 señala que:

*Principio 5*

*“Las actividades del Turismo y de la conservación del Patrimonio deberían, beneficiar a la comunidad anfitriona.*

*(...)*

*5.3 La gestión de la conservación del patrimonio y de las actividades turísticas debería proporcionar beneficios equitativos de carácter económico, social y cultural a los hombres y mujeres de la comunidad anfitriona, a todos los niveles, a través de la educación, la formación y la*

*creación de oportunidades de empleo a tiempo completo” (ICOMOS, Carta internacional sobre turismo cultural. La Gestión del Turismo en los sitios con Patrimonio Significativo, 1999)*

En el año 2005, en el contexto de la 15ª Asamblea General del ICOMOS, celebrada en la ciudad de Xi'an, China, se emite la “Declaración de Xi'an sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales”. En ésta se hacen una serie de recomendaciones referidas al entorno de los bienes patrimoniales, su reconocimiento, documentación, interpretación, desarrollo de instrumentos de planificación, prácticas, seguimiento, gestión y trabajo con las comunidades entre otras. Interesa la definición de entorno, que no se limita solo al medio físico:

1. *El entorno de una estructura, un sitio o un área patrimonial se define como el medio característico, ya sea de naturaleza reducida o extensa, que forma parte de - o contribuye a - su significado y carácter distintivo.*

*Más allá de los aspectos físicos y visuales, el entorno supone una interacción con el ambiente natural; prácticas sociales o espirituales pasadas o presentes, costumbres, conocimientos tradicionales, usos o actividades, y otros aspectos del patrimonio cultural intangible, que crearon y formaron el espacio, así como el contexto actual y dinámico de índole cultural, social y económica. (ICOMOS, Declaración de Xi'an sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales, 2005)*

Las críticas a este marco de referencia, llamado “epistolar” es que éstos “suplantando los marcos teóricos y se acogen, esquemáticamente y sin crítica, como normas de actuación” (Carrión, 2001, pág. 32) y también “pretenden trascender en el tiempo, universalizar valores que las élites adjudican a los objetos, y se concentran en los aspectos físicos de los objetos. Omiten sus vínculos con la sociedad y la economía” (Delgadillo, 2011, pág. 87).

Sin embargo, se debe considerar que al menos en el contexto nacional, la adopción de ciertos criterios ‘universales’ de intervención han permitido a los organismos



institucionales y a los profesionales del área, entenderse dentro de un marco de actuación funcional, en un contexto que opera bajo la urgencia y la amenaza y donde no ha habido los espacios para la reflexión necesaria. Se debe considerar además que tampoco éstas visiones han sido recogidas integralmente por la legislación nacional y por lo tanto en su institucionalidad, contando al día de hoy con una Ley de Monumentos totalmente obsoleta, incluso en lo que respecta al “género epistolar”, especialmente en lo expuesto con posterioridad a las Recomendaciones de Varsovia – Nairobi. Esto exige un trabajo intersectorial del Estado que en Chile aún está lejos de implementarse.

Al día de hoy, se encuentra en elaboración una modificación sustancial a la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales (Astudillo X. , 2018) y dependerá de la política y los espacios que ésta brinde a la participación de los actores de la sociedad civil, si se transformará en el espacio de reflexión que se necesita acerca del manejo del patrimonio nacional.

#### **4.2. Áreas patrimoniales: La visión patrimonial de los centros históricos**

Si bien la ciudad de Valparaíso no tuvo una fundación formal y por lo tanto no se origina según el damero fundacional español presente en la mayor parte de las ciudades latinoamericanas (Lastarria H., 2016), es indiscutible que el Área Histórica de Valparaíso representa y cumple las funciones de lo que podríamos llamar su centro histórico (Trivelli & Nisimura, 2010). Este centro de la ciudad puerto, en un momento de la historia constituyó toda la ciudad, concentrando y preservando su dominio como centro político, económico, social y residencial de todos los grupos socioeconómicos del área urbana. Este criterio es mencionado por autores como Rojas et al. (2004), Carrión (2001) y Delgadillo (2008).

Para Delgadillo (2011, págs. 58-63), la *“incorporación de lo urbano como objeto de valor patrimonial, propio obedece a tres causas que en el transcurso del tiempo se suman”*:

1. *El reconocimiento del entorno o contexto de los monumentos y de la arquitectura menor*: El autor señala que *“A principios del siglo XX en Italia, algunos arquitectos demandaban como objeto de tutela la incorporación del entorno urbano de los monumentos y de la arquitectura “menor” que los contextualizaba, en un momento en que prevalecía la práctica que “liberaba” el monumento, a través de la destrucción de los edificios aledaños (sventramenti), para que pueda ser admirado en perspectiva”*. Propone como ejemplos en América Latina la ciudad histórica de Ouro Preto, en Brasil, el recinto intra muros de la Habana Vieja y *“diversas áreas de la ciudad alta de Savador de Bahía”*.

En el caso de Área Histórica de Valparaíso este tipo de reconocimiento patrimonial se hace explícito en la declaración de Zona Típica del entorno de la Iglesia la Matriz en el año 1971 y de la Plaza Sotomayor y *“los edificios que la encierran”* en el año 1979.

2. *La posguerra y la reflexión moderna sobre la recuperación del patrimonio urbano*: El autor indica que las consecuencias de ambas guerras mundiales en las ciudades históricas en primer lugar y los planes de reconstrucción orientados en paradigmas funcionalistas, guiados por los CIAM, en segundo lugar, tuvieron consecuencias

irrecuperables en los cascos históricos. A partir de la década de 1960 se comienza a cuestionar el urbanismo funcionalista moderno, marcado por la realización de *“un congreso en Gubbio expresamente sobre los centros históricos italianos, que además del patrimonio, reivindica el mantenimiento de las estructuras socioeconómicas, la población tradicional y las funciones residenciales, comerciales, artesanales y culturales, siempre que no modifiquen el aspecto de estos ámbitos urbanos”*. Señala además que a partir de la década de 1970 comienzan a elaborarse planes de revitalización de centros históricos que el funcionalismo de postguerra había condenado a un *“uso masivo diurno y desierto nocturno”*. En el caso de estudio, se podría interpretar que bajo este criterio se han protegido sectores como la Zona Típica Sector Bancario, Plaza Echaurren y Calle Serrano y Cerro Cordillera.

3. *El crecimiento inflacionario del patrimonio*. Basado principalmente en la visión de Choay (2007) para quien, según Delgadillo, *“asistimos a un momento de crecimiento excesivo del patrimonio”* (Delgadillo, 2011, pág. 61). El autor cita a Choay, quien argumenta que existe un rompimiento entre la frontera de modernidad que representaba la mitad del siglo XIX en las ciudades europeas, caracterizado por las protestas surgidas a raíz de la pérdida de *“arquitecturas del siglo XX”* que incluyen incluso obras pertenecientes al movimiento moderno. Esto se tradujo en un aumento explosivo de edificios y áreas de

conservación protegidas, enlistados o catalogados oficialmente. En el caso de estudio podríamos interpretar que la Zona Típica Quebrada Márquez cumple con este criterio.

Por último, Delgadillo indica que en Latinoamérica esto ocurre a partir de las década de 1970, cuando se comienzan a delimitar territorios de protección y ensayar diversas estrategias de salvaguarda. Coincide esta fecha con la de la publicación de la actual Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.

Carrión (2001, págs. 32-33) propone el ámbito patrimonial como una ‘nueva perspectiva’ para entender el centro histórico. En ese sentido, se aleja de la visión institucional y de las ‘grandes influencias’, entendidas como el traspaso “mecánico y acrítico de los conceptos y desarrollos teóricos” foráneos al contexto latinoamericano. De esta forma busca “dotarle del sentido social particular que tiene” a través de tres categorías: “el espacio-territorio, el tiempo-historia y el patrimonio”.

En el espacio-territorio Carrión identifica dos visiones y una tercera que busca integrarlas. La primera, refiriéndose a la visión que concibe el espacio de forma autónoma y al soporte espacial agotado en sí mismo como objeto monumental, desarrollado más desde la arquitectura y el urbanismo. La segunda, a través del determinismo social del espacio, desarrollado más en el análisis desde lo sociológico, histórico y antropológico. En este último punto se desarrolla el “corte dicotómico de lo tangible con lo intangible”, definiendo esta última categoría no por lo que es, sino por lo que se opone. La tercera es una visión que añade lo social al objeto físico preexistente o como un análisis social que funciona como contexto de lo monumental.

En el tiempo-historia se refiere a la discusión que surge a raíz del corte de lo “antiguo” con “lo moderno” y que se expresa a través de otras corrientes de pensamiento, la funcionalista, la progresista y la desarrollista. La primera busca adecuar la centralidad a las nuevas condiciones del urbanismo moderno, la segunda que ve en la centralidad un freno al desarrollo y la tercera que privilegia un supuesto crecimiento económico por sobre lo patrimonial.

En la tercera categoría, señala que la forma de patrimonio encierra la noción de herencia o legado y para definir el carácter patrimonial indica que se deben responder las siguientes preguntas:

- *¿Qué se hereda? O, ¿Cuál es el objeto de transferencia?*
- *¿Quiénes son los sujetos sociales que transfieren y los destinatarios finales o herederos? O, ¿cuál es la sociedad que transfiere y recibe?*
- *¿Cómo y cuándo se transfiere? O, ¿cómo se definen las políticas de rehabilitación? (Carrión, 2001)*

A juicio del autor, la respuesta a estas preguntas permite entender el contenido patrimonial “como el ámbito de un conflicto social particular” y “como la lógica de la transferencia socio-generacional del valor patrimonial desde la perspectiva del devenir”.

*“En definitiva, el concepto ‘patrimonio’ hace referencia a la construcción de la sustentabilidad de los centros históricos, deducida de la transmisión patrimonial de un período y de una comunidad específica hacia un momento y una sociedad distinta. El manejo metodológico es realizado desde y hacia realidades supuestamente homogéneas, con lo cual lo patrimonial pierde su condición histórica y, lo que es más grave, pierde de vista a los sujetos patrimoniales que definen el proceso y, por tanto, la conflictividad que encierra.*

*El traspaso social del testimonio (patrimonio) se desarrolla en el marco de un conflicto que debe incrementar valor en el proceso de transmisión. En el caso contrario, estaríamos en un momento en que los centros históricos se congelan y, por lo tanto, se estancan; es decir, que entran en franca decadencia y posible muerte. La posibilidad de mantener vivo un centro histórico depende*

*de la suma de valor que se haga, porque de esa manera se añade más historia; o, lo que es lo mismo, se incrementa más presente al pasado” (Carrión, 2001, pág. 39).*

Esta visión adquiere una complejidad aún mayor en un contexto físico y social tan amplio como el que plantea el AHV. Los patrimonios y comunidades son distintas en cada uno de los sectores, lo que plantea distintos conflictos sociales particulares por cada uno de los “traspasos” que el área propone. ¿El desarrollo de este “conflicto” es el mismo en el Cerro Alegre y Concepción que en el Barrio Puerto?

#### **4.3. Deterioro de los Centros Históricos Latinoamericanos y el Comercio**

Para entender el proceso de deterioro del AHV, es fundamental considerar el fenómeno del despoblamiento de los centros históricos y su contexto latinoamericano. Rojas, Rodríguez, & Wegelin (2004, págs. 2-9) indican que este complejo fenómeno surge producto del crecimiento periférico y el desarrollo de nuevas centralidades. Los autores elaboran un breve resumen de las etapas y situaciones que irían desencadenando en el deterioro de las áreas centrales: indican que el germen del surgimiento de éstas es la preferencia de familias de mayores ingresos por la compra de viviendas modernas y de mayor espacio en las áreas de expansión urbana. Estas se irían concentrando en los sectores mejores ubicados y de mejor calidad ambiental, siendo seguidas por los servicios y equipamientos que buscan una demanda solvente. Las áreas centrales irían reemplazando la vivienda de altos ingresos y los equipamientos de alto estándar, por actividades productivas de menor estándar y población de menores ingresos. Según los autores estos se servirían de un fácil acceso a los equipamientos y a los mercados a un bajo costo, por lo cual se ven beneficiados. Esto se iría traduciendo luego en subarriendos, arriendos por pieza, tugurización u ocupación informal de

viviendas abandonadas. También en la localización de pequeñas empresas de producción artesanal o comercios que requerirían de pequeños espacios, pero conexión directa con la calle a bajos precios. Generalmente éstos generarían externalidades negativas como emanación de humos, olores, ruidos, etc. puesto que no estarían preparados para evacuar de buena forma los desechos de los procesos productivos. A esto se suma la ocupación informal del espacio público, lo que genera problemas de accesibilidad a otros usuarios.

*“El efecto conjunto de estas actividades es el deterioro del área por el uso depredador de los activos que contiene, deprimiendo aún más los mercados inmobiliarios. Los cambios en la actividad económica y residencial y los correspondientes descensos de los precios del suelo y las edificaciones en las áreas centrales deterioradas reducen el rendimiento de los impuestos inmobiliarios y los impuestos a los servicios con los que se financia el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura y los espacios públicos centrales, alimentando así el proceso de deterioro, abandono y cambio de usos” (Rojas, Rodríguez, & Wegelin, 2004).*

La configuración espacial particular del AHV, comúnmente diferenciada entre el ‘Plan’ y los ‘Cerros’ tiene un correlato histórico en los usos bastante fuerte, teniendo el Plan usos primordialmente comerciales y de equipamiento y los Cerros usos principalmente residenciales.

### *El comercio*

En este contexto, considerar la evolución y el estado actual de la actividad comercial en el territorio es fundamental a la hora de caracterizar los efectos del abandono y la expulsión puesto que tienen una relación de sinergia con éstos y otros aspectos. Algunos autores señalan por ejemplo que “la experiencia demuestra que en la medida que se concentra la actividad comercial en superficies compactas y de gran

envergadura decae de manera automática el interés por los barrios antiguos” (Sahady Villanueva & Gallardo Gastelo, 2009)

A su vez, es importante la consideración de la actividad comercial formal e informal, puesto que no es posible tomar medidas efectivas sin una intervención integral. Estas dos formas han estado vinculadas históricamente a la actividad portuaria (Lastarria H., 2016).

Según de Soto, Ghersi, & Ghibellini (1987) el comercio formal es aquel que se desarrolla dentro del marco legal, con todos los permisos y el pago de patentes e impuestos que la actividad requiera. Este tipo de actividades a su vez pueden desarrollarse dentro de espacios privados o en el espacio público. Según los mismos autores, el comercio informal, es aquel que, siendo una actividad esencialmente lícita, ocupa medios ilícitos para su desarrollo, es decir, no cumple con los requisitos legales que rigen la actividad económica, como pago y obtención de patente, contar con inicio de actividades en el Servicios de Impuestos Internos y por lo tanto la tributación correspondiente, entre otros. Excluiremos de este concepto, las actividades que en la legislación chilena no son reconocidas como actividades comerciales, como el trabajo sexual o son de plano ilícitas como el tráfico de drogas, la receptación y reventa de artículos robados, entre otros, las que llamaremos ilegales.

Tokman (2001) indica, que a partir de 1972 en el informe de la OIT sobre Kenia se introduce el término de “sector informal”. Para el caso de los países en desarrollo en general, como los países latinoamericanos, está vinculado también a aquellos trabajadores que sin estar desempleados reciben un ingreso insuficiente que los mantiene en la pobreza, pero que a su vez “son funcionales al resto de la economía”.



El mismo Tokman (2001), indica que la informalidad se puede visualizar desde una doble perspectiva; la primera es el “es el resultado de la presión del excedente de mano de obra por empleo”, lo que se traduce, en una lógica de supervivencia, en que la gente busque “sus propias soluciones produciendo o vendiendo algo que le permita obtener un ingreso”; la segunda indica que es producto de la descentralización productiva (Porte, Castells, & Benton, 1989), fenómeno asociado a la globalización y a los cambios en la división del trabajo, proliferando la subcontratación de productos y mano de obra.

Autores como de Soto, Gherzi, & Ghibellini (1987) en cambio, sostienen que la informalidad comercial surge cuando los costos de la formalidad o de la legalidad son mayores que los de la informalidad. Indican además que existe una amplia posibilidad de que en muchos casos, desde un punto de vista económico sea más beneficioso para todos los involucrados que la normativa aplicable sea violada, es decir, que la actividad se desarrolle de manera informal. La informalidad se produciría cuando la normativa sobrepasa el marco socialmente aceptado o no da pie a que sea ampliamente respetado y el Estado no tiene la “capacidad coercitiva” necesaria para fiscalizar y limitarla por el uso de la fuerza.

Sin embargo, es importante recalcar, como indica Tokman (2001), que la formalidad o informalidad casi nunca es absoluta: ni el sector informal funciona de forma totalmente ilegal ni el comercio formal lo hace con “apego irrestricto a la legalidad”. En general las actividades funcionan en un área intermedia, con el cumplimiento parcial de los requisitos legales, impositivos, laborales, etc. lo que ocurre con mayor frecuencia en países con “escasa disciplina fiscal” o con capacidades limitadas de fiscalización, como en el caso de estudio.

Si bien el AHV comprende amplias zonas comerciales concentradas fundamentalmente en el “Plan”, también consideran importantes áreas residenciales, como el Cerro Alegre y Concepción, el Cerro Cordillera y la Población Márquez, que a su vez están vinculadas fuertemente con el primero. El comercio barrial (formal) se da en ambas. No hacemos referencia solo a pequeños almacenes, sino también a panaderías, peluquerías, bares y restaurantes, entre otros.

Jane Jacobs (2011), dedica el Capítulo 3 de su libro “Muerte y vida de las grandes ciudades” al “contacto” en las aceras. En él, a partir de la noción de intimidad, relata una serie de casos de distintos vecinos que recurren al comerciante del barrio para solicitar pequeños favores cotidianos, como dejar encargadas las llaves de su casa para que un amigo o familiar las retire. Vecino y comerciante establecerían una cierta relación de confianza relativa, sin que se traspasen límites tácitos. Indica también, como estos espacios se convertirían en espacios de sociabilización voluntaria y sin compromiso entre vecinos, que les permitirían conocerse sin exponer su intimidad y con la libertad de poder terminar la interacción en cualquier momento, sin incomodidades. A esto le llama “vida de acera”.

Autores como Gómez Crespo (2013) han investigado el rol del comercio de barrio en la convivencia vecinal, exponiendo que estos espacios son “fundamentales para la sociabilidad y, por lo tanto, de referencia obligada para fundamentar y construir la comunidad y la convivencia”. Argumenta que se debe a que “en y en torno a ellos se produce interacción entre vecinos en los distintos papeles que pueden adoptar con respecto al comercio (clientes, comerciantes, dependientes, vecinos), con distintas

intensidades, contenidos y modalidades: desde la convivencia armoniosa al conflicto abierto. Identifica además seis dimensiones en los que contribuye:

1. *Como receptor de encuentro y tertulia*
2. *Receptor y difusión de información*
3. *Canalizador de favores y ayuda*
4. *Participante y colaborador en acontecimientos de interés para la comunidad*
5. *Como espacio donde se visibiliza la identidad cultural y pertenencia al grupo(s),*
6. *Como espacio para la recreación identitaria*

De esta, como indica Zegrí, Navarro, & Aramburu (2009, pág. 38), citado también en Gómez Crespo (2013):

*“Los comercios barriales y de proximidad tienen un claro papel en la vertebración comunitaria, pues son “nodos” que entrelazan muchas personas diversas que residen en el mismo territorio. Asimismo, son escenarios donde se generan (y reproducen) discursos, juicios y prejuicios sobre el territorio y los grupos que lo habitan. El pequeño y mediano comercio de barrio tiene, en definitiva, una importancia significativa en el desarrollo de actitudes de acogida o rechazo hacia los nuevos vecinos”.*

Sería importante precisar el rol del comercio barrial en los procesos de expulsión y abandono en una doble dimensión: desde la dimensión económica y su rol en el aumento de la “presión de desplazamiento” (López-Morales, 2013), concepto

desarrollado más adelante, contribuyendo al alza en los costos de vida derivados de un alza en el precio de sus productos y desde su dimensión social urbana, como actores clave en la convivencia, sociabilidad y construcción de comunidad; como nodos articuladores entre personas diversas y cómo en ellos se desarrollan los juicios y prejuicios sobre los nuevos grupos que vendrían a habitar el territorio; y también como la misma expulsión o recambio de este tipo de comercios impacta en la vida de barrio.

#### **4.4. La gentrificación y turistificación de las áreas centrales patrimoniales**

López-Morales (2013) citando los trabajos de Slater (2009) inspirados en Marcuse (1985) indica que la expulsión residencial *“ocurre cuando un hogar es forzado a mudarse de residencia por condiciones que afectan la vivienda o su espacio exterior inmediato, condiciones que: 1) van más allá de las posibilidades de ese hogar de controlar o prevenir; 2) ocurren a pesar que el hogar previamente ha cumplido con todas las condiciones (impuestas) para ocupar ese espacio; y 3) hacen imposible, peligrosa o insostenible económicamente seguir habitando ese lugar”*. De esta forma, existirían al menos cuatro formas de expulsión residencial:

1. *Desplazamiento directo*: Principalmente debido a expulsiones, aumentos de valor de arriendo, expropiaciones, etc.
2. *Cadena de desplazamiento*: Desplazamiento dado por el deterioro y decaimiento del barrio, generalmente anterior al desplazamiento directo.
3. *Desplazamiento exclusionario*: Hogares que no pueden acceder a espacio urbano que ha sido abandonado o gentrificado. Principalmente compuesto por hogares que habitan o habitaban el mismo lugar y que les impide encontrar una ubicación equivalente a la que tenían.

4. *Presión de desplazamiento*: Desposesión real o potencial de los hogares, producto del alza en los costos de vida o devaluación de su propiedad en el mercado.

En su investigación, López-Morales indica, citando a Smith (1996), que para el caso de Santiago de Chile, el fenómeno gentrificador difiere de lo observado en Europa o Norteamérica en donde sería “difícil de concebir sin una práctica activa de los rentistas de forzar desplazamiento de los arrendatarios”, en tanto que “en el contexto chileno, dicha práctica existe en el marco de las tensas relaciones que se dan entre el capital inmobiliario y los pequeños propietarios que residen en el pericentro”.

Para dar cuenta de las diferencias entre el contexto europeo y norteamericano y el contexto latinoamericano, Inzulza-Contardo (2012, pág. 2101) sugiere el término ‘latino gentrification’ (o gentrificación latina) definido como “el reemplazo de la tipología residencial existente (casas con techo de una, dos o tres plantas) por una nueva tendencia de vivienda (edificios de altura media y alta)” a diferencia del concepto regular de gentrificación, nacido en Inglaterra y definido por el autor como el “desplazamiento de personas de bajos ingresos a las periferias por personas de mayores ingresos, o el regreso a las áreas centrales de una clase media que busca desarrollar sus actividades artísticas o culturales” (Inzulza-Contardo, 2012, pág. 2101).

El mismo autor identifica elementos clave que cambian los patrones físicos y sociales. (1) La pobreza urbana y exclusión social segregan el núcleo. (2) Se fomentan desde el sector público y privado nuevos tipos de vivienda, como las comunidades cerradas en edificios de altura. (3) Los gentrificadores latinos son principalmente trabajadores del sector terciario de ingresos medios y bajos que buscan barrios

históricos, y desarrollan un estilo de vida urbano. Y (4) esta tendencia está fuertemente vinculada al consumo y a la globalización y al conflicto entre la comunidad existente y los recién llegados (Inzulza-Contardo, 2012).

Cabe preguntarse ¿El AHV es un escenario donde se desarrolle un proceso de gentrificación latinoamericana, existe un proceso de gentrificación en los términos clásicos euro-norteamericanos o más bien corresponde a un proceso de turistificación cultural?

Un importante indicio para responder esta pregunta tiene que ver con el elemento (2) identificado por el autor. En el AHV se desalienta desde el sector público el desarrollo de edificios residenciales en altura, mediante las diferentes protecciones patrimoniales existentes en el área, siendo prácticamente el único ámbito de acción donde son realmente efectivas.

En cambio, el proceso de gentrificación latina vivido en Santiago, por ejemplo, se puede entender como una consecuencia directa de los esfuerzos de los gobiernos locales y centrales, articulados con el sector privado, por repoblar el área central de la capital. Si bien desde ese punto de vista se puede considerar exitoso, ha acarreado consigo nuevas problemáticas asociadas al tipo de desarrollo, protagonizado por el “boom de torres residenciales; donde se generan daños a la imagen urbana de los barrios, desintegración del tejido social y rechazo entre vecinos antiguos” (Arriagada & Cortínez, 2015, pág. 66).

Es más, la evidencia indica que este modelo de desarrollo ha generado altas rentas de suelo que han sido capturadas de forma monopólica por los agentes

inmobiliarios y que propicia el deterioro físico por efectos de la especulación inmobiliaria en las zonas adyacentes. A su vez, su incidencia excluye a los dos quintiles de población con menos ingresos y expulsa propietarios residentes, puesto que éstos no pueden encontrar una vivienda de reemplazo con las mismas características de centralidad y acceso a los bienes públicos con la compensación económica recibida por el suelo vendido (López-Morales, 2013).

Pareciera que este tipo de gentrificación particular del caso latinoamericano y chileno, propuesta por Inzulza-Contardo (2012), López-Morales (2013) y otros autores, no se aplican al caso del AHV, aunque probablemente sí al Gran Valparaíso, producto del “desaliento” del Estado a la construcción de tipologías de edificación en altura en el área, lo que ha mantenido ausente al gran capital inmobiliario. Al menos en la primera década el SPM, entre 2003 y 2008 contó con 41 permisos de edificación, de los cuales solo 4 fueron obras nuevas. El 72% de los permisos se ubicaron en el Cerro Alegre-Concepción y solo uno en el Barrio Puerto, sector La Matriz. (Trivelli & Nisimura, 2010). Dado este escenario, la gentrificación en el SPM ¿tendrá más similitudes con el concepto europeo-norteamericano de gentrificación? O ¿seguirá un patrón conjunto con otros SPM en ciudades latinoamericanas, más asociado a la turistificación?

¿Existen casos exitosos en Chile de programas de repoblamiento masivo de áreas centrales que no destruyan los valores patrimoniales ambientales o los paisajes urbanos preexistentes? Ciertamente, no. ¿Es por lo tanto el abandono, la consecuencia directa de la incapacidad del sector público de elaborar planes o programas exitosos de repoblamiento de un área central, que a la vez protejan la imagen urbana o los valores patrimoniales ambientales?

No es posible hacer un análisis certero de las dinámicas residenciales en el AHV, sin considerar las consecuencias del turismo, desde el punto de vista socioeconómico y arquitectónico urbano. Navarrete (2017), considera que existen condiciones políticas y económicas adicionales al debilitamiento de la centralidad, el despoblamiento y la especialización comercial, éstas últimas transversales a las grandes ciudades latinoamericanas, que determinan qué centros históricos patrimoniales sean “más propensos a procesos de renovación vía usos y usuarios de superiores niveles de consumo”.

El autor indica que estas condiciones políticas son la declaración de Sitio de Patrimonio Mundial por la UNESCO y una política de regeneración basada en el turismo.

Por su parte:

*“Para las condiciones económicas tenemos que el potencial de recuperación del valor del patrimonio del centro histórico debe ser suficientemente amplio para que el Capital decida invertir en su regeneración urbana. En otros términos el centro histórico se tiene que dejar devaluar lo suficiente en términos de valor del suelo, para que resulte conveniente comprar barato y vender a precios elevados según actividades y perfiles de usuarios con mayor poder adquisitivo” (Navarrete, 2017, pág. 64).*

Esta combinación señala, “resultarán en niveles significativos de gentrificación y turistificación”, entendiendo por turistificación:

*“el proceso y el resultado de un desarrollo turístico planificado y voluntarista de un espacio, para nuestros fines de un área urbana central patrimonial. Se trata de la apropiación a través del tiempo de una ciudad por el turismo. Ella se manifiesta por la ocupación progresiva de hoteles y equipamientos para visitantes, por una polarización creciente de flujos turísticos (en tiempo y espacio) y por efectos diversos en términos socioeconómicos para la ciudad visitada. El término también hace alusión a la parte excesiva que el turismo ocupa en las actividades urbanas” (Navarrete, 2017, pág. 64).*

Por último, Navarrete indica que:



*“la conservación patrimonial no necesariamente implica una restitución o reapropiación para el conjunto de la sociedad que históricamente ha producido y mantenido esos soportes espaciales. Apropiación e interpretación que dan todo su sentido al valor patrimonial es decir su autenticidad. La denuncia va a esa parte de la patrimonialización en la que surge como una forma de exclusión social basada en la capacidad de consumo, una gentrificación apoyada en la implantación de nuevos usos y tipologías arquitectónicas, ad hoc a los intereses de las clases superiores sean habitantes o visitantes” (Navarrete, 2017, pág. 67).*

Es posible entonces, encontrar estas condiciones comunes a las ciudades latinoamericanas en el AHV, como lo son, el deterioro de su centralidad, el despoblamiento y la especialización comercial. Es también posible, encontrar las condiciones políticas: En el año 2002, se crea la “Comisión para el desarrollo de la ciudad de Valparaíso” que busca incentivar el crecimiento de la ciudad a través de la creación de condiciones atractivas para los residentes y nuevos habitantes, la comunidad universitaria, inversores y el turismo (Vergara-Constela & Casellas, 2016). En paralelo, el proceso de postulación del AHV como Sitio de Patrimonio Mundial se encontraba en proceso y se materializaría el año 2003. No hay que olvidar además el énfasis turístico impreso a la Ley de Monumento en su origen (Frei Montalva, 1969).

Las condiciones económicas en tanto han ido mostrando un desplazamiento del potencial turistificador. Por un lado, según Trivelli & Nisimura, al año 2010, señalaban que los sectores de Cerro Alegre y Cerro Concepción (los más habitados del AHV) habrían llegado a tal nivel de desarrollo turístico que el alza en los precios de los inmuebles hacían inviable el desarrollo de nuevos negocios en el área y por otro, que los inmuebles ubicados en el Barrio Puerto, el más deteriorado del AHV (y el menos habitado también), los precios de los inmuebles, alcanzarían el menor valor del AHV.

Es por lo tanto necesario investigar si ésta dinámica turistificadora, gentrificadora y productora de abandono, incorpora variables al ‘conflicto social particular’ que señala Carrión (2001). Esto, considerando que las instituciones que tienen la responsabilidad de velar por la conservación patrimonial no se hacen cargo de ello. Es necesario también, entender cómo esto impacta en la conservación del sitio y su medio, entendiéndose esto último, al menos, en los términos que se indican en las Recomendaciones de Varsovia–Nairobi (UNESCO, 1977).

#### **4.5. El derrotero de Valparaíso: El Estado, planes, programas y proyectos**

##### 4.5.1. El Estado en el desarrollo urbano de Valparaíso

La ciudad-puerto de Valparaíso, es considerada según su VUE un “testimonio excepcional de la fase temprana de globalización, de fines del Siglo XIX”. El auge económico y prosperidad de ese periodo, se vio sucedido por “una serie de acontecimientos que cambiaron el devenir de la ciudad, dando comienzo a lo que Rodolfo Urbina denominará años brumosos de Valparaíso<sup>1</sup>. Por un lado, la apertura del canal de Panamá en 1914 supuso un fuerte inconveniente para continuar el sostenido auge y desarrollo del puerto; el tráfico marítimo disminuyó, provocando un decrecimiento de la actividad económica y financiera de la ciudad. No menos importante fue la crisis económica de 1929, que cedió paso a la emigración de las industrias hacia Santiago, dando inicio a un período de depresión que fue muy difícil de revertir y que persiste aún hoy día” (Millán-Millán, 2015).

---

<sup>1</sup> Urbina, 1999, p. 399

Luego se transcurrido el siglo XX y como se señala en el capítulo 6.2.4.2, en entrevista a María José Larrondo, Directora de Gestión Patrimonial de la IMV, la idea de inscribir a Valparaíso como SPM, surge para darle un impulso económico a la ciudad. Si hacemos un breve resumen de la historia del proceso de postulación, podríamos decir que comienza con los contactos entre el CMN y la IMV para postular el sitio, en el año 1997. El primer expediente se elabora el año 1998, postulándose el año 1999 y siendo suspendida la evaluación a petición del Gobierno de Chile debido a la recomendación negativa de la experta de ICOMOS Internacional que realiza la Misión de Evaluación en el año 2000. Elaborándose nuevos planes de trabajo, el nuevo expediente es presentado en el año 2002, el que luego de varias instancias y visitas es recomendada favorablemente e inscrita en el año 2003 en la Lista del Patrimonio Mundial (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004, págs. 15-17).

Por otra parte, desde el punto de vista normativo, el Plan Regulador Comunal, ha estado en un constante proceso de revisión desde el 2013 a la fecha, primero con una consultoría de la empresa FOCO Consultores y luego pasando a ser elaborado directamente por la Municipalidad, el que a la fecha se encuentra en desarrollo. Por su parte, el PRC vigente data de 1984, contiene una gran cantidad de modificaciones y, considerando la ausencia de documentos refundidos de libre acceso, hacen compleja su interpretación. Las ZCH identificada y las ZTP reconocidas por el PRC, tampoco cuentan con Planos de Detalle (art. 2.7.8 de la OGUC) que fijen las características arquitectónicas que deben cumplir las obras nuevas y las modificaciones a las existentes en inmuebles ubicados dentro de la zona patrimonial, lo que, desde el punto de vista normativo, representaría el escenario óptimo. Por otra parte, el Reglamento de Zonas Típicas o

Pintorescas de la Ley N°17.288 (Ministerio de Educación, 2017), publicado el 4 de febrero de 2017, establece la facultad del Consejo de Monumentos Nacionales de elaborar documentos técnicos denominados “Normas de Intervención”:

*“Artículo 17.- Las normas de intervención definirán las indicaciones o recomendaciones y orientaciones para la realización de intervenciones, en las edificaciones, sitios arqueológicos o paleontológicos, en el espacio público y en el entorno natural y cultural tomando en consideración los valores y atributos identificados en el decreto correspondiente, así como también el carácter ambiental y propio del lugar o población declarada como zona típica o pintoresca”.*

Según dicho reglamento en su Artículo único transitorio, se daba un plazo de dos años desde su publicación, para que las Zonas Típicas ya declaradas contaran con dichas normas de intervención. Hoy y ya cumplido el plazo, de las 142 Zonas Típicas declaradas a octubre de 2019, solamente dos poseen Normas de Intervención publicadas: La ZTP sector Plaza Echaurren y calle Serrano, dentro del SPM de Valparaíso y para ZTP Centro Histórico y calle Comercio de la localidad de Putaendo, también en la V Región.

Desde el punto de vista de la inversión, a lo largo de las últimas décadas ha habido una serie de planes, programas y proyectos fallidos o de larga tramitación en el Gran Valparaíso que termina, aumentando el valor del suelo

A modo de ejemplo, en entrevista a Michael Bier, arquitecto e inversionista inmobiliario, que ha restaurado varios edificios en el área incorporando viviendas nos indica:

*La especulación, claro, existe, y siempre va a existir, porque si viene alguien y dice vamos a rescatar Valparaíso, lo primero es que suben los precios, nadie sabe cómo lo van a rescatar pero los precios van a subir porque “ahora” lo van a rescatar. Y eso... mira la página de [inviertevalparaiso.cl](http://inviertevalparaiso.cl) (...) ellos están manejando la cosa bastante bien, a low profile, porque se van a la prensa con todo, muere el proyecto. Tú no puedes publicar que vas a hacer una mejora, que*

*vas a traer plata, porque el subsidio patrimonial resultó en eso. Al final, el producto final fue más caro con el subsidio que antes sin subsidio.*

Otro tema importante ha sido la reconstrucción post incendio. En lo relativo al incendio de 2014, los estudios indican que el 67% de las viviendas reconstruidas hasta diciembre de 2015 fueron emplazadas en zonas de riesgo y que a 2016, a dos años de la catástrofe, solo se había gasta un 47% de los recursos destinados, lo que se justificaba a aduciendo que ese tipo de proyectos requieren “mucho relación interministerial” (Mayorga, 2016).

Dentro de la categoría proyectos, podemos encontrar, la remodelación del Estero Marga-Marga y la Marina pública, “Margamar” proyecto que comenzó a gestionarse el año 2003, declarándose de interés público el 2004, desarrollado por la oficina ATISBA y que tuvo repercusión en los medios hasta el año 2013 (Saavedra, 2013). Las distintas propuestas de tren rápido Santiago Valparaíso que luego de muchas discusiones, de descartarse en 2016 debido a su baja rentabilidad social (EMOL, 2016) y luego reactivarse el 2019 con dos iniciativas privadas, una de la empresa TVS y otra por el consorcio formado por Agunsa, FCC y Talgo, que uniría Santiago con Valparaíso en 45 minutos aproximadamente adicional a una red de ramales de carga (Fernández, 2019).

Otros proyectos relevantes y controvertidos fueron el Mall Barón, que contaba con un permiso de edificación de febrero de 2013, emitido de forma ilegal de acuerdo al fallo de la Corte Suprema y que el año 2018 se canceló definitivamente (Herman, 2018) y el Terminal 2 del Puerto de Valparaíso, que planteaba una concesión desde el año 2013 y que debido a una larga tramitación en el Servicio de Evaluación Ambiental, terminó por detonar la salida de la empresa TCVL, poniendo término anticipado al contrato

(Mostrador Mercados, 2019). Ambos proyectos dieron origen a la necesidad de realizar el Estudio de Impacto Patrimonial encargado a Juan Luis Isaza (Isaza & Andrade, 2016) y que determinó que ambos proyectos tienen un gran impacto en el SPM y que es fundamental establecer cuáles son las áreas vinculadas al sitio que no se encuentran dentro del polígono.

A esto debemos considerar las dificultades para la elaboración de un Plan de Gestión Patrimonial, y toda la evolución del programa PRDUV que se analizan a continuación, según las categorías de evaluación de variables indicadoras indicadas en el expediente de postulación del sitio.

#### 4.5.2. El desarrollo urbano del SPM y los indicadores que influyen en el estado de conservación

En este punto, nos referiremos principalmente al rol de Estado en el desarrollo urbano del SPM, considerando como ejes principales los indicadores que incidirían en el abandono y expulsión residencial y que fueron establecidos en el expediente de postulación (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004).

En el mismo documento de Postulación de Valparaíso como Sitio del Patrimonio Mundial UNESCO (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004, págs. 110-111) se establece una serie de “Indicadores clave para medir el estado de conservación”. Estos se refieren a 1) edificios, 2) espacios públicos, 3) gestiones económicas, 4) gestiones sociales y 5) gestiones culturales. En función del estudio, cabe destacar las siguientes variables con sus respectivos indicadores con el fin de ordenar el análisis de ciertos

proyectos o iniciativas que tienen relación con el SPM y han sido desarrollados por el Estado.

## 1) Edificios:

### EDIFICIOS

Se consideran los 350 edificios insertos en el sitio

VARIABLE	INDICADOR
a) Estado de Conservación material: sistemas constructivos, estructuras, fachadas, elementos estilísticos, etc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incidencia de patologías causadas por humedad, agentes xilófagos, etc.</li> </ul>
b) Autenticidad e Integridad ante proyectos de intervención ejecutados	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Calidad del proyecto de intervención en relación a normas de conservación.</li> <li>• Variación del destino.</li> <li>• Variación de altura.</li> <li>• Variación planimétrica.</li> </ul>
c) Impacto de agentes ambientales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daños por polución.</li> <li>• Daños por desastres naturales.</li> </ul>
d) Modificaciones en la fachada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alteración de materialidad.</li> <li>• Alteración de trazado vano-lleño.</li> <li>• Alteración de estilo.</li> <li>• Alteración por publicidad.</li> <li>• Alteración por pinturas.</li> </ul>
e) Adaptación de las obras nuevas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grado de integración a los valores arquitectónicos, urbanos y culturales del entorno.</li> <li>• Respeto a las normas de conservación vigentes.</li> </ul>

Figura 2 - Indicadores clave para medir el estado de conservación en la categoría "Edificios" (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004, pág. 110)

Destaca en los indicadores estos bienes, la variación del destino y la variación planimétrica. Ambos problemas que podríamos asociar su auge, el primero con la turistificación, revisada en el punto 6.2.4.2 y la segunda, con el vaciamiento de los edificios, revisado el caso del Edificio Astoreca en el 6.2.4.1, lo indicado por los actores entrevistados y la bibliografía. Es bastante claro que sí existen las herramientas normativas para controlar los cambios de destino y el vaciamiento de edificios, considerando el impacto de estas acciones en un escenario de expulsión residencial y abandono. Cabe destacar que una de las recomendaciones generales indicadas en el "Estudio de Impacto Patrimonial, EIP, para el sitio denominado Área Histórica de la

Ciudad Puerto de Valparaíso, Chile, inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, relacionado con los proyectos Terminal Cerros de Valparaíso, TCVAL, y Puerto Barón” (Isaza & Andrade, 2016, pág. 90) es la siguiente:

*“El vaciamiento de los edificios, consistente en la demolición parcial o total de sus interiores, para conservar únicamente la fachada de los mismos, debe ser tajantemente prohibida en el Sitio de Patrimonio Mundial y su Zona de Amortiguamiento; pueden existir casos en los que dichas acciones se justifiquen, pero estos casos deben ser la excepción y no la norma. Por lo tanto, de la manera más argumentada, clara, convincente y correcta, resulta absolutamente necesario y urgente modificar la determinación de la Contraloría General de la República de Chile, del 24 de enero de 2014, como mínimo, para los Sitios de Patrimonio Mundial de Chile, pues es una decisión que va en contravía de todos los conceptos, directrices, prácticas y preceptos adoptados por la comunidad mundial, al menos desde la Carta de Venecia, así como de la propia Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural, de 1972, que el Estado chileno, libre y soberanamente, decidió ratificar el 20 de febrero de 1980; con una exposición argumentada y razonada también es necesario hacerle ver las consecuencias catastróficas que dicha decisión acarreará para todas las Zonas Típicas o Pintorescas del país”.*

La determinación de la Contraloría General de la República, a la que se refiere el autor, corresponde al dictamen N°7.524 de fecha 30-I-2014 el cual señala que en relación a las Zonas Típicas o Pintorescas “el ámbito de competencia que brinda el legislador al consejo para tales poblaciones o lugares se limita al ámbito externo de los inmuebles, a diferencia de lo que se prescribe en el caso de los monumentos históricos” (Contraloría General de la República, 2014). Este dictamen, a través de una interpretación alejada de los criterios patrimoniales, impide que el CMN se pronuncie sobre el interior de los edificios, lo que da libertad a los proyectistas a vaciar los edificios en los proyectos de intervención. Esto va totalmente en contra del criterio de los organismos especializados a nivel nacional e internacional, haciendo crisis en un Sitio de Patrimonio Mundial y que



permite situaciones como la ocurrida con el edificio Astoreca, que se revisará más adelante.

Por su parte, los cambios de destino, alteran la función original del inmueble y pueden derivar en alteración por publicidad o por elementos ornamentales asociados a la publicidad. Por último, es importante destacar que, si bien el respeto a las normas de conservación vigentes son un indicador de adaptación de las obras, existe una incertidumbre respecto a cuáles serían estas normas.

