

MAGISTER EN

GESTIÓN DE PROYECTOS URBANO REGIONALES

UNIVERSIDAD DE VIÑA DEL MAR
Escuela de Arquitectura y Diseño

PLAN DE REPOBLAMIENTO EN BASE A LA REUTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO MODESTO

El caso del cerro Cordillera, Valparaíso, Chile.

Trabajo para optar al grado de
Magister en Gestión de Proyectos Urbano Regionales

AUTOR

Daniel Morales Escudero

PROFESOR GUÍA

Gustavo Ávila González

Noviembre 2020
Viña del Mar, Chile



AGRADECIMIENTOS

A Julia, mi compañera de ruta y a nuestros niños, Emilio y Oscar, con quienes producto de la contingencia social y sanitaria compartimos los espacios durante el desarrollo de esta tesis, es por esto que paradójicamente, estoy seguro que esta etapa de mi vida será la que albergará los más bellos recuerdos donde ciudad y hogar a ratos se fusionaron.

A Carolina Peñaloza y Sebastián Sepúlveda con quienes compartimos conocimientos y reflexiones profundas sobre el futuro de la ciudad.

A Diego Vega, Ariel Gajardo, Francisca Leyton, Daniella Oñate y Patricia Sepúlveda, quienes fueron fundamentales en el soporte técnico, levamiento de información e infraestructura.

A los entrevistados oficiales presentes en este estudio: Catalina Pacheco, Emilio Callejas, Cristián Amarales, Rui Cardoso, Paulina Saball, Luis Felipe y Juan Carlos Sáez, Miguel Lawner, Adriana Germain, Raúl Araya, Teresa y Juvenal Vargas, Juan Chapa, Carlos Bruna, Héctor Bueno, Celín León.

A mis amigos Max Welch y Pedro García del Barrio que a pesar de la distancia, compartimos el amor y la pasión por esta “ciudadpuerto”

A quienes generosamente aportaron con sus respectivos conocimientos específicos: Belén Jiménez, Ximena Urbina, Gaia Redaelli, Ivania Radic, Eugenio García, Luis Álvarez, Paz Undurraga, Michael Bier, Ronald Frez, Gonzalo Pozas, Johana Bastías, Leticia Opazo, Pablo Trivelli, Vicente Mesina, Lisandro Silva, Matías Valdés, Ricardo Fleming, Fermín Sierra, Rodrigo Valdés, Eduardo Cueto, Ana María Ojeda, Myriam González, Esteban Rodríguez, Diego Rodríguez, Karla Yoratzaba, Gabriel Astaburuaga, Pablo Aravena, Rodrigo Puente, Cristian Barrientos, Juan Pablo Scarella, Gonzalo Ilabaca, Marion Steiner, Hugo González, Joan Saavedra y Claudio Reyes.

A los amigos del Serviu, con quienes compartimos profundas conversaciones sobre los mecanismos y herramientas existentes: Cristian Zamorano, Carlos Delgado, Marcela Peñaloza, Félix Díaz, Belén Paredes, Juan Saavedra, Makarena Flores y a su director Tomás Ochoa.

A los compañeros y profesores del Magister en especial a Gustavo Ávila, Cesar Cáceres, Marcelo Ruiz y Rodrigo Torreblanca.

Y por sobre todo, a mis padres Ximena y Daniel, quienes me enseñaron que el valor de la educación, va más allá de la formación académica y se basa en valores, cariño y respeto por los/as demás; esta formación, siento que es la herramienta más valiosa que me entregaron y que sin lugar a dudas, ha formado mi carácter y me ha dotado de una actitud crítica ante un mundo y una sociedad que deben ser transformados para mejor.

Diciembre 2020.

INDICE

RESUMEN	6
INTRODUCCIÓN	7
CAPITULO 1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	10
EL DESPOBLAMIENTO DE LOS BARRIOS HISTÓRICOS DE VALPARAÍSO Y LA INVISIBILIZACIÓN DEL PATRIMONIO MODESTO	10
1.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	10
1.2 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	14
1.2.1 PREGUNTAS ESPECÍFICAS	14
1.3 OBJETIVOS	15
1.3.1 OBJETIVO GENERAL	15
1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	15
1.4 ÁRBOL DE PROBLEMAS	16
CAPITULO 2. MARCO DE REFERENCIA	17
2.1 SOBRE EL DESPOBLAMIENTO DE VALPARAÍSO Y OTROS PROCESOS	17
2.1.1 METROPOLIZACIÓN	17
2.1.2 EMPOBRECIMIENTO DE LAS CIUDADES PORTUARIAS	18
2.1.3 LA VISIÓN ECONOMICISTA DEL PATRIMONIO.....	20
2.1.4 GENTRIFICACIÓN Y TURISTIFICACIÓN	22
2.1.5 LA CIUDAD COMPACTA	24
2.1.6 LA VUELTA AL CENTRO	25
2.2. SOBRE EL PATRIMONIO MODESTO	26
2.2.1