A este respecto y consultada sobre el vaciamiento de edificios y los cambios de uso, la Directora de Gestión Patrimonial de la IMV indica lo siguiente:

*“Yo creo que ahí hay una falencia enorme, ha pasado... esto es un tema eterno ya, que el Consejo de Monumentos dice que es culpa del Plan Regulador, el Plan Regulado dice que es culpa del Consejo de Monumentos, no, que después es culpa de la Seremi. Yo creo que es una culpa de todos, en conjunto, los lineamientos de intervención no bastan para, requiere también que hay una modificación del Plan Regulador, pero requiere que todos los actores se sienten en la misma mesa, y no que el Consejo haga sus lineamientos, la Municipalidad haga su Plan Regulador, y no haya ese nexos. Entonces, nos ha pasado ahora que incluso el área que tiene normas de intervención que indica ciertos temas con las terrazas, unos sí, otros no. Entonces ha sido súper confuso, porque no puede ser que exista y a pesar de que exista igual se siga rechazando por el caso a caso. Entonces, cómo le digo a alguien “no hagas una terraza”, si en realidad no tengo idea si se la van a aprobar o no porque depende casi del estado de ánimo en el caso del Consejo, y en el caso de la aprobación de la Dirección de Obra, cumple con Norma Urbana. Entonces al final estamos en “no, es que es el Consejo el que decide”, y lo decide en Santiago, no siempre pasando por la Región, porque cuando pasa por la Región es re fácil armar una mesa y decir “oye, qué pasa”, o tener un criterio. Pero pasa al final por el criterio de las personas, y no está pasando... pasa en el sector que tiene Echaurren, que tiene Norma de intervención, no se han hecho caso. Entonces estamos como en un limbo de “qué hacemos, para dónde vamos”.*

*(Hay) una incertidumbre muy grande, y sobre todo, respecto a la actualización de los usos. Si yo actualizo uso, esa actualización incluso va a implicar intervención en la quinta fachada. Entonces también (...) “la quinta fachada la toco, entonces los shaft van a aparecer por las ventanas”, entonces qué vamos a hacer con eso, ha sido un poco complejo.”*

## 2) Espacios públicos

### ESPACIOS PÚBLICOS

Plazas, plazuelas, calles, pasajes, paseos-miradores, escaleras

VARIABLE	INDICADOR
a) Estado de conservación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daños o alteraciones en pavimentos, iluminación, señalética, mobiliario urbano y publicidad.</li> <li>• Deterioro por malas condiciones de seguridad o falta de control.</li> </ul>
b) Autenticidad e integridad ante proyectos de revitalización o renovación urbana.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respeto a normas de conservación.</li> <li>• Alteración de la traza histórica, tipo de grano urbano, condiciones del paisaje, estructura vial y estacionamientos.</li> <li>• Alteración de usos tradicionales y relacionados con la cultura del lugar.</li> <li>• Incidencia de la infraestructura: cables, instalaciones, sistema de estacionamientos.</li> <li>• Mantenimiento de las áreas verdes.</li> </ul>
c) Mantenimiento y permanencia de la población en el lugar.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Densidades por hectárea y manzana.</li> <li>• Planes de vivienda y de mejoramiento de la misma.</li> <li>• Mejoría de los servicios, equipamiento y condiciones de seguridad del entorno.</li> </ul>

Figura 3 - Indicadores clave para medir el estado de conservación en la categoría “Espacios Públicos” (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004, pág. 110)

En estos aspectos, cabe destacar que se consideró como una variable importante la mantención y permanencia de la población en el lugar, lo que de acuerdo a lo analizado en el punto 6.2.1 continúa en una dinámica de expulsión y abandono y por otro lado el deterioro por malas condiciones de seguridad o falta de control, lo que irían también de la mano:

*“Calza muy bien el hecho de que los lugares con mayor incidencia de asaltos y de incivildades, calza con los lugares que tienen menos habitantes. Entonces yo puedo poner 100 cámaras, pero voy a ver los videos, nada más. La pileta, claro ejemplo, en la pileta Echaurren vimos cómo rompieron la pileta. Empezó el mito de que la Muni no la protege, no sé qué, no. Un cabro se subió arriba curao hasta que la tiraron, la botaron. Obviamente, en el barrio hay un tema mucho más fuerte, todos sabían quién era y, bueno, hasta acuchillaron al cabro por haber roto la pileta. Pero en otros barrios pasa, y pasa en Cerro Alegre y Concepción. La incidencia de asalto es súper alta en Cerro Alegre y Concepción, sobre todo en los tiempos de turistas. Y todos dicen “no vaya al Barrio Puerto, es peligroso”, ya eso está estigmatizando un sector”.* (María José Larrondo, Directora de Gestión Patrimonial de la IMV)

Por otra parte, sería importante analizar de qué forma se puede medir la alteración de usos tradicionales y relacionados con la cultura del lugar, que también han sido considerado como un indicador importante.

### 3) Gestiones económicas

#### GESTIONES ECONÓMICAS

Eficacia de inversiones públicas y/o privadas en proyectos de conservación y desarrollo en el área

VARIABLE	INDICADOR
a) Financiamiento público para proyectos de restauración y rehabilitación de edificios y/o espacios urbanos, programas sociales o culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eficacia, midiendo plazos y costos.</li> <li>Grado de repercusión para nuevas inversiones</li> </ul>
b) Financiamientos privados para proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eficacia, midiendo plazos y costos.</li> <li>Grado de repercusión para nuevas inversiones</li> <li>Generación de empresas.</li> </ul>
c) Generación de nuevos modelos o mecanismos de inversión para recuperar y desarrollar el patrimonio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eficacia, midiendo plazos y costos.</li> <li>Grado de repercusión para nuevas inversiones</li> </ul>

El principal programa asociado a la incorporación en la lista del Patrimonio Mundial del AHV es el Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV) que parte el 2006 y tenía como objetivo “Contribuir a la revitalización de la ciudad de Valparaíso, poniendo en valor el patrimonio urbano como fundamento de nuevas actividades económicas y sociales, que beneficien a la población”, en el que se invirtieron US \$73 millones, de los cuales US \$48 millones provienen del fisco y US \$25 millones de un crédito aportado por el BID (Garín Franz, 2006).

La estructura presupuestaria fue la siguiente:

	COMPONENTES	SUBCOMPONENTES	US \$ millones	% del PRDUV
1	Recuperación urbana	Entornos Patrimoniales Integrados (EPIS)	43,7	59,9%
		Servicios y equipamientos de la ciudad	7,97	10,9%

2	Desarrollo Económico y Sociocultural	Desarrollo Económico	4,69	6,4%
		Desarrollo Socio-cultural	2,24	3,1%
3	Desarrollo Institucional de la IMV	Desarrollo institucional	4,51	6,2%
		Estudios		
4	Comunicación y Participación	Comunicación	1,87	2,6%
		Participación Ciudadana		
	Gastos	Administración y supervisión	3,25	4,5%
		FIV e Intereses	4,75	6,4%
<b>TOTAL</b>			<b>73</b>	<b>100%</b>

Figura 4 – Tabla resumen de estructura y contenidos del PRDUV. Fuente: Alexandra Garín Franz, Unidad Técnica del Programa del PRDUV. Obtenido de: [https://issuu.com/alexandragarinfranz/docs/\\_prduv\\_oficial\\_octubre2006](https://issuu.com/alexandragarinfranz/docs/_prduv_oficial_octubre2006)

Según la presentación oficial elaborada por Alexandra Garín (2006), unidad técnica del programa PRDUV, se trabajaron en sectores denominados: “Entornos Patrimoniales Integrados” (EPI’s) en los que se aplicaron distintas estrategias en base a los diagnósticos identificados. Estos son:

- EPI 1: Entorno Barrio Puerto / Cerro Santo Domingo.
- EPI 2: Plaza Aduana / Cerro Artillería
- EPI 3: Plaza Justicia / Cerro Cordillera
- EPI 4: Barrio Financiero / Cerro Alegre y Concepción
- EPI 5: Avenida Brasil / Avenida Argentina

Dentro de las principales acciones llevadas a cabo están el Plan Director de Gestión Patrimonial, la recuperación del Mercado Puerto y el Palacio Baburizza, la

inversión en mejoramiento del espacio público, como pavimentación en barrio puerto, Cerro Santo Domingo, Cerro Toro, entre otros, la adquisición y restauración de variados ascensores, la compra de inmuebles entre los que se encuentran el Palacio Subercaseaux y el Edificio Tassara entre muchas otras acciones.

Todas estas acciones tuvieron importantes complejidades que atrasaron notablemente el avance en proyectos emblemáticos.

En cuanto al Plan Director de Gestión Patrimonial, este terminó de elaborarse el 2016, es decir luego de 10 años:

*“si bien el Plan Director de Gestión Patrimonial, que era un gran paraguas, y que también decía: “el patrimonio de toda la ciudad es Sitio del Patrimonio” (y ya hay una ambigüedad solo en el encabezado porque habla de toda la ciudad y luego habla del sitio como si fuera la misma cosa). Pero que por otro lado se centra en el sitio y que lo que más bien generó (fue un) documento que (se) finalizó el 2016, o sea 10 años de proceso, finaliza en un documento que es una especie de estrategia de cómo hacer un plan, y no el plan en sí”.*

*Luego se intenta hacer el plan de manejo, que también es una... son fichas y tablas a llenar pero que no están llenas.” (María José Larrondo. Directora de la DGP de la IMV)*

El año 2009, al DIPRES a través de un panel evaluador elabora la Evaluación de Programas Gubernamentales (EPG) del PRDUV. El panel está compuesto por Marisol Saborido como coordinadora, Daniel Jadue y Humberto Zamorano. Esta evaluación destaca la falta en el diseño de un catastro y/o sistema de registro del patrimonio material e inmaterial para cada uno de los EPI's, que eran necesarios para caracterizar y dimensionar sus requerimientos, la falta de un plan estratégico para la gestión del patrimonio, una participación ciudadana más bien de carácter informativo, una estructura organizacional inicial que resultó inadecuada para una gestión oportuna, con problemas para la comunicación y coordinación de los ejecutores, falta de coordinación con otras

instituciones y programas que podrían haber sido complementarios, ausencia de un sistema de seguimiento y evaluación, y un bajo nivel de eficacia en cuanto al avance de las obras físicas en el componente de Recuperación Urbana y en el componente de Desarrollo Económico y Socio-cultural entre otras (Saborido, Jadue, & Zamorano, 2009).

En términos concretos podemos contar en los casos exitosos, el Museo del Palacio Baburizza en Cerro Alegre. En los menos exitosos, se cuenta el Mercado Puerto, con obras de restauración que aún no le permiten ser reinaugurado, el Palacio Subercaseaux, en el que se han elaborado dos proyectos, el primero, que albergaría las oficinas de la SEREMI Minvu y el segundo, que albergaría las oficinas de la Empresa Portuaria de Valparaíso (EPV), ninguno de ellos se ha concretado. Por su parte el edificio Tassara es objeto de un proyecto de vivienda en arriendo social, que está elaborando la IMV.

#### 4) Gestiones sociales

##### GESTIONES SOCIALES

VARIABLE	INDICADOR
a) Políticas y programas destinados al repoblamiento y mantención de la población residente en el Área Histórica de acuerdo a datos del Censo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cantidad y calidad de proyectos.</li> <li>Eficacia, medida de acuerdo a datos del Censo.</li> </ul>
b) Políticas y planes orientados a fortalecer la participación ciudadana.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cantidad de organizaciones activas participando en la recuperación del patrimonio.</li> </ul>
c) Planes orientados a la mejor calidad de vida de la población.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eficacia de proyectos: aseo, seguridad ciudadana, control canino, servicios, equipamiento, espacios públicos, condiciones sanitarias.</li> </ul>

Actualmente la IMV está desarrollando una “iniciativa de arriendo social, que busca rehabilitar el edificio Tassara” (Astudillo D. , 2018). Este edificio se ubica frente a la Plaza Echaurren, por el costado opuesto del edificio Astoreca. Según se destaca en una nota de La Tercera:

*“Es un edificio con valor patrimonial, está en pleno centro histórico e inserto en un barrio que queremos recuperar con viviendas dignas para los porteños. En este contexto apostamos por devolver los usos tradicionales de la arquitectura típica del barrio puerto, donde en los pisos inferiores habrá comercio y servicios, y en los pisos superiores, viviendas”, explicaron desde la alcaldía.*

*El modelo de recuperación contemplaría la construcción de 21 departamentos. (Astudillo D. , 2018).*

En ese sentido es destacable el carácter innovador de esta iniciativa en el contexto nacional, en donde las políticas habitacionales de las últimas décadas tienen como fin la entrega de vivienda en propiedad. Es importante relevar también la importancia de generar planes programas y subsidios acordes a la realidad de las áreas centrales patrimoniales del país. A este respecto, la directora de la DGP de la IMV indica:

*(...) el primer subsidio que sale para temas de Patrimonio después de la declaratoria, fue un subsidio SERVIU, no me acuerdo cómo se llamaba, que era estas grandes casas, pensando en la típica casa de un piso y hacia abajo 5, que vivían muchas familias en una sola casa, o vivía una sola familia y le quedó grande, “oye, ¿por qué no la venden y la transforman en varias unidades habitacionales?”, y se transformó en Loft, y esa fue la primera expulsión. Y nunca se ha pensado, y nunca se ha trabajado de manera firme y concreta en el modelo que estamos haciendo en el Tassara; recuperar un inmueble patrimonial para vivienda. Y no para vivienda de tipo de tercera habitación... Varios de los arquitectos y de las inmobiliarias, con estos arquitectos bien importantes, como el señor que construyó en Barón, que sigue publicando en sus redes sociales que es la mejor obra del mundo, y se está cayendo el resto del cerro, que no piensan en él, y además lo venden, tercera vivienda. O sea, Valpo ya no soporta más segunda y tercera vivienda, porque no es un balneario, es una ciudad que tiene vida constante. Y cómo hago que esta cantidad de metros cuadrados disponibles que tenemos en los centros históricos, tanto en Barrio Puerto como en Almendral, se ocupen.*



Figura 5 – Edificio Tassara, ubicado frente a Plaza Echaurren. Fecha: 15.02.2018. Autoría propia.

## 5) Gestiones culturales

### GESTIONES CULTURALES

VARIABLE	INDICADOR
a) Planes de rescate de expresiones del patrimonio intangible.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cantidad y calidad de proyectos en el tema.</li> <li>• Incorporación de la población residente en los proyectos.</li> </ul>
b) Planes de fortalecimiento del turismo patrimonial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cantidad y calidad de proyectos en el tema.</li> <li>• Incorporación de la población residente en los proyectos.</li> <li>• Grado de relación con las actividades del resto de la ciudad y otras comunas.</li> </ul>
c) Planes de inserción de los temas patrimoniales en los programas de enseñanza básica, media y superior.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cantidad de instituciones educacionales asociadas a las actividades de educación patrimonial.</li> </ul>
d) Planes de difusión, formación y perfeccionamiento orientados a la población en general, a los técnicos y a los profesionales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cantidad y calidad de los proyectos presentados.</li> </ul>

Como se puede observar, un turismo que beneficie a la sociedad completa, en particular a la sociedad residente es un indicador que se consideró en la postulación. Como se vio en el punto 6.2.4.2, la comunidad no percibe que el desarrollo turístico los beneficie a todos, al contrario, fomentaría la expulsión residencial de los barrios.



Por otra parte, desde FESETUR se ve a la industria turística como sustentable y que apoya al desarrollo económico local. Adicionalmente a esto, una de sus demandas es la construcción de muelle exclusivo de pasajeros, que tiene que ver con la relación de la ciudad con su borde costero y el puerto:

*(...) cuando se declara Patrimonio de la Humanidad, o se hacen acciones como esas y otras más, o actividades... todo tiene que ver con... mirado desde el punto de vista del turismo, tiene que ver con el desarrollo económico local. Si nosotros tenemos el Museo Baburizza, o el Centro Cultural de la ex cárcel... Todos estos eventos que se están generando, o que se han ido generando, claro que benefician a la ciudad en su conjunto porque es un desarrollo económico, porque la gente que viene a ver el Museo, al Centro Cultural, o al Paseo, va a alojarse, va a comer, va a comprar, se va a movilizar... y ahí se empieza a generar este desarrollo económico, que lo permite el turismo como única industria limpia, porque es una cadena de servicios. Si duerme acá, va a tomar desayuno, yo tengo que comprar huevos, tengo que comprar pan... entonces hay una cadena de servicios, una concatenación permanente a través del turismo. Entonces todas estas cosas que mejoran la imagen, la gente viene a ver, viene a mirar. Nosotros tenemos, por ejemplo hoy día, un tema que es relevante, el tema de los cruceros. Tenemos una pelea frontal por el tema de la construcción de un muelle exclusivo, y tiene que ver con que la gente quiere llegar a través del área marítima, esa vía de conectividad, a ver un Puerto Patrimonial, que es Valparaíso. Entonces el desarrollo del Patrimonio nos permite ser visibilizados en el mundo entero, generar la intención de venir a la ciudad, y desarrollar una economía que nos va a permitir contratar más gente, bueno, todo lo que significa el turismo. Así que cualquier acción que se produzca en la Ciudad Patrimonio, va a generar una reacción económica global, local.*

Hoy se está comenzando a elaborar el Plan de Desarrollo Turístico (PLADETUR). Es innegable que el desarrollo turístico puede ayudar a dar un impulso económico a la ciudad, pero esto no puede ocurrir a costa del desplazamiento forzado de población, por lo que este instrumento debería desarrollar estrategias eficaces para compatibilizarlo con políticas de repoblamiento.

## **5. METODOLOGÍA**

El presente estudio presenta un enfoque mixto que combina técnicas descriptivas y explicativas.

Se busca por un lado establecer el como es y como se manifiesta la expulsión y abandono residencial en el territorio declarado Sitio de Patrimonio Mundial y su Área de Amortiguamiento y por otro como éste fenómeno impacta en la conservación patrimonial del área de estudio, en su sentido más amplio.

La presente investigación comienza identificando las protecciones vigentes en el área de estudio, puesto que dentro de ella existe patrimonio protegido a nivel local, nacional y mundial. Para esto se analizaron las declaratorias y actas del Consejo de Monumentos que permiten identificar los valores patrimoniales protegidos o intuirlos cuando estos instrumentos no lo indican explícitamente.

Se catastró y georreferenció sobre el mapa base de catastro del Servicio de Impuestos Internos, las protecciones vigentes en cada uno, dando cuenta del gran problema de superposición de normas y que nos permite identificar zonas e inmuebles que presentan este problema.

Posteriormente se da cuenta de la expulsión y el abandono presente en el área, a través de los datos de los censos de 1992, 2002 y 2017. Además, se grafican los cambios en el uso de suelo, la concentración de usos de suelo y los datos de vivienda.

Se elabora luego, a partir de información cualitativa, correspondiente a notas de prensa, entrevista a actores clave y de residentes el cómo se han vivido los procesos de expulsión, ya sea por el avance inmobiliario, la especulación en el mercado del suelo,

siniestros o turistificación, cuáles han sido las principales consecuencias y cuáles se creen podrían ser las causas de éste fenómenos.

Aplicando las preguntas conceptuales que elabora Carrión (2001) para identificar el conflicto que encierra el proceso de transferencia de la herencia o legado que representa el patrimonio objeto de estudio, es que se identifica, a través de una breve revisión histórica y de las conclusiones obtenidas de los instrumentos de protección de los inmuebles, cuál es el objeto de transferencia, cuál es la sociedad que transfiere y cuál es la sociedad heredera.

Dentro de estas preguntas se identifica como la más importante de responder el cuál es la sociedad heredera. La calidad de heredero puede venir de distintas fuentes: la categorización de patrimonio local, nacional o mundial, la residencia, la propiedad.

Se analiza la superficie edificada y su propiedad, los tipos de propietarios y la concentración de la propiedad edificada. Esto brinda un parámetro acerca del poder que cada actor tiene sobre los inmuebles y el territorio.

Luego de esto se desarrolla un mapa de actores y una clasificación de ellos en una matriz de interés y poder. Se identifica cada grupo y se clasifica según conocimiento sobre conservación patrimonial.

Finalmente se analiza el estado de conservación del área de estudio y su evolución en el tiempo según datos de Servicio de Impuestos Internos, Censos y catastros llevados a cabo por la Dirección de Gestión Patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso.

## 5.1. Perfil de instrumentos

Para dar cumplimiento a los objetivos de la presente investigación se utilizaron hipótesis operativas, fuentes cuantitativas (y cartográficas) y fuentes cualitativas (e imagen). A continuación se detallan cada una de ellas para cada uno de los objetivos específicos propuestos:

5.1.1. Objetivo: “Caracterizar el proceso de abandono y expulsión residencial que se ha mantenido entre el año 2001 y el presente en el Área Histórica de Valparaíso”.

HIPÓTESIS OPERATIVAS	FUENTES CUANTITATIVAS Y CARTOGRÁFICAS	FUENTES CUALITATIVAS E IMAGEN
Las áreas en abandono, presentan una mayor concentración comercial de usos "depredadores", en cambio, las zonas gentrificadas presentan una mayor concentración comercial de usos enfocados en los turistas o la población de altos ingresos.	SII Información catastral de predios y contribuciones. Reconstitución vectorial de mapa base SII con roles y sistematización en plataforma SIG.	
Existe la tendencia a expulsar el comercio de barrio y una reconversión para el turista o el gentrificador.	Mapeo en base a entrevistas	Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales. Archivos de prensa. Fotografías y recorridos in situ.
Los precios de los productos en los comercios de barrio han aumentado fuertemente		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.
Han sido directamente expulsados residentes de edificios residenciales, tukurizados o no, para darle otro uso al inmueble o incluso dejarlo en abandono.		Archivos de prensa. Entrevistas a vecinos. Fotografías y recorridos in situ.
Existe un número significativo de edificios abandonados residencialmente, un aumento de los malos usos del espacio público y una disminución de la población.	Catastro de sitios eriazos en base a SII Información catastral de predios y contribuciones y catastro de OGT de la IMV. Estadísticas delictuales (S.T.O.P. Carabineros).	Entrevistas a vecinos.
Existe una alta concentración de la propiedad en sociedades comerciales y sucesiones familiares.	SII Información catastral de predios y contribuciones.	Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.
Sitios eriazos o edificios en abandono están en manos de pocos propietarios.	SII Información catastral de predios y contribuciones.	

5.1.2. Objetivo: “Identificar las causas y consecuencias de la pérdida de atributos patrimoniales ocurridos en el Área Histórica de Valparaíso entre los años 2001 y el presente”.

HIPÓTESIS OPERATIVAS	FUENTES CUANTITATIVAS Y CARTOGRÁFICAS	FUENTES CUALITATIVAS E IMAGEN
Existe una visión fachadista de la conservación del área.		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales. Revisión de casos.
El terremoto de 2010 afectó significativamente el estado de conservación física del área.	Catastro de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso.	Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.
Las acciones de salvaguarda no han abordado el problema de forma integral.		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales. Subdere, evaluación del PRDUV.
No existe en Chile una articulación normativa en el ámbito del patrimonio en todos los niveles.		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.
La participación de la ciudadanía en la valoración y gestión del área patrimonial es solo informativa o consultiva.		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.
Ha habido casos de cambio en las tipologías constructivas existentes.	Planimetría contenida en fichas y declaratorias de los instrumentos de protección patrimonial. Elaboración de ortofotogrametría en base a vuelo drone.	Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.

5.1.3. Objetivo: “Evaluar la incidencia de la turistificación en el conflicto socio-generacional propio de la transferencia patrimonial que se desarrolla en el territorio”.

HIPÓTESIS OPERATIVAS	FUENTES CUANTITATIVAS Y CARTOGRÁFICAS	FUENTES CUALITATIVAS E IMAGEN
Los agentes gentrificadores, comerciantes y microempresarios que desarrollan su actividad en el área no han sido con anterioridad residentes.		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.
Existe una disminución de la actividad comunitaria y de las redes sociales de los vecinos desde la expulsión o reconversión del comercio de barrio		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.
Los recién llegados al barrio conocen al comerciantes y otros vecinos con los que interactúan.		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.
Han subido los costos o el precio de arriendo del inmueble en donde ejerce la actividad. Existe una presión por cambiar de actividad hacia una enfocada en el turista o gentrificador.		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.
Ha habido un importante cambio en las actividades comerciales del área, hacia actividades enfocadas al público turista.	Mapeo de actividades relacionadas al turismo, a través de datos del SII y de Open Street Map (Mapa colaborativo).	Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales. Revisión de casos.
Los programas de desarrollo turístico no han incluido de forma eficaz la participación de los vecinos y residentes históricos en la actividad		Revisión de planes existentes. Entrevistas a actores municipales. Entrevistas a vecinos

5.1.4. Objetivo: “Evaluar la incidencia en la conservación patrimonial del área de estudio, del abandono y expulsión residencial, en el contexto de un conflicto socio-generacional propio de la transferencia patrimonial que se desarrolla en el territorio”.

HIPÓTESIS OPERATIVAS	INSTRUMENTOS Y FUENTES CUANTITATIVAS Y CARTOGRÁFICAS	INSTRUMENTOS Y FUENTES CUALITATIVAS E IMAGEN
El perfil socioeconómico del gentrificador del AHV no coincide con el "gentrificador latinoamericano".		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales.
Existe un conflicto social en desarrollo que se manifiesta a través de distintas acciones de vecinos y organizaciones que se sienten excluidos		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales. Revisión de casos.
Existen distintas visiones del problema por parte de los vecinos de los distintos sectores		Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales. Elaboración de mapa de actores en matriz de interés-poder.
Hay un deterioro significativo del patrimonio arquitectónico y urbano en su dimensión física y social.	Catastro de estado de conservación de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso.	Entrevista a actores institucionales, gremiales y vecinales. Revisión de casos.

A continuación se señalan algunos datos sobre los instrumentos y fuentes de información:

- Instrumentos cualitativos:
  - Entrevistas a residentes nuevos, históricos y actores institucionales donde se le consulta por la expulsión y el abandono residencial, con el fin de determinar hitos de expulsión y abandono y conocer las características, los contextos y las consecuencias para la personas que fueron expulsadas. Como fuentes primarias, se llevaron a cabo entrevistas a actores clave y como fuentes secundarias se recopiló información pública disponible en

fichas de ICH, declaratorias, actas de consejo, documentos de trabajo, prensa, entre otros.

Los actores entrevistados fueron los siguientes:

Nombre	Perfil	Fecha de entrevista
María José Larrondo, 39 años.	Directora de Gestión Patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso.	05.09.2019
Verónica Castillo, 62 años.	Dueña Hotel Boutique “A Contraluz”. Presidenta de la Asociación Gremial de Hoteles Boutique de Valparaíso y Presidenta de la Federación de Servicios Turísticos (Fesetur) de Valparaíso.	06.09.2019
Karla Aravena, 32 años.	Restauradora. Antigua residente del Cerro Cordillera y Barrio Puerto.	13.09.2019
Milena Bustos, 25 años.	Arquitecta independiente. Nueva residente del Cerro Cordillera.	13.09.2019
Michael Bier, 61 años.	Arquitecto y Socio de Inmobiliaria e Inversiones Pacific Architecture, que desarrolla proyectos inmobiliarios en el AHV y sus alrededores y fundador del Centro de Estudios para el Desarrollo Urbano Contemporáneo (DUC).	02.10.2019

- Instrumentos cuantitativos:
  - Elaboración de tablas de la evolución de población residente dentro del área de estudio y del resto de Valparaíso urbano. Con estas variables se busca medir la evolución de la disminución de la población residente en el área de estudio y por lo tanto la magnitud de la expulsión y localizar las



zonas de abandono. Como fuentes de información se consideran las bases de datos del Censo 1992 (Instituto Nacional de Estadísticas, 1992), Censo 2002 (Instituto Nacional de Estadísticas, 2002) y Censo 2017 (Instituto Nacional de Estadísticas, 2017), obtenidas a través de la Ley sobre Acceso a la Información Pública.

- Análisis de uso de suelo según superficie, por destino de la edificación. Elaboración de tablas y gráficos. Esto con el fin de localizar las zonas residenciales y no residenciales, cuantificar su proporción y tipo de propietario. Como fuentes de información se utilizaron:

Las fuentes de datos cuantitativos provienen principalmente de:

- Bases de datos de Catastro y Rol de Cobro, del Servicio de Impuestos Internos, que para el año 2017 indica nombre de propietario, año de construcción, calidad de la construcción, superficie del predio, superficie por línea de edificación, destino principal del predio, destino por línea de edificación, entre otros datos.
- Base de datos de estado de inmuebles facilitados por la Dirección de Gestión Patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso al investigador.
- Datos espaciales
  - Elaboración de cartografías con densidades habitacionales y variaciones intercensales de éstas.

Las fuentes de datos espaciales fueron principalmente:

- Fotografías tomadas in-situ por el investigador entre los años 2017 y 2019.
- Fotogrametría realizada mediante vuelos drone, elaboradas por el investigador.
- Planimetría contenida en fichas y declaratorias de los instrumentos de protección patrimonial.
- Restitución vectorial, de plano catastral de predios del área de estudio, llevada a cabo por el investigador a partir de la planimetría disponible en el servicio de Mapas del Servicio de Impuestos Internos. Esta planimetría sirvió de base para la elaboración de todas las cartografías de análisis.

## **5.2. Universo Territorial del Estudio**

El universo territorial del estudio comprende la sumatoria de la superficies de la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso, el Sitio de Patrimonio Mundial y su Área de Amortiguamiento y todas las manzanas que poseen al menos un predio dentro de alguno de éstos polígonos. El espacio temporal de análisis parte en el año 2002, con la declaración como Zona Típica del AHV y se remonta en el análisis censal a 1992 para dar cuenta de las tendencias poblacionales o de vivienda. Todo esto, de acuerdo a la siguiente cartografía:



Figura 6 – Universo Territorial del Estudio. Fuente: elaboración propia en base a servicio de Mapas SII y Open Street Map.

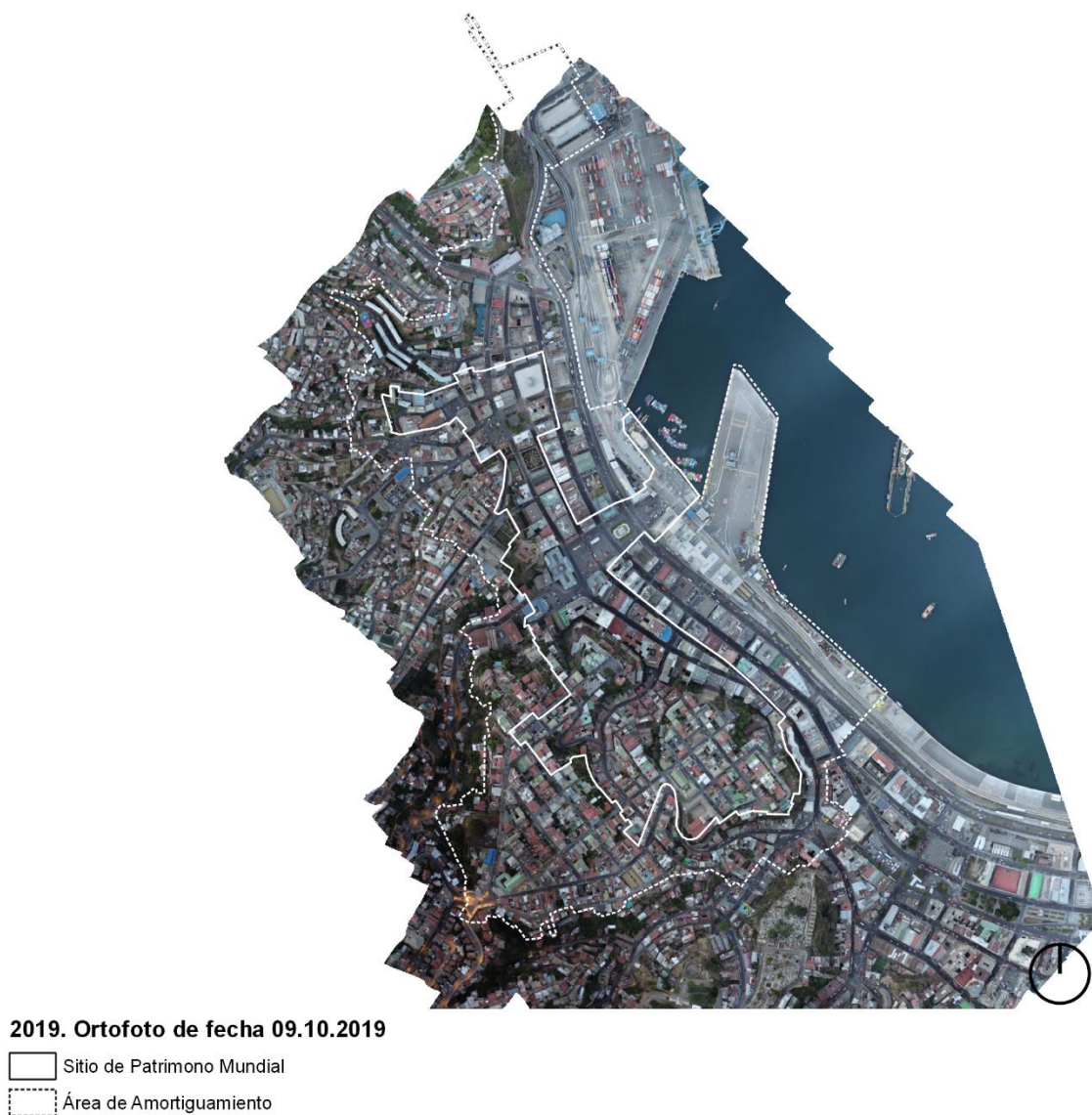


Figura 7 – Ortofoto de parte del área de estudio. Elaboración propia.

## 6. DESARROLLO Y PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

### 6.1. La protección patrimonial del Área Histórica de Valparaíso

#### 6.1.1. Identificación de valores patrimoniales en el Área Histórica de Valparaíso.

El Decreto MINEDUC N°233, Reglamento sobre Zonas Típicas y Pintorescas de la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales define los conceptos de valor y atributo de la siguiente manera:

*“Valor: Cualidad de un bien, de un conjunto o de un área, asociada a su significado e importancia, que determina su apreciación por parte de la sociedad o de determinados grupos de ella, que les proporciona bienestar, y genera la voluntad de conservarlos.*

*Atributos: Las propiedades, cualidades, elementos y procesos culturales asociados a un monumento histórico o arqueológico, así como de las construcciones, poblaciones o lugares que componen la zona típica o pintoresca, cuya conservación y gestión sea prioritaria para la protección de sus valores.”*

El marco normativo actual, a través de este mismo decreto, determina como obligatorio la definición oficial de valores y atributos para las nuevas y actuales Zonas Típicas o Pintorescas. De esta forma las dimensiones de valoración y los atributos a conservar quedan determinados de forma explícita para cada una de las zonas protegidas. Esto busca evitar que éstos sean constantemente redefinidos y reinterpretados a lo largo del tiempo, por la evolución de los criterios patrimoniales o por los cambios en la composición del Consejo de Monumentos Nacionales en su condición de organismo colegiado.

Sin embargo, antes de la publicación de este reglamento, no existía necesariamente una definición oficial de los valores y atributos a conservar para las zonas a proteger. En cierto grado, éste es el caso tanto de la Zona Típica Área Histórica

de Valparaíso, como de cada una de las Zonas Típicas que la componen. La única fuente oficial para determinar los valores y atributos del área, son las declaratorias de Zona Típica o Pintoresca y/o en las actas de las sesiones del Consejo de Monumentos Nacionales donde se acordó su declaración. En todos los casos, se explicitan de forma muy escueta los valores para cada uno de los sectores y donde además los atributos deben inferirse.

Por lo tanto, uno de los principales problemas para determinar el grado de conservación del área de estudio es la indefinición o incerteza de lo que se quiere conservar.

#### 6.1.1.1. Sectores del Área Histórica de Valparaíso

A continuación, se hace un resumen de los valores declarados para cada una de las Zonas Típicas, a partir del análisis realizado de cada una de las declaratorias y sus planos de límites, que se puede revisar como anexo en el punto **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** “**¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**”

Zona Típica Entorno Iglesia la Matriz:	Valores de tipo:	Fuente:
"Su interés arquitectónico y su valor histórico que se remonta, a través de reconstrucciones sucesivas, a la fundación de Valparaíso".	Arquitectónicos - Históricos	D.S. N°2412 del 06.10.1972 y Acta sesión 07.07.1971
Protección ambiental de los valores arquitectónicos de la Iglesia	Urbanos	D.S. N°2412 del 06.10.1972 y Acta sesión 07.07.1971
"El entorno de la Iglesia La Matriz y el sector del Cerro Santo Domingo que se ubica en sus cercanías, corresponden al núcleo fundacional de Valparaíso, y presentan viviendas de arquitectura de gran valor, que representan soluciones arquitectónicas simples y estilísticamente eclécticas, propias de esta arquitectura local, muy armónica con respecto a su medio, lo que determina una vialidad eminentemente peatonal, estrecha, surcada por escaleras y pasajes, que a su vez, da lugar a bifurcaciones e inusuales plazuelas y espacios de remanso, constituyendo a este sector en uno de los más representativos de la singularidad urbanística porteña".	Históricos - Arquitectónicos - Urbanos - Paisajísticos	D.EX. N°605 del 31.08.2001

Zona Típica Plaza Sotomayor	Valores de tipo:	Fuente:
"El notable diseño de dicho inmueble (Edificio de la Intendencia de Valparaíso), y por constituir el conjunto formado por la plaza y los edificios que la encierran un espacio urbano de gran connotación y unidad".	Arquitectónicos, Urbanos.	D.S. N°170 del 23.01.1979 y Acta sesión 03.01.1979
(Se incorpora Muelle Prat al conjunto)	Urbanos.	D.S. N°4036 del 26.11.1982 y Acta sesión 03.11.1982
"Las construcciones ubicadas en el sector de la Plaza Justicia y el comienzo de la calle Tomás Ramos no solamente son complementarias desde el punto de vista histórico y espacial con respecto al sector de la Plaza Sotomayor, declarado Zona Típica, sino que, además, constituyen el entorno inmediato en el Plan del Ascensor El Peral, declarado Monumento Histórico, y tienen gran importancia histórica, por constituir la antesala a la quebrada de San Agustín (actual calle Tomás Ramos), que delimitó los primeros asentamientos urbanos del puerto".	Históricos, Arquitectónicos, Urbanos.	D.EX. N°605 del 31.08.2001
Zona Típica Cerros Alegre y Concepción	Valores de tipo:	Fuente:
"El interés del Supremo Gobierno por preservar aquellos inmuebles (Palacio Baburizza e Iglesia Anglicana San Pablo) que posean valor histórico y/o arquitectónico de nuestra Patria";	Históricos, Arquitectónicos.	D.S. N°1876 del 19.07.1979
"La Necesidad de conservar los sectores que forman los entornos de los inmuebles mencionados";	Urbanos, Arquitectónicos.	D.S. N°1876 del 19.07.1979
"Es necesario incorporar en la mencionada Zona Típica otros sectores de dichos cerros, para los efectos de planificar una adecuada protección de ellos, ya que forman un solo conjunto arquitectónico urbano";	Urbanos.	D.EX. N°19 del 25.01.1999
"En dichos sectores se ubica el Paseo Dimalow, que fue construido en 1870, los inmuebles que allí se encuentran son en su mayoría de estilo inglés, lo que le otorga un ambiente de gran belleza y junto a un hermoso mirador constituye un interesante conjunto con valor artístico e interés turístico".	Históricos, Arquitectónicos, Urbanos, Artístico, Paisajísticos.	D.EX. N°19 del 25.01.1999
"Es necesario que formen parte de la actual Zona Típica de los Cerros Alegre y Concepción, los sectores nor-oriente y nor-poniente de dichos cerros, que integran su situación topográfica y geográfica, presentando construcciones correspondientes con la tipología imperante, y que históricamente conforman el mismo barrio residencial, constituido por los inmigrantes ingleses y alemanes que arribaron al puerto, a partir de la primera mitad del siglo XIX. Además, los Cerros Alegre y Concepción albergan tres ascensores declarados Monumento Histórico: El Peral, Concepción y Reina Victoria, y dos edificios con la misma declaración: el Palacio Baburizza y la Iglesia Anglicana de San Pablo, todo lo cual amerita su protección".	Paisajísticos, Arquitectónicos, Urbanos, Históricos.	D.EX. N°605 del 31.08.2001
Zona Típica Quebrada Márquez	Valores de tipo:	Fuente:
"La Quebrada Márquez, ubicada en las proximidades de la Iglesia La Matriz, declarada Monumento Histórico, presenta edificios de viviendas sociales en sistema de bloques, propio de la arquitectura moderna, construidos a mediados del siglo XX. Ellos tienen la peculiaridad de adaptarse a la sinuosidad de la quebrada, desarrollándose en forma escalonada por la pendiente, todo lo cual convierte a este sector en un excelente ejemplo de la armonización entre el medio porteño y la arquitectura moderna".	Históricos, Arquitectónicos, Urbanos.	D.EX. N°605 del 31.08.2001

Zona Típica Sector de Plaza Echaurren y Calle Serrano	Valores de tipo:	Fuente:
<p><i>"La Plaza Echaurren es un testimonio excepcional del desarrollo histórico de Valparaíso desde el siglo XVI al XIX, a través de sucesivos rellenos que buscaron ganar espacio al mar, y a través de los diferentes roles de la plaza, desde su condición de Plaza Mayor, sede del gobierno municipal, hasta su condición actual de plaza ornamentada, escenario de encuentro para los habitantes del barrio puerto. Tanto la Plaza Echaurren como la calle Serrano presentan edificaciones monumentales de fines del siglo XIX y comienzos del XX, testimonios del período de esplendor de Valparaíso, tales como el Mercado Puerto, el Edificio Astoreca, el Edificio Subercaseaux, el Edificio Guillermo Rivera, etc., y que, además, en la calle Serrano se encuentra el centenario Ascensor Cordillera, Monumento Histórico, el segundo construido en la ciudad".</i></p>	<p>Históricos, Urbanos, Sociales, Arquitectónicos.</p>	<p>D.EX. N°605 del 31.08.2001</p>
Zona Típica Sector del Cerro Cordillera	Valores de tipo:	Fuente:
<p><i>"El sector del Cerro Cordillera por su condición topográfica, ofrece miradores hacia los diferentes barrios históricos de la ciudad, y que tiene una fuerte presencia hacia la Plaza Sotomayor, declarada Zona Típica, alberga un Monumento Histórico de gran presencia, como es el Museo del Mar Lord Cochrane, antiguo Castillo San José y la estación cumbre del Ascensor Cordillera, también declarada Monumento Histórico, que enfrenta la Plaza Eleuterio Ramírez, escenario que acoge vida de barrio. Asimismo, alberga un sector residencial que se desarrolla en las calles Merlet, Villagrán, Sócrates y Purcel, de gran belleza espacial y arquitectónica".</i></p>	<p>Paisajísticos, Históricos, Arquitectónicos, Urbanos, Sociales.</p>	<p>D.EX. N°605 del 31.08.2001</p>
Zona Típica Sector Bancario de Calle Prat	Valores de tipo:	Fuente:
<p><i>"La Calle Prat, que se desarrolla longitudinalmente a pie de cerro, ha albergado tradicionalmente a las instituciones bancarias y financieras de Valparaíso, por lo que se encuentran en ella los principales testimonios arquitectónicos de la época de auge de este puerto, tales como, el Reloj Turri, la Bolsa de Valores, el Banco de Chile, y el Banco de Santiago. Los edificios de esta calle son exponentes de una arquitectura monumental ecléctica que tuvo gran desarrollo en Valparaíso a comienzos del siglo XX, por la reconstrucción que siguió al terremoto de 1906, y por el auge constructivo que llevó aparejado el Centenario de la Independencia de nuestro país".</i></p>	<p>Económicos, Arquitectónicos, Urbanos, Históricos.</p>	<p>D.EX. N°605 del 31.08.2001</p>

### 6.1.1.2. Área Histórica de Valparaíso



Zona Típica Área Histórica de Valparaíso (2001)	Valores de tipo:	Fuente:
"Las áreas que se declaran por el presente decreto como monumento nacional en la categoría de Zona Típica concentran elementos arquitectónicos y urbanísticos que, en su conjunto, representan el valor local, nacional y también universal de Valparaíso".	Arquitectónicos, Urbanos.	D.EX. N°605 del 31.08.2001
"Este valor universal radica en la manera en que las formas construidas se han adaptado a la abrupta y peculiar topografía de esta ciudad-puerto, que es un anfiteatro que mira al mar, el cual no es continuo, sino que, al conformarse con cerros, está surcado por quebradas y pendientes irregulares, que se complementan con su estrecho plan, dando origen a un paisaje de múltiples facetas"	Paisajísticos	D.EX. N°605 del 31.08.2001
"Dichos sectores materializan una combinación de fenómenos culturales, tales como la necesidad de adaptarse al medio, la inventiva de los constructores aplicada a difíciles condiciones topográficas, el diálogo entre diferentes estilos arquitectónicos y la combinación de las habilidades técnicas de los constructores de la ciudad, provenientes de las más diversas latitudes".	Culturales, Paisajísticos, Arquitectónicos	D.EX. N°605 del 31.08.2001
"Sus escaleras, pasajes, plazas, miradores, ascensores, encrucijadas de vías, edificios monumentales, construcciones planificadas y espontáneas, miradores, por las condicionantes geográficas del medio, y por el carácter cosmopolita de esta ciudad-puerto, posee una peculiaridad y carácter singular que amerita su protección oficial".	Paisajísticos, Culturales	D.EX. N°605 del 31.08.2001
"El valor patrimonial de la ciudad-puerto de Valparaíso radica en su carácter diverso y plural, en el conjunto de sus sectores históricos, los cuales siendo diferentes entre sí, constituyen en su globalidad, una realidad de alto valor cultural, urbanístico, arquitectónico y paisajístico, que amerita sea protegida oficialmente".	Social, Cultural, Urbanos, Arquitectónicos, Paisajísticos.	D.EX. N°605 del 31.08.2001
Zona Típica Área Histórica de Valparaíso (2008)	Valores de tipo:	Fuente:
"Es necesario ampliar el área protegida en la categoría de Zona Típica o Pintoresca del Área Histórica de Valparaíso a un sector que concentra numerosos inmuebles de valor arquitectónico y urbanístico del Barrio Puerto de Valparaíso, los que constituyen exponentes de valor local, nacional y universal".	Arquitectónicos, Urbanos.	D.EX. N°453 del 05.02.2008
"El área que se declara como Zona Típica corresponde a una de las zonas más antiguas de Valparaíso, que data de los primeros asentamientos del siglo XVI hasta su consolidación en el siglo XIX, constituyéndose en una zona urbana de gran riqueza histórico-cultural, que se extiende desde la Plaza Wheelwright por el norte y la Plaza Sotomayor por el sur, existiendo en el sector Monumentos Históricos como el edificio de la Ex - Aduana, el ascensor del cerro Artillería y el ascensor Villaseca, además, del Museo de Sitio Arqueológico Marítimo Aduanero, que resguarda las instalaciones de un antiguo almacén que data de 1876".	Históricos, Culturales, Urbanos, Arquitectónicos, Economicos.	D.EX. N°453 del 05.02.2008
"El área que se amplía como Zona Típica es un sector que presenta una gran identidad patrimonial, con edificaciones que surgen de la adaptación de modelos que representaban las visiones más vanguardistas de su tiempo a las condiciones locales de trazado y parcelación urbana que corresponde a la zona de crecimiento obligado hacia el mar, donde surgen almacenes, bodegas, vías de circulación, tendidos de vías férreas y nuevas calles que fortalecen las comunicaciones para el destino de transporte de carga portuaria".	Arquitectónicos, Culturales, Urbanos, Economicos.	D.EX. N°453 del 05.02.2008
"Dicha área cuenta con las calles más representativas de la realidad del Plan de Valparaíso, con manzanas longitudinales o alargadas que se fueron configurando espontáneamente, en busca de un mejor aprovechamiento del poco espacio plano disponible, situación que a su vez explica la tipología de edificio manzana, con frente a cuatro calles o pasajes".	Urbanos, Históricos, Arquitectónicos.	D.EX. N°453 del 05.02.2008

Zona Típica Área Histórica de Valparaíso (2008)	Valores de tipo:	Fuente:
"Los primeros almacenes fiscales levantados en Valparaíso datan de mediados del siglo XIX y surgen con la especialización portuario-comercial del sector nor-poniente de la ciudad, en torno a la Plaza de la Aduana. Entre los años 1848 y 1849, a cargo del ingeniero Augusto Charme, se inician las obras de relleno y cimentación hidráulica en el tramo comprendido entre el pie del Cerro Artillería y la Punta Duprat, para establecer el terreno propicio a los Almacenes y a otras instalaciones portuario-mercantiles".	Históricos, Económicos, Urbanos.	D.EX. N°2459 del 29.07.2008
"La construcción de los primeros almacenes fiscales, son obras del arquitecto-ingeniero Juan Brown, que se desarrolló en tres etapas: en 1851 se levanta la primera hilera de almacenes, ocupando el espacio cercano a la antigua Plaza del Arsenal, una segunda hilera de almacenes comienza a edificarse en 1852 y, finalmente, hacia 1854, se concreta la tercera hilera, emplazada entre la segunda y el Cerro Artillería. Paralelo a esto, entre 1854 y 1855, el mismo arquitecto, Juan Brown proyecta el Edificio de la Aduana, declarado Monumento Histórico. De todas estas hileras, la primera es la única que se salva del bombardeo de 1866 por parte de la escuadra española. Hacia 1872 se inician las faenas para reconstruir las siniestradas, dando origen a los actuales Almacenes Fiscales, que datan de 1873".	Económicos, Arquitectónicos, Urbanos, Históricos	D.EX. N°2459 del 29.07.2008
"En su origen los Almacenes Fiscales constituían un conjunto de ocho inmuebles; el primero se demolió para emplazar la calle Antonio Varas y luego desaparecieron otros, hasta quedar los cuatro actuales como Centro de Abastecimiento e Imprenta de la Armada, siendo edificios de cuatro pisos, de plantas originalmente libres, de estructura metálica y muros de albañilería de ladrillo, de gran nobleza y calidad, que están en uso actual y presentan grandes potenciales, exhibiendo, además, un buen estado de conservación".	Históricos, Económicos, Arquitectónicos	D.EX. N°2459 del 29.07.2008
"Los Almacenes Fiscales forman parte del mismo conjunto "barrio puerto", ya declarado Zona Típica o Pintoresca, sector que presenta una gran identidad patrimonial, con edificaciones que surgen de la adaptación de modelos que representaban las visiones más vanguardistas de su tiempo a las condiciones locales de trazado y parcelación urbana".	Urbanos, Arquitectónicos,	D.EX. N°2459 del 29.07.2008
"El área actualmente protegida es la zona de mayor valor patrimonial del puerto entre el Cerro Artillería y el Plan, donde se construyó la historia, los mitos y las leyendas de una ciudad que vivió la globalización temprana, hace más de un siglo y que sigue siendo un conjunto destacado de experiencias urbanas, corresponde a la zona de crecimiento obligado hacia el mar, donde surgen almacenes, bodegas, vías de circulación, tendidos de vías férreas y nuevas calles que fortalecen las comunicaciones para el destino de transporte de carga portuaria y reúne un conjunto de edificios de carácter monumental, que representan una época histórica de importancia, en relación a los modos de vida y sociedad, con homogeneidad y relativa contemporaneidad en las construcciones presentes, de armonía volumétrica, armonía estética, con construcciones de fines del siglo XIX y comienzos del siglo XX, tal diversidad de elementos dan sentido al paisaje cultural característico de la ciudad, anfiteatro orientado hacia el mar".	Históricos, Culturales, Sociales, Económicas, Arquitectónicos, Paisajísticos	D.EX. N°2459 del 29.07.2008
"En resumen, el conjunto de edificios conocidos como Almacenes Fiscales que se protegen son testimonios de una ciudad puerto que se expandió ganando terreno al mar con gran esfuerzo, erigiendo estos inmuebles para fundar con ellos, sumados a otros elementos, las bases del desarrollo de un puerto líder en el Pacífico Sur Americano".	Paisajísticos, Urbanos, Económicos	D.EX. N°2459 del 29.07.2008

### 6.1.1.3. El Sitio de Patrimonio Mundial y su Valor Universal Excepcional

La UNESCO, entrega la siguiente definición de valor universal excepcional:

*“49. Valor Universal Excepcional significa una importancia cultural y/o natural tan extraordinaria que trasciende las fronteras nacionales y cobra importancia para las generaciones presentes y venideras de toda la humanidad. Por lo tanto, la protección permanente de este patrimonio es de capital importancia para el conjunto de la comunidad internacional. El Comité define los criterios de inscripción de los bienes en la Lista del Patrimonio Mundial.*

*(...)*

*51. En el momento de inscribir un bien en la Lista del Patrimonio Mundial, el Comité adopta una Declaración de Valor Universal Excepcional (véase el párrafo 154) que servirá de referencia clave para la protección y la gestión eficaz del bien en el futuro”. (Comité Intergubernamental de protección del Patrimonio Mundial cultural y natural, 2005, pág. 48).*

El valor universal excepcional está supeditado al menos al cumplimiento de uno de los seis criterios establecidos para el patrimonio cultural por el Comité:

*77. El Comité considera que un bien posee Valor Universal Excepcional (véanse los párrafos 49 a 53) si cumple uno o más de los siguientes criterios. Por lo tanto, los bienes propuestos tendrán que:*

*(i) representar una obra maestra del genio creador humano;*

*(ii) atestiguar un intercambio de valores humanos considerable, durante un periodo concreto o en un área cultural del mundo determinada, en los ámbitos de la arquitectura o la tecnología, las artes monumentales, la planificación urbana o la creación de paisajes;*

*(iii) aportar un testimonio único, o al menos excepcional, sobre una tradición cultural o una civilización viva o desaparecida;*

*(iv) ser un ejemplo eminentemente representativo de un tipo de construcción o de conjunto arquitectónico o tecnológico, o de paisaje que ilustre uno o varios periodos significativos de la historia humana;*

*(v) ser un ejemplo destacado de formas tradicionales de asentamiento humano o de utilización de la tierra o del mar, representativas de una cultura (o de varias culturas), o de interacción del hombre con el medio, sobre todo cuando éste se ha vuelto vulnerable debido al impacto provocado por cambios irreversibles;*

*(vi) estar directa o materialmente asociado con acontecimientos o tradiciones vivas, ideas, creencias u obras artísticas y literarias que tengan una importancia universal excepcional. (El Comité considera que este criterio debería utilizarse preferentemente de modo conjunto con los otros criterios);*

(...)

*78. Para ser considerado de Valor Universal Excepcional, el bien también debe reunir las condiciones de integridad y/o autenticidad y debe contar con un sistema de protección y gestión adecuado que garantice su salvaguardia.”*

La postulación del sitio, se hace proponiendo que la inscripción se haga bajo tres de los criterios mencionados anteriormente, específicamente bajo los criterios (ii), (iii) y (v), argumentando que, “ii) el bien exhibe un importante intercambio de valores humanos, durante un periodo de tiempo o dentro de un área cultural del mundo, aplicando a la arquitectura, tecnología, obras monumentales, planificación urbana o diseño del paisaje”; “iii) es un testimonio único, o por lo menos excepcional, de una tradición cultural o de una civilización”; y “v) Es un ejemplo excepcional de un asentamiento tradicional representativo de una cultura” (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004).

Finalmente, en la 27ª Reunión Ordinaria del Comité del Patrimonio Mundial en su resolución “27 COM 8C.41” acuerda inscribir un Sector del Área Histórica de la ciudad-puerto de Valparaíso bajo el criterio (iii): “Valparaíso es un testimonio excepcional de la fase temprana de globalización avanzado el siglo XIX, cuando se convirtió en el puerto comercial líder de las rutas navieras de la costa del Pacífico de Sudamérica”.

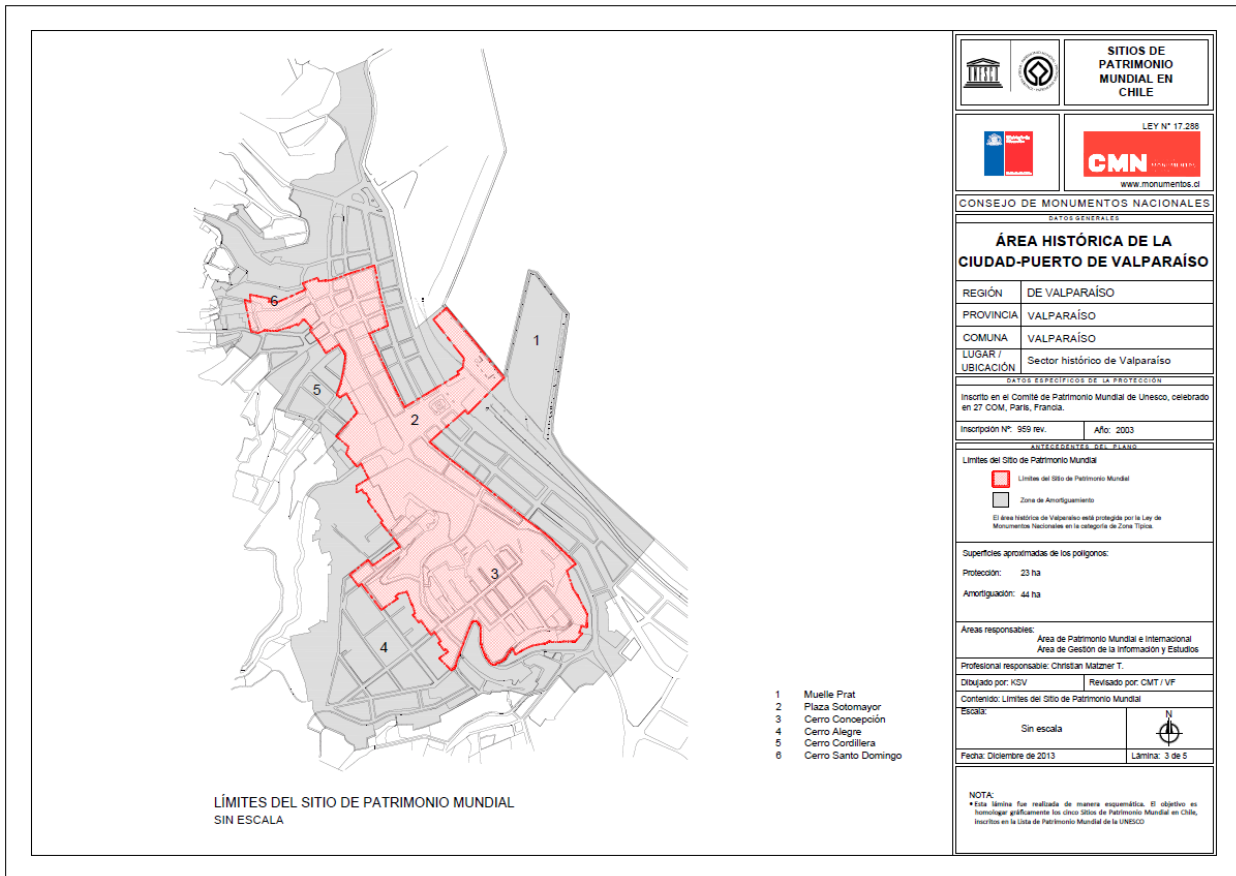


Figura 8 – Plano de límites del Sitio de Patrimonio Mundial y su Área de Amortiguamiento. Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales.

#### 6.1.1.4. Zonas de Conservación Histórica

La Zonas de Conservación Histórica están definidas por el Plan Regulador Comunal de acuerdo con lo indicado en el Artículo 60° de la LGUC. En el procedimiento para definir estas zonas, se elaboran fichas de valoración, actualmente según la Circular DDU400, anteriormente según DDU240 y anteriormente según DDU186.

Para la presente investigación, no se tuvo acceso a dichas fichas, sin embargo, el área de estudio abarca parte de al menos cinco Zonas de Conservación Histórica distintas, como se puede observar en la Figura 10.

### 6.1.2. El problema de la superposición de instrumentos de protección patrimonial en el territorio

A partir de la síntesis anteriormente expuesta, se puede observar que existen una multiplicidad de instrumentos y de valores arquitectónicos, urbanos, culturales, sociales, económicos y paisajísticos presentes en el territorio. Sin embargo las competencias de las entidades a cargo de resguardar ese patrimonio, solo tienen aplicación en el ámbito arquitectónico y de diseño urbano, es decir la dimensión física del patrimonio.

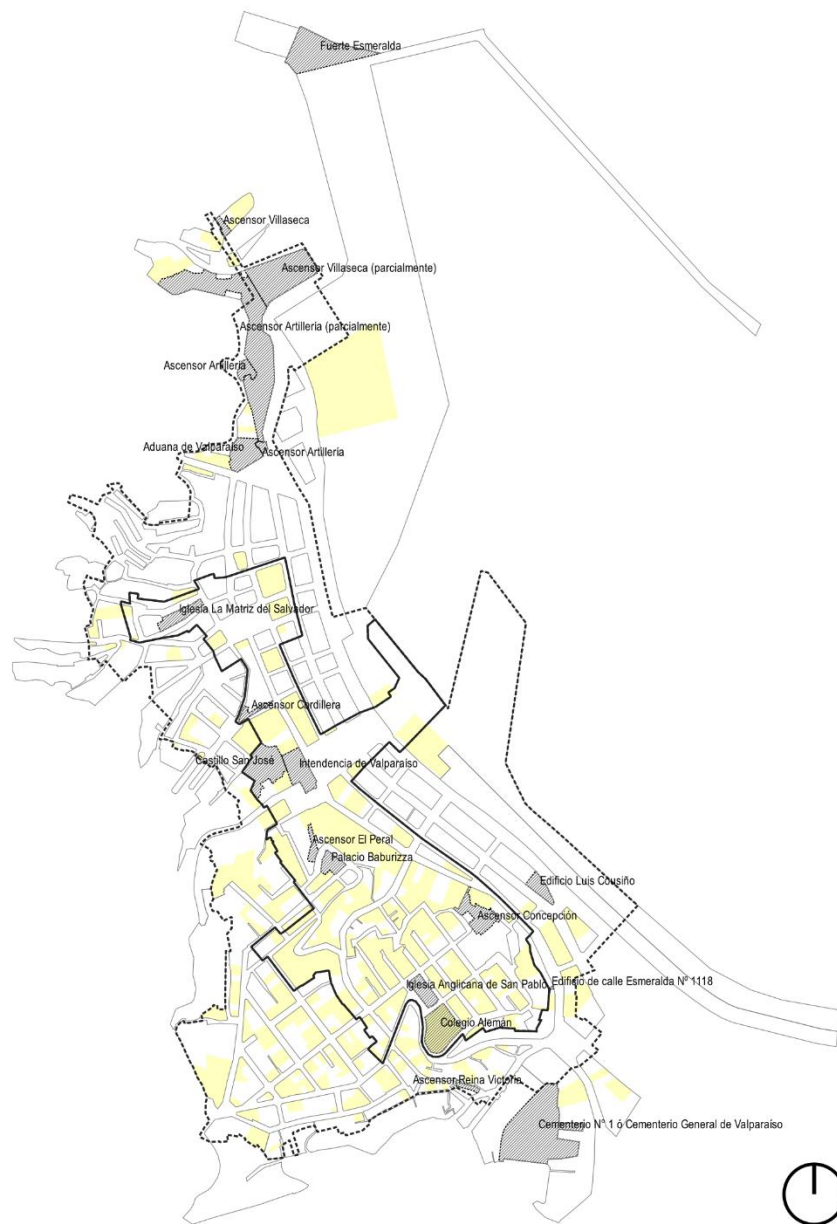
Incluso si se considera solo esta dimensión, la superposición de instrumentos entrapa, encarece y dilata los procedimientos para la obtención de permisos de forma significativa. Lo que fomenta la intervención irregular de los inmuebles.

Si consideramos que la intervención arquitectónica de cualquier inmueble urbano en Chile necesita de la aprobación de un permiso de edificación y la recepción definitiva por parte de la Dirección de Obras Municipal de la Municipalidad correspondiente, un inmueble que se encuentra protegido como ICH o se ubica dentro de una ZCH, requiere de la aprobación de la SEREMI MINVU correspondiente. Si a esto, le sumamos que está protegido como MH o se ubica dentro de una ZTP, deberá tener la aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales, organismo que, si bien posee una Oficina Técnica Regional, sesiona y aprueba los proyectos a nivel central, en Santiago.

Se debe agregar a esto, que no existen actualmente Planos de Detalle (antes denominados Planos Seccionales), según el artículo 2.7.8 de la OGUC, que indiquen de forma expresa las características arquitectónicas que deberán cumplir las intervenciones en los inmuebles protegidos por el Art. 60 de la LGUC o por la Ley 17.288. Es decir, no

existe un criterio objetivo para definir que características arquitectónicas debe considerar el proyecto para ser aprobado y muchas veces va a depender de los criterios de los funcionarios de la SEREMI MINVU y del Consejo de Monumentos Nacionales, que en ambos casos puede ir cambiando.

Como síntesis de las protecciones patrimoniales descritas anteriormente, se elaboraron las siguientes cartografías que ilustran la superposición entre ellas:



**Año 2019. Inmuebles con protección individual**

- Área de Amortiguamiento
- Monumento Histórico (Ley 17.288)
- Sitio de Patrimonio Mundial
- Inmueble de Conservación Histórica (Art. 60 LGUC)

Figura 9 – Inmuebles con protección individual. Inmuebles protegidos como Monumento Histórico (MH) según Ley 17.288 de Monumentos Nacionales o como Inmuebles de Conservación Histórica, según artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Fuente: elaboración propia en base a Consejo de Monumentos Nacionales y Patrimonio Urbano (MINVU).



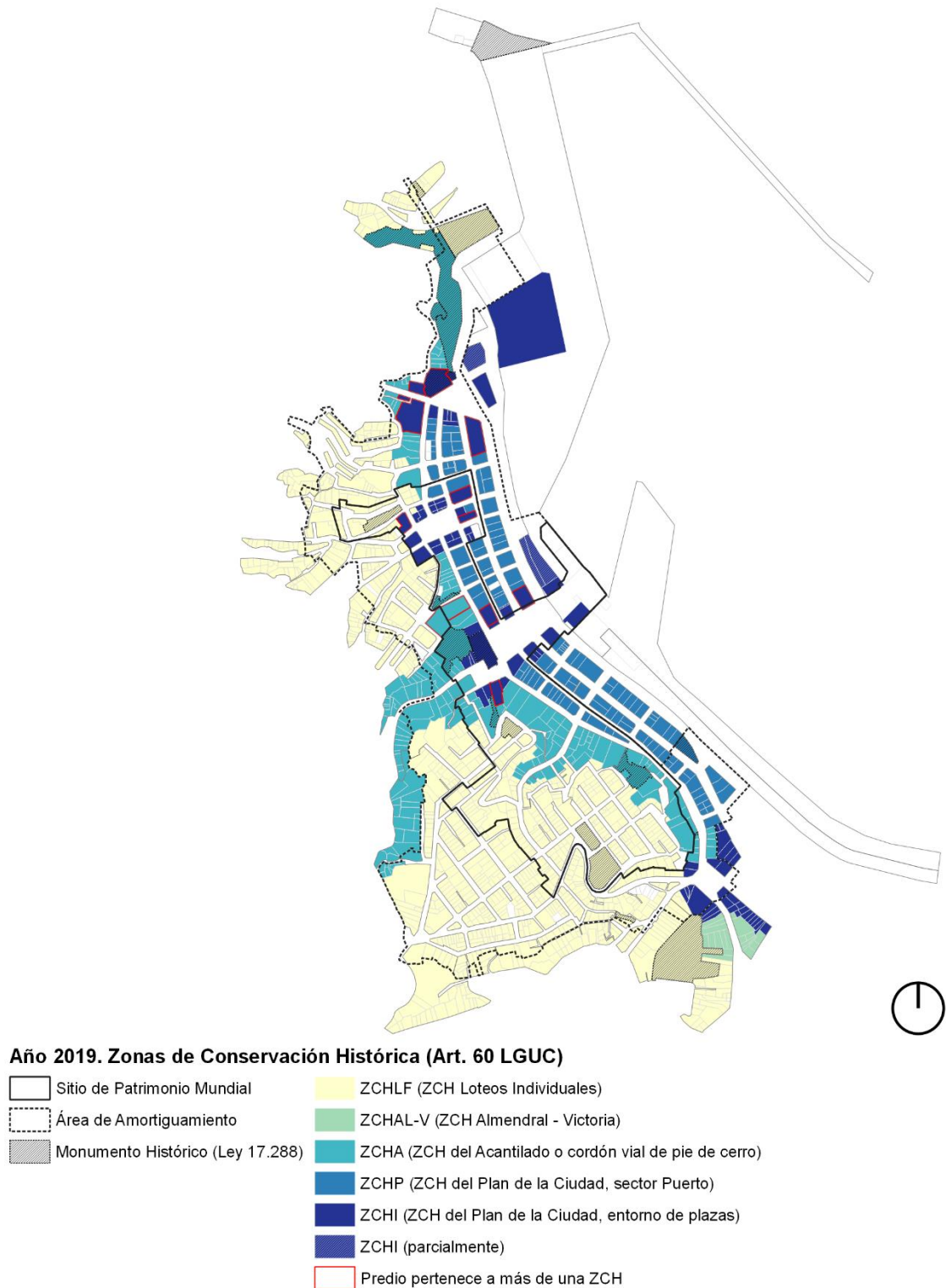


Figura 10 – Zonas de Conservación Histórica aplicadas a los predios. Fuente: Elaboración propia en base a MINVU

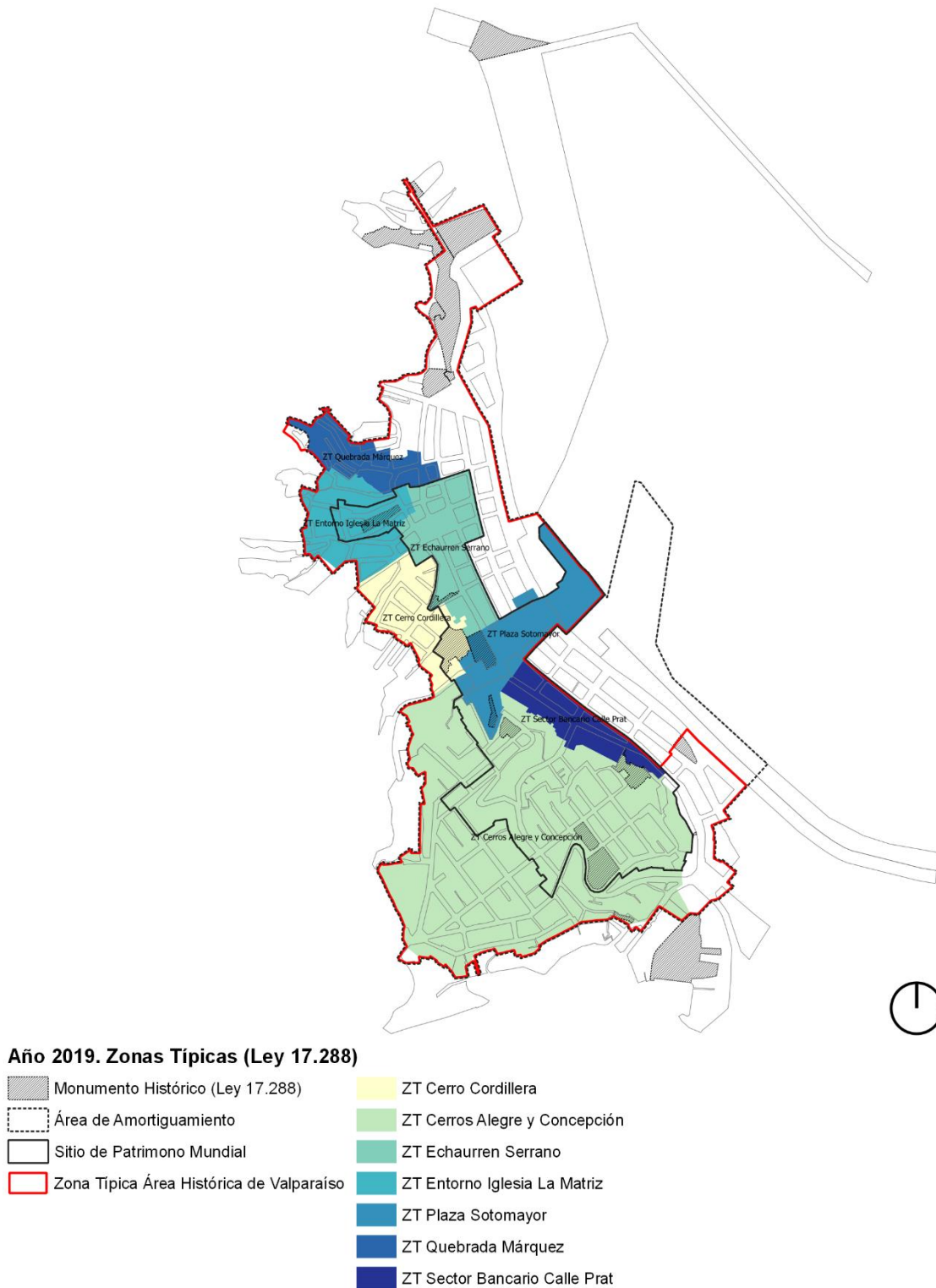


Figura 11 – Zona Típicas. Fuente: Elaboración propia en base a Consejo de Monumentos Nacionales

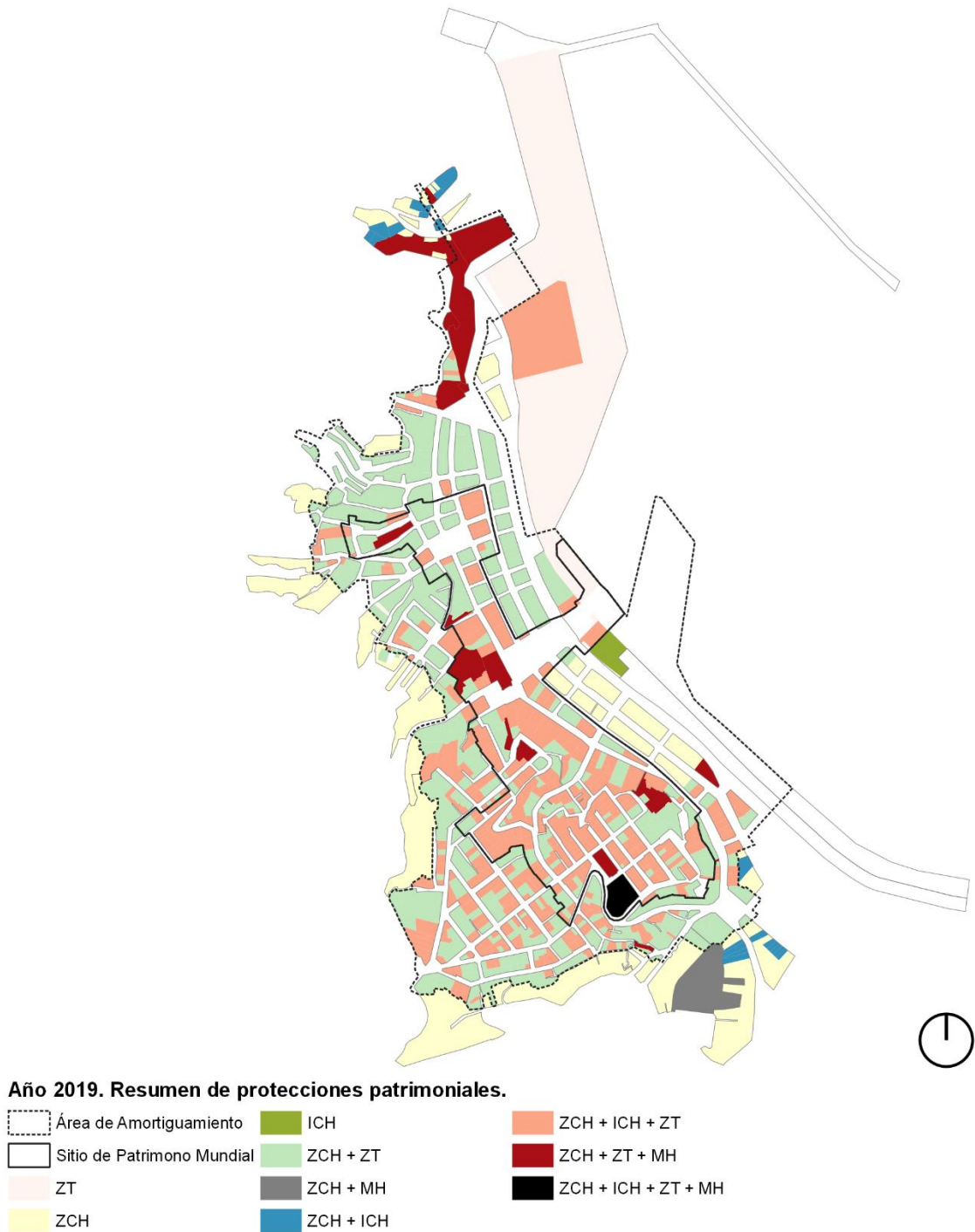


Figura 12 – Resumen de protecciones patrimoniales aplicadas a los predios. Fuente: Elaboración propia en base a MINVU y CMN.

## **6.2. El abandono y la expulsión residencial: ¿gentrificación y turistificación?**

### 6.2.1. Dinámica poblacional de abandono y expulsión

Como punto de partida para caracterizar la evolución poblacional del Área Histórica de Valparaíso es necesario considerar que la disminución de la población en el área comienza desde antes del proceso de declaración como “Zona Típica Área Histórica de Valparaíso” y parte de ésta como SPM por la UNESCO. Esta se inscribe dentro de un contexto de despoblamiento de los centros históricos en Latinoamérica producto del desarrollo periférico y el desarrollo de nuevas centralidades (Rojas, Rodríguez, & Wegelin, 2004). Esto podemos comprobarlo determinado la evolución cuantitativa de la población en el área de estudio.

Con este fin, se midió la población total residente en el área y el resto de la comuna de Valparaíso urbano. Se deja constancia de la imposibilidad de medir de forma exacta la población que reside dentro del polígono que define los límites del AHV, puesto que el trazado circula por dentro de las manzanas y entre los sitios y la información entregada por el Instituto Nacional de Estadística está desagregada a nivel de manzana completa. De esta forma se consideró como habitantes del Sitio de Patrimonio Mundial y su Área de Amortiguamiento a toda la población que reside dentro de manzanas que estuvieran en parte dentro de los límites.

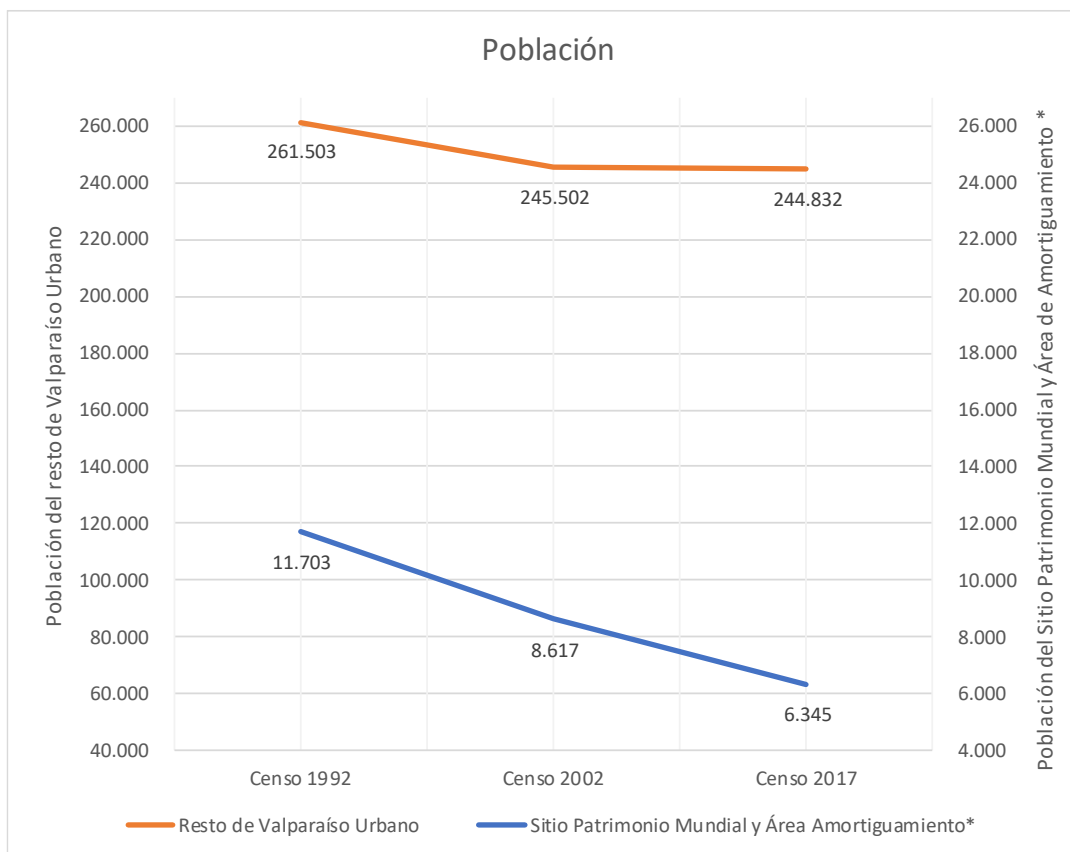


Figura 13 – Evolución de la población en el Sitio de Patrimonio Mundial y su Área de Amortiguamiento y el resto de la Comuna de Valparaíso en su área urbana. \*Se consideró una superficie mayor, puesto que la información censal no se puede desagregar a nivel de predio o sub-manzana. Fuente: elaboración propia en base a datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), 2018.

En el gráfico se puede observar que, si bien la comuna completa perdía población urbana entre 1992 y 2002 a un ritmo menor que el SPM y su Área de Amortiguamiento, ésta prácticamente se estanca para la medición del 2017. En cambio, el SPM y su Área de Amortiguamiento sigue perdiendo población a un ritmo casi constante.

	Sitio Patrimonio Mundial y Área Amortiguamiento*		Resto de Valparaíso Urbano	
	Población	Variación	Población	Variación
<b>Censo 1992</b>	11.703		261.503	
<b>Censo 2002</b>	8.617	-26,4%	245.502	-6,1%
<b>Censo 2017</b>	6.345	-26,4%	244.832	-0,3%
<b>Variación 1992 - 2017</b>		-45,8%		-6,4%

Figura 14 – Variación intercensal de la población en el Sitio de Patrimonio Mundial y su Área de Amortiguamiento y el resto de la Comuna de Valparaíso en su área urbana. \*Se consideró una superficie mayor, puesto que la información censal no se puede desagregar a nivel de predio o sub-manzana. Fuente: elaboración propia en base a datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), 2018.

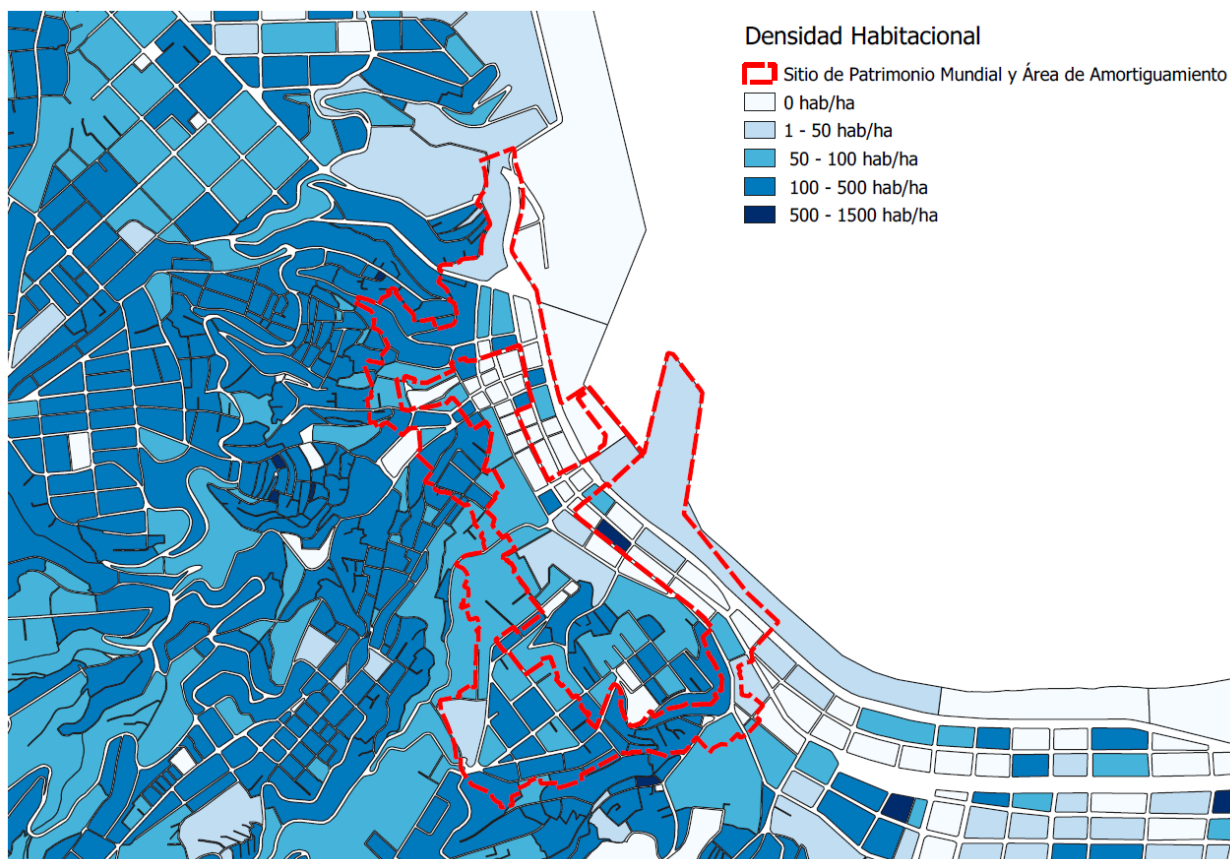


Figura 15 – Densidades habitacionales en el Sitio de Patrimonio Mundial, su Área de Amortiguamiento y su entorno, según Censo de 2017. Fuente: elaboración propia en base a datos del Instituto Nacional de Estadística.

En la cartografía se observa una gran cantidad de manzanas despobladas, en el sector Plan del sitio y un carácter más residencial en los cerros. El despoblamiento se observa especialmente en el sector del Barrio Puerto y el Barrio Financiero.

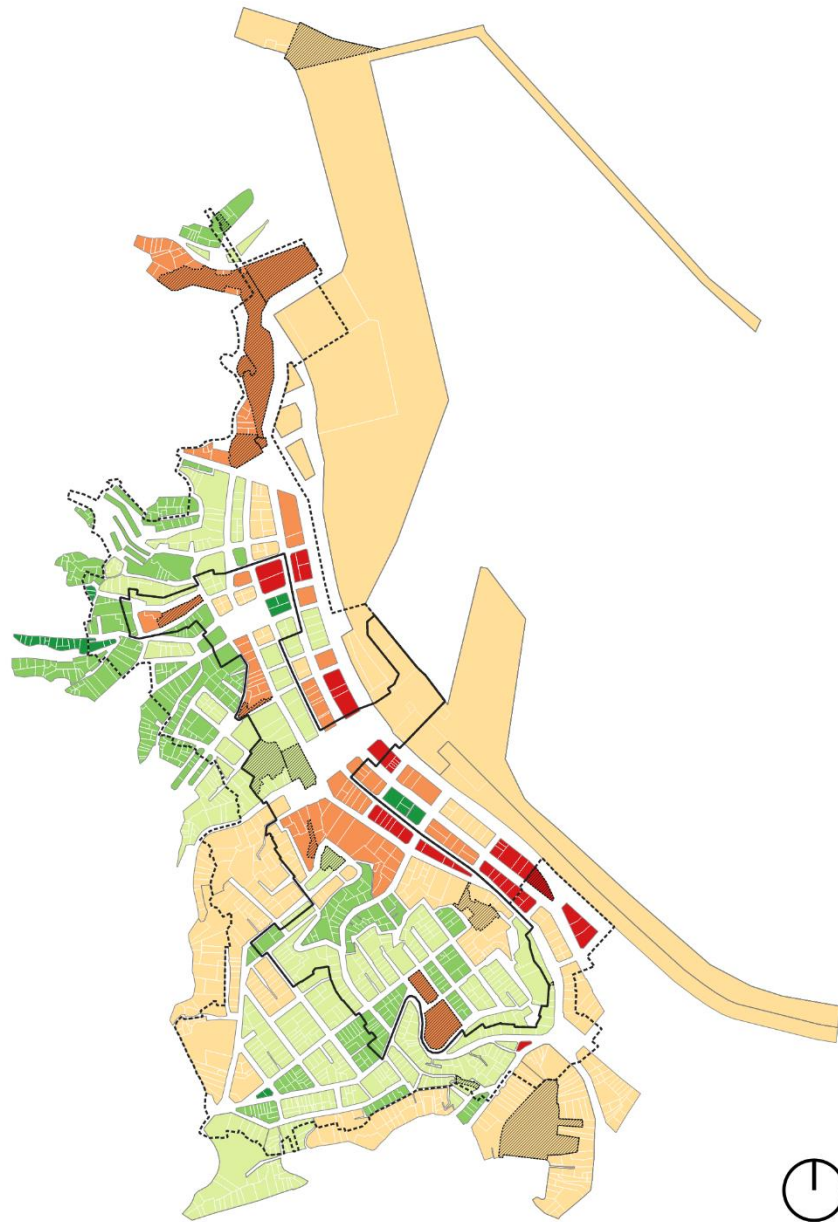
Con el fin de cruzar los datos de los Censos de 1992, 2002 y 2017 y los datos de la edificación, proveniente del Servicio de Impuestos Internos, se llevó a cabo una homologación de manzanas, puesto que las unidades geográficas de los censos son distintas entre sí, como también son distintas respecto a la clasificación de manzanas del SII. Esta homologación consistió principalmente en la agrupación de algunas manzanas, la suma acumulada de los datos que ellas contienen y la asignación de un código propio

elaborado únicamente para la presente investigación. Es debido a este trabajo de homologación que las cartografías solo permiten un análisis a nivel de área de estudio y no permiten una comparación con el resto de la comuna o área urbana.

Se grafican en primer lugar, las densidades habitacionales por manzana para los años 1992, 2002 y 2017. En éstas se puede observar un despoblamiento sostenido del área, particularmente en la zona del plan y con mayor énfasis en el barrio puerto.

Luego de esto, se graficaron las variaciones intercensales 2002-1992, 2017-2002 y la variación total del periodo 2017-1992 en términos absolutos, es decir, por cantidad de habitantes por manzana.

Con estos datos se puede afirmar que prácticamente todas las manzanas del área de estudio perdieron población y aún así, las que ganaron, lo hicieron en una proporción mucho menor.



**Censo 1992: Densidad (no considera superficie espacio público)**

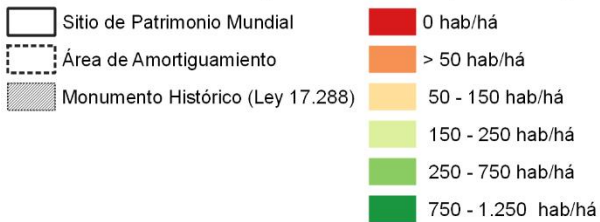
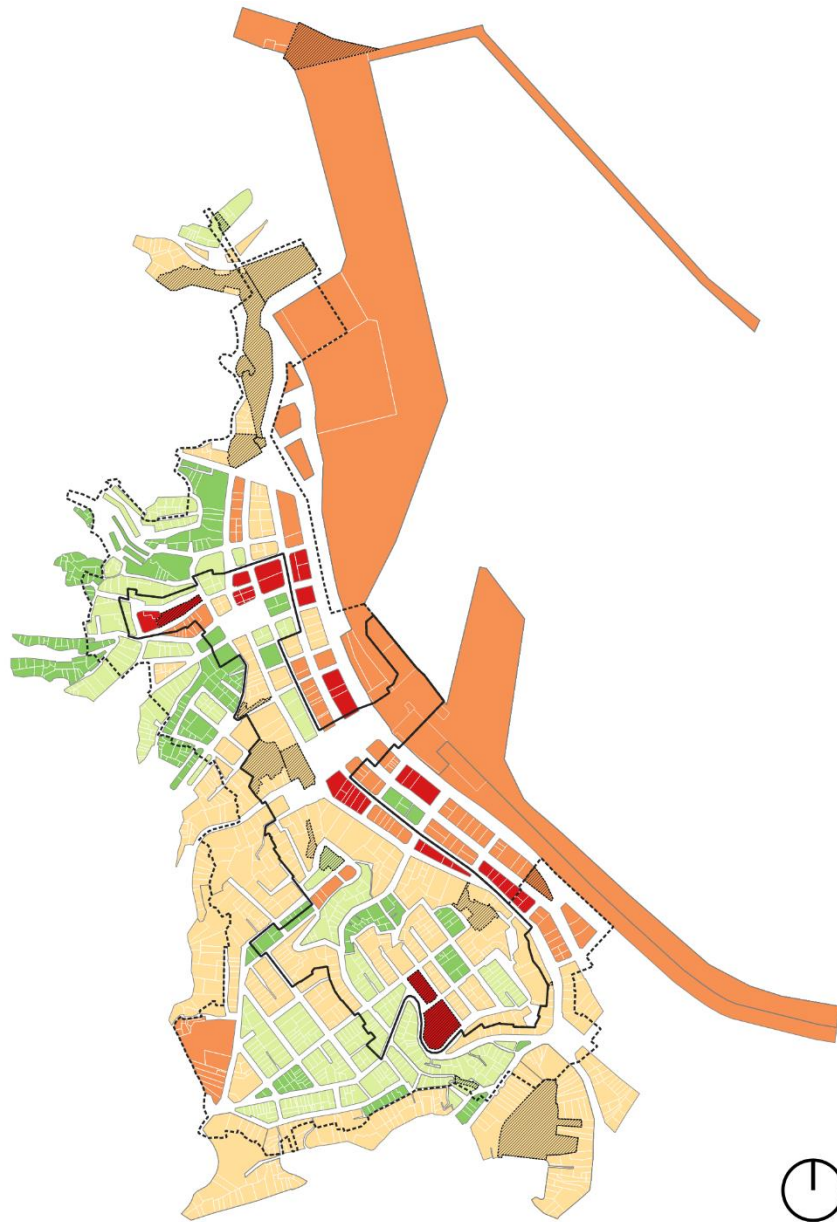


Figura 16 – Densidad poblacional aproximada en habitantes por hectárea. No se considera espacio público puesto que considera solo la superficie de manzana. Fuente: elaboración propia en base a información del INE para Censo 1992.





**Censo 2002: Densidad (no considera superficie espacio público)**

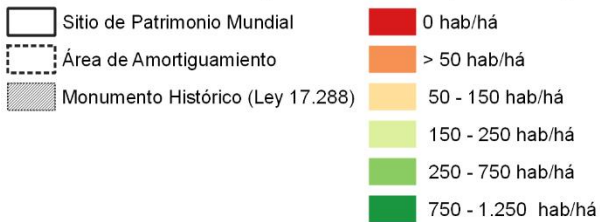
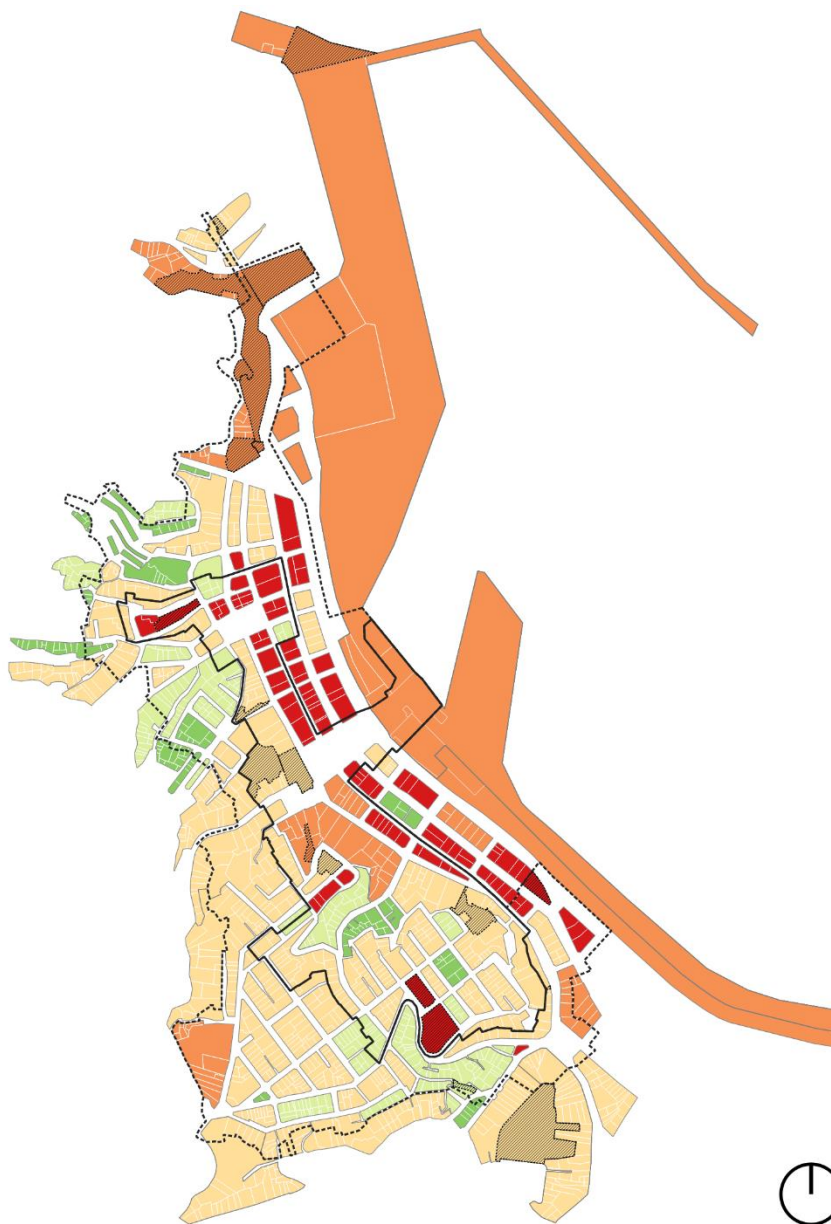


Figura 17 – Densidad poblacional aproximada en habitantes por hectárea. No se considera espacio público puesto que considera solo la superficie de manzana. Fuente: elaboración propia en base a información del INE para Censo 2002.



**Censo 2017: Densidad (no considera superficie espacio público)**



Figura 18 – Densidad poblacional aproximada en habitantes por hectárea. No se considera espacio público puesto que considera solo la superficie de manzana. Fuente: elaboración propia en base a información del INE para Censo 2017.



**Variación intercensal 2002 - 1992**

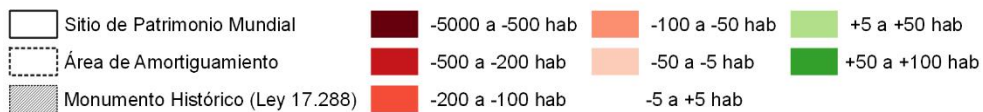
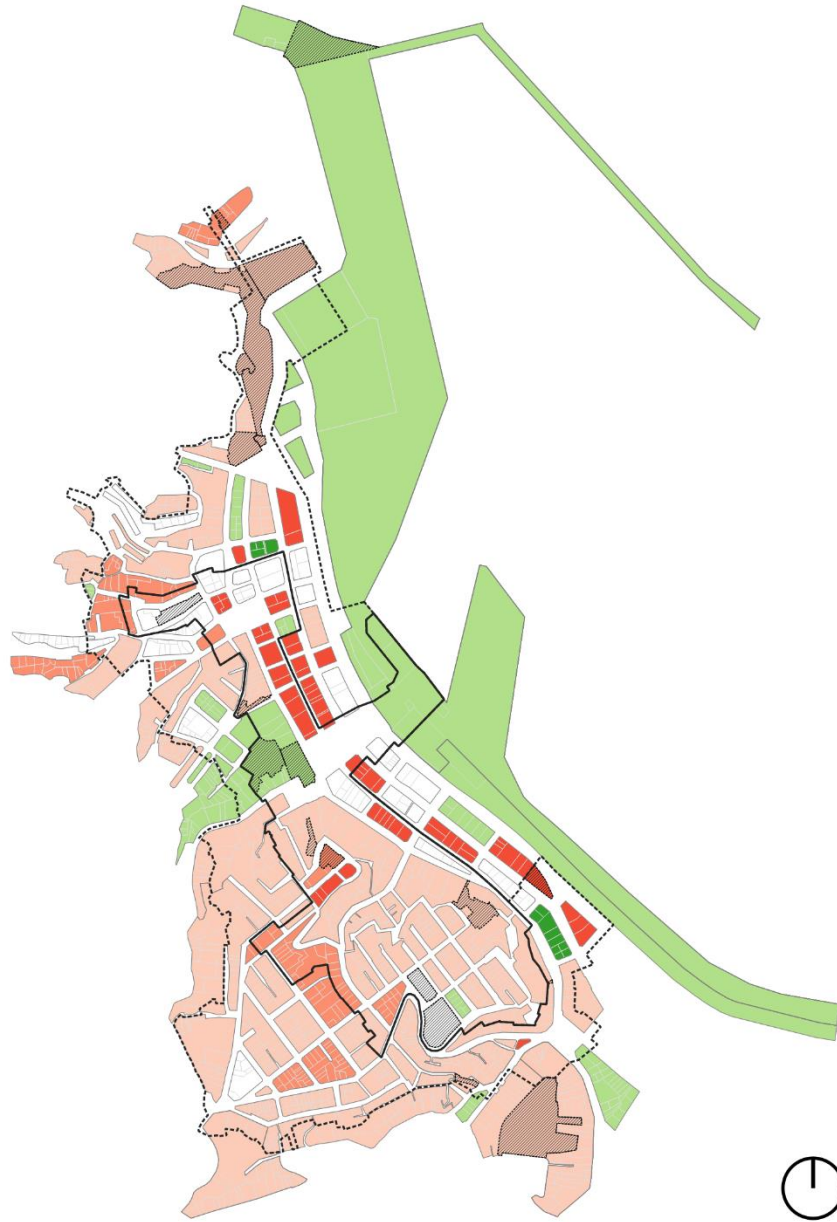


Figura 19 – Variación intercensal entre el año 2002 y 1992. Fuente: elaboración propia en base a información del INE para Censos 1992 y 2002.



**Variación intercensal 2017 - 2002**

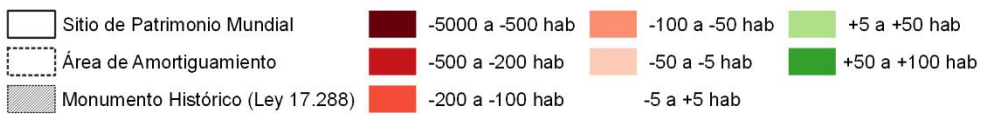
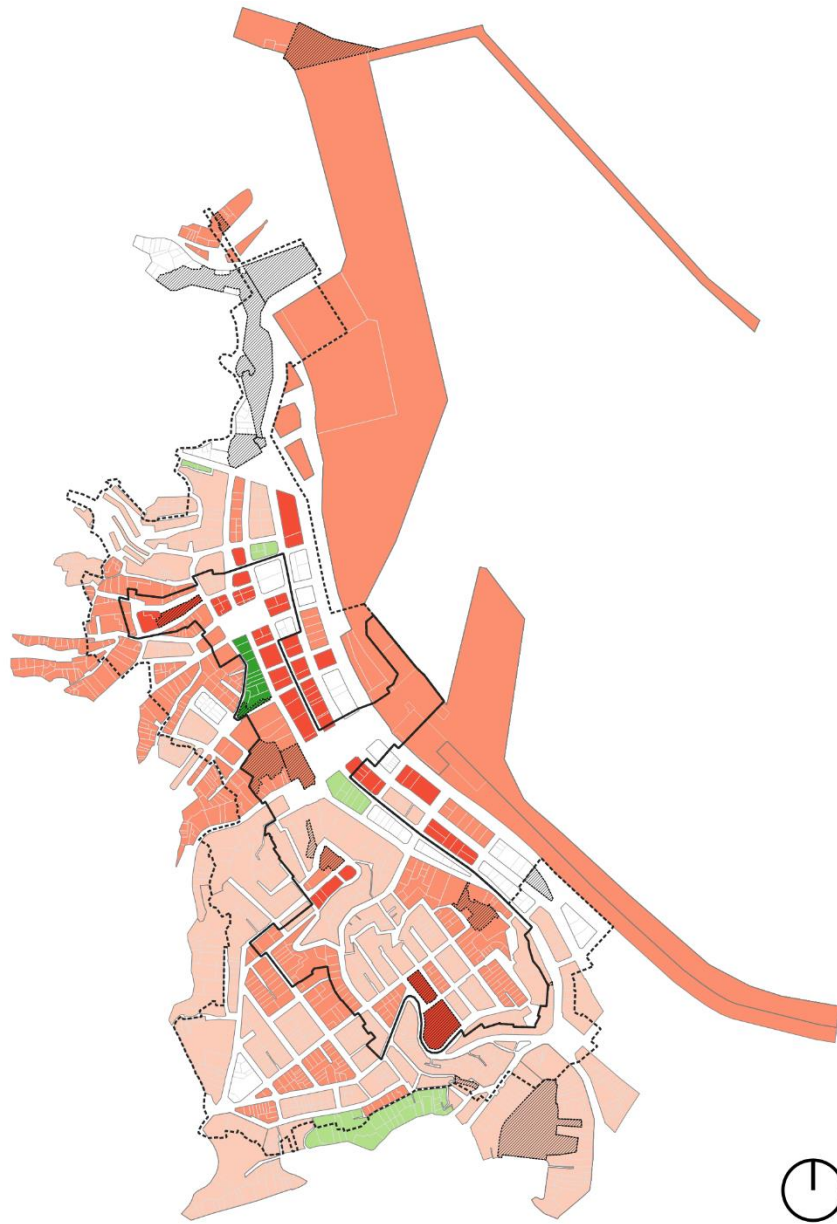


Figura 20 – Variación intercensal entre el año 2017 y 2002. Fuente: elaboración propia en base a información del INE para Censos 2002 y 2017.



**Variación intercensal 2017 - 1992**

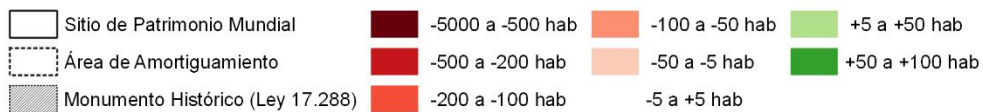


Figura 21 – Variación intercensal entre el año 2017 y 1992. Fuente: elaboración propia en base a información del INE para Censos 1992 y 2017

### 6.2.2. Usos de suelo

Según los datos de catastro del Servicio de Impuestos Internos, en base a superficie edificada, un 38% de ésta corresponde a uso habitacional, la que como ya vimos en la Figura 26, una importante proporción estaría no siendo habitada o bien, acogiendo otros usos de forma irregular.

Cabe destacar además la gran cantidad de superficie con uso bodega, la que se ubica preferentemente en el sector Plan y con mayor énfasis en el Barrio Puerto.

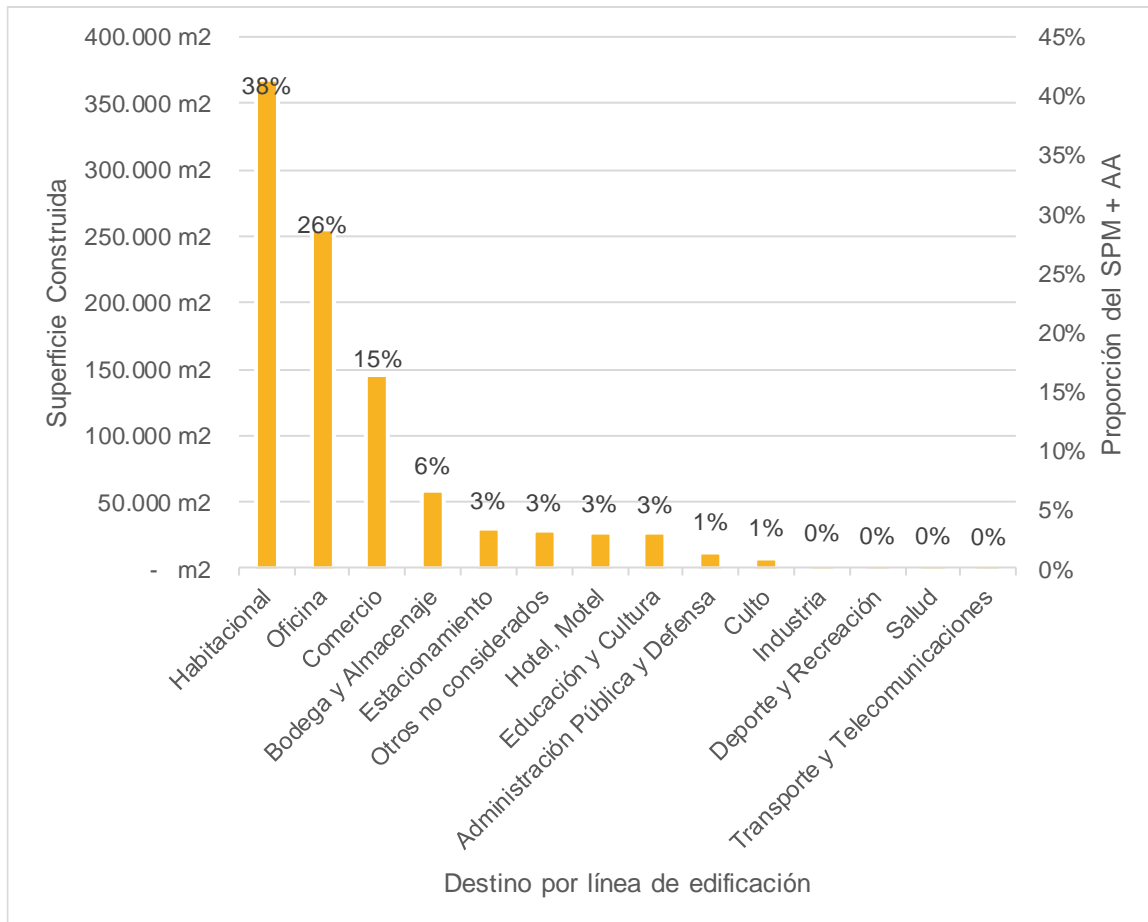


Figura 22 – Destino de la edificación en metros cuadrados construidos para el año 2017. Fuente: Elaboración propia en base a Servicio de Impuestos Internos (2018)

Destino	Superficie	%
Habitacional	368.562 m2	38%
Oficina	254.938 m2	26%
Comercio	145.535 m2	15%
Bodega y Almacenaje	58.280 m2	6%
Estacionamiento	29.956 m2	3%
Otros no considerados	28.095 m2	3%
Hotel, Motel	26.839 m2	3%
Educación y Cultura	26.624 m2	3%
Administración Pública y Defensa	12.207 m2	1%
Culto	7.784 m2	1%
Industria	3.636 m2	0%
Deporte y Recreación	1.472 m2	0%
Salud	1.320 m2	0%
Transporte y Telecomunicaciones	594 m2	0%
<b>Total</b>	<b>965.842 m2</b>	<b>100%</b>

Figura 23 – Destino de la edificación en metros cuadrados construidos para el año 2017. Fuente: Elaboración propia en base a Servicio de Impuestos Internos (2018)

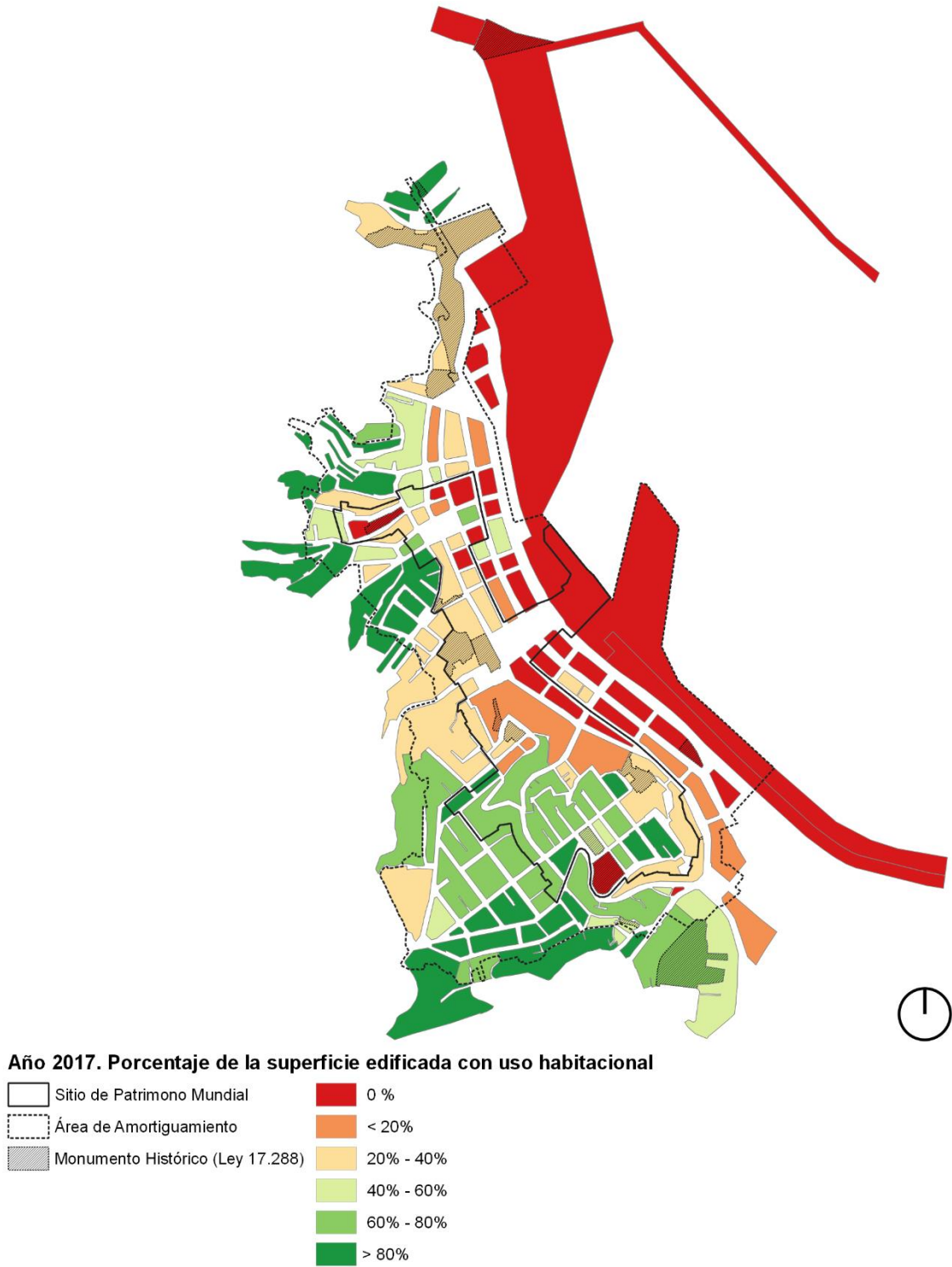


Figura 24 – Porcentaje de la superficie edificada con uso habitacional por manzana para el año 2017. Fuente: elaboración propia en base a información del SII año 2017



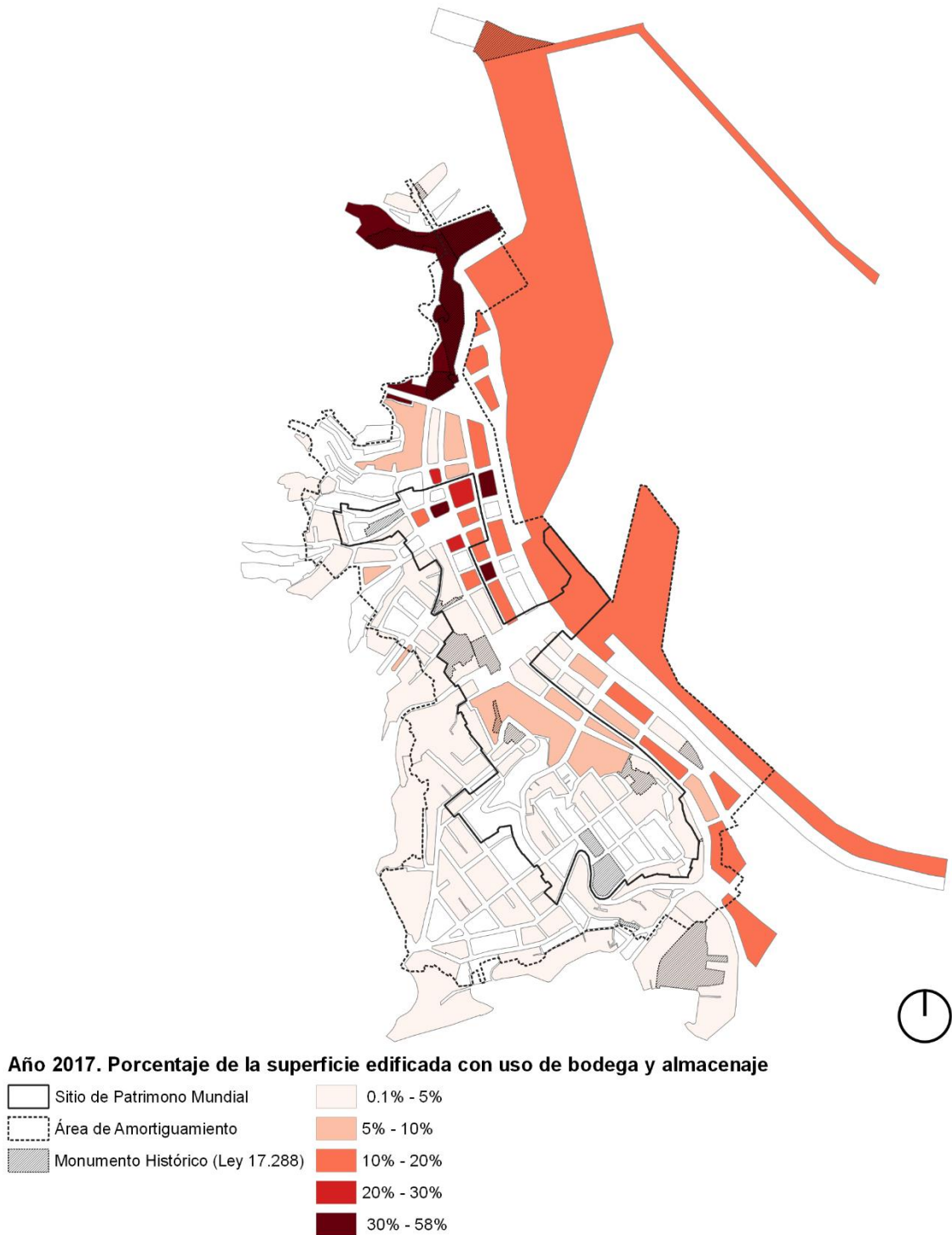


Figura 25 – Porcentaje de la superficie edificada con uso bodega y almacenaje por manzana para el año 2017.  
 Fuente: elaboración propia en base a información del SII año 2017

### 6.2.3. Vivienda

Si solo consideramos los datos de la población, podemos ver que el despoblamiento, si bien es un fenómeno que ocurre en toda el área de estudio, está focalizado en el Plan de la ciudad. En el área de estudio éste está compuesto por el Barrio Puerto (en el Sector Plaza Echaurren y Calle Serrano) y el Sector Bancario de calle Prat.

Ahora bien, éstos dos sectores poseen características y dinámicas socio-urbanas muy distintas. El Sector Bancario posee una importante actividad de equipamiento comercial y de oficinas y a simple vista se observa que el estado de conservación de los edificios que lo integran es bueno. En cambio, en el Barrio Puerto en el sector del Plan se puede observar una cantidad importante de sitios eriazos, edificios abandonados o en estado de ruina, un menor grado de actividad comercial y un deterioro del espacio público.

A partir de la información de la edificación disponible del SII, para el año 2017, se obtuvo la superficie con destino residencial por manzana, de acuerdo con la homologación realizada y se cruzó con los datos de población del Censo 2017. Con esto se obtuvo la superficie residencial por habitante, por manzana.

Como se observa en la Figura 18 y la Figura 24, la zona del Plan presenta muy poca población y superficie habitacional, en comparación a los cerros de carácter más residencial. Sin embargo, dentro del Plan se observa una clara diferencia entre el Barrio Puerto y el Barrio Financiero. Si bien ambos presentan muy poca población, el Barrio Puerto presenta superficie residencial sin habitantes, como se puede observar en la

Figura 24 y la Figura 26. Esto no indica que estos edificios se encuentren vacíos, puesto que con un recorrido por el lugar sí es posible visualizar distintos usos. Sí podemos afirmar en cambio, que los usos que allí se dan tienen un carácter irregular y que, por lo tanto, esta superficie construida no ha sido adaptada a los nuevos usos que ahí se desarrollan, lo que podría ser una causa de deterioro.

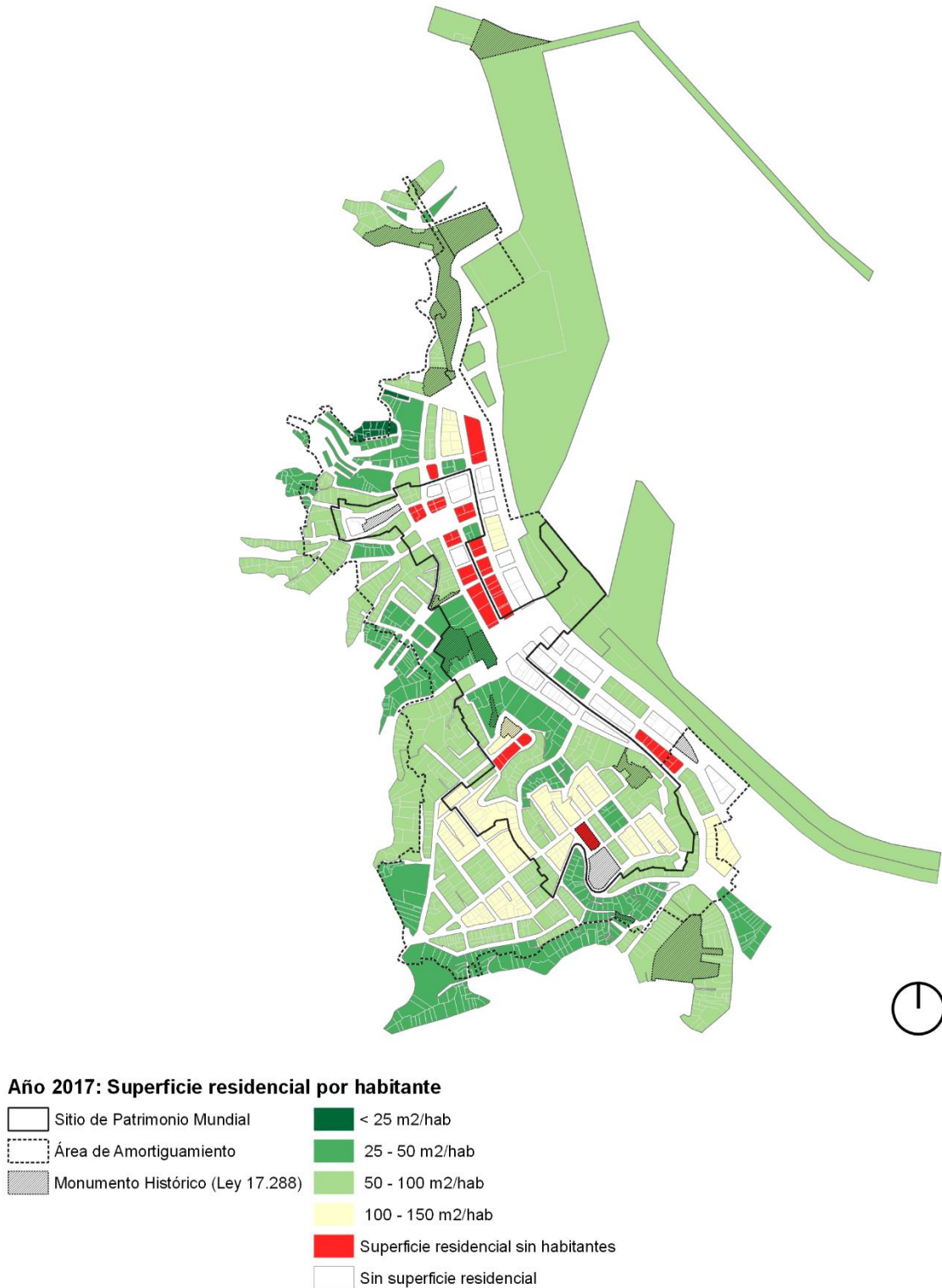


Figura 26 – Superficie residencial por habitante para el año 2017. Fuente: elaboración propia en base a información del SII año 2017 e información del INE para Censo 2017

Por otra parte, cuando observamos la cantidad de superficie edificada por década, podemos ver que el mayor volumen se concentra en edificios que datan de entre 1900 y 1950 y que hay una disminución importante en el stock a partir de la década de 1920, que coincidiría con la apertura del Canal de Panamá el año 1914 y luego en el año 2000, con la declaratoria como Sitio de Patrimonio Mundial el 2002.

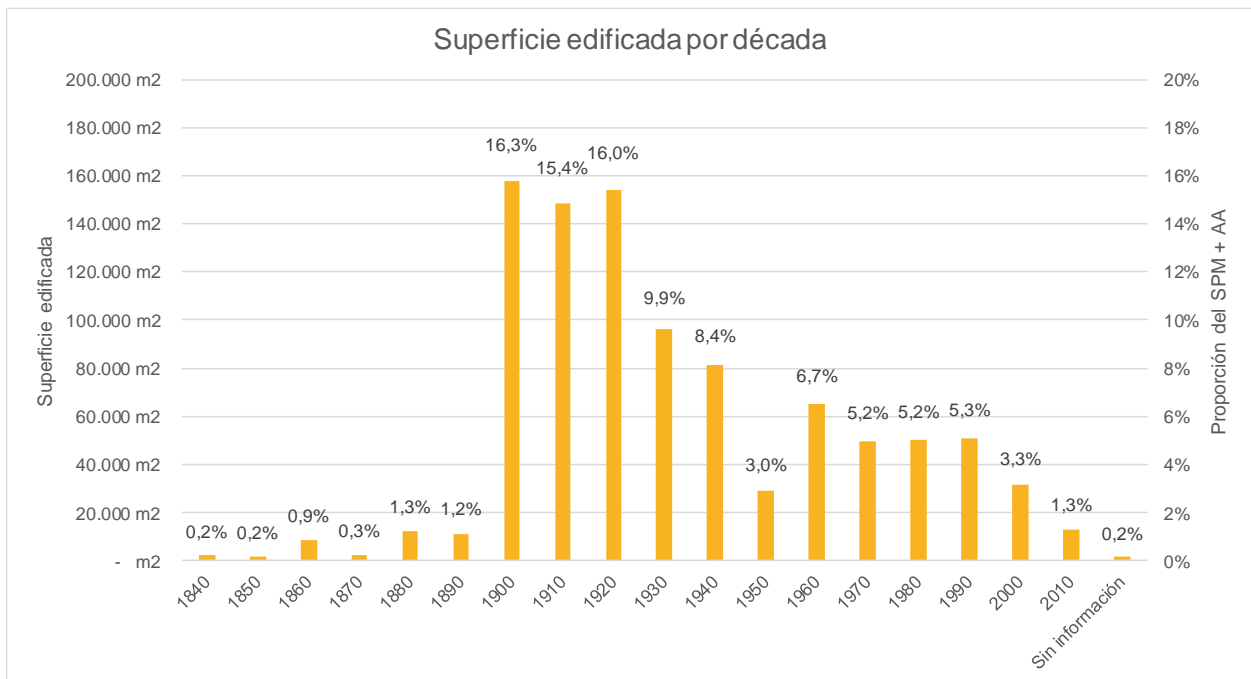


Figura 27 – Superficie edificada por década al año 2017. Fuente: elaboración propia en base a información del SII año 2017.

Si observamos los datos del stock de superficie habitacional por década, podemos observar que ésta también se concentra en la primera mitad del siglo XX, pero que disminuye muy fuertemente a partir de la década de 1970.



Figura 28 – Superficie edificada por década con destino habitacional al año 2017. Fuente: elaboración propia en base a información del SII año 2017.

## 6.2.4. Hitos de expulsión, abandono y turistificación en el Área Histórica de Valparaíso

### 6.2.4.1. Expulsión y abandono

Como se observó en el capítulo 4.4 “La gentrificación y turistificación de las áreas centrales patrimoniales”, existen al menos cuatro formas de expulsión residencial: 1) desplazamiento directo, 2) cadena de desplazamiento, 3) desplazamiento exclusionarios y 4) presión de desplazamiento (López-Morales, 2013).

De esta forma, relataremos algunos episodios significativos de expulsión que ocurrieron dentro del Sitio de Patrimonio Mundial y específicamente dentro de la Zona Típica Echaurren Serrano.

El primer episodio ocurre antes de la declaración del área como SPM, alrededor de 1995 y afectó a los residentes de un cité con acceso desde la escalera Cienfuegos,

que comunica la calle Serrano con la Plaza Eleuterio Ramírez en el Cerro Cordillera, junto al Ascensor Cordillera.

*“A los primeros que sacaron de la escala Serrano fueron a los que habitaban en la parte de arriba de nosotros, que era una casona de 3 pisos de esas antiguas, que daba hacia la plaza Eleuterio Ramírez, esa fue la primera que derrumbaron. Cuando derrumbaron esa casa, bajaron todos los ratones, eso como que fue un gran impacto para todos. Alcanzaron a vivir los vecinos de la escala por lo menos uno o dos años más después de ese derrumbe, y de ahí ya tuvieron que todos los demás desalojar, y derrumbaron todo. Eso fue como en el año '95 más menos (...). Y claro, ahí ya murió la vida de la escala, porque antiguamente imagínate... yo me acuerdo, año nuevo siempre se llenaba, eran los vecinos los que se ponían a jugar ahí, los niños de la escala se juntaban todos en la plaza Eleuterio Ramírez. Yo era chica, así que no jugaba mucho, jugaba afuera en la escala. También había vida de barrio en la misma escala.*

*(...) fueron como los primeros desplazamientos que hubo forzados, en el fondo, porque compraron los terrenos...*

*Demolieron y no hicieron nada.*

*(...) el mito era de que habían comprado, que la arquitecta... iban a hacer ahí un hotel, que la arquitecta había muerto, que el papá estaba triste, que no quiso construir nada... Se empezaron a formar mitos, así como mitos urbanos de esa parte, pero en el fondo está comprado por inmobiliaria... Y sabemos que se vienen ahí o loft, u hotel, o anda a saber tú qué van a hacer, pero están ahí, está ahí esperando, en cualquier momento. Cuando se rehabilite el barrio...” (Karla, 32 años, restauradora, residente histórica)*

El inmueble señalado se emplazaba en un sector icónico del Barrio Puerto, la escalera Cienfuegos, retratada en varias ocasiones por el fotógrafo Sergio Larraín, por el dibujante Lukas, entre otros, como se observa en la Figura 29, Figura 30 y la Figura 31.



Figura 29 – Imagen de dron del sector de Plaza Echaurren y Calle Serrano. Autoría propia.

En términos demográficos, esa manzana entre los años 1992 y 2002, periodo en que se expulsó a esos residentes, perdió 311 habitantes, como se puede observar en la Figura 19.



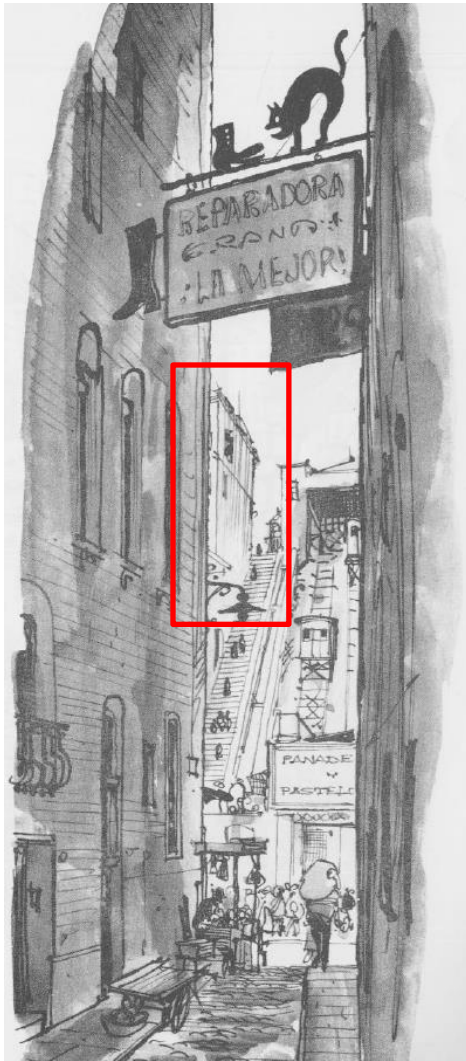


Figura 30 – Izquierda: Dibujo de Lukas del Ascensor Cordillera. Fuente: Lukas (Apuntes porteños, 1995); Derecha: Ascensor Cordillera, Valparaíso Chile. 1963. © Sergio Larraín / Magnum Photos. Fuente: <https://www.magnumphotos.com/arts-culture/society-arts-culture/sergio-larrain-valparaiso/attachment/par21387-2/>

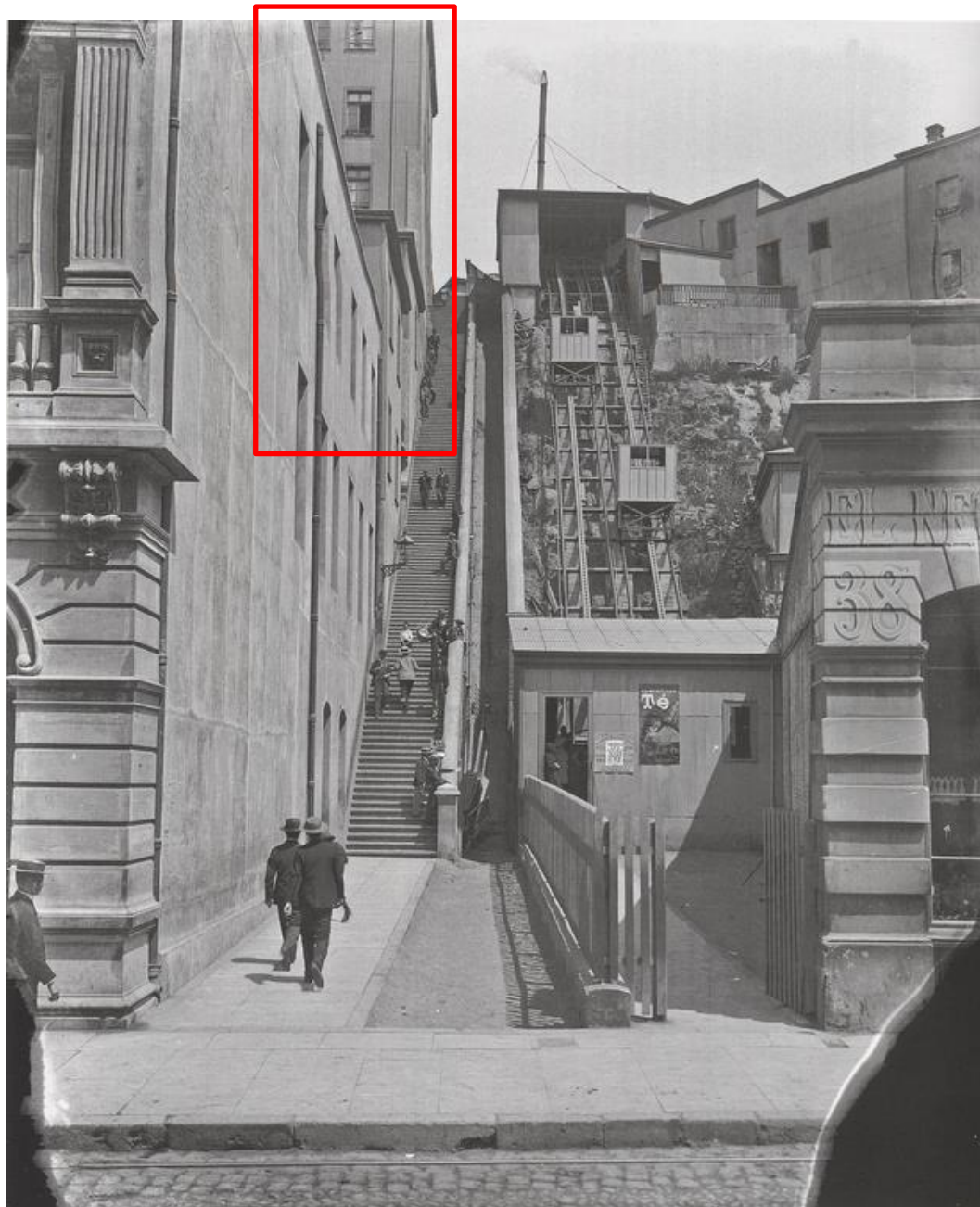


Figura 31 – Ascensor Cerro Cordillera, año aproximado 1900. Autor: Harry Olds (atribuida). Fuente: Museo Histórico Nacional



Figura 32 – Estado actual de ruina del inmueble señalado por entrevistada, vista desde el Museo Lord Cochrane en el Cerro Cordillera. 15.02.2018. Fuente: Autoría propia



Figura 33 – Estado actual de ruina del inmueble señalado por la entrevistada, vista desde la escalera Cienfuegos. 15.02.2018. Autoría propia

Un segundo episodio de expulsión importante ocurrió a escasos metros de la escalera Cienfuegos (Figura 29), el 3 de febrero de 2007 ocurre una gran explosión producto de una fuga de gas que deja cuatro personas fallecidas, diecisiete heridos, en ruinas el Palacio Subercaseaux y destruye completamente otros tres edificios de calle Serrano.

La justicia condenó a Chilquinta S.A. y GasValpo S.A. al pago de una indemnización de \$738 millones a 24 familias afectadas, puesto que fueron responsables en el sentido de no hacer las mantenciones correspondientes y constatar que los ductos eléctricos y de gas se encontraban a una distancia no reglamentaria, lo que habría causado la explosión (Nuñez, 2015).

Evidentemente esta tragedia destruyó viviendas y locales comerciales, lo que debilitó notablemente la actividad de esta histórica calle comercial.

Esta explosión es el hito principal, pero también, han ocurrido muchos incendios en este sector, levantado a esta altura, sospechas de la población residente:

*“Y bueno, vienen las explosiones, los incendios, que también en lo personal creo que son todos provocados, porque no son casualidades. O sea, el abandono que hubo en Barrio Puerto fue muy claro, se sabía a lo que iba, pero la gente, obviamente, desde nuestra ignorancia, nosotros no entendíamos por qué estaba sucediendo esto, hasta ahora un par de años atrás cuando empezamos a ver que ya se empiezan a posicionar estas inmobiliarias y centros arquitectónicos... Y empiezan a tratar de transformar el barrio en Cerro Alegre. Nos pusieron el The Clinic, el The Clinic quebró, ahora tenemos los Barbones, y tenemos al Emporio falso que tenemos allá abajo”.*  
(Karla, 32 años, restauradora, residente histórica).

Hoy en día, los predios eriazos que dejaron los edificios destruidos se utilizan como terraza y estacionamiento para un bar.

En términos demográficos, entre el censo de 2002 y el censo de 2017, 66 personas dejaron de vivir las manzanas donde se ubicaban los edificios destruidos.



Figura 34 – Palacio Subercaseaux y Calle Serrano previo a la explosión de 2007. Fecha: 03.12.2003. Autor: Javier García Cano. Fuente: Archivo personal Javier García Cano / AID FADU UBA. Disponible en: [http://www.aidfadu.com/ver\\_imagen.php?id\\_imagen=37165](http://www.aidfadu.com/ver_imagen.php?id_imagen=37165)



Figura 35 – Palacio Subercaseaux durante explosión e incendio, año 2007. Autor desconocido. Fuente: Televisión Nacional de Chile. Disponible en: <https://www.24horas.cl/regiones/valparaiso/valparaiso-conmemoran-tragedia-de-calle-serrano-1059663>



Figura 36 – Bomberos trabajando durante el incendio producido por la explosión del año 2007 en calle Serrano, vista de edificios que enfrentaban el Palacio Subercaseaux. Autor desconocido. Fuente: Sesta Compagnia di Pompieri Cristoforo Columbus de Valparaíso. Disponible en <https://sesta.cl/historia/catastrofes-historicas/>



Figura 37 – Calle Serrano, vista a predios eriazos que enfrentan las ruinas del Palacio Subercaseaux, utilizado actualmente como terraza por el Bar Barbones. Fecha: 15.02.2018. Autoría propia.



Figura 38 – Animita y placas conmemorativas de las víctimas de la explosión e incendio de calle Serrano. En ella se inscribió la frase "Valparaíso Humanidad del Patrimonio". Fecha: 15.02.2018. Autoría propia.



Figura 39 – Estado actual del Palacio Subercaseaux, 11 años después de la explosión. Fecha: 15.02.2018. Autoría propia



Figura 40 – Vista del Palacio Subercaseaux y el Edificio Astoreca, que se ubica frente a la Plaza Echaurren. Fecha: 15.02.2018. Autoría propia.





Figura 41 – Edificio Astoreca visto desde la Plaza Echaurren, cuando aún se realizaban trabajo de desarme y vaciado. Fecha: 03.01.2018. Autoría propia.

Nuevamente, a pocos metros del Palacio Subercaseaux, se ubica el edificio Astoreca (Figura 29), que era habitado por muchas familias de medios y escasos recursos y que fue comprado por la empresa naviera Ultramar, para instalar sus oficinas. A pesar de ya haberse realizado obras de vaciado, el proyecto no se ejecutará:

*“(...) el siguiente desplazamiento que hubo que fue así como impactante, fue el del Astoreca. En el Astoreca vivía mi abuela, pero mi abuela ya estaba muerta cuando eso sucedió. Pero yo conocí así a mucha gente que vivía en el Astoreca, vecinos, y todo. Y también tuve una infancia y una adolescencia dentro del Astoreca también, porque yo iba a visitar gente, convivía también en esos espacios. Cuando sacan a la gente del Astoreca, ya es como quiebre máximo. Igual los vecinos, muchos trataron de quedarse ubicados dentro del mismo sector, pero ahí está botado.*

*(Investigador): ¿Pero era mucha gente?*

*(Karla): Mucha. Más de 40 familias. Porque en realidad... inclusive, podrían ser más, porque en realidad el Astoreca por dentro estaba dividido en muchas habitaciones, eran como muchos cités, pero en un edificio. Entonces vivía mucha gente de estrato social bajo.*

(Milena): Arrendaban piezas.

(Karla): Claro, y arrendaban piezas, también había comercial abajo, en el primer piso. Después en el segundo piso, por el lado de Echaurren también, porque había un restorán en el segundo piso. Bueno, los echaron a todos y ahí está abandonado, y el dueño es una naviera. Desmantelaron todo por dentro, se llevaron... yo fui testigo de cuando se estaban llevando como todo lo que quedaba de valor dentro del Astoreca, se lo llevaron, saquearon el Astoreca. Y ahí está abandonada. (Karla, 32 años, restauradora, residente histórica y Milena, arquitecta, residente nueva)

En un artículo llamado “Los últimos habitantes del Astoreca” escrito por Madariaga (2013) se indica que el edificio Astoreca, construido en el año 1907, diseñado por el arquitecto Juan Dazzarola, fue vendido y desalojado el año 2013. Éste fue construido originalmente con destino residencial, con departamentos de 7 y 8 dormitorios, de estilo neoclásico y materiales nobles, como mármol y pino oregón. Al 2013 vivían 179 personas que formaban parte de 48 familias, además del comercio que ocupaba prácticamente todo el primer piso. El mismo artículo, citando a la revista “Qué Pasa” de marzo de 2013 señala:

*“... la intención del grupo Ultramar es mantener intacta la fachada del edificio y respetar plenamente la actual altura del inmueble, aportando así con los esfuerzos de recuperación del alicaído Barrio Puerto y del patrimonio de Valparaíso. La inversión implicará un desembolso de US\$20 millones”*

También, Madariaga (2013) cita las palabras de Paulina Kaplán, en ese entonces encargada de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Municipalidad, en el “El Mercurio de Valparaíso” en marzo de 2013:

*“Así como la restauración del Palacio Cousiño estimuló nuevas inversiones en el casco histórico, creemos que esta va a detonar un montón de otras acciones interesante pendientes en el barrio”*

Según el artículo de Madariaga (2013):

*“Para gran parte de sus moradores, la venta fue causa de tristeza y problemas. Pena, porque ellos pertenecen al barrio y no se quieren ir; y dificultad, porque dicen que escasea la oferta de viviendas, sobre todo por los últimos incendios que han desplazado a muchas familias porteñas”*

Madariaga (2013) recopila también la opinión de algunos vecinos forzados a desplazarse:

*“Don Renato [80 años] en su afán por ayudar estuvo haciendo trámites en el Serviu para encontrarle un lugar a la señora Alicia. Así como también buscaba datos de arriendo para la joven familia que vivía con él, los que estaban desesperados. Él ya tiene donde vivir, pero aseguró a La Juguera Magazine que “pese a que voy a estar lejos de aquí voy a venir igual para acá. Tengo toda la gente aquí, todos me conocen”. Esta identificación con el barrio se repite en distintos moradores del Astoreca. Paula (no quiso dar su apellido; de 30 años) contó a LJM: “Me gusta vivir aquí en el puerto a mi, ahora estoy muy triste porque me voy a un cerro. Aquí está toda mi gente, todo mi ambiente. Nunca voy a despedirme de la plaza”. Por su parte la señora Silvia Contreras (79 años) afirma: “A mi me gusta este barrio, será muy picante, pero me gusta”.*

Al final del artículo, la periodista reflexiona sobre los planes del Barrio Puerto, considerando que, si bien el proyecto se trata de un acuerdo entre privados, forma parte del “plan de gestión patrimonial de la ciudad” por lo que es necesario considerar a los habitantes. Madariaga también indica algo más preocupante aún, citando las declaraciones del alcalde de la época (Jorge Castro, UDI), que invisibilizaba a la población residente y da muestras de la intención gentrificadora:

*“(…) Y en la declaración citada del alcalde Castro se menciona la idea de “volver con la actividad humana” gracias a este plan estratégico, pero ¿es que acaso no existe vida en el barrio? ¿Se quiere llevar a cabo, entonces, un proceso de gentrificación, es decir, el desplazamiento de una población por otra más acomodada? ¿Cómo se puede proteger nuestro patrimonio escindiéndolo de su componente humano actual, cuando mundialmente hoy éste es entendido como el resultado de un estilo de vida común, de un proceso social?”.*

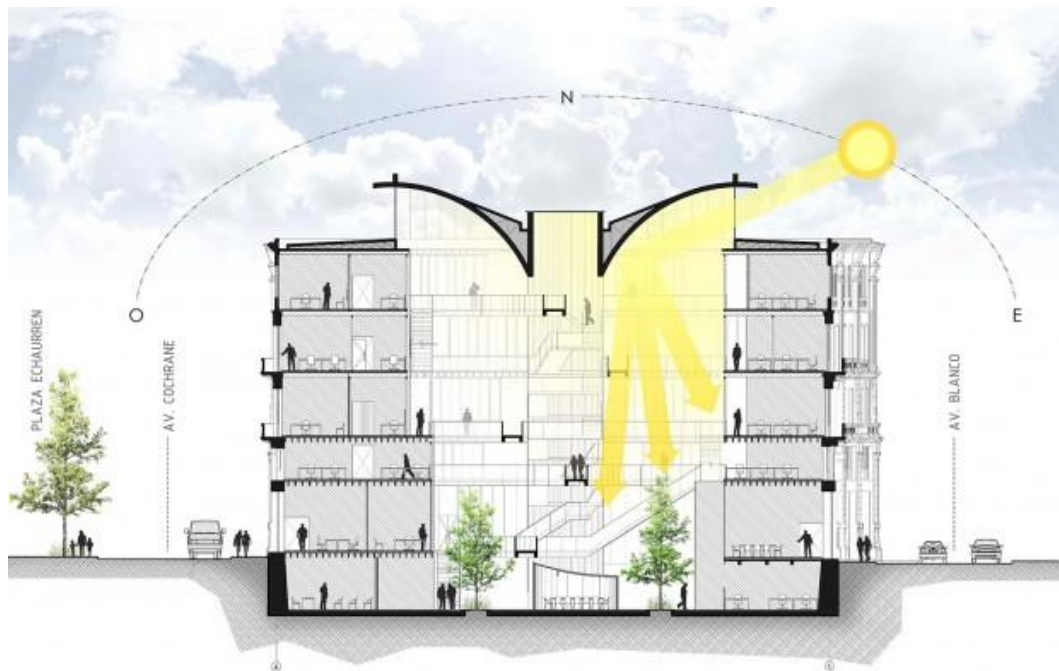


Figura 42 – Corte de proyecto de oficinas de la empresa Ultramar, proyectado por los arquitectos Enrique Browne y Tomas Swett el año 2015. Se observa la intención de proyecto del vaciamiento. Fuente: Enrique Browne & Associate Architects. Obtenido de <http://www.ebrowne.cl/astoreca-images.html>

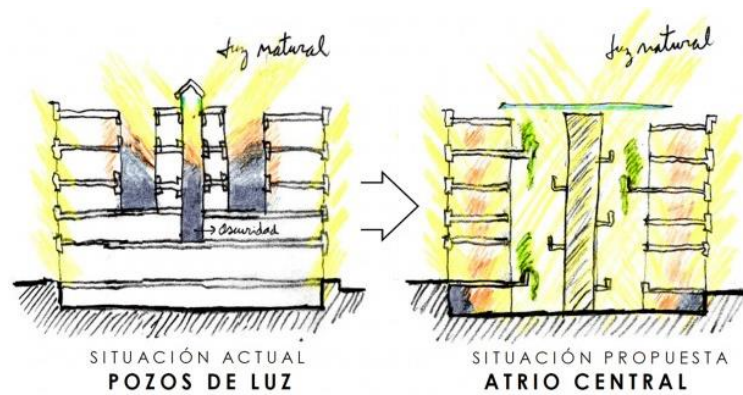


Figura 43 – Esquema de diseño de oficinas de la empresa Ultramar, proyectado por los arquitectos Enrique Browne y Tomas Swett el año 2015. Se observa la intención de proyecto del vaciamiento. Fuente: Enrique Browne & Associate Architects. Obtenido de <http://www.ebrowne.cl/astoreca-images.html>



Figura 44 – Imágenes del proyecto de oficinas de la empresa Ultramar, proyectado por los arquitectos Enrique Browne y Tomas Swett el año 2015. Fuente: Enrique Browne & Associate Architects. Obtenido de <http://www.ebrowne.cl/astoreca-images.html>

En la actualidad se desistió del proyecto y el edificio se encuentra en estado de abandono:

*“Hay inmobiliarias incluso que lo que hicieron fue vaciar, no fue cambiar al habitante. El Astoreca es un ejemplo, “lo voy a comprar, voy a hacer una oficina, lo vacío”. Muchas familias salieron de ahí y ahora el Censo dice 0 personas. Entonces si comparas el Censo del 2002 a la fecha, hay 0 personas en una manzana completa.*

*El (proyecto) de Ultramar, que finalmente Ultramar desistió del proyecto, y compraron una oficina al otro lado y el edificio está abandonado. El edificio es un inmueble de conservación, en zona típica, en Sitio de Patrimonio (Mundial), y no le podemos decir nada porque él es privado y él es el dueño. Pero se están cayendo las cornisas, no tiene habitantes, no sabemos si le están robando o no por dentro, en qué estado está al interior, si está esperando que se le caiga, o no está ni ahí con el espacio. Es dueño del eriazo que está al frente. Entonces al final, ahí no hubo ni turistificación, ni gentrificación, hubo expulsión, simple expulsión. Y así vamos contando la cantidad de inmuebles en el Barrio Puerto, la mayoría es expulsión de habitantes, no hay recambio.”* (María José Larrondo. Directora de Gestión Patrimonial de la Municipalidad de Valparaíso).

#### 6.2.4.2. Turistificación

Como señala Navarrete (2017, pág. 64):

*“el centro histórico se tiene que dejar devaluar lo suficiente en términos de valor de suelo, para que resulte conveniente comprar barato y vender a precios elevados según actividades y perfiles de usuarios con mayor poder adquisitivo”*

Esto lo vamos a ver ejemplificado en el proceso que vivió el tradicional “Emporio Echaurren”, fundado en el año 1901 y ubicado en la esquina de Cochrane y Clave, frente a la Plaza Echaurren y a escasos metros del edificio Astoreca.

Según señala el Ossandón (2005), en su artículo “El fin a un pedazo de historia” del Mercurio de Valparaíso, ya en una entrevista a Marco Aste, propietario del local, publicada el 25 de junio de 1989, señalaba:

*"yo no me arrepiento de haberme metido en este negocio, pese a estar rodeado de supermercados", agregando que tenía fe en su clientela, porque es diferente y busca una atención personalizada que en el supermercado no le dan.*

*De igual manera, acotaba que "el emporio tiene muchos tipos de productos que no existen en supermercados. Artículos de rotación más rápida. Los supermercados que hay en este sector no me han quitado mucha gente, por el contrario, han atraído más clientela al barrio que se ha interesado en mi emporio".*

*(...) Aste expresaba confiado que "las ventas no han variado sustancialmente. Movimiento no falta aquí. Hay momentos en que estamos corriendo para atender al público".*

Sin embargo, 16 años después, el año 2005 la situación era completamente distinta. En el mismo artículo se señala:

*"No podemos vivir de la nostalgia", fueron las primeras palabras de Rodrigo Gálvez, quien bajo el alero de Marco Aste, es actualmente socio propietario del tradicional "Emporio Echaurren", que luego de más de un siglo de funcionamiento en uno de los barrios que vieron nacer a Valparaíso, baja su cortina de manera definitiva en el popular sector.*

*(...) el local, que también se ha hecho parte del circuito turístico de Valparaíso, cerrará sus puertas a fines de marzo (de 2005), según confirmó Rodrigo Gálvez. Las razones, bajas ventas y el progresivo deterioro del sector de la Plaza Echaurren que, a juicio del empresario, se encuentra sumido en una creciente delincuencia.*

#### DELINCUENCIA Y VENTAS

*"Si nosotros hasta sabemos quiénes son esos delincuentes. A veces llegan y entran al negocio y nos amenazan. Entonces, yo no voy a estar arriesgando mi vida y la de mis trabajadores por un local que, pese a los años de tradición que tiene, no maneja ventas al detalle que puedan sustentar*

*el valor del arriendo que tenemos que costear todos los meses y que alcanza los 800 mil pesos. Nosotros hace ya algunos años nos posicionamos como una distribuidora que abastece a barcos, trasatlánticos y otras empresas", aclara.*

*En este sentido, Gálvez manifiesta que "durante años nos prometieron que se iban a realizar mejoras al sector, que se iban a implementar nuevos programas para combatir la delincuencia. Claro, algo se hacía, pero después todo seguía igual. Los pocos turistas que vienen muchas veces son asaltados a las afueras del local. Es una situación insostenible".*

*Por tales motivos, la familia propietaria de la marca "Emporio Echaurren", determinó trasladarse, sí o sí, a la comuna de Concón, para seguir desarrollando sus negocios como distribuidora.*

*(...)*

*Además, menciona que cerca de 18 locales que se ubicaban en la calle Serrano ya han cerrado sus puertas, antecedente que corrobora el grave estado comercial por el que pasa el sector.*



Figura 45 – Interior del emporio Echaurren de Valparaíso. Fecha: junio de 2003. Fuente: Galería de la Construcción / Cámara Chilena de la Construcción. Obtenido de: <http://biblioteca.cchc.cl/galeria/ficha.asp?Id=25019>



Figura 46 – Exterior del edificio donde se emplaza el Emporio Echaurren, durante su remodelación.  
Fecha: 15.02.2018. Autoría propia.

El año 2019, reabre el local en su misma ubicación y con la misma marca, pero enfocado completamente al turismo y a un público con un mayor poder adquisitivo:





Figura 47 – Interior del primer piso del remodelado Emporio Echaurren. Fecha: 02.10.2019. Autoría propia.



Figura 48 – Interior del primer piso del remodelado Emporio Echaurren. Fecha: 02.10.2019. Autoría propia.

*“Si tú me preguntas cuál fue mi reacción cuando vi el Emporio Echaurren... Yo le conté a la Mile, yo crucé llorando la calle, me senté en la Echaurren a llorar. Mientras mucha gente sí se siente feliz por eso, yo no me sentía feliz porque yo sé lo que se viene después, lo puedo visualizar a futuro. Esto ni siquiera es el comienzo, estamos en el comienzo de la última fase, porque esto viene desde cuando nos desplazaron de la escala de Serrano, el Astoreca, viene de mucho antes.*

*Pero ya veo que esto ya empezó a avanzar, y no puedo hacer más que... mi sentir es como “ufff, ya”, llorar, ya está ahí. Cómo hacer para que esto no avance más, y para que realmente las cosas que se hagan en el barrio sean para los vecinos, para la gente que habita cotidianamente, y no para los que vienen de afuera, o para los que quieren subir el estrato social del barrio. Porque los más perjudicados van a ser la gente que arrienda, los más perjudicados van a ser los pobres, en el fondo, que es la gente que está sumida en la droga y en el alcohol. No hay políticas tampoco, estatales ni locales, como para hacer un real trabajo con la gente que tiene adicciones. Lo más fácil para el Estado, qué va a hacer, va a sacarlos, desplazarlos. Van a pescarlos y van a tirarlos a otro lado. Que también no es solamente un problema de Valparaíso, yo creo que es un problema muy global, que en el fondo, lo que hace es que empieces a tratar de cubrir otros espacios para poder vivir, porque allá abajo el costo de vida va a ser demasiado alto, o sea, ¿quién vive en Cerro Alegre? No quedan vecinos en Cerro Alegre. Entonces, el turismo no ayuda, el turismo lo que hace es aportar más al desplazamiento de los habitantes. (Karla, 32 años, restauradora, residente histórica)*

La sensación de los residentes, principalmente arrendatarios, es que la “regeneración urbana” que se busca desarrollar los va a terminar expulsando o de plano que para que ésta se produzca, es necesario expulsarlos, lo que vendría de la mano con el turismo y propiciado por organismos del Estado.

Como se mencionó anteriormente, el vínculo con el turismo es persistente en las políticas patrimoniales, de hecho, estaría vinculada directamente con la postulación del sitio. A este tema la Directora de Gestión Patrimonial de la Municipalidad de Valparaíso señala:

*“todos sabemos que la declaratoria Sitio Patrimonio (Mundial) nace por un tema de darle un impulso económico a Valparaíso. Y yo creo que el gran error fue “ya, activemos”, y se activó todo en un solo sector, y no generó... ni ese sector bastó para generar e irradiar un mejoramiento en el tema económico de la ciudad. Entonces, al final, y esto no es culpa sólo de los vecinos, o sea, yo entiendo que si me cuesta tanto mantener esta casa y alguien me ofrece comprármela a un buen precio, la vendo. Entonces tampoco es que haya una gentrificación asociada, yo creo que es más bien una turistificación en donde se generó un mono uso, no sé cómo decirlo, pero un solo uso en todo un sector, sin analizar la capacidad de carga del sector, sin analizar un desarrollo económico*

*óptimo. O sea, lo ideal es que la gente que va a hacer el aseo en mi hotel viva cerca, y así no pago traslado, y se genere un circuito que realmente motive y desarrolle económicamente”.*

El sector al que se refiere es el Cerro Alegre y Concepción, sector que es el epicentro de la oferta turística de la ciudad. En ese sentido, cabe señalar que ha habido esfuerzos desde otros organismos del Estado por este tipo de desarrollo y vinculado específicamente a este sector, en ese sentido señala:

*“Y además, todos los fondos de intervención, excluyendo el PRDUV que fue un fondo y que abordaba grandes áreas y al final se terminó ejecutando, entonces lo más fácil de ejecutar que era justamente Cerro Alegre y Concepción. Obviando eso. Todo el resto de los fondos, siempre el CORFO, los Capitales Semilla, el Capital no sé qué, cuando estaban enfocados a Patrimonio, tenían una acepción; sólo Cerro Alegre y Concepción. Entonces terminó generando una inversión única en estos sectores”.*



Figura 49 – Calle Papudo y su conexión con el Pasaje Gálvez, polo turístico muy importante dentro del Cerro Concepción. Fecha: 06.09.2019. Autoría propia

Con respecto a las consecuencias que ha tenido ese tipo de desarrollo, impulsado por el Estado se señala lo siguiente:

*“hicimos el ejercicio con los datos del Censo y datos de patente solo de (paseo) Dimalow: en estos 15 años, queda un habitante, ese habitante ya vive de muy mala manera, porque el carrete, el ruido... los hoteles no se están haciendo cargo de su basura, ninguno, todos están... si uno va al Servicio de Impuestos Internos, todos están como habitacional porque son hoteles, pero todos tienen patente de alcohol. Entonces, al final, no puede ser que en calles completas tengas solo hoteles, o residenciales, o de ese ámbito, y todos digan “no, es que aquí no se vende alcohol”, pero todos sabemos que sí venden alcohol, que cierran a cierta hora y a esa hora siguen el carrete afuera, y que “ah, es que aquí no vive nadie”, sí, viven, pocos, pero viven, y esos que viven ahí viven mal, porque tengo sólo hoteles y restaurantes, y bulla, y ruido... Y obviamente a estos hoteles y restaurantes les molestan esos pocos habitantes que hay porque piden que bajen el volumen, porque llaman a Carabineros. Entonces no hay un buen vecino.*

*Hay un conflicto, y el conflicto es saquémoslo. Entonces hay una presión por sacarlos, y ahí viene CORFO “te inyecto recursos para que lo transformes en un restorán”. Y de hecho, se cambió toda la red de agua potable y alcantarillado de ese cerro, completa, y ya no da abasto. Entonces ahora hay un tope, “sabes qué, ya no se pueden dar más patentes”. Y empieza... y ahí es donde hay un empuje y dicen “pero cómo, si es el barrio más no sé qué, hay que hacerlo, hay que hacerlo”, y empieza este empuje desde la Cámara de Turismo, la Cámara de Comercio, pero no están viendo que eso también está gatillando un problema, que es un problema económico. Porque generar un solo uso en un solo sector también deteriora, y ha generado deterioros altos”.*

Ahora, en cuanto a la conservación de la dimensión física del patrimonio en ese sector se da cuenta por un lado de un deterioro o pérdida de integridad, por las operaciones de vaciamiento de edificios, pero también de un crecimiento de la vulnerabilidad a los siniestros o en cuanto al riesgo:

*“Y por suerte hasta ahora no ha generado incendios, la gran mayoría lo que ha hecho es vaciar los inmuebles. Tampoco puedo ser retroactivo, no puedo decir “sabes qué, nos está yendo mal como hotel, y queremos volver a residencia”. No se puede, porque vaciaron los edificios, y en caso de incendio, se quemarían completos, completo, de uno al otro, todos.*

*Entonces tampoco se midió la gestión del riesgo. Ya no entran bomberos, no entran las ambulancias, y los pocos vecinos (dicen) “cerremos el pasaje”. Se muere alguien, cómo entran la ambulancia, cierran el pasaje, y viven tan pocos (...), entonces hay un círculo vicioso.”*

Por otra parte, Verónica Rogers, vecina histórica del Cerro Alegre, emprendió el negocio de un hotel boutique en lo que había sido su casa. Es la presidenta de la Federación de Servicios Turísticos de Valparaíso (Fesetur) y grafica cómo se ha perdido la vida de barrio y el comercio local en el sector:

*“Hoy día Valparaíso tiene polos, gastronómico, polos de hotelería, bien específico y localizado geográficamente. Generalmente, en esos mismos sectores, es donde sí se ha perdido el barrio, el almacén, el comercio local. Yo vivo en esta casa desde hace muchos años, muchos años antes, y en Valparaíso, pero siempre en este sector, y en la esquina estaba el viejito Don José... Hoy día sigue habiendo un negocito, pero ya no es el negocio de barrio. Ahora, venden almuerzos, como que se diversifica el negocio, se va adaptando a la necesidad. Pero antes aparecía un montón de comercio local, la vieja que vendía las verduras, ya no está la vieja de las verduras, entonces... pero sí se puso una dulcería, porque esa dulcería es mucho más atractivo para... Entonces hay una dinámica de la economía local que ha cambiado su giro, que ya no está, y no podemos pedir tampoco, la cosa doméstica. Tú venías a Valparaíso... cuando esto era mi casa, y mis hijos tomaban el colectivo en la Plaza Aníbal Pinto, y una vez al mes pasaba el chofer del colectivo a decirme “los niños tomaron tantas veces el taxi, son 15 lucas, 20 lucas”. Eso ya se perdió. O que el chofer venía por la Av. Alemania, y el chofer te decía “espéreme un ratito”, y se bajaba a dejar la bolsa del pan, porque la mujer vivía en la esquina y le dejaba el pan. Pero tampoco podemos pedir con la población como crece, mantenemos en eso. Existe un comercio local más precarizado también, y lo que queda adaptándose a una sobrevivencia a través del turismo”.*

Ahora bien, considera que existe una relación de la hotelería con los vecinos que es buena y que los conflictos surgen por un problema de actitud:

*“Mira, generalmente, cuando el hotel... por lo menos los primeros hoteles boutique, calculo unos 15 hoteles boutique... los primeros hoteles boutique fuimos los propios dueños que hicimos la renovación de nuestros espacios. Entonces, yo conozco al vecino, conozco a la vecina, porque los cabros chicos jugaban juntos, entonces todos estos hoteles se hicieron en función de un emprendimiento con la relación del entorno. Posteriormente, ya llegan otros personajes de otras partes, ya sea nacionales o extranjeros, y se arman conflictos, donde se posesionan. Por ejemplo el Winebox, que es de un señor que está en unos contenedores... tiene una pelea frontal con los*

*vecinos y con la Municipalidad. Y él llega a imponer un sistema en un sector que él dice que era de puros traficantes y vendedores de lechuga. Entonces el entorno le hace como una contraposición a este señor, pero es por un tema de actitud. Pero, por ejemplo, este hotel, si a mí me pasa algo, si empiezan a caer gotas del techo, el vecino de al frente me llama y me dice “Señora Vero, se le está lloviendo, se le cayó una lata...”, ¿cachai? Porque generamos, la hotelería en general generamos esa buena onda, no sé cómo llamarlo, con el entorno”.*

Cabe destacar que, desde su experiencia, hubo una transformación que partió de los mismos vecinos, es decir, donde se mantienen las mismas redes sociales y sin contemplar una expulsión y asocia el conflicto a nuevos actores foráneos que no respetan las dinámicas del barrio donde se insertan.

Para graficar la concentración de inmuebles con usos turísticos en el área, se elaboró una cartografía (Figura 50) de los usos más relevantes por turistificación de acuerdo a lo señalado por los entrevistados. Si bien no se pudo acceder a la información oficial de patentes en el área, esta se llevó a cabo extrayendo nodos de información de la plataforma Open Street Map, un mapa web colaborativo en donde los usuarios pueden ir añadiendo información en base a etiquetas. Mediante la herramienta Overpass Turbo, se extrajeron los nodos correspondientes a los usos: hotel, hostel, restaurant, café, bar y nightclub. Si bien este mapa no nos permite cuantificar de forma certera cuántos comercios existen realmente en el área, si nos permite hacernos una idea bastante precisa de como se concentran y distribuye la oferta en el Área Histórica de Valparaíso.

Como se observa, existe una fuerte concentración de la oferta turística en el Cerro Alegre y Concepción, que supera ampliamente al resto del área y que es prácticamente inexistente en el Cerro Cordillera, el entorno de la Iglesia la Matriz y la Población Márquez. Sin embargo, se debe aclarar que de acuerdo a lo observado en terreno, si existe oferta turística hotelera tanto en el Cerro Cordillera como en el entorno de la Iglesia

La Matriz. Debemos tomar en consideración, además, la oferta de otros servicios turísticos como Airbnb, que operan de manera más informal y que no se han visto reflejado en esta cartografía.

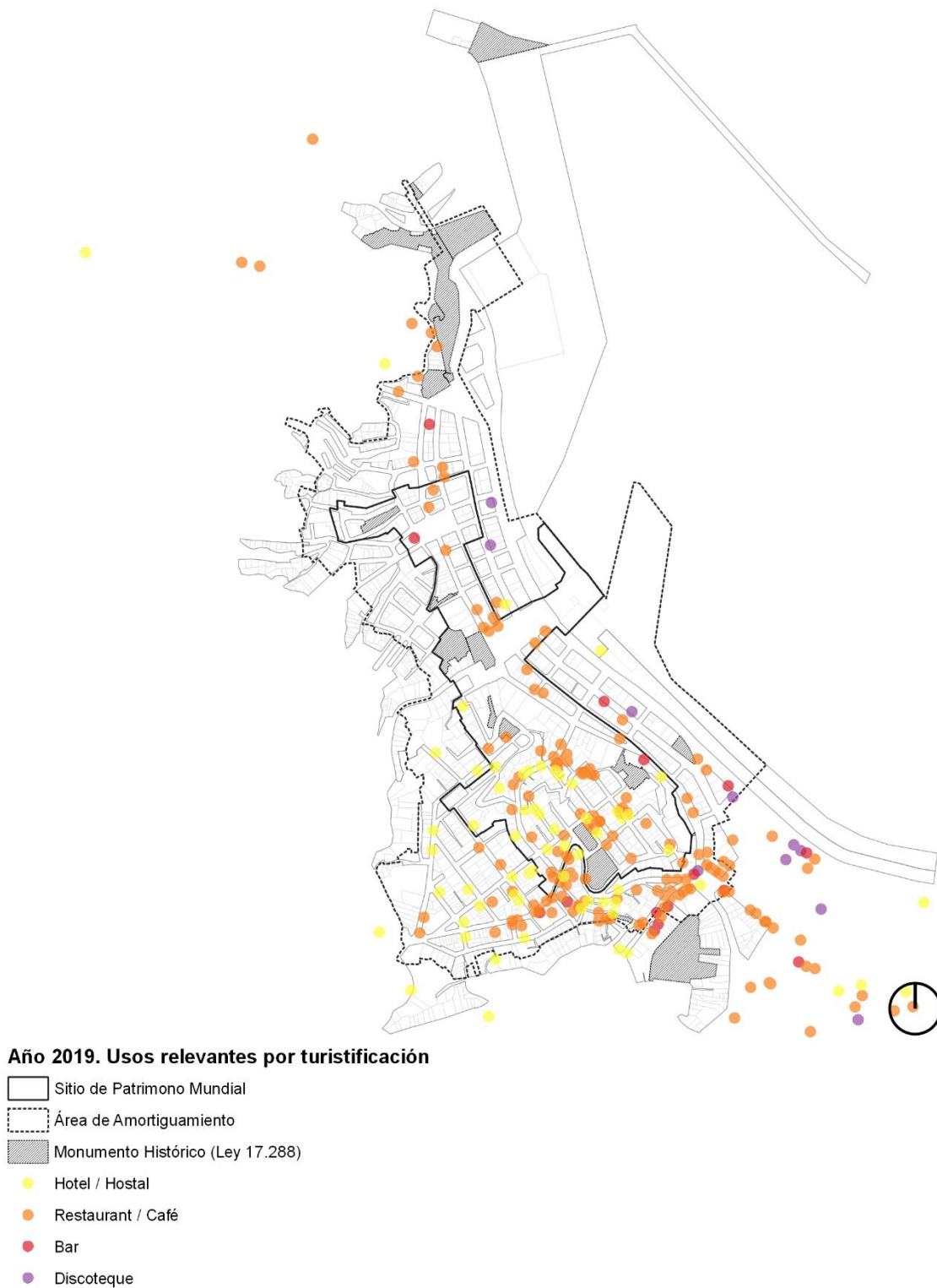


Figura 50 – Usos relevantes por turistificación en el área de estudio. Fuente: elaboración propia en base a Open Street Map - <https://www.openstreetmap.org/> extraída mediante Overpass Turbo / <http://overpass-turbo.eu>



### **6.3. La transferencia de una herencia**

Para determinar el conflicto de traspaso de la herencia en los términos indicados por Carrión (2001) es necesario determinar cuál es el objeto de transferencia, cuál es la sociedad que transfiere y cuál es la que hereda.

#### **6.3.1. El objeto de transferencia**

En el caso de estudio, el objeto de transferencia está determinado en términos concretos por una serie de instrumentos normativos y de protección del patrimonio urbano y arquitectónico, que están superpuestos sobre un determinado territorio, (ver subtítulo 6.1 La protección patrimonial del Área Histórica de Valparaíso). Desde el punto de vista normativo, cada una de estas protecciones, responde a sus propios valores, por lo que no es posible hablar de *un objeto* de transferencia, sino de *los objetos* de transferencia que a su vez componen una sola área que posee un valor universal excepcional. Esta superposición de protecciones es relevante puesto que, como veremos más adelante, es determinante para identificar a la sociedad heredera.

Ahora bien, dicho marco lógico opera sólo en cuanto a la dimensión física del o de los objetos patrimoniales. Se debe considerar que las protecciones se superponen dentro de un territorio habitado y que es el soporte para la infinidad de actividades y relaciones entre personas, que poseen distintos grados de arraigo y cuyas acciones tienen una infinidad de impactos sobre esa dimensión física. Estas protecciones precisamente vienen a mediar entre las personas y las acciones que se realizan sobre el territorio o bien la dimensión física del objeto patrimonial. En este punto tanto la visión

del género epistolar, como la visión patrimonial de los centros históricos indican que es necesario considerar la dimensión social como lo son el medio y sus lazos sociales, económicos o culturales (UNESCO, 1977), las funciones del área urbana, la participación y el compromiso en la gestión por parte de los habitantes (ICOMOS, 1987), “las prácticas sociales o espirituales pasadas o presentes” (...) “costumbres, usos o actividades y otros aspectos del patrimonio intangible que crearon o formaron el espacio, así como el contexto actual y dinámico de índole cultural, social y económico” (ICOMOS, 2005), la historia local, las prácticas sociales y religiosas, la originalidad (Delgadillo, 2008), entre otras.

Si bien hoy el Consejo de Monumentos Nacionales (2019), a través de sus “Lineamientos para la normas de intervención de la Zona Típica Echaurren Serrano”, zona que compone el Área Histórica de Valparaíso, incorpora cinco categorías de valoración: arquitectónico/urbanístico, histórico, paisaje/geográfico, asociativo y socioeconómico, casi todas éstas se traducen en atributos de la dimensión física, puesto que dentro de ésta dimensión se enmarcan las facultades del organismo.

No es el objetivo de esta investigación hacer un levantamiento catastral de los aspectos que componen la dimensión social del objeto patrimonial. Sin embargo, sí es atingente identificar (más adelante) esos aspectos de la dimensión social que se han visto alterados como consecuencia de la protección patrimonial del área.

Podemos concluir hasta este punto que el o los objetos de transferencia (Carrión, 2001), están más o menos definidos en su dimensión física, pero no en su dimensión social.

### 6.3.2. La sociedad que transfiere

Este es uno de los aspectos donde podemos encontrar un mayor consenso.

Recordemos el valor universal excepcional declarado:

“Valparaíso es un testimonio excepcional de la fase temprana de globalización avanzado el siglo XIX, cuando se convirtió en el puerto comercial líder de las rutas navieras de la costa del Pacífico de Sudamérica”.

Sitúa por tanto a la sociedad que transfiere dicho patrimonio en un marco temporal (avanzado el siglo XIX), en un marco socio-geográfico (globalización) y económico (puerto comercial líder en las rutas navieras de las costas del Pacífico de Sudamérica). La literatura es bastante consistente en afirmar que “La apertura del Canal de Panamá, en 1914, constituyó el gran golpe para Valparaíso, al sacar a la ciudad de la principal ruta de navegación interoceánica” (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004, pág. 59). También es clara en afirmar el carácter cosmopolita de dicha sociedad, producto de la migración principalmente europea: en primer lugar, los ingleses y alemanes, con gran éxito económico y luego los franceses, italianos y españoles, menos aventajados pero que dominaron el comercio minorista (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004, pág. 56). A esta elite económica, en conjunto con la elite política que gobernaba la ciudad-puerto desde finales del siglo XIX y hasta principios del siglo XX, generalmente se les atribuye la planificación y construcción del patrimonio urbano arquitectónico del Área Histórica de Valparaíso.

Ahora bien, a la luz de este ejercicio investigativo sería necesario incorporar a la definición de esta sociedad, el rol que desempeñaron las clases trabajadoras,

especialmente de los constructores, maestros y artesanos. Estos materializaron a través de su inventiva las edificaciones que se adaptan a condiciones topográficas difíciles (Consejo de Monumentos Nacionales, 2019, pág. 13). También a los trabajadores portuarios, actividad presente hasta el día de hoy, aunque muy disminuida producto de la automatización de las labores portuarias y en general a la sociedad que ejercía labores de mano de obra asociadas a estas actividades y que por tanto la hicieron posible y también la habitaban, y que no pueden ser invisibilizados a la hora de definir a la sociedad que transfiere el o los objetos patrimoniales.

### 6.3.3. La sociedad heredera

Considerando el consenso que hay tanto en la visión del género epistolar como en la visión patrimonial de los centros históricos, podemos afirmar que es preponderantemente relevante en establecer su condición de heredera, la población que habita el sitio y tiene un vínculo histórico con el lugar. Es decir, residentes, comerciantes, trabajadores, etc., puesto que ésta es la sociedad que mantiene viva las prácticas culturales, sociales y económicas que tienen lugar en el territorio. Muchos de ellos además, pueden tener vínculos sanguíneos con los miembros de la sociedad que transfiere, no necesariamente con los miembros de la elite que planificó, gestionó y financió la construcción del patrimonio en el territorio en su dimensión física, sino más bien con quienes construyeron, trabajaron en él y dieron vida a ese soporte.

Ahora bien, si consideramos las protecciones patrimoniales superpuestas aplicadas al territorio, podemos argumentar que estas definen lo que se podría denominar una sociedad heredera de forma explícita por la naturaleza misma del instrumento.

En primer lugar y como se observa en la Figura 9 y la Figura 10 todo el sitio está protegido como Zona de Conservación Histórica y una gran cantidad de Inmuebles como Inmuebles de Conservación Histórica. La determinación de los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica es una atribución que le otorga el artículo 60° de la LGUC a los Planes Reguladores Comunales, es decir, corresponden al patrimonio urbano arquitectónico comunal, entendiéndose por lo tanto que la sociedad heredera de dicho objeto patrimonial es toda la población comunal.

En segundo lugar y como se observa en la Figura 9 y la Figura 11, se han definido Monumentos Históricos y Zonas Típicas o Pintorescas. Las Zonas Típicas y los Monumentos Históricos corresponden a dos categorías en las que se dividen los Monumentos Nacionales. Esta denominación, los organismos y los procedimientos que rigen este tipo de protección está normados por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales. Por lo tanto, podríamos entender que la sociedad heredera de dicho objeto patrimonial es toda la población nacional.

En tercer lugar y como se observa en la Figura 8 la declaración de Sitio de Patrimonio Mundial es llevada a cabo por la UNESCO a petición del Estado parte. Por la naturaleza de esta declaración podríamos entender que la heredera de dicho objeto patrimonial es la humanidad completa.

A partir de estos instrumentos, podríamos decir que el carácter general que poseen, permitiría afirmar que cualquier sujeto social que forma parte de la humanidad podría sentirse en parte, heredero de este objeto patrimonial. Por lo tanto, consideraremos que el ejercicio de su condición de heredero va a depender de:

1) El grado de interés sobre el sitio en su condición de objeto patrimonial: el que podrá manifestarse de manera positiva o negativa en la conservación del área de acuerdo con sus criterios de intervención en el ámbito patrimonial.

2) El nivel de poder sobre el objeto patrimonial: en todos sus sentidos, pero sobre todo el que parte del objeto patrimonial esté en su poder, en el sentido corporal o jurídico, el que se puede ver incrementado por su capacidad económica.

En base a lo indicado tanto desde la visión del género epistolar como desde la visión de los centros históricos se identificaron a los siguientes sujetos sociales o grupos de interés:

- Residentes: que pueden tener distinta relación de tenencia sobre la vivienda en donde se establece su hogar. Pueden ser residentes históricos o nuevos residentes.
- Comerciantes locales: personas que ejercen su actividad comercial en el territorio y que tienen relación directa con el espacio público, de manera formal o informal.
- Propietarios y Copropietarios: que pueden ser individuales o colectivos y pueden haber adquirido el inmueble o haberlo heredado.
- Población flotante: pueden ser trabajadores, estudiantes, usuarios de los equipamientos, etc. A su vez, pueden ser residentes de la misma comuna o de otra comuna.
- Visitantes o turistas: nacionales o extranjeros.

- Empresas de productos o servicios: pueden administrar sus negocios desde el territorio, pero podrían desarrollarse a escala comunal, regional, nacional o internacional (edificios corporativos de empresas navieras por ejemplo) o bien, pueden vender sus productos o prestar sus servicios en el territorio (supermercados por ejemplo).
- Empresas inmobiliarias con negocios en el territorio: el territorio es un insumo para sus negocios, transformándolo.
- Organizaciones sociales: pueden ser territoriales o funcionales relacionadas al territorio.
- Asociaciones gremiales y sindicales: pueden agrupar a personas naturales o jurídicas relacionadas al territorio.
- Fisco: El Estado como propietario de inmuebles emplazados en el territorio.
- Gobierno local: Municipalidad (administrador oficial del SPM y de los BNUP), así como también SEREMIs, Intendencia, etc.
- Gobierno central: El Estado como quien elabora las políticas, planes y programas que intervienen en el territorio en múltiples dimensiones.
- UNESCO: Organismo internacional que enlista el sitio como patrimonio mundial y que insta al Estado parte a su salvaguarda.

#### *6.3.3.1. El poder: la concentración de la propiedad y el recurso económico*

Desde la dimensión física del patrimonio podemos dividir los elementos que componen el Área Histórica de Valparaíso en dos categorías determinadas por la legislación chilena: la propiedad privada (los inmuebles) y los bienes nacionales de uso

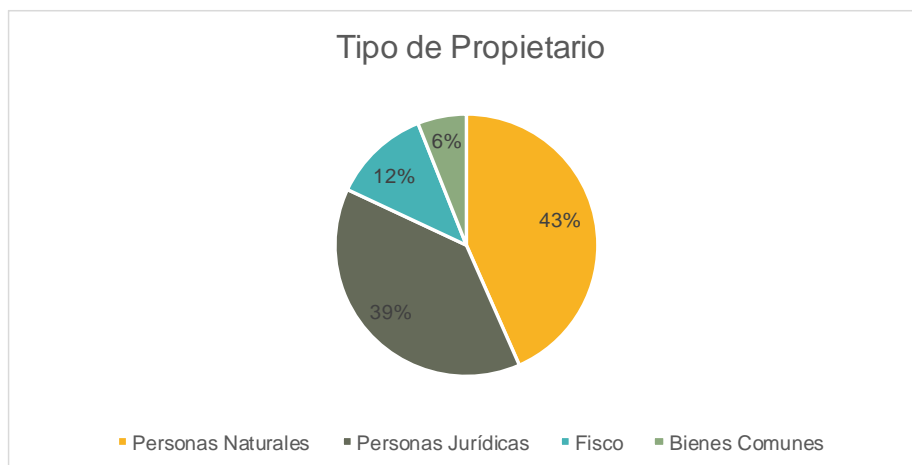
público (el espacio público). En ese sentido podríamos decir que en el contexto nacional el privado (persona natural o jurídica) tiene el mayor grado de poder sobre su propiedad (suelo y edificio) y el Estado tiene un mayor grado de poder sobre los bienes nacionales de uso público (suelo, equipamiento y mobiliario urbano) y sobre sus propiedades (suelo y edificio, a través del Fisco).

Se podrían determinar otros grados de poder sobre el territorio, como puede ser el poder político, redes de influencia, el poder de la violencia, etc. Sin embargo, éstos son difíciles de medir. En ese sentido y para efectos de la investigación, se considerará la propiedad del inmueble y la capacidad económica como el principal parámetro para medir el poder sobre los elementos urbano-arquitectónicos que componen el sitio y como uno de los factores determinantes para ejercer la condición de heredero del objeto patrimonial. Por estos motivos se analizó la concentración de la propiedad en el área.

### *La propiedad*

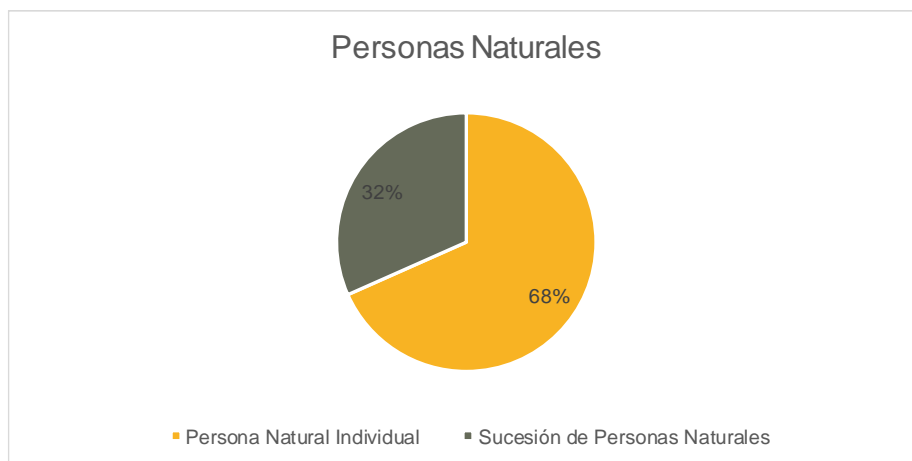
En base a la información de Catastro y Roles Semestrales de Contribuciones del Servicio de Impuestos Internos y a la vectorización de los predios de cartografía digital de SII Mapas, se procesó la información relativa al Semestre 1 de 2017, puesto que esta base de datos cuenta con la información de propietarios, columna que no está disponible o se encuentra truncada en base de datos de otros semestres, además coincide con el Censo 2017, por lo que se trabajó en la cruce de datos de ambas fuentes.





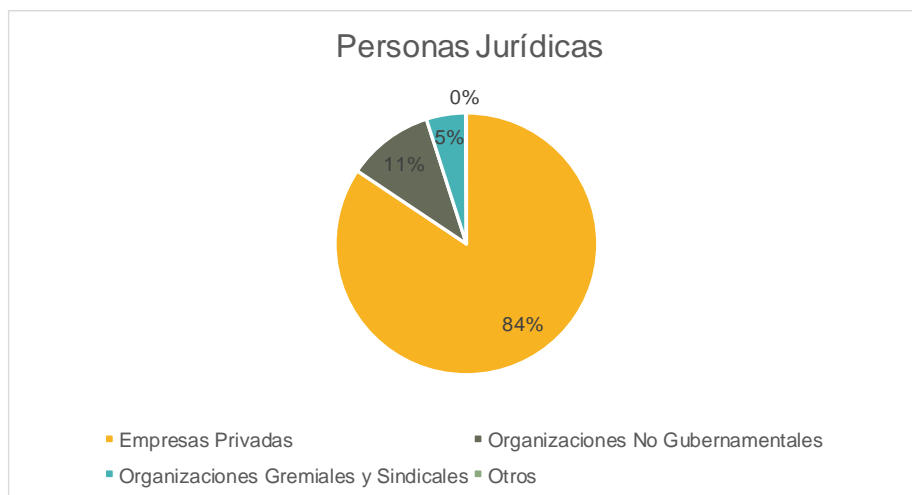
<b>Tipo de Propietario</b>	<b>Superficie Edificada</b>	<b>%</b>
Personas Naturales	415.664 m <sup>2</sup>	43%
Personas Jurídicas	377.114 m <sup>2</sup>	39%
Fisco	116.204 m <sup>2</sup>	12%
Bienes Comunes	58.119 m <sup>2</sup>	6%
<b>Total</b>	<b>967.101 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Figura 51 – Superficie edificada por tipo de propietario. No se consideró la manzana de borde costero correspondiente al puerto. Fuente: elaboración propia en base a información del Servicio de Impuestos Internos (2017).



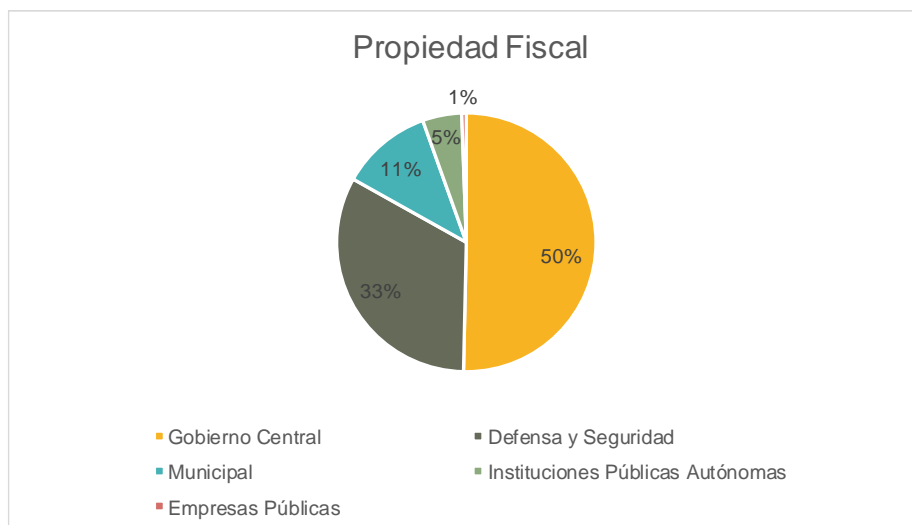
<b>Personas Naturales</b>	<b>Superficie Edificada</b>	<b>%</b>
Persona Natural Individual	282.774 m <sup>2</sup>	68%
Sucesión de Personas Naturales	132.890 m <sup>2</sup>	32%
<b>Total</b>	<b>415.664 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Figura 52 – Superficie edificada por tipo de propietario persona natural. No se consideró la manzana de borde costero correspondiente al puerto. Fuente: elaboración propia en base a información del Servicio de Impuestos Internos (2017).



Personas Jurídicas	Superficie Edificada	%
Empresas Privadas	318.926 m <sup>2</sup>	85%
Organizaciones No Gubernamentales	39.805 m <sup>2</sup>	11%
Organizaciones Gremiales y Sindicales	18.100 m <sup>2</sup>	5%
Otros	283 m <sup>2</sup>	0%
<b>Total</b>	<b>377.114 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Figura 53 – Superficie edificada por tipo de persona jurídica. No se consideró la manzana de borde costero correspondiente al puerto. Fuente: elaboración propia en base a información del Servicio de Impuestos Internos (2017).

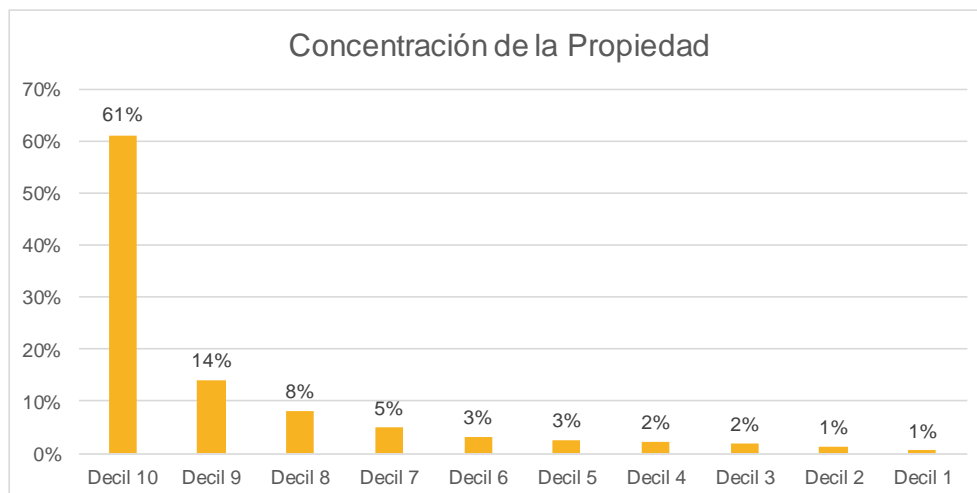


Propiedad Fiscal	Superficie Edificada	%
Gobierno Central	58.506 m2	50%
Defensa y Seguridad Municipal	38.088 m2	33%
Instituciones Públicas Autónomas	13.270 m2	11%
Empresas Públicas	5.680 m2	5%
<b>Total</b>	<b>116.204 m2</b>	<b>100%</b>

Figura 54 – Superficie edificada fiscal por tipo de organismo público. No se consideró la manzana de borde costero correspondiente al puerto. Fuente: elaboración propia en base a información del Servicio de Impuestos Internos (2017).

Se calculó la concentración de la propiedad en base a la superficie edificada por propietario, descontando la superficie destinada a bienes comunes y las manzanas del borde costero correspondiente al puerto, puesto que distorsionan los resultados. Se dividió la cantidad de propietarios que en total suman 2.898 en deciles, considerando el decil 10 a los 290 propietarios que concentran mayor superficie edificada en propiedad y en decil 1 a los 290 propietarios con menor superficie edificada en propiedad.

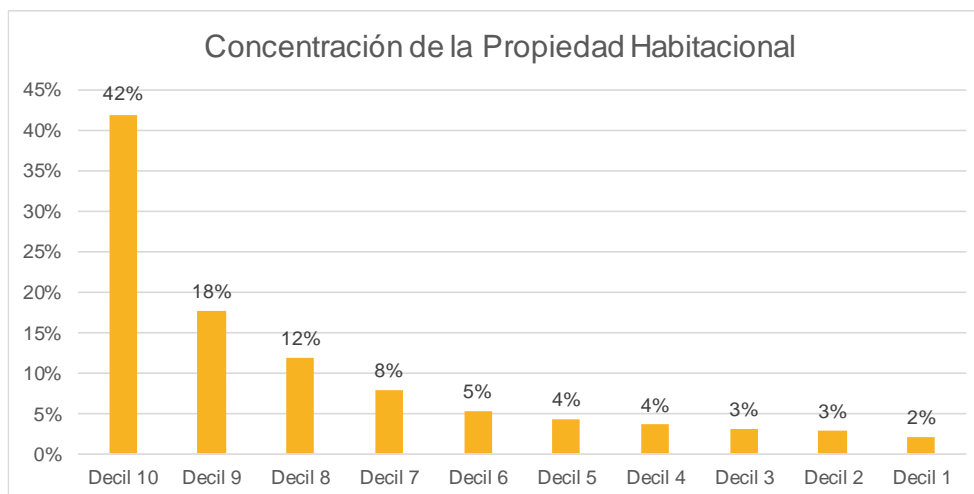
De esta forma, se calculó que el 10% de los propietarios concentran el 61% de la superficie edificada del SPM y su AA y que el 50% de los propietarios, concentran el 92% de la superficie edificada, distribuyéndose de la siguiente manera:



Deciles	Superficie	%	% acumulado
Decil 10	555.930 m2	61%	61%
Decil 9	128.696 m2	14%	75%
Decil 8	74.695 m2	8%	84%
Decil 7	44.819 m2	5%	88%
Decil 6	29.391 m2	3%	92%
Decil 5	23.346 m2	3%	94%
Decil 4	19.282 m2	2%	96%
Decil 3	16.217 m2	2%	98%
Decil 2	11.692 m2	1%	99%
Decil 1	4.914 m2	1%	100%
<b>Total</b>	<b>908.982 m2</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Figura 55 – Concentración de la propiedad. Distribución de la superficie edificada en deciles de propietarios. No se consideró la manzana de borde costero correspondiente al puerto. Fuente: elaboración propia en base a información del Servicio de Impuestos Internos (2017).

Ahora bien, si solo consideramos la superficie edificada de uso habitacional, en poder de 1819 propietarios, excluyendo también la superficie destinada a bienes comunes y la superficie ubicada en el borde costero, se calculó que el 10% de los propietarios (los 182 propietarios que más superficie construida concentran) concentran el 42% de la superficie edificada de uso habitacional del SPM y su AA y que el 50% de los propietarios, concentran el 84% de la superficie edificada, distribuyéndose de la siguiente manera:



<b>Deciles</b>	<b>Superficie</b>	<b>%</b>	<b>% acumulado</b>	
Decil 10	154.515 m2	42%	42%	
Decil 9	64.810 m2	18%	60%	
Decil 8	43.275 m2	12%	71%	
Decil 7	29.061 m2	8%	79%	
Decil 6	19.348 m2	5%	84%	
Decil 5	15.522 m2	4%	89%	
Decil 4	13.068 m2	4%	92%	
Decil 3	11.164 m2	3%	95%	
Decil 2	10.106 m2	3%	98%	
Decil 1	7.693 m2	2%	100%	
<b>Total</b>	<b>368.562 m2</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

Figura 56 – Concentración de la propiedad. Distribución de la superficie edificada en deciles de propietarios. No se consideró la manzana de borde costero correspondiente al puerto. Fuente: elaboración propia en base a información del Servicio de Impuestos Internos (2017).

Cabe destacar la alta participación de la propiedad fiscal, correspondiente al 12% de la superficie total edificada. Esto reafirma la idea de las funciones de “centro histórico” que cumple en la comuna.

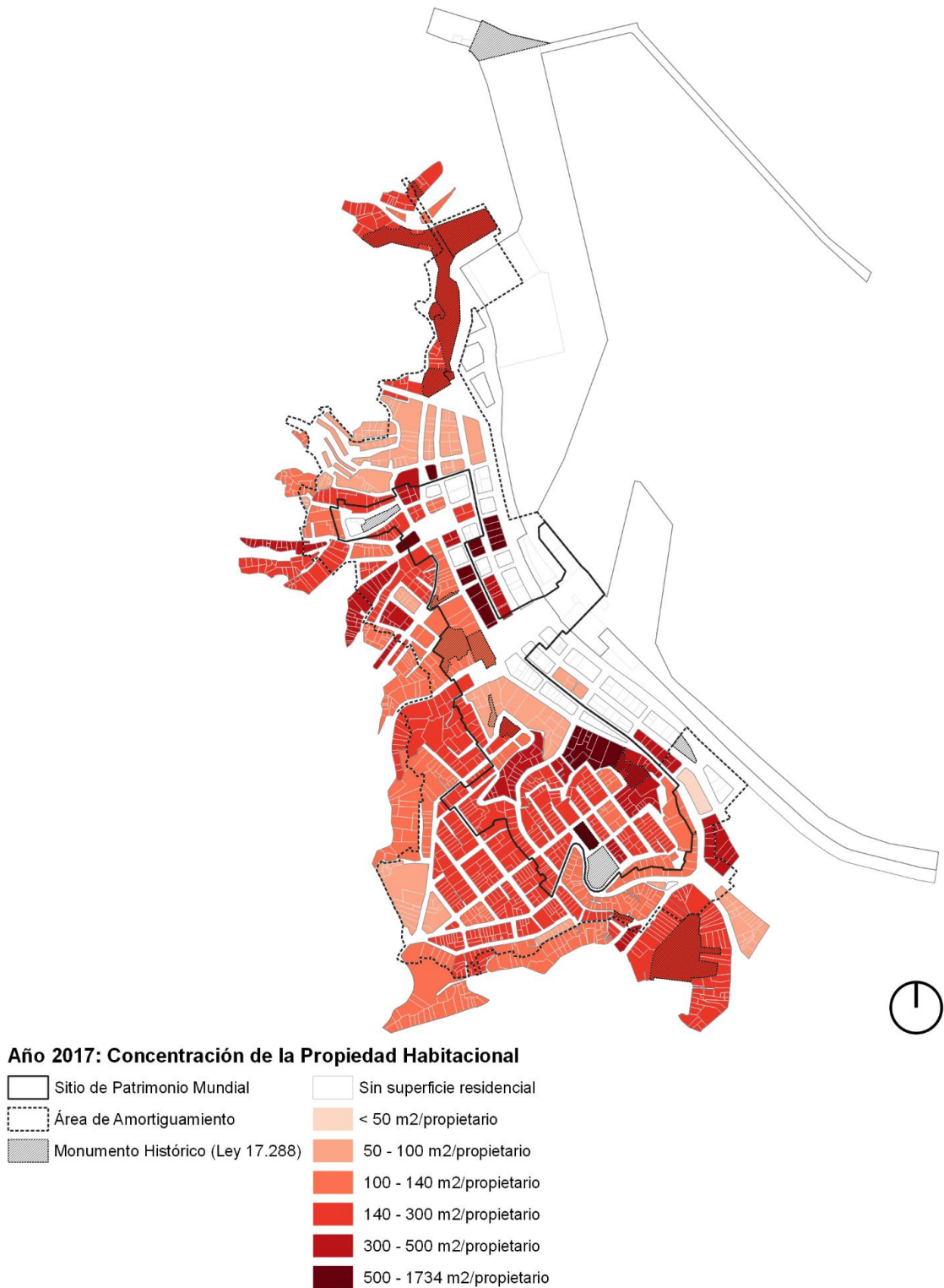


Figura 57 – Concentración de la propiedad habitacional medida en superficie edificada por propietario. Fuente: Elaboración propia en base a Servicio de Impuestos Internos (2017)

### *La capacidad económica*

Es difícil establecer un parámetro de medición de la capacidad económica de los distintos actores en el territorio a nivel individual, puesto que un solo actor, con una gran capacidad económica que ejerce su poder en el territorio podría tener un gran impacto.

Por otro lado, si mapeamos la capacidad económica de los habitantes del territorio, podríamos hacernos una idea de la influencia que la capacidad económica de un actor tendrá al interactuar con ellos. En resumen, el poder que le da el dinero a un actor no es el mismo en un contexto de pobreza que un contexto de riqueza.

Si bien no es posible medir nivel socioeconómico a partir de datos del censo, se expone en la Figura 58, un cartografía elaborada por ATISBA (2018) descrita como “un mapa socioeconómico elaborado por Atisba a partir de información censal y catastros inmobiliarios, que permite inferir grupo socioeconómico a partir del precio de venta”. Si bien se desconoce la metodología específica, puesto que no la indican, correspondería a grandes rasgos con lo observado en terreno. En él se da cuenta de una fuerte predominancia de los grupos D y C3 en el área de estudio en general y una agrupación grupos C2 y ABC1 en el Sector de Cerro Alegre y Cerro Concepción:

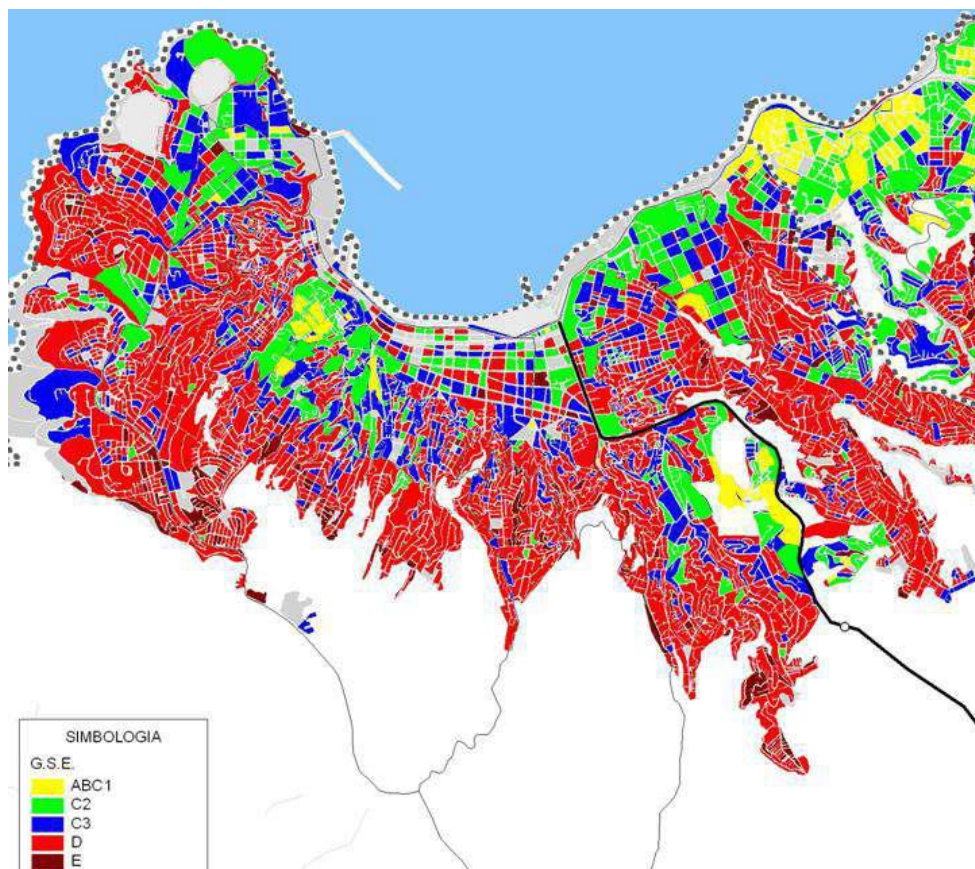


Figura 58 – Mapa socioeconómico de Valparaíso. Fuente: ATISBA (2018)

### 6.3.3.2. *El interés por el territorio en cuanto objeto patrimonial*

#### *El interés en el objeto patrimonial*

En este caso, lo definiremos como la motivación de un actor a realizar acciones relativas al ámbito patrimonial del territorio. En ese sentido, el interés en el objeto patrimonial puede dividir a los actores que tienen un mismo origen o condición de poder en el conflicto de traspaso de la herencia. En ese sentido, podríamos encontrar actores que en función de su reivindicación como parte de la sociedad heredera podrían querer residir, conservar, salvaguardar, conocer, difundir y en definitiva ejercer su condición de heredero. Así como también un desinterés en el ámbito patrimonial de un actor que tiene



interés en otro ámbito del territorio podría llevarlo a tomar acciones en contra de la conservación patrimonial del sitio, tanto en su dimensión física como social.

### *Los criterios de intervención*

Los criterios con que los actores que tienen interés en el ámbito patrimonial del territorio intervienen (en) el objeto patrimonial en su dimensión física o social, puede determinar si ese interés se traducirá en un impacto positivo o negativo en el sitio. Acá va a ser determinante también la corriente de pensamiento del actor que podría corresponder en visiones funcionalistas, progresistas, desarrollistas, monumentalistas, fachadistas (Carrión, 2001) o bien no poseer un criterio claro.

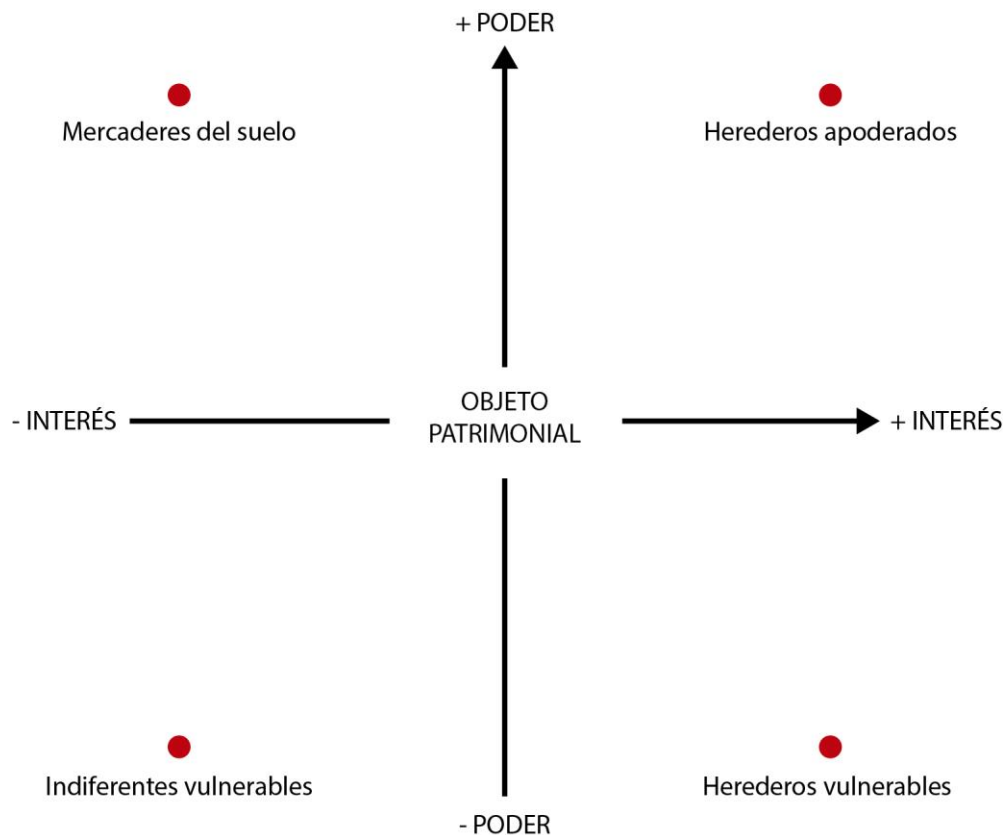
En el área de la restauración arquitectónica es común declarar los criterios de intervención a utilizarse para el desarrollo de un proyecto. Estos principios que rigen las decisiones de proyecto están vinculados al 'género epistolar' puesto que en su mayoría provienen de las distintas 'cartas'. Entre ellos podemos encontrar la autenticidad, neutralidad, integridad, reversibilidad, mínima intervención, etc. y se refieren en general a la dimensión física del objeto patrimonial.

Sin embargo, en este caso nos referiremos a un concepto mucho más amplio, pues debemos incorporar la dimensión social del patrimonio. En ese sentido deberíamos considerar como positivo los criterios que ayuden a proteger y mantener vivas las prácticas culturales, sociales y económicas del territorio.

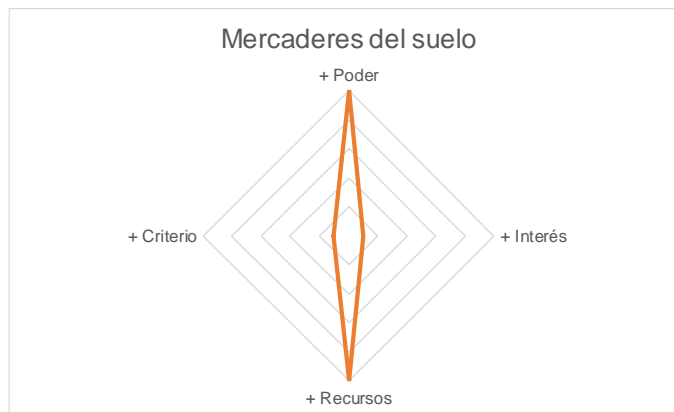
## **6.4. El conflicto de traspaso de la herencia**

El conflicto de traspaso de esta herencia se dará entonces en la interacción de los distintos actores de acuerdo con su grado de interés y poder sobre el objeto patrimonial y en las acciones que éstos ejercen entre ellos y sobre y en el sitio.

A continuación, se presenta una gráfica con categorías de actores propuesta por la presente investigación, según su nivel de poder e interés. En estas categorías se desarrollarán más adelante, pero en ella podrían inscribirse tanto personas naturales como jurídicas. La idea es establecer grupos de interés según el impacto que éstos tienen en el objeto patrimonial y así trabajar en acciones específicas desde el Estado para cada uno de ellos.



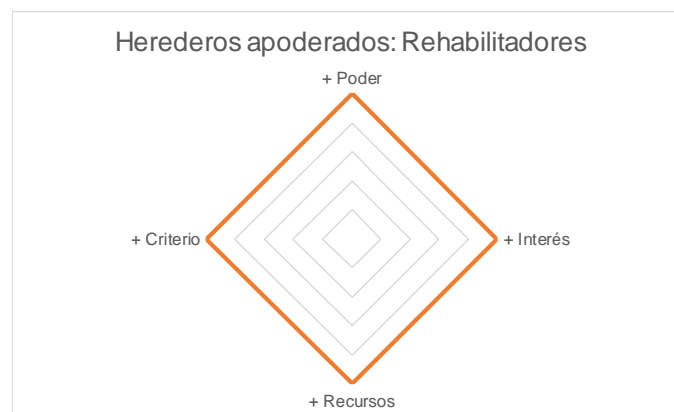
#### 6.4.1. Los mercaderes del suelo



Este grupo correspondería a quienes, poseyendo propiedades en el área, no tienen interés en su ámbito patrimonial. Solo estarían interesados en vender la propiedad a futuro en el máximo precio posible. Mientras eso ocurre, tratan de obtener la mayor renta con el menor nivel de inversión posible, generalmente a través de arriendo por pieza o de solo los primeros niveles del edificio.

#### 6.4.2. Los herederos apoderados

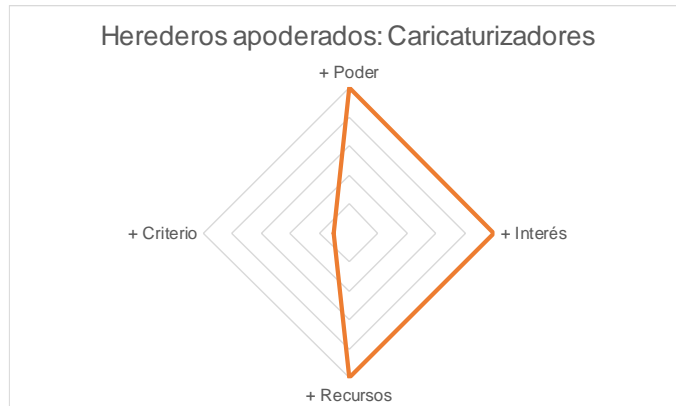
##### 6.4.2.1. Los rehabilitadores



Este subgrupo, lo compondrían actores que tienen propiedades, recursos para invertir, interés en el ámbito patrimonial del área y poseen buenos criterios de intervención.

Si bien pueden tener buenas intenciones, podrían actuar como pioneros en el proceso de gentrificación.

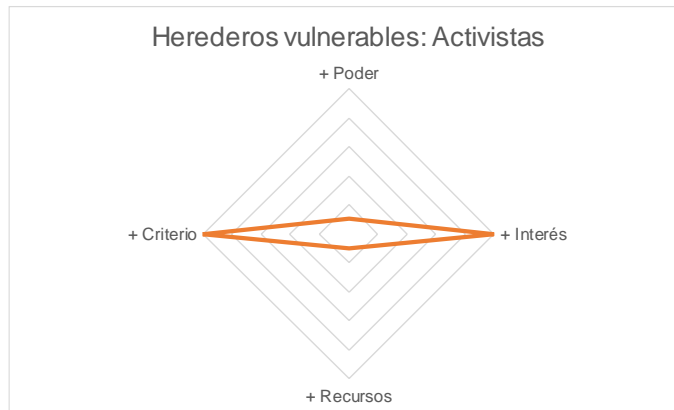
#### 6.4.2.2. Los caricaturizadores



Este subgrupo, se diferenciaría del anterior por no tener los criterios de intervención adecuados. Así se le implantaría una imagen urbana al sitio que no es auténtica y provendría de los imaginarios particulares o colectivos de actores que no tienen un vínculo histórico lo suficientemente fuerte con el área. Conformando una imagen caricaturizada del ámbito patrimonial del sitio. Por supuesto, dependiendo de la naturaleza de la intervención y sobre todo de su reversibilidad, estas podrían conformar un importante daño al sitio.

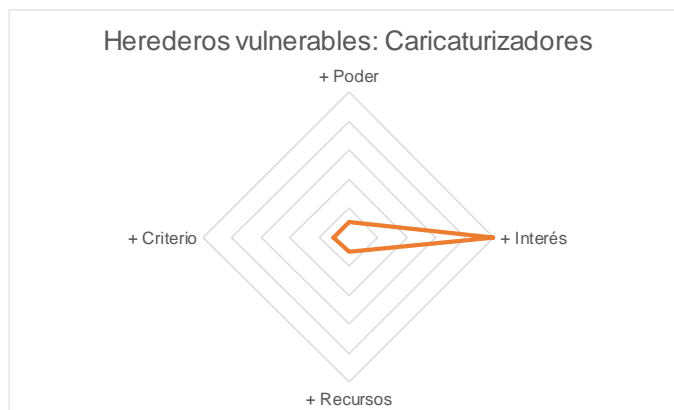
#### 6.4.3. Los herederos vulnerables

##### 6.4.3.1. Los activistas



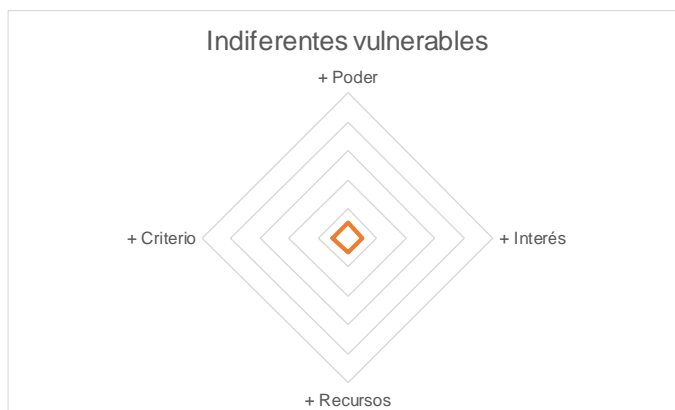
Este grupo se caracterizaría por poseer un gran interés en el área y en su ámbito patrimonial y buenos criterios de intervención, los que estarían relacionados a sus vínculos históricos con el sitio, sin embargo, no poseen propiedades ni demasiados recursos, por lo que se encuentran en condición de vulnerabilidad a la expulsión en un proceso de gentrificación del sitio.

#### 6.4.3.2. Los caricaturizadores



Este subgrupo se caracteriza por poseer un gran interés en el área, poco poder y recursos económicos y poco criterio a la hora de intervenir. Dentro de este grupo podemos identificar a muralistas irregulares entre otros.

#### 6.4.4. Los indiferentes vulnerables



En este grupo podríamos clasificar a vecinos que sin tener un interés particular en el ámbito patrimonial del sitio, se ven presionados para abandonar su barrio, debido al deterioro físico de las viviendas o del espacio público, por el aumento en los precios de arriendo, por las consecuencias del abandono, por el aumento del costo de la vida, etc. Puede tener una visión negativa acerca del patrimonio, contraponiéndolo al de mejoramiento en la calidad de vida.

Si bien, estos vecinos pueden no tener un interés particular en el ámbito patrimonial del sitio, si son parte de su tejido social y partícipes de sus prácticas culturales, aunque no sea de manera consciente.

## 6.5. Conservación del Área Histórica de Valparaíso

### 6.5.1. La conservación de un área urbana patrimonial

A partir de la discusión expuesta en el marco teórico de la presente investigación es que podemos decir que no existe un consenso en lo que se entiende como la conservación de un área urbana patrimonial. Existen distintas visiones: desde la visión institucional articulada desde la conservación-restauración, lo que Carrión (2001) y Delgadillo (2011) denominan como “género epistolar” hasta una visión patrimonial de los

centros históricos, articulada desde la academia, pero también impulsada por organismos internacionales.

La primera si bien es limitada en cuanto a atender a las complejidades y particularidades presentes en los territorios en los que pretenden ser aplicadas, puesto que aspiran a ser criterios universales, son operativas, puesto que entregan pautas concretas y consensuadas (desde, dentro y hacia una elite política e intelectual), que tienen como fin conservar o salvaguardar la integridad del patrimonio. Por lo tanto, intentar revelar una tendencia en la evolución del grado de conservación del área, solo desde este punto de vista, nos entregaría una visión sesgada del problema o bien de solo parte del problema.

La segunda, correspondiente a una visión patrimonial de los centros históricos, da pie a una interpretación más compleja del problema y pretende ayudar a identificar y relevar los conflictos históricos, urbanos, sociales, económicos (entre otros) que intervienen en la identificación y luego la conservación de los objetos patrimoniales. Sin embargo, la naturaleza dialéctica de esta visión la hace poco operativa, puesto que no existe consenso entre los diversos autores, ya que interpretan de distinta forma los procesos históricos, sociales, culturales, urbanos y económicos que intervienen en la definición y conservación del objeto patrimonial.

Por lo tanto, para evaluar la conservación patrimonial del área se deberían tomar en consideración elementos de ambas vertientes.

Desde la vertiente de la conservación-restauración o epistolar se debería recoger la consideración del medio y de la necesidad de dar salvaguarda al sitio en los términos

indicados en la Recomendaciones de Varsovia – Nairobi (UNESCO, 1977). Se deben considerar también los principios y objetivo expuestos en la Carta de Washington (ICOMOS, 1987), sobre todo en lo relativo a la integración de la conservación en las políticas públicas, la importancia de la función y fundamentalmente en la imprescindible participación de los habitantes. Además, se debe dar importancia al carácter equitativo de los beneficios que deberían proporcionar las actividades turísticas en la gestión de la conservación del patrimonio a toda la comunidad, en los términos indicados en la Carta Internacional sobre Turismo Cultural (ICOMOS, Carta internacional sobre turismo cultural. La Gestión del Turismo en los sitios con Patrimonio Significativo, 1999).

Desde la vertiente patrimonial de los centros históricos o académica se de tomar en consideración la noción de herencia o legado propuesta por Carrión (2001) en el sentido de dilucidar cuál es el objeto de transferencia desde un sentido profundo, cuál es la sociedad que transfiere y recibe la herencia, cómo y cuándo se transfiere esta herencia y la identificación de un conflicto en el traspaso que debería incrementar valor al objeto, es decir incrementar “más presente al pasado”. Se debería considerar además, parafraseando en estas preguntas a Delgadillo (2011, págs. 84-85): ¿Cuánto del patrimonio urbano-arquitectónico constituye un archivo singular de la civilización, acumulado a lo largo de cientos de años y que ha sobrevivido a la destrucción y modernización y que contiene el desarrollo de diversas culturas urbanas y que incluye a las más recientes? ¿Cuánto de las manifestaciones físicas de la historia local, prácticas sociales y religiosas de esta sociedad se preserva? ¿Cuánto se reafirma la originalidad del pueblo y asegura la memoria para orientar su futuro, como una acción significativa de una sociedad con plena conciencia?



Ahora bien, debido a que esta investigación se centra en el patrimonio urbano-arquitectónico protegido por instrumentos legales y normativos, en un área de estudio específica, es que se va a analizar su conservación desde dos dimensiones: la social y la física. Esta investigación postula que tanto la dimensión física es el soporte de la dimensión social, así como también esta dimensión social es necesaria de resguardar y asegurar la sostenibilidad del objeto patrimonial.

6.5.2. La conservación de la dimensión social del patrimonio en el Área Histórica de Valparaíso.

Para efectos de la investigación se considerará sobre todo las variables que se consideraron relacionadas a la expulsión y el abandono residencial en el Área Histórica de Valparaíso.

Como se revisó anteriormente, tanto los documentos de la postulación, los programas y evaluaciones, el género epistolar y la visión patrimonial de los centros históricos, consideran o bien la dimensión social del patrimonio o patrimonio intangible como fundamental para la sostenibilidad del área.

La primera dificultad que se encuentra es que, si bien se han realizado múltiples catastros del patrimonio físico, independiente de su calidad, no se ha contado con un catastro del patrimonio intangible y de las prácticas socioculturales presentes en el territorio. Esto, de hecho, se menciona explícitamente en la evaluación del PRDUV que realiza la DIPRES (Saborido, Jadue, & Zamorano, 2009).

Es por lo tanto, muy difícil evaluar la conservación de ese patrimonio sociocultural. Sin embargo, si podemos afirmar que, desde la inclusión del AHV en la lista de

Patrimonio Mundial, al menos unas 2.300 habitantes del área se han ido del territorio, y una gran proporción de ellos se ha ido por la fuerza.

Por otro lado, existe una sensación de despojo, tanto del objeto patrimonial como herencia de los residentes y por lo tanto de expulsión:

*“el discurso acá en Valparaíso, de muchos académicos, es que por ejemplo, sin los británicos, Valparaíso antes por ejemplo, en la Colonia, era una caleta, y cuando llegaron los inmigrantes, o cuando se dio como este... cuando se impulsó mucho la economía en Valparaíso, fue con los británicos y con los inmigrantes españoles, italianos, y todo. Entonces ese discurso está muy presente en lo académico, que hablan de Patrimonio, que dicen que ese es el Patrimonio, que no tiene que ver tanto con una forma de habitar la quebrada, de habitar en pendientes, del ingenio constructivo, de la autoconstrucción, sino más bien tiene que ver con el Patrimonio de élite...”*  
(Milena Bustos, residente nueva)

Otra visión importante es que se está llevando a cabo una transformación de este patrimonio en virtud de una imagen que no tiene que ver con la imagen histórica del sitio:

*en realidad, todo lo que se ve en Cerro Alegre no es más que una fachada. Yo, de verdad, si me preguntas, para mí Valparaíso, están construyendo una ciudad de plástico, una ciudad falsa, con una identidad de mentira, con una identidad falsa. En el caso puntual de Cerro Concepción, Cerro Alegre, nada de lo que está ahí es original, más que la fachada arquitectónica, porque no puedes botarla, no la puedes intervenir, pero te ponen un restorán o una dulcería, por ejemplo, con la temática así súper... como muy bonito, europeo... Pero realmente, eso no es.*

*(...). porque vamos poniendo un poco de modernización, sí, está bien, pero en el fondo, son locales que se hacen pasar por lugares tradicionales, pero no son... El mejor ejemplo de todos es el Emporio Echaurren. Es un local que por fuera tú lo miras y dices “oh, un emporio”, pero tú entras y te das cuenta que no es un emporio, es un restorán. E inclusive, te ponen las vitrinas grandes, te ponen todas las cuestiones antiguas, y te vuelves al pasado y dices “oh, qué bonito”, pero no es un emporio, es un restorán con nombre de emporio, con fachada de emporio, pero que no cumple la función de emporio, y en donde no puede entrar todo el barrio tampoco. Porque la gente del barrio mira por fuera y dice “oh, qué bonito”, pero no va a entrar a consumir adentro. No están los recursos tampoco, estamos en los tiempos mejores, o sea, un montón de gente está sin trabajo.*  
*(...)*

*La gente que está trabajando en el Emporio Echaurren no es ni del sector, quizás de dónde son, y son puros locos hípster, así como de estilo. Porque en el fondo, estamos convirtiendo a Valparaíso en una ciudad súper chica, así como “oh, la ciudad Vanguardista”, “vamo a Valpo a carretear, porque el copete es barato”, “hábitemos Valpo porque es súper cultural”.*

(...)

*Valparaíso la están transformando en una ciudad falsa, no tiene nada que ver con la real identidad de lo que realmente eran los negocios. O sea, yo me acuerdo del negocio de mi abuelo, mi abuelo era de los que ponía las canastas de mimbre afuera con las verduras, eso ya no está, todo eso se ha perdido, ese como comercio tradicional. Bueno, todo se va transformando también en la vida, si está bien que las cosas se vayan transformando, pero no que vengan otros a transformártelas, sino que sea el mismo territorio el que las transforme quizás. Empoderar el territorio creo que es importante, si el territorio no se empodera, nos van a quitar el espacio, el barrio. Y es lo que les pasó en Cerro Alegre, como la mayoría de la gente es arrendataria, es súper difícil luchar contra los capitales económicos. Pero se puede hacer una resistencia, por ejemplo, no sé po, organizándose con los mismos vecinos, entregando valor. Yo creo que la gente si supiera el valor que tiene, quizás podría ser más activa en lo que es la resistencia del mismo barrio. (Karla Aravena, residente histórica)*

Cabe mencionar que la visión de la entrevistada no es una visión aislada. Existe un conflicto que está latente entre población que muchas veces es invisibilizada y otros actores públicos y privados, que tienen como origen, la expulsión y el despojo de la dimensión sociocultural del patrimonio. La siguiente imagen, corresponde a una “cartografía colectiva crítica de Valparaíso, elaborada en abril de 2014 por CRAC Valparaíso, otras organizaciones sociales y vecinos, en el Espacio Santana Ana del Cerro Cordillera”:

CARTOGRAFÍA COLECTIVA CRÍTICA DE VALPARAÍSO

# “¿TE INVITÉ YO A VIVIR AQUÍ?”

Con esta frase respondió el alcalde de Valparaíso ante el reclamo de uno de los damnificados por el incendio de abril, que dejó sin vivienda a miles de familias en los cerros. La crítica respuesta resume la actitud de diversas gestiones de gobierno que fueron transformando la ciudad al ritmo de los beneficios privados, financieros y especulativos, vinculados principalmente con los holdings portuarios y el negocio del turismo. Este “Valparaíso para otros” se evidencia en la imposición de modelos de vida basados en un consumo de alto poder adquisitivo para unos, y la precarización laboral para amplias mayorías. La vida en barrios antaño populares se ha visto perjudicada por procesos de gentrificación desplegados a partir de la especulación inmobiliaria, la expulsión de vecinos y la privatización de espacios de uso público, privilegiando así el perfil de una ciudad construida para el visitante eventual.

**1 A puertas cerradas**  
El sector del puerto está privatizado en un 80% desde la dictadura de Pinochet, lo cual implica que del inmenso flujo de mercancías y capitales que por el círculo la ciudad sólo recibe beneficios ínfimos. La pesca artesanal fue desplazada por un trabajo precario y mal remunerado. Los espacios de uso popular fueron cerrados o restringidos su acceso y se orientaron al consumo turístico.

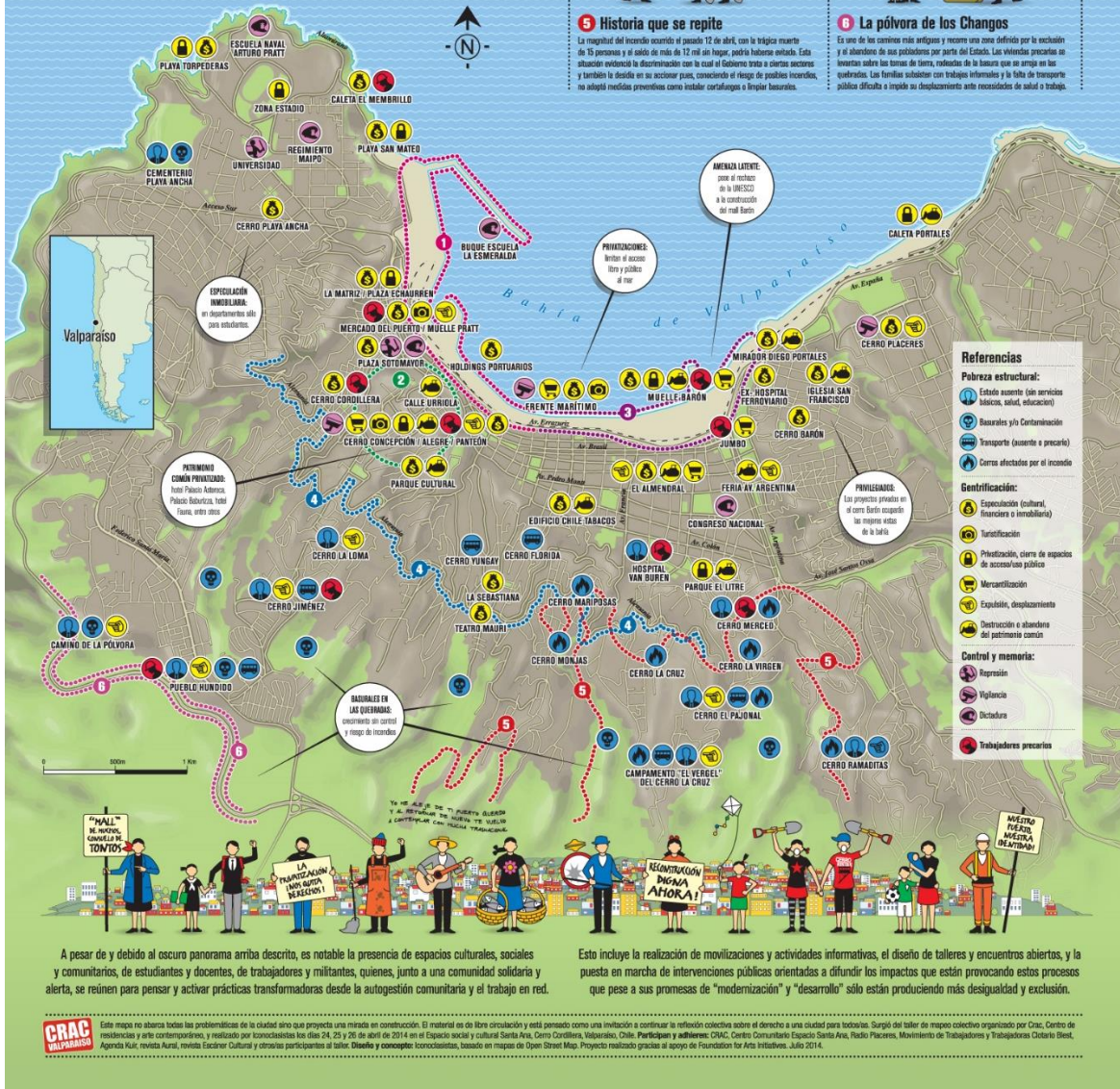
**2 Valpo Hill**  
En la zona Costanegra y Alegre se ubica la principal zona turística de consumo cultural. Generada a través de un proceso especulativo que utilizó bienes comunes para fines privados, expulsando así a antiguos pobladores y comercios mediante la subida de precios de alimentos y viviendas. El resultado: una “zona” caricaturesca y turística de la ciudad, controlada con cámaras de vigilancia y fuerzas de seguridad.

**3 Mall de muchos**  
El mall de Barón y sus alrededores está amenazado por un proyecto de especulación inmobiliaria de alto impacto social y ambiental, que incluye la instalación de un mall comercial en el borde costero, en una zona de riesgo de inundación. Su construcción fomentará la destrucción del patrimonio común, el deterioro del paisaje natural y la expulsión del comercio informal del cual subsisten hoy miles de familias.

**4 Cota de invisibilización**  
El cerro de Santa Catalina y de la avenida Alemania dejó la ciudad en dos realidades paralelas. Más allá de este límite, y a medida que se pasa sobre los diez metros, el paisaje dominante es la presencia de basura y la falta de infraestructuras y servicios básicos como alcantarillado, agua corriente, luz eléctrica y gas. Es notable el desinterés del gobierno por realizar reformas que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

**5 Historia que se repite**  
La magnitud del incendio ocurrido el pasado 12 de abril, con la trágica muerte de 15 personas y el saldo de más de 12 mil sin hogar, podría haberse evitado. Esta situación evidencia la discriminación con la que el Gobierno trata a ciertas sectores y también la desidia en su accionar que, considerando el riesgo de posibles incendios, no adoptó medidas preventivas como instalar cartelería o limpiar basurales.

**6 La pólvora de los Changos**  
Es uno de los cerros más antiguos y recorre una zona deforestada por la explotación y el abandono de sus pobladores por parte del Estado. Las viviendas precarias se ven afectadas por las lomas de tierra, roturas de la tubería que se usaba en las viviendas. Las viviendas actuales con trabajos informales y la falta de transporte público dificulta o impide su desplazamiento ante necesidades de salud o trabajo.



A pesar de y debido al oscuro panorama arriba descrito, es notable la presencia de espacios culturales, sociales y comunitarios, de estudiantes y docentes, de trabajadores y militantes, quienes, junto a una comunidad solidaria y alerta, se reúnen para pensar y activar prácticas transformadoras desde la autogestión comunitaria y el trabajo en red.

Esto incluye la realización de movilizaciones y actividades informativas, el diseño de talleres y encuentros abiertos, y la puesta en marcha de intervenciones públicas orientadas a difundir los impactos que están provocando estos procesos que pese a sus promesas de “modernización” y “desarrollo” sólo están produciendo más desigualdad y exclusión.

Este mapa no abarca todos los problemáticas de la ciudad sino que proyecta una mirada en construcción. El material es de libre circulación y está pensado como una invitación a continuar la reflexión colectiva sobre el derecho a una ciudad para todos/as. Surgió del taller de mapeo colectivo organizado por CRAC, Centro de Resiliencia y Arte Contemporáneo, y realizado por reconocidas las días 24, 25 y 26 de abril de 2014 en el Espacio social y cultural Santa Ana, Cerro Cordillera, Valparaíso, Chile. Participaron y asistieron: CRAC, Centro Comunitario Espacio Santa Ana, Radio Placeres, Movimiento de Trabajadores y Trabajadoras Ciudadano Biot, Agencia Nika, revista Rural, revista Escena Cultural y diversas participantes al taller. Diseño y concepto: reconocidas, basado en mapas de Open Street Map. Proyecto realizado gracias al apoyo de Fundación for Arts Initiative, Julio 2014.

Figura 59 – Cartografía colectiva crítica de Valparaíso (CRAC Valparaíso, 2014). Obtenido de: <http://cracvalparaiso.org/cartografia-colectiva-critica-de-valparaiso/>

En esta cartografía participaron y adhirieron CRAC, Centro Comunitario Espacio Santa Ana, Radio Placeres, Movimiento de Trabajadores y Trabajadoras Clotario Blest, Agenda Kuir, revista Aural, revista Escáner Cultural, entre otros.

En ella se localizan, a partir de la percepción de los participantes, puntos de:

- Pobreza estructural:
  - Estado ausente (sin servicios básicos, salud, educación)
  - Basurales y/o Contaminación
  - Transporte (ausente o precario)
  - Cerros afectados por el incendio (2014)
- Gentrificación:
  - Especulación (cultural, financiera o inmobiliaria)
  - Turistificación
  - Privatización, cierre de espacios de acceso/uso público
  - Mercantilización
  - Expulsión, desplazamiento
  - Destrucción o abandono del patrimonio común
- Control y memoria:
  - Represión
  - Vigilancia
  - Dictadura
- Trabajadores precarios.

El resumen del sector Cerro Alegre y Concepción es tajante:

### “Valpo Hill

*En los cerros Concepción y Alegre se ubica la principal zona turística de consumo cultural. Generada a través de un proceso especulativo que utilizó bienes comunes para fines privados, expulsando así a antiguos pobladores y comercios mediante la subida de precios de alimentos y viviendas. El resultado: una “postal” caricaturesca y bohemia de la ciudad, controlada con cámaras de vigilancia y fuerzas de seguridad” (CRAC Valparaíso, 2014)*

En síntesis, podemos decir que es imperiosa la necesidad de un catastro de las manifestaciones de la dimensión sociocultural del patrimonio y del patrimonio intangible, para poder monitorear su evolución y protegerlo. Existe un claro conflicto sociocultural entre los diversos actores del área, producto de la expulsión residencial y el despojo del patrimonio en todas sus dimensiones, que puede ser trabajado a partir de distintas estrategias de acción con los actores involucrados.

### 6.5.3. La conservación de la dimensión física del patrimonio en el Área Histórica de Valparaíso.

Como primera consideración para determinar la conservación de la dimensión física del patrimonio en el sitio, es considerar que existen diversas fuentes, que califican distintos aspectos, con distintas pautas y correspondientes a evaluaciones realizadas con distintos fines.

Hay que considerar, en segundo lugar, que algunas de estas calificaciones son realizadas por evaluadores con distinto grado de preparación, tanto por voluntarios sin formación en el área, como pueden ser los encuestadores del Censo, como también por estudiantes o profesionales en el área, como pueden ser los catastros llevados a cabo post terremoto.

En tercer lugar, hay que considerar que muchas de estas evaluaciones se llevan a cabo mediante inspección visual exterior, debido a la dificultad de hacer ingreso a inmuebles sin habitantes o por la oposición de ellos, o por la amenaza a la seguridad de los evaluadores en contextos conflictivos o peligrosos.

Por último, no existe una metodología universal para determinar el estado de conservación de un inmueble mediante inspección visual exterior y, aunque la hubiese, dicha evaluación no tendría muchos grados de certeza.

Dicho esto, se exponen a continuación cartografías correspondientes a valoraciones del estado de conservación de los inmuebles que son parte del Sitio de Patrimonio Mundial (excluye el Área de Amortiguamiento) para los años 2003 (año de declaración del SPM), 2010 (catastro post terremoto del 27.02.2010), 2017 (calidad de la edificación por parte del SII y estado de la vivienda por Censo 2017) y 2019, en base al catastro de la Dirección de Gestión Patrimonial de la Municipalidad de Valparaíso.

Podríamos afirmar, que las cartografías correspondientes al año 2003 (Figura 60) y 2019 (Figura 62), tienen fines similares, calificar el estado de conservación general de los inmuebles, a partir de la observación del aspecto exterior. Considerando los graves efectos producidos por la explosión de calle Serrano, el año 2007 y los efectos del terremoto del año 2010 (Figura 61) podemos afirmar que en general, el estado de conservación del SPM a descendido durante el tiempo.

También se observa que el sector Cerro Concepción y Cerro Alegre a pesar de contar con manzanas con un alto promedio de daños por terremoto, recuperó en general, los buenos estados de conservación.

El sector puerto, en torno a la plaza Echaurren y Calle Serrano, en cambio, no ha logrado mejorar su estado de conservación.



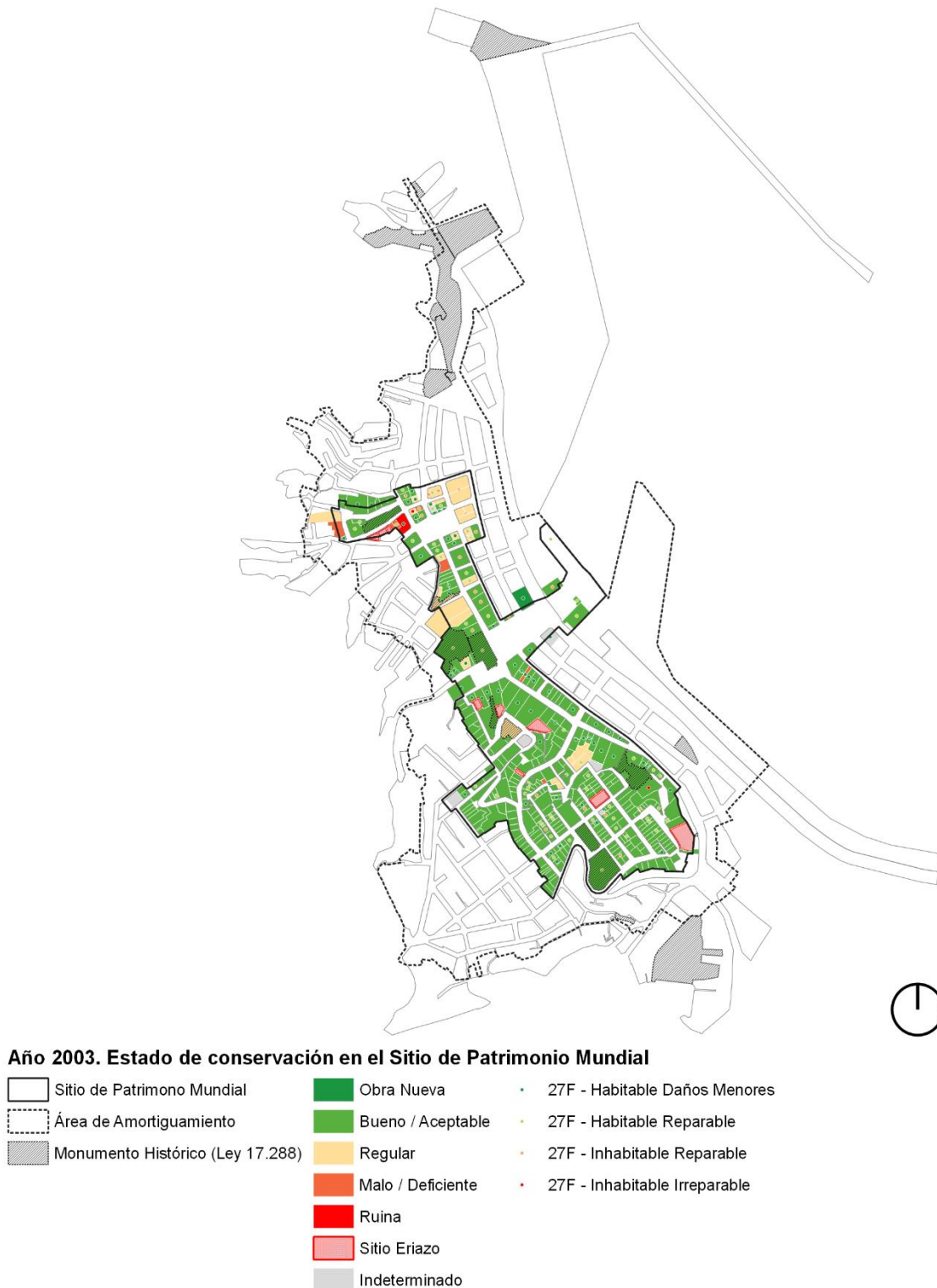


Figura 60 – Estado de conservación de los inmuebles para el año 2003 (Ilustre Municipalidad de Valparaíso, Dirección de Gestión Patrimonial, 2019) en base a Trivelli & Nisimura (2010, pág. 50) y según daños que sufrirían en el terremoto de 2010. Fuente: elaboración propia en base a Fuente: Elaboración propia en base a Ilustre Municipalidad de Valparaíso, Dirección de Gestión Patrimonial (2019).

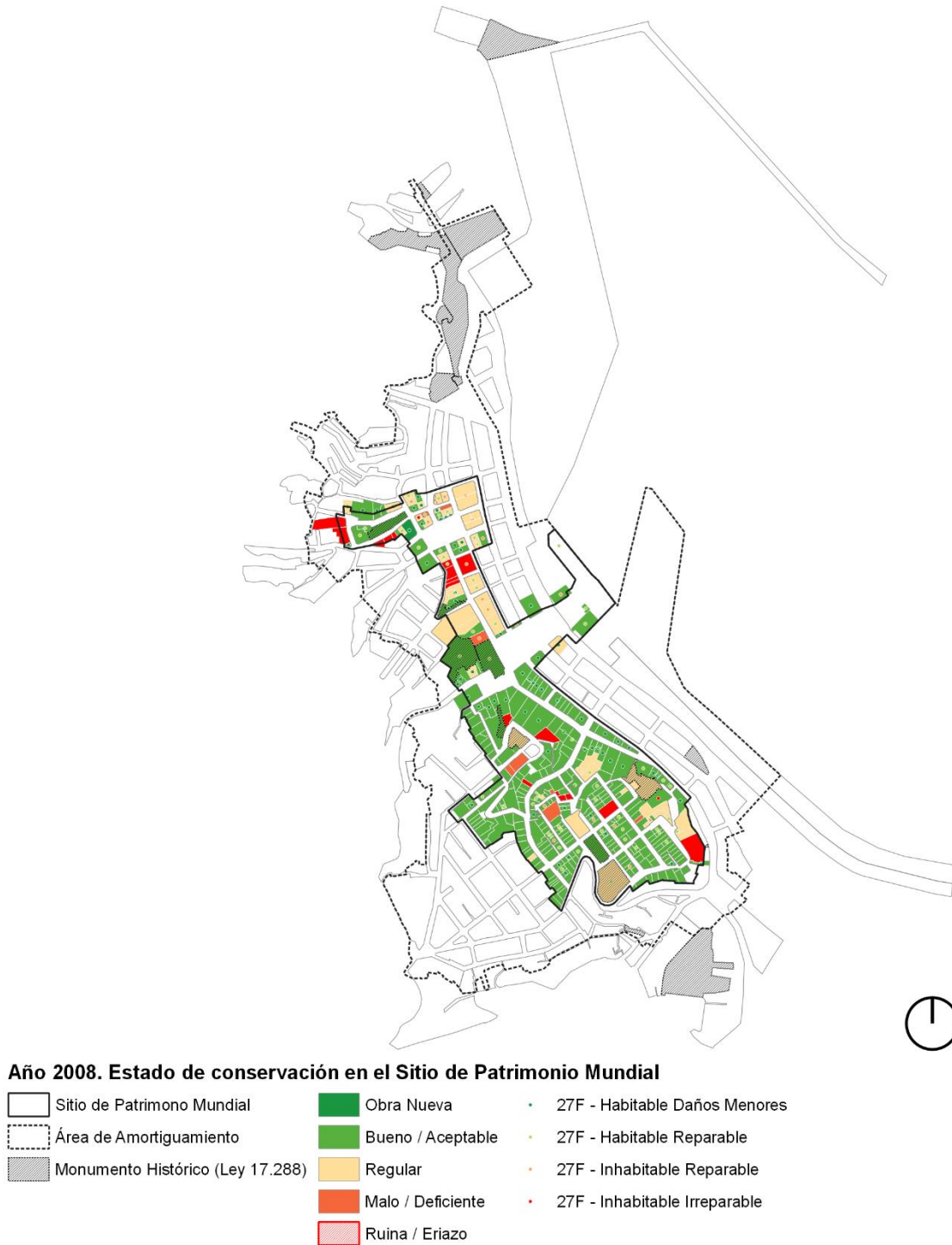


Figura 61 – Estado de conservación de los inmuebles para el año 2008 y según daños que sufrirían en el terremoto de 2010. Fuente: Elaboración propia en base a Ilustre Municipalidad de Valparaíso, Dirección de Gestión Patrimonial (2019).

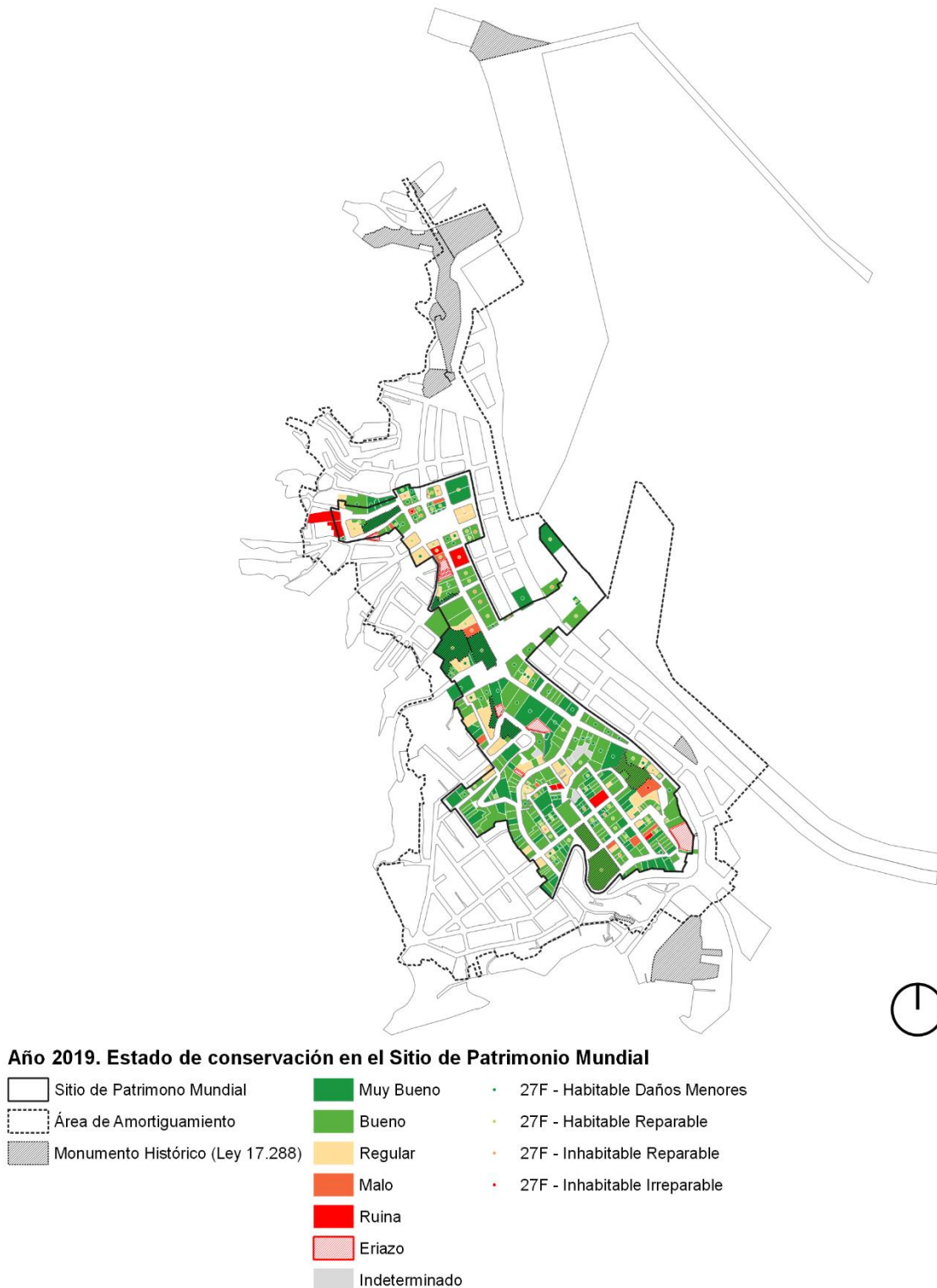


Figura 62 – Estado de conservación de los inmuebles para el año 2019 y según daños que sufrieron en el terremoto de 2010. Fuente: Elaboración propia en base a Ilustre Municipalidad de Valparaíso, Dirección de Gestión Patrimonial (2019).

Por otra parte, la calidad de la construcción por manzana calificada por el Servicio de Impuestos Internos (Figura 63), tiene como fin, la tasación de los inmuebles para el cobro de contribuciones. Si bien esta calificación es la que posee una metodología más elaborada y estandarizada (Servicio de Impuestos Internos, 2018), los fines de ésta hacen que, desde el punto de vista del patrimonio, no sea un indicador muy certero para dar cuenta del estado de conservación. Ahora bien, al ser un mapa temático que tiene como fin la tasación, esta cartografía sí podría reflejar la mirada de actores que podría ser necesario de involucrar para mejorar la gestión del área, como pueden ser instituciones financieras o de seguros, lo que podría mirar el territorio a través de esos lentes.

La cantidad de viviendas de materialidad recuperable e irrecuperable (Figura 64) en cambio, está llevado a cabo por voluntarios con breve capacitación y sólo considera viviendas, lo que no permite hacer una evaluación en áreas que precisamente poseen pocos habitantes y un gran porcentaje de inmuebles deshabitados. Ahora bien, este insumo sí permite focalizar los esfuerzos en mejorar las condiciones de vivienda de quienes habitan esos inmuebles y así evitar su expulsión y posterior abandono.

Podríamos concluir además que si estos mapas pueden ofrecer visiones contradictorias es porque los actores que están detrás de dichos datos, tampoco tienen una visión compartida del territorio.

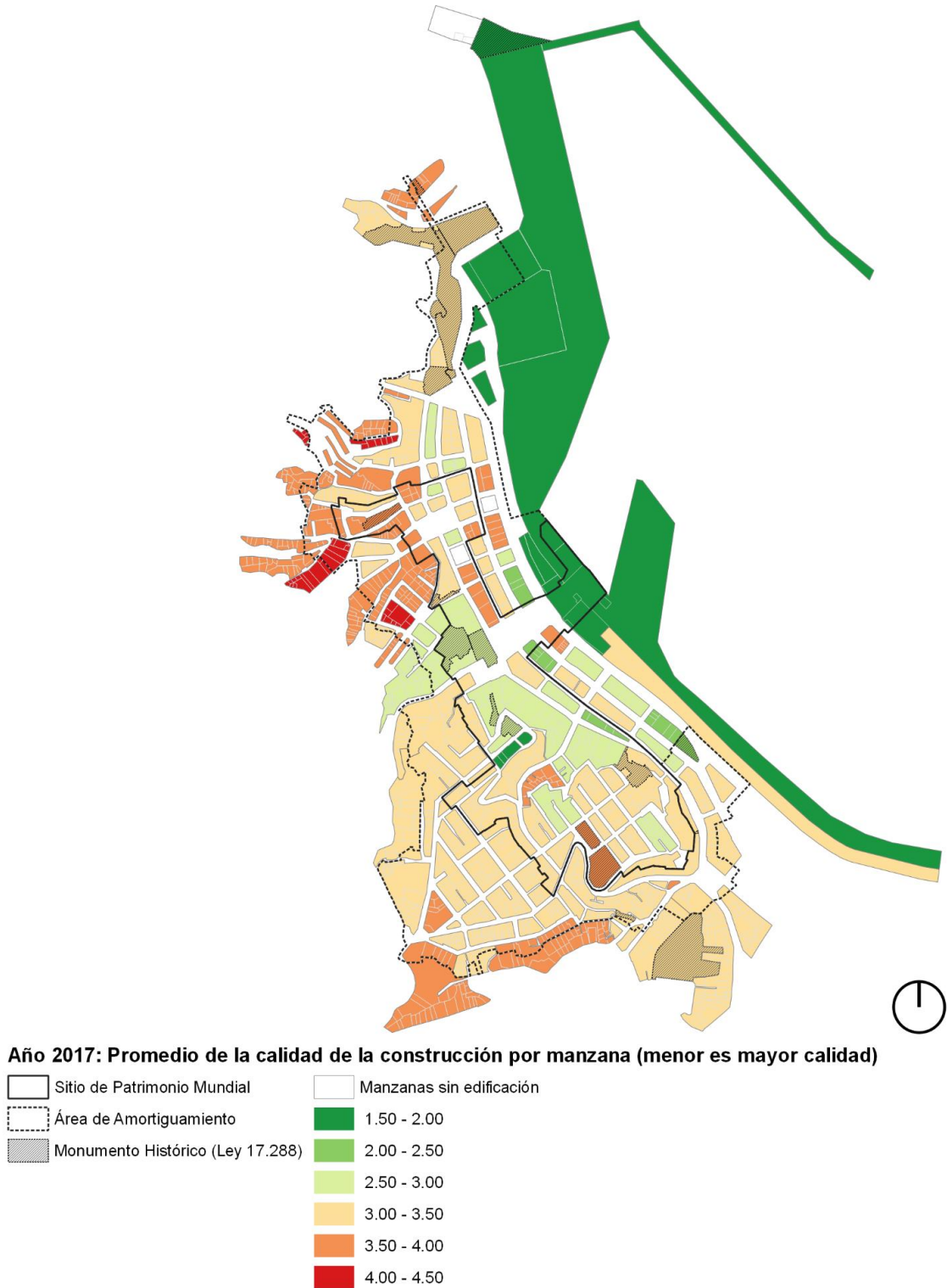
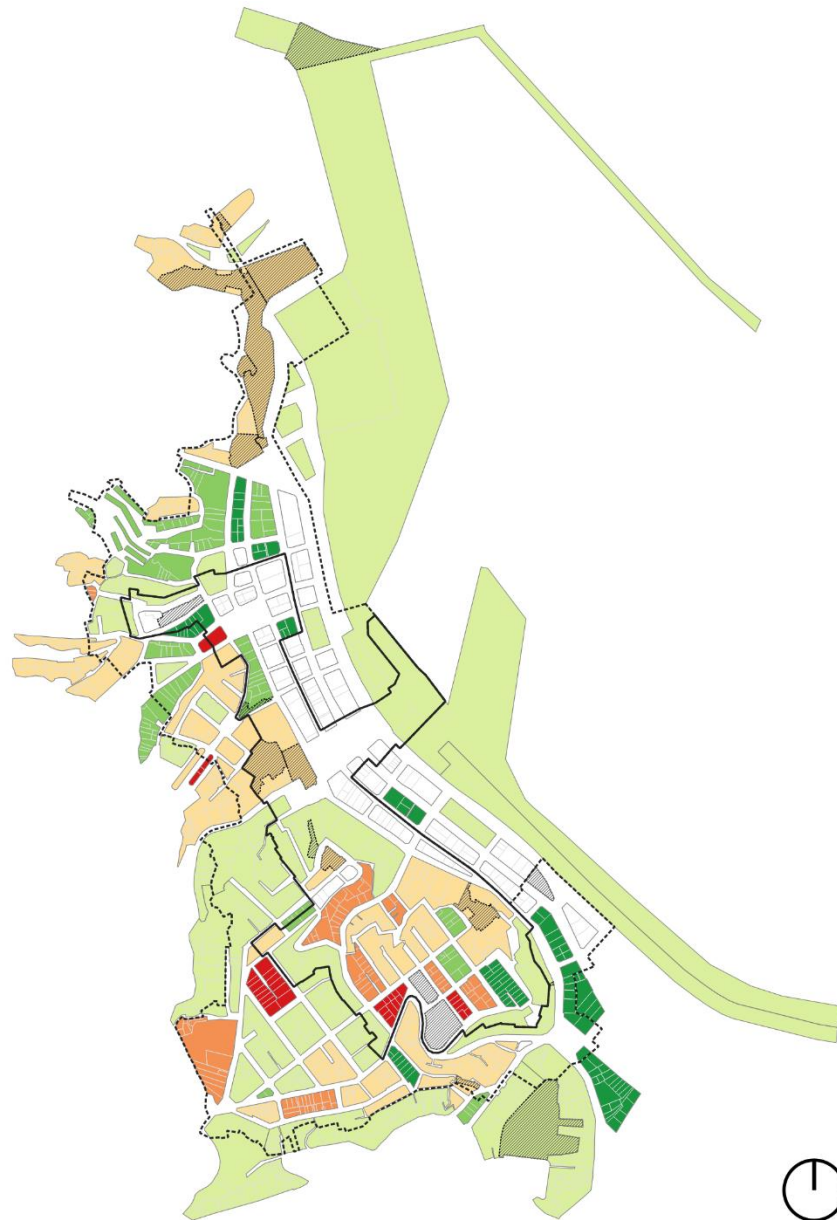


Figura 63 – Promedio de la calidad de la construcción por manzana, para todos los usos. Menor es mayor calidad. Valoración según con la siguiente ponderación: 1 punto, superior; 2 puntos, media superior; 3 puntos, media; 4 puntos, media inferior; 5 puntos, inferior. Fuente: elaboración propia en base a información SII.



**Censo 2017. Porcentaje de viviendas de materialidad recuperable e irrecuperable por manzana**

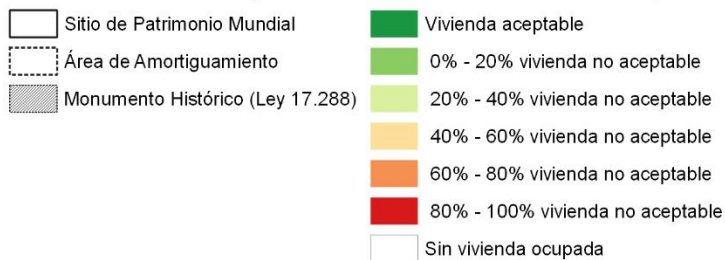


Figura 64 – Porcentaje de viviendas de materialidad no aceptable, es decir clasificada como recuperable e irrecuperable por manzana. Fuente: elaboración propia en base a INE – Censo 2017.

## 7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 7.1. Cumplimiento de objetivos

Los objetivos del estudio y su nivel de cumplimiento fueron los siguientes:

- a) *Caracterizar el proceso de abandono y expulsión residencial que se ha mantenido entre el año 2001 y el presente en el Área Histórica de Valparaíso:* Se logró caracterizar el proceso de abandono y expulsión de residentes y cuantificar el éxodo. No se logró evaluar si existe una variación entre el perfil socio económico de los residentes entre el 2002 y el 2017, puesto que no existen los datos.
- b) *Identificar las causas y consecuencias de la pérdida de atributos patrimoniales ocurridos en el Área Histórica de Valparaíso entre los años 2001 y el presente:* Se lograron establecer las relaciones causales entre la especulación inmobiliaria y la turistificación y la pérdida de atributos patrimoniales en su dimensión física. Sin embargo no se logró determinar cuáles son las consecuencias en su dimensión social. Esto debido a la necesidad de elaborar estudios de catastro, caracterización y monitoreo de la dimensión social del patrimonio en el área.
- c) *Evaluar la incidencia de la turistificación en el conflicto socio-generacional propio de la transferencia patrimonial que se desarrolla en el territorio:* Se logró establecer la incidencia de la turistificación en el conflicto. Es necesario sin embargo, cuantificar la evolución de los usos turísticos y el real avance en el territorio con datos concretos.

d) *Evaluar la incidencia en la conservación patrimonial del área de estudio, del abandono y expulsión residencial, en el contexto de un conflicto socio-generacional propio de la transferencia patrimonial que se desarrolla en el territorio:* Se logró establecer una fuerte incidencia en el deterioro de la dimensión física del patrimonio, de la expulsión y el abandono residencial, sin embargo son necesarios estudios de caracterización de la dimensión social del patrimonio que permitan establecer cuál es el impacto en ese ámbito.

Fue posible por lo tanto cumplir con el objetivo general del estudio, es decir *“esquematizar la relación causal existente entre las problemáticas residenciales en el Área Histórica de Valparaíso y el estado de vulnerabilidad o la pérdida de los valores y atributos patrimoniales del sitio y su medio”*.

## **7.2. Síntesis de hallazgos**

Existe una importante pérdida de población en el área de estudio, que disminuyó un 26,4% entre 2002 y 2017, pasando de 8.617 a 6.345 habitantes, es decir, hubo un éxodo de 2.272 personas del área de estudio. Es importante aclarar que existe una tendencia anterior, puesto que la variación intercensal del periodo 1992-2002 también fue de -26,4%, lo que se inscribe claramente dentro de un proceso típico de abandono de los centros históricos latinoamericanos abordados por Rojas, Rodríguez, & Wegelin (2004), Carrión (2001), Delgadillo (2011), entre otros. Esto tiene un fuerte correlato en la imagen urbana, proliferando los edificios en estado de ruina, abandono o abandono parcial, lo que se logró ilustrar a través de los catastros y fotografías tomadas por el autor en recorridos por el área de estudio.



No se logró sin embargo cuantificar y verificar de forma precisa la existencia de un mayor éxodo de las familias o individuos de altos ingresos del área de estudio, puesto que no existe información veraz georreferenciada acerca del nivel socio económico (NSE) de los habitantes y menos su evolución en el tiempo.

Si bien, a través de las entrevistas se constató que existe un real aumento de precio de lo inmuebles y de los arriendos a partir de la declaración como SPM, se requiere de un estudio acabado sobre el valor de las transacciones y las características de los inmuebles transados para cuantificarlo de forma precisa con información del Conservador de Bienes Raíces, puesto que la información del Observatorio del Mercado del Suelo del Servicio de Impuestos Internos (SII) es bastante reciente.

Se constató a través de datos del SII (Figura 22 y Figura 23) que el 38% de la superficie edificada en el área de estudio corresponde a destino habitacional, 26% a oficina, 15% a comercio y 6% a bodegaje, siendo los usos más relevantes. Si bien la superficie habitacional es baja, lo que realmente llama la atención, es que al cruzar esta información con la del Censo 2017, se puede visualizar (Figura 26) existe un gran porcentaje de esta superficie es que no posee habitantes, concentrándose particularmente en el entorno de la calle Serrano y la Plaza Echaurren, sectores en los que se observa un mayor grado de deterioro. Esta situación podría significar abandono, o bien usos irregulares de las edificaciones. Si comparamos esta zona, con la del Barrio Financiero de calle Prat, con un buen estado de conservación en general y que también posee una muy baja cantidad de habitantes pero no cuenta con usos habitacionales, podemos inferir que el abandono o los usos irregulares presentes en los entornos de

calle Serrano y Plaza Echaurren son parte de las causas de su mal estado de conservación.

Si bien, no se ha logrado cuantificar cambios en el uso de suelo, si hubo consenso en los entrevistados acerca de esta situación en dos frentes: a) en el sector de Cerros Alegre y Concepción, la zona más turística, a través de la proliferación de hoteles boutique, restaurantes, bares, entre otros, particularmente apoyados por programas públicos de la CORFO y SERCOTEC. Incluso se menciona que estos programas brindaban apoyo a emprendimientos específicamente en estos cerros: y b) en el sector de Calle Serrano, Plaza Echaurren, Cerro Cordillera y en general lo que se conoce como Barrio Puerto, donde han surgido comercios que los vecinos identifican como “colonizadores”, como el caso del bar “Barbones” en calle Serrano y el “Emporio Echaurren” en calle Clave, entre otros, que se distinguen del comercio habitual de esos sectores por su público objetivo.

Asimismo, a través de entrevistas, también se constató la disminución del comercio barrial de forma proporcional a la disminución de los habitantes y también de la vulnerabilidad en la que se encuentran los comercios que no se han podido adaptar a estos cambios. También que los programas públicos de apoyo al emprendimiento solo financian nuevos emprendimientos y no la transformación de los existentes, desperdiciando un importante capital económico y humano presente en los barrios.

Un estudio acabado que georreferencie, grafique y cuantifique la evolución de las patentes comerciales en el área de estudio nos permitiría obtener datos precisos sobre la variación de los usos de suelo.

Se constató a través de las entrevistas y fuentes secundarias, la ocurrencia de grandes desplazamientos forzados de residentes. Casos paradigmáticos como la explosión de calle Serrano en el año 2007 o la expulsión de residentes del Edificio Astoreca, son icónicos en este hecho. El resultado de estas expulsiones se observa en las cartografías de variación intercensal de habitantes (Figura 19, Figura 20 y Figura 21). Aún más grave es el hecho de que las expulsiones no fueron seguidas por un repoblamiento, reconversión o reconstrucción, sino por el abandono de esos edificios.

Esta expulsión de habitantes conducente al abandono de las propiedades permite hipotetizar sobre la existencia de una importante especulación inmobiliaria en el sector. Esta hipótesis es compartida por los entrevistados. Se indicó que los propietarios de estos edificios abandonados están “a la espera” de un gran proyecto o incluso del colapso de los edificios, con el fin de poder edificar el predio sin los costos que implicaría la restauración y normalización de lo existente. Se señaló además que con cada “gran proyecto o programa” anunciado por las autoridades para el “rescate” de la ciudad, aumenta el precio de los inmuebles, proyectos que finalmente quedan truncados o que de plano no logran resultados. Se señaló que muchas veces, con el solo canon de arriendo de los primeros niveles comerciales de los edificios ubicados en el barrio puerto, se obtienen ganancias cuantiosas, que podrían ser complementadas con el arriendo informal o por pieza de los pisos superiores, lo que no se convierte en un incentivo para mejorar la conservación física de esos inmuebles.

A través de datos cuantitativos obtenidos de las bases de datos de catastro del SII, se logró establecer que existe una gran concentración de la propiedad en el sector de la calle Serrano y Plaza Echaurren, el más deteriorado y abandonado y sector en

donde se han dado los mayores hitos de expulsión, es decir, existe una gran cantidad de superficie edificada en manos de muy pocos propietarios (Figura 55, Figura 56 y Figura 57).

Las consecuencias de dicho abandono, es la pérdida de los atributos patrimoniales, dada la pérdida de control social, asociada a la proliferación de malos usos del espacio público, como el consumo de alcohol y drogas, las riñas, los rayados y la destrucción del mobiliario urbano; la comisión de delitos como asaltos y narcotráfico; el decaimiento del comercio local, producto de la disminución de la clientela; el arriendo informal lo que muchas veces significa la intervención irregular de edificios patrimoniales, entre otros.

Por su parte, la pérdida de atributos patrimoniales se da también por una mala intervención de los edificios cuándo éstos reciben grandes inversiones y tienen que ver con la visión monumental del patrimonio construido. Intervenciones como la propuesta (y aprobada) en el edificio Astoreca son un claro ejemplo. Es común el vaciamiento de edificios que cuentan con importantes atributos patrimoniales. Éstas son emprendidas por inmobiliarios y permitidas por la autoridad. Inclusive un dictamen de contraloría impide que el CMN se pronuncie sobre el interior de los edificios que se encuentran dentro de una Zona Típica, interpretación totalmente fachadista de la normativa y que no cumple ningún criterio de conservación patrimonial. Este tipo de intervenciones son vistas negativamente por todos los entrevistados.

Esto da cuenta de que no existen Chile una articulación normativa en el ámbito del patrimonio en todos los niveles, fomentando que las acciones de salvaguarda no aborden el problema de forma integral.

Surgen entonces nuevas tipologías, como los “lofts” en casonas patrimoniales e incluso las torres inmobiliarias en los sectores aledaños a las áreas protegidas pero que si forman parte del contexto mayor, en este caso el “anfiteatro”.

A partir de las entrevistas y otras fuentes secundarias, se pudo establecer que otra forma de intervenir tanto los inmuebles como el espacio público, tiene que ver con la intervención del área a través de elementos ajenos a la identidad de la ciudad, lo que deviene en una caricaturización de su patrimonio. Esto se observa principalmente en las zonas turísticas con elementos como: banderines, luminarias, publicidad, muralismo, entre otros. Esto fomenta una visión bohemia de sectores que históricamente han tenido un carácter eminentemente residencial, como son los Cerros Alegre, Concepción y Cordillera y que han sufrido fuertes transformaciones por el turismo. Naturalmente esto, que acompaña los cambios de uso de suelo, ha ido destruyendo la dimensión social de ese patrimonio, vaciándolo del contenido histórico arraigado en los residentes y transformándolo en un producto de consumo para el turista. Esto se debe entender como una importante pérdida de los atributos patrimoniales del área, puesto que deteriora directamente su autenticidad, a través de falsos históricos y culturales.

Sería relevante estudiar cuales son las manifestaciones de la dimensión social del patrimonio en el área de estudio, puesto que no existe un catastro que permita hacer un seguimiento de su evolución y como se relaciona con el patrimonio construido.

Esta imposición de identidades foráneas está claramente ligada, como ya se dijo a los cambios de uso de suelo, que van de la mano con el avance del turismo.

Se constató que por un lado, que hay un fuerte rechazo al avance de la industria turística tal y como funciona al día de hoy desde un importante sector de los residentes, puesto que se sienten vulnerables a ser expulsados de sus barrios históricos y por otro, una disconformidad de la industria turística por las dificultades existentes para el desarrollo de su actividad. A su vez, dentro de la industria turística existe también una conciencia y un distanciamiento entre un sector que promueve un turismo sostenible y otro que se ve como deteriorante.

Dentro de las observaciones de los actores turísticos, se indicó que aún la estadía del turista es muy baja. A partir del estudio se puede concluir que esta misma destrucción de la dimensión social del patrimonio de Valparaíso influye en una reducida oferta cultural que sea interesante y única para el turista, lo que determina una corta estadía. Una variada oferta de restaurantes y venta de artesanías (que no son exclusivas de Valparaíso), sumado a paseos urbanos, no son suficientes para retener al turista por más de una noche. Se estima que una estadía de tres noches por ejemplo haría rentable el negocio hotelero. Esto propicia un turismo deteriorante.

Este turismo deteriorante va avanzando territorialmente y conquistando barrios que antes eran residenciales. Dentro de los ejemplos más graves que los entrevistados dieron sobre el turismo deteriorante ha sido el desarrollo de “tours” de muralismo, donde se intervienen fachadas de edificios por muralistas sin la autorización de sus propietarios o residentes.

**Esta industria turística débil, genera muy pocos puestos de trabajo dada su vulnerabilidad. Esto incide fuertemente en el rechazo de parte de los residentes puesto que no les brinda ningún beneficio. No existen beneficios económicos,**

**sociales o culturales para la comunidad residente del AHV, al contrario, sólo amenaza con expulsarlos. Esto claramente fomenta un conflicto social por el dominio de este patrimonio.**

Se consideró la visión de Carrión (2001) a que en la problemática patrimonial surge un “conflicto social particular” que se desarrolla “lógica de la transferencia socio-generacional del valor patrimonial desde la perspectiva del devenir”. Y que cuando en este conflicto de traspaso, no se genera valor, los centros urbanos quedan estancados y se deterioran.

Es innegable la existencia de un conflicto social que se desarrolla por el dominio de este patrimonio y su proyección en el futuro. La disputa de este patrimonio o por parte de él se da entre distintos actores con distintos niveles de interés, poder y conocimiento.

**Podemos concluir que los elementos principales que se contraponen en este conflicto es el interés económico por la renta del suelo y la explotación a través del turismo del recurso patrimonial y por otro lado, la resistencia de los residentes a la expulsión de sus barrios.** Otros elementos, accesorios, pero también importantes son las distintas visiones de la conservación patrimonial, la visión del turismo como actividad económico predominante, ente otros.

Este conflicto se manifiesta fuertemente en instancias de participación ciudadana, a nivel político y a nivel de movimientos sociales (Figura 59).

En resumen, la protección patrimonial del área, y una alta expectativa de dinamismo económico, detonó una especulación inmobiliaria por un lado y un auge

turístico por otro, que hizo aumentar el precio de las viviendas, tanto en propiedad como en arriendo en sectores centrales que tenían un carácter eminentemente residencial.

A través del análisis y los relatos de los entrevistado se puede concluir que la especulación inmobiliaria se desarrolla de la siguiente manera: si bien el precio de un inmueble en el área de estudio depende de la conservación general del área y del mantenimiento de los atributos patrimoniales, los costos de restauración y normalización de esos inmuebles no quieren ser asumidos de forma individual. El incentivo económico está en beneficiarse del entorno patrimonial sin tener las “obligaciones” que implica dicha protección, es decir, tener la libertad para edificar desde cero. Esto es además propiciado en sectores donde hay una alta concentración de la propiedad y una alta tasa de arrendamiento de vivienda. Esto se logra a través de tres estrategias:

- a) no dar mantenimiento y permitir el deterioro hasta tener el estatus de ruina, rentabilizando el proceso a través del arriendo informal.
- b) siniestrar los inmuebles, por ejemplo, a través de incendios provocados.
- c) intervenir el inmueble a través de la vía regular, pero proponiendo su “vaciado” es decir, solo conservando su fachada.

El destino de estos inmuebles es generalmente:

- a) vivienda en mayor densidad para estratos socioeconómicos más altos, en edificios tipo “loft”.
- b) instalación de edificios institucionales como los casos del edificio Astoreca.
- c) destinados a la industria turística, en menor medida.



La mantención de un sitio eriazo, post demolición aún puede ser rentabilizada por su uso como estacionamiento, como terraza de bar, entre otras que pudieran surgir. Incluso se espera que sea rentabilizada por la propia renta del terreno a la hora de su venta, puesto que un sitio sin edificar tendría un mayor precio de venta que un predio edificado, debido a que contaría con muchas menos limitantes para edificar.

Todas estas estrategias implican la expulsión y en muchos casos el abandono y todas perjudican enormemente los atributos patrimoniales del área.

El turismo por su parte es menos invasivo, puesto que el recurso patrimonial es su materia prima. Nuevamente en contextos de alta concentración de la propiedad, los usos turísticos pueden pagar más por una propiedad que un particular que busca vivienda. Los usos turísticos como hoteles, hostales, restaurantes, bares, etc, van conquistando sectores y cambiando los usos. El sector de Cerro Alegre y Cerro Concepción es un claro ejemplo de ello.

Ahora bien, el avance turístico va subiendo el precio de las viviendas y va expulsando residentes. La transformación de los barrios antiguamente residenciales en sitios atractivos para los visitantes va implantando una imagen caricaturizada de éstos, con banderines, luces, pinturas, murales y elemento hasta hace algunos años, ajenos. La pérdida de residentes va mermando las prácticas sociales y culturales propias de la ciudad que a su vez, son las que generan interés del turista, que busca experiencias únicas. Es necesario estudiar que experiencias únicas de la ciudad puede ofrecer Valparaíso y que estén arraigadas en la dimensión social de su patrimonio, que permitan un turismo sostenible y que beneficie económica, social y culturalmente a toda la población.

Por lo tanto, en general esta industria turística que expulsa y caricaturiza también influye fuertemente en el deterioro de los atributos patrimoniales.

La resistencia de los residentes y sus demandas van en las siguientes direcciones:

- a) detener la expulsión residencial
- b) frenar el abandono de los inmuebles y repoblarlos
- c) mejoramiento de los espacios públicos
- d) programas de apoyo al mantenimiento de las viviendas, particularmente en cuanto a seguridad y habitabilidad

Continuar en esta dinámica de especulación inmobiliaria y turistificación conduce a un escenario de demolición y construcción de nuevos edificios, vaciamiento y fachadismo, caricaturización de los barrios y reemplazo de las prácticas sociales y culturales que se llevan a cabo en el territorio.

**Esto confirmaría la hipótesis propuesta, puesto que el abandono y expulsión residencial contribuye al deterioro de la dimensión física y socio cultural del Sitio de Patrimonio Mundial y su Área de Amortiguamiento.** Sin embargo, si bien el patrimonio en su dimensión física posee sistemas de protección y monitoreo, no existe un catastro, caracterización y monitoreo de la dimensión social del patrimonio, por lo que no es posible, establecer a ciencia cierta su evolución y vulnerabilidad.

Esto viene a confirmar lo expuesto en el marco teórico del estudio. Principalmente la visión de Carrión (2001) en el sentido de que, si no se resuelve el “conflicto de traspaso”, agregando valor, el sitio se congela y entra en deterioro. Es dable considerar que esta es la situación en la que se encuentra el sitio y es necesario responder las

preguntas que plantea para “agregar valor” o “incorporar más presente al pasado”, como señala.

### **7.3. Recomendaciones**

Desde la mirada de Carrión, el patrimonio forma parte un conflicto de traspaso de la herencia, donde existe un objeto de transferencia o testimonio, una sociedad que transfiere y una sociedad que hereda. En el desarrollo de ese conflicto, los centros urbanos deberían ganar valor, de lo contrario se estancan y pueden morir.

Desde este punto de vista, podemos afirmar que no hay claridad en la definición del objeto de transferencia, producto de la superposición de instrumentos y también porque sólo consideran su aspecto físico. Que en las definiciones de la sociedad que transfiere, están invisibilizados actores importantes, como son los obreros constructores y trabajadores portuarios, atribuyendo su autoría sólo a una elite aristócrata y migrante en el contexto de la globalización temprana y de Valparaíso como puerto líder de las rutas navieras del pacífico sur, considerando que muchos de los vecinos que aún habitan el puerto son descendientes directos de esos actores invisibilizados. Y existe también un importante conflicto entre distintos actores, que en función del interés y el poder con que estos cuentan sobre el aspecto patrimonial del sitio, pueden llevar cabo distintas acciones que impactan positiva o negativamente en su conservación y tensionan aún más el conflicto.

Todas estas indefiniciones y conflictos entre actores componen el conflicto de traspaso de la herencia, que no está “*incrementando el valor en el proceso de transmisión*” (Carrión, 2001) y por lo tanto, como centro histórico se ha estancado.

En ese conflicto el abandono y la expulsión residencial juega un rol importantísimo, puesto que es el triunfo de algunos actores, sobre los actores más vulnerables, sin importar si éstos forman parte o no de la sociedad heredera. Estos actores, siendo los más representativos los residentes históricos, son los que mantienen viva la dimensión social del patrimonio, dimensión reconocida de alguna u otra forma por todas las visiones de la conservación patrimonial y de los centros históricos. El abandono y la expulsión residencial daña la conservación de la dimensión social del patrimonio.

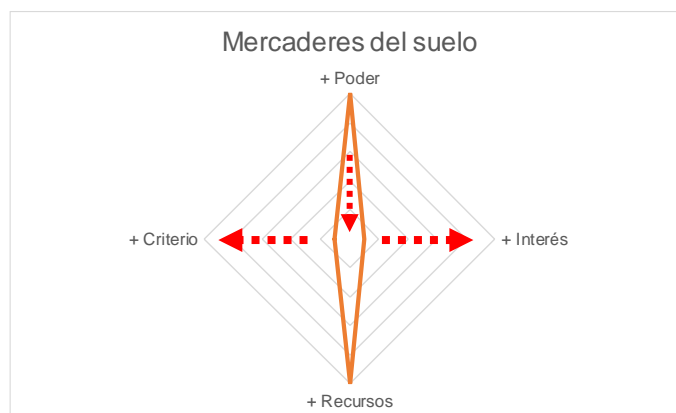
En ese sentido se recomienda de manera general:

- a) Catastrar las necesidades habitacionales de la población residente en el área y su grado de vulnerabilidad a la expulsión.
- b) Solucionar la superposición de protecciones, con el fin de tener normas claras y concretas y simplificar la tramitación de proyectos.
- c) Catastrar, caracterizar y monitorear la dimensión social del patrimonio, las prácticas sociales y culturales asociadas al área y como se relacionan con la dimensión física.
- d) Fortalecer la industria turística de forma indirecta, a través de propiciar el desarrollo de experiencias para el turista que estén relacionadas con la dimensión social del patrimonio y que por lo tanto, sean únicas de Valparaíso, con el fin de aumentar la estadía de éstos. Fomentar de esta forma la industria turística permitiría brindar beneficios sociales, culturales y económicos para un mayor número de habitantes del área. Por el contrario, el apoyo a la industria turística no debería fomentar la proliferación de restaurantes, bares y hoteles, puesto que es una visión reduccionista del tema que no le da sostenibilidad a la industria,

fomenta la visión bohemia de la ciudad y solo contribuye a aumentar los precios de suelo, lo que, a su vez, fomenta la expulsión residencial.

En lo medular, se propone abordar el problema del traspaso del patrimonio, con distintas estrategias enfocadas a los distintos actores, caracterizados en el mapa de actores.

a) Mercaderes del suelo:



Corresponde a quienes, poseyendo propiedades en el área, no tienen interés en su ámbito patrimonial. Solo estarían interesados en vender la propiedad a futuro en el máximo precio posible. Mientras eso ocurre, tratan de obtener la mayor renta con el menor nivel de inversión posible, generalmente a través de arriendo por pieza o de solo los primeros niveles del edificio.

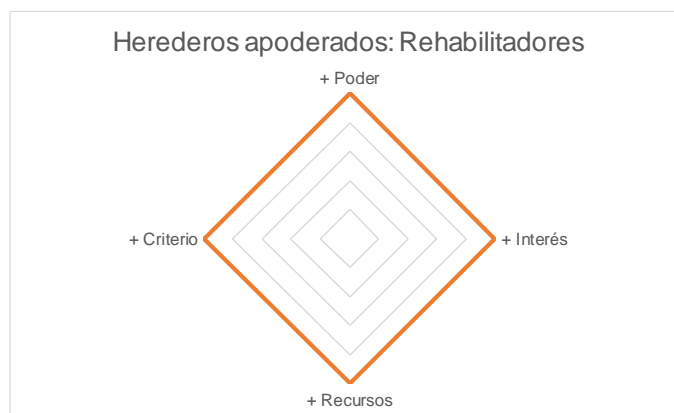
Las recomendaciones de estrategia para este grupo sería fortalecer la fiscalización sobre los arriendos y usos informales, el aumento de pago de derechos por sitios eriazos, la fiscalización de la normalización de los inmuebles, la prohibición del vaciamiento de edificios e incentivos económicos por la restauración de inmuebles, como el congelamiento de contribuciones o exenciones al IVA de la construcción.

Asociado a la fiscalización por arriendos informales, generalmente a “herederos vulnerables”, es el catastro de las necesidades habitacionales de éstos para brindar soluciones que no impliquen una expulsión del área.

b) Herederos apoderados

i) Rehabilitadores

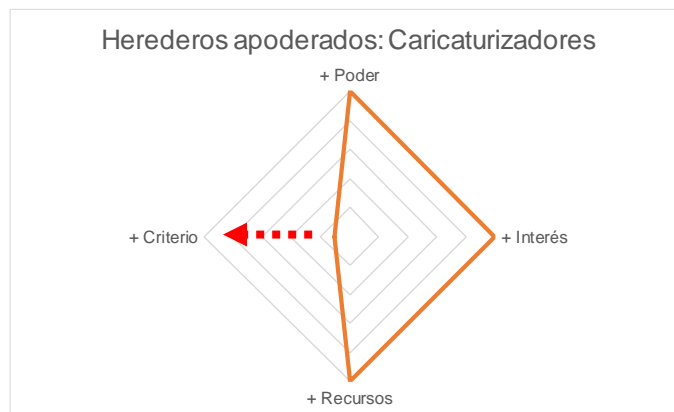
Son quienes poseen propiedades, recursos, interés en el ámbito patrimonial y buenos criterios de intervención. En un contexto de vulnerabilidad residencial, pueden actuar como colonizadores, por lo que es necesario, antes de brindar apoyo a este grupo, se deben tomar medidas para frenar la expulsión. Una vez hecho esto, deben solucionarse los conflictos normativos y burocráticos que desincentiva la rehabilitación patrimonial de inmuebles en el área de estudio por estos actores. Dentro de los incentivos, como ya se mencionó se podría establecer el congelamiento de contribuciones o exenciones al IVA de la construcción.



ii) Caricaturizadores

Son quienes, teniendo propiedades, recursos e interés, no cuentan con buenos criterios de intervención patrimonial.

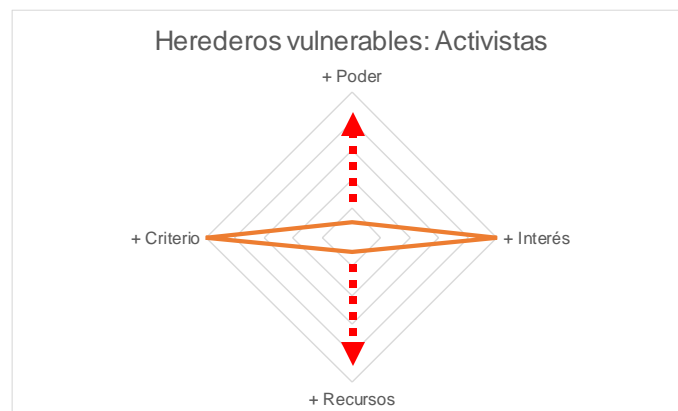
Es necesario, por un lado educar pero por otro, establecer reglamentos, manuales y normas de intervención que sean concretas y señalen de forma objetiva qué se puede intervenir y cómo se puede intervenir. Esto puede lograrse a través del desarrollo de Planos de Detalle del PRC y la elaboración de Lineamientos de Intervención para las Zonas Típicas, acompañado de manuales de fácil interpretación.



c) Herederos vulnerables

i) Activistas

Este grupo se caracterizaría por poseer un gran interés en el área y en su ámbito patrimonial y buenos criterios de intervención. Sin propiedad y recursos, se encuentran en condición de vulnerabilidad a la expulsión del sitio.



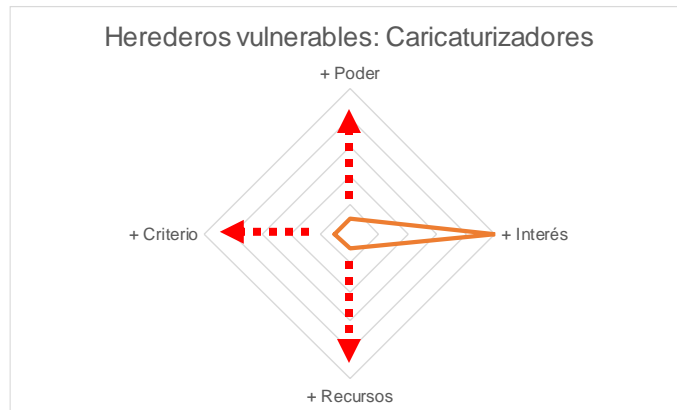
La estrategia con este grupo debería ser:

- Diagnósticos compartidos con vecinos, para el levantamiento de necesidades arquitectónicas y urbanas.
- Levantamiento y catastro de las necesidades de vivienda y su grado de vulnerabilidad a la expulsión.
- Subsidios de arriendo protegido.
- Creación de bancos de suelo para el desarrollo de vivienda social.
- Subsidios y programas de mejoramiento en cuanto a seguridad y habitabilidad, específicamente:
  - Diagnóstico estructural
  - Normalización de redes eléctricas y sanitarias.
  - Medidas de seguridad como construcción de cortafuegos.
- Apoyo y formación de “Escuelas Taller” para el mantenimiento de viviendas que cuentan con sistemas constructivos tradicionales, donde puedan compartir conocimientos con vecinos que desconocen las temáticas patrimoniales.

## ii) Caricaturizadores

Este subgrupo se caracteriza por poseer un gran interés en el área, poco poder y recursos económicos y poco criterio a la hora de intervenir. Dentro de este grupo podemos identificar a muralistas irregulares entre otros.

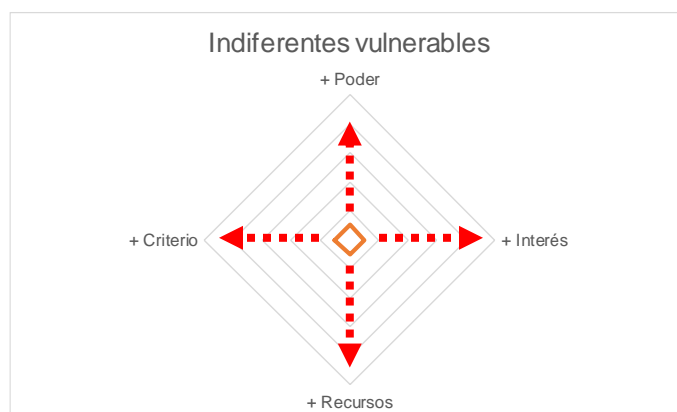




La estrategia con este subgrupo deberían ser las mismas que con el subgrupo de “Herederos Vulnerables Activistas”, sin embargo, deberían añadirse medidas que vayan en dirección de educar en cuanto a conservación patrimonial y criterios de intervención y fiscalizar y sancionar las intervenciones irregulares.

d) Indiferentes vulnerables

Si bien este grupo no presenta un gran interés y conocimiento del tema patrimonial, sí forma parte del tejido social que mantiene vivas las prácticas sociales y culturales de los barrios, por lo que se debe evitar su expulsión.



Con este grupo se deberían trabajar las mismas estrategias que con los herederos vulnerables, más trabajos de concientización y educación en espacios donde ambos grupos se integren, como puede ser la organización de escuelas taller.

## 8. BIBLIOGRAFÍA

- Arriagada, C., & Cortínez, J. (2015). *Santiago, lugar de encuentro. Transformaciones y propuestas*. Santiago: Ilustre Municipalidad de Santiago.
- Ascher, F. (2007). *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid: Alianza.
- Astudillo, D. (2018 de febrero de 2018). El histórico edificio que tendrá viviendas sociales en Valparaíso. *La Tercera*. Obtenido de <https://www.latercera.com/nacional/noticia/historico-edificio-tendra-viviendas-sociales-valparaiso/65991/>
- Astudillo, X. (20 de junio de 2018). Cultura anuncia ingreso de proyecto con cambios a actual Ley de Monumentos. *La Tercera*. Recuperado el 15 de 12 de 2018, de <https://www.latercera.com/nacional/noticia/cultura-anuncia-ingreso-proyecto-cambios-actual-ley-monumentos/214433/#>
- ATISBA. (2018). *Reporte Atisba Monitor - El Despoblamiento de Valparaíso*. Santiago. Obtenido de <http://www.atisba.cl>
- Bouchenaki, M. (2001). Organismos internacionales e instrumentos jurídicos para la preservación de los centros históricos. En F. Carrión, *Centros Históricos de América Latina y el Caribe* (págs. 11-14). Quito: UNESCO; Banco Interamericano de Desarrollo; Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia; FLACSO, Sede Ecuador.
- Carrión, F. (2001). Medio siglo en camino al tercer milenio: los centros históricos en América Latina. En F. Carrión (Ed.), *Centros históricos de América Latina y el Caribe* (págs. 29-93). Quito: UNESCO.

CEPAL. (2007). *La Cohesión Social en los Países Desarrollados: Conceptos e Indicadores*. Santiago: United Nations Publications.

Choay, F. (2007). *Alegoría del patrimonio*. Barcelona: Gustavo Gili.

Comité Intergubernamental de protección del Patrimonio Mundial cultural y natural. (2005). *Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial*. París: Centro del Patrimonio Mundial de la UNESCO. Recuperado el 17 de septiembre de 2018, de <https://whc.unesco.org/archive/opguide05-es.pdf>

Consejo de Monumentos Nacionales. (2004). Postulación de Valparaíso como sitio del patrimonio mundial UNESCO. Santiago de Chile: Consejo de Monumentos Nacionales. Obtenido de [https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/articles-45668\\_doc\\_pdf.pdf](https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/articles-45668_doc_pdf.pdf)

Consejo de Monumentos Nacionales. (2019). *Lineamientos para las normas de intervención Zona Típica o Pintoresca Sector Plaza Echaurren y Calle Serrano*. Santiago: Servicio Nacional del Patrimonio Cultural.

Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. (2016). *Medidas para implementar una política de suelo para la integración social urbana. Informe Final*. Santiago: CNDU.

Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. (2018). *Propuestas para un modelo integral de conservación del patrimonio urbano*. Santiago: CNDU.

Contraloría General de la República. (30 de enero de 2014). Dictamen N°7.524. Sobre las facultades del Consejo de Monumentos Nacionales para autorizar la intervención del interior de un edificio ubicado en una zona típica. Santiago. Obtenido de <https://www.contraloria.cl/pdfbuscador/dictamenes/007524N14/html>

Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural. (1972).

*Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la  
Educación, la Ciencia y la Cultura. 17a reunión. París: UNESCO.*

CRAC Valparaíso. (abril de 2014). Cartografía colectiva crítica de Valparaíso. Valparaíso.

Obtenido de <http://cracvalparaiso.org/cartografia-colectiva-critica-de-valparaiso/>

de Soto, H., Gherzi, E., & Ghibellini, M. (1987). *El otro sendero*. México D.F.: Editorial  
Diana.

Delgadillo, V. (2008). Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de  
América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional  
progresiva. *Revista INVI*, 23(63), 89-119. doi:10.4067/invi.v23i63.444

Delgadillo, V. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios: las políticas habitacionales y de  
recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*.  
México D.F.: Universidad Autónoma de la Ciudad de México.

Dirección de Gestión Patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso. (2019). Base  
de Datos Monitoreo Sitio de Patrimonio Mundial (inédito). Valparaíso.

Documento de Nara sobre la Autenticidad. (1994). *Convención sobre el Patrimonio  
Mundial*. Nara: UNESCO; ICCROM; ICOMOS.

EMOL. (18 de mayo de 2016). Mapa: Los trayectos por los que podría pasar el tren que  
uniría Santiago con Valparaíso. *emol.com*. Obtenido de  
[https://www.emol.com/noticias/Nacional/2016/05/18/803394/Mapa-Los-trayectos-  
por-los-que-podria-pasar-el-tren-que-uniria-Santiago-con-Valparaiso.html](https://www.emol.com/noticias/Nacional/2016/05/18/803394/Mapa-Los-trayectos-por-los-que-podria-pasar-el-tren-que-uniria-Santiago-con-Valparaiso.html)

- Fernández, O. (4 de junio de 2019). El cara a cara de los proyectos de trenes Santiago-Valparaíso: desde pasajes a \$ 5.000 hasta una estación en el aeropuerto. *La Tercera*. Recuperado el 2019 de diciembre de 19, de <https://www.latercera.com/nacional/noticia/cara-cara-los-proyectos-trenes-santiago-valparaiso-desde-pasajes-5-000-una-estacion-aeropuerto/685060/>
- Frei Montalva, E. (18 de marzo de 1969). Mensaje en Sesión 21. Legislatura 307. *Historia de la Ley N°17.288*. Santiago: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Recuperado el 23 de septiembre de 2018, de <https://www.bcn.cl/historiadelailey/nc/historia-de-la-ley/42/>
- Garín Franz, A. (octubre de 2006). Presentación Oficial PRDUV. Valparaíso: Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso. Obtenido de [https://issuu.com/alexandragarinfranz/docs/\\_prduv\\_oficial\\_octubre2006](https://issuu.com/alexandragarinfranz/docs/_prduv_oficial_octubre2006)
- Gómez Crespo, P. (2013). El comercio de barrio como espacio de sociabilidad en contextos locales de migración. *Polis [En línea]*, 35. Recuperado el 3 de 12 de 2018, de <http://polis.revues.org/9291>
- Herman, P. (4 de enero de 2018). Se acabó el Mall Barón en Valparaíso. *El Mostrador*. Recuperado el 2019 de diciembre de 19, de <https://www.elmostrador.cl/mercados/2018/01/04/se-acabo-el-mall-baron-en-valparaiso/>
- ICOMOS. (1964). Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios. *II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos*. Venecia.

ICOMOS. (1987). Carta Internacional para la conservación de ciudades históricas y área urbanas históricas. *Asamblea General del ICOMOS en Washington D.C., en octubre de 1987.* Washington D.C.

ICOMOS. (1999). Carta internacional sobre turismo cultural. La Gestión del Turismo en los sitios con Patrimonio Significativo. *12a Asamblea General del ICOMOS.* México: ICOMOS.

ICOMOS. (2005). Declaración de Xi'an sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales. *15a Asamblea General del ICOMOS.* Xi'an: ICOMOS.

Ilustre Municipalidad de Valparaíso, Dirección de Gestión Patrimonial. (Septiembre de 2019). *Monitoreo del Sitio de Patrimonio Mundial. Estado de Conservación [base de datos].* Valparaíso: Datos sin procesar no publicados.

Instituto Nacional de Estadísticas. (1992). *Censo 1992 [base de datos].* Santiago de Chile: Datos sin procesar no publicados, solicitados a través de Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública.

Instituto Nacional de Estadísticas. (2002). *Censo 2002 [base de datos].* Santiago de Chile: Datos sin procesar no publicados, solicitados a través de Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública.

Instituto Nacional de Estadísticas. (2017). *Censo 2017 [base de datos].* Santiago de Chile: Datos sin procesar no publicados, solicitados a través de Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública.

- Inzulza-Contardo, J. (2012). 'Latino Gentrification'? Focusing on Physical and Socioeconomic Patterns of Change in Latin American Inner Cities. *Urban Studies*, 49(10), 2085-2107. doi:10.1177/0042098011423425
- Isaza, J. L., & Andrade, M. (2016). *Estudio de impacto patrimonial, EIP, para el sitio denominado Área Histórica de la Ciudad Puerto de Valparaíso, Chile, inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO, relacionado con los proyectos Terminal Cerros de Valparaíso y Puerto Barón*. Bogotá.
- Jacobs, J. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Capitán Swing.
- Lastarria H., C. (2016). *Barrio Puerto. De los orígenes a la bohemia en Valparaíso*. Valparaíso: Narrativa Punto Aparte.
- López-Morales, E. (2013). Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria. *Revista de Geografía Norte Grande*, 56, 31-52. doi:10.4067/S0718-34022013000300003
- Lukas. (1995). *Apuntes porteños*. Valparaíso: Fundación Renzo Pecchenino, Lukas.
- Madariaga, M. (2013). Los últimos habitantes del Astoreca. *La Juguera Magazine*, 4-7. Obtenido de <https://lajugueramagazine.cl/>
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy responses in New York City. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195-240. Obtenido de [http://openscholarship.wustl.edu/law\\_urbanlaw/vol28/iss1/4](http://openscholarship.wustl.edu/law_urbanlaw/vol28/iss1/4)



- Marín Toro, A., Link, F., & Valenzuela, F. (2017). Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el Barrio Puerto de Valparaíso. *Revista INVI*, 32(90), 127-157.
- Mayorga, F. (30 de septiembre de 2016). Viviendas sociales en Valparaíso: Un Plan de Reconstrucción que fomenta la desigualdad. *El Desconcierto*. Recuperado el 19 de diciembre de 2019, de <https://www.eldesconcierto.cl/2016/09/30/viviendas-sociales-en-valparaiso-un-plan-de-reconstruccion-que-fomenta-la-desigualdad/>
- Mertens, W. (1996). *Crecimiento de la población y desarrollo económico*. Santiago: Naciones Unidas, Comisión Económica para América Latina el el Caribe.
- Millán-Millán, P. M. (15 de agosto de 2015). Los Planes de reconstrucción de Valparaíso (Chile) tras el terremoto de 1906: la búsqueda de la modernidad en el trazado urbano. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, XX(1.129). Recuperado el 2019 de diciembre de 14, de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1129.pdf>
- Ministerio de Educación. (4 de febrero de 2017). Decreto N°233. Reglamento sobre zonas típicas o pintorescas de la Ley N°17.288. Santiago: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Obtenido de <http://bcn.cl/1zith>
- Moreno, R., Pérez, J., Oyarce, F., & López-Guzmán, T. (2016). Factores de interés de un destino patrimonio de la humanidad: El caso de Valparaíso - Chile. *Estudios y perspectivas en turismo*, 25(3), 360-374. Recuperado el 15 de junio de 2018, de [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1851-17322016000300007&lng=es&tlng=en](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322016000300007&lng=es&tlng=en)

Mostrador Mercados. (14 de marzo de 2019). Sharp apunta al Gobierno por salida de

TCVAL del Terminal 2: “Valparaíso es una ciudad que no acepta malos proyectos”.

*El Mostrador*. Recuperado el 19 de diciembre de 2019, de

[https://www.elmostrador.cl/destacado/2019/03/14/sharp-apunta-al-gobierno-por-](https://www.elmostrador.cl/destacado/2019/03/14/sharp-apunta-al-gobierno-por-salida-de-tcval-del-terminal-2-valparaiso-es-una-ciudad-que-no-acepta-malos-proyectos/)

[salida-de-tcval-del-terminal-2-valparaiso-es-una-ciudad-que-no-acepta-malos-](https://www.elmostrador.cl/destacado/2019/03/14/sharp-apunta-al-gobierno-por-salida-de-tcval-del-terminal-2-valparaiso-es-una-ciudad-que-no-acepta-malos-proyectos/)

[proyectos/](https://www.elmostrador.cl/destacado/2019/03/14/sharp-apunta-al-gobierno-por-salida-de-tcval-del-terminal-2-valparaiso-es-una-ciudad-que-no-acepta-malos-proyectos/)

Muñoz Viñas, S. (2004). *Teoría contemporánea de la Restauración*. Madrid: Síntesis.

Mutal, S. (2001). Ciudades y centros históricos de América Latina y el Caribe: 50 años

de trayectoria (1950-1999). En F. Carrión, *Centros Históricos de América Latina y*

*el Caribe* (págs. 113-138). Quito: UNESCO; Banco Interamericano de Desarrollo;

Ministerio de Cultura y Comunicación de Francia; FLACSO, Sede Ecuador.

Navarrete, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y

transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México.

*Revista INVI*, 32(89), 61-83.

Núñez, M. P. (07 de 09 de 2015). Condenan a empresas a indemnizar con \$738 millones

a 24 familias por explosión en Valparaíso en 2007. *La Tercera*. Obtenido de

[https://www.latercera.com/noticia/condenan-a-empresas-a-indemnizar-con-738-](https://www.latercera.com/noticia/condenan-a-empresas-a-indemnizar-con-738-millones-a-24-familias-por-explosion-en-valparaiso-en-2007/)

[millones-a-24-familias-por-explosion-en-valparaiso-en-2007/](https://www.latercera.com/noticia/condenan-a-empresas-a-indemnizar-con-738-millones-a-24-familias-por-explosion-en-valparaiso-en-2007/)

Ossandón, J. (26 de febrero de 2005). El fin a un pedazo de historia. *El Mercurio de*

*Valparaíso*.

Obtenido

de

[http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4\\_noticias/site/artic/20050226/pags/2005022](http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20050226/pags/2005022)

[5235920.html](http://www.mercuriovalpo.cl/prontus4_noticias/site/artic/20050226/pags/2005022)

- Porte, A., Castells, M., & Benton, L. (1989). *The Informal Economy: Studies in Advanced and Less Developed Countries*. Baltimore, Md. & Londres: Johns Hopkins University Press.
- Rojas, E., Rodríguez, E., & Wegelin, E. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Saavedra, N. (2013). El rescate del Marga Marga. *Que Pasa*. Recuperado el 14 de diciembre de 2019, de <http://www.quepasa.cl/articulo/negocios/2013/01/16-10948-9-el-rescate-del-marga-marga.shtml/>
- Saborido, M., Jadue, D., & Zamorano, H. (2009). *Minuta Ejecutiva. Evaluación Programas Gubernamentales (EPG). Programa de recuperación y desarrollo urbano de Valparaíso (PRDUV)*. Santiago: Dirección de Presupuestos (DIPRES).  
Obtenido de [http://www.dipres.gob.cl/597/articulos-141122\\_r\\_ejecutivo\\_institucional.pdf](http://www.dipres.gob.cl/597/articulos-141122_r_ejecutivo_institucional.pdf)
- Sahady Villanueva, A., & Gallardo Gastelo, F. (2009). Centros históricos: el auténtico ADN de las ciudades. *Revista INVI*, 19(51), 9-30.
- Servicio de Impuestos Internos. (13 de febrero de 2018). *Descarga de Información de Catastro y Roles Semestrales de Contribuciones*. Obtenido de Información Histórica por Año: [https://www4.sii.cl/sismunInternet/?caller=DETALLE\\_CAT\\_Y\\_ROL\\_COBRO](https://www4.sii.cl/sismunInternet/?caller=DETALLE_CAT_Y_ROL_COBRO)
- Servicio de Impuestos Internos. (9 de marzo de 2018). Resolución Exenta SII N°28. Santiago, Chile.

- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City - Analysis of Urban Trends Culture Theory Policy and Action*, 14(1), 292-312. doi:10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x
- Tiesdell, S., Oc, T., & Heath, T. (1996). *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Oxford Boston: Architectural Press.
- Tokman, V. (2001). De la informalidad a la modernidad. *Economía. Revista del Departamento de Economía. Pontificia Universidad Católica del Perú*, 24(48), 153-178.
- Trivelli, P., & Nisimura, Y. (2010). *The Sustainability of Urban Heritage Preservation. El caso de Valparaíso*. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- UNESCO. (1977). Actas de la Conferencia General (Varsovia-Nairobi, 1976). *Recomendación relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea* (págs. 140-149). París: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. Recuperado el 23 de septiembre de 2018, de <http://unesdoc.unesco.org/images/0011/001140/114038s.pdf>
- Urbina, R. (1999). *Valparaíso: auge y ocaso del viejo "Pancho", 1830-1930*. Valparaíso: Editorial Puntángelos, Universidad de Playa Ancha.
- Vergara-Constela, C., & Casellas, A. (2016). Políticas estatales y transformación urbana: ¿hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile? *EURE*, 42(126), 123-144. doi:10.4067/S0250-71612016000200006

World Heritage Committee. (2003). *Decisions adopted by the 27th session of the world heritage committee in 2003*. Paris: united Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.

Zegrí, M., Navarro, J. M., & Aramburu, M. (2009). Gestión de la Diversidad entre Pequeños Comercios de Barcelona. Análisis de una Experiencia de Mediación Comunitaria Intercultural. *Intervención Psicosocial*, 18(1), 37-45. Recuperado el 6 de 12 de 2018, de <http://scielo.isciii.es/pdf/inter/v18n1/v18n1a05.pdf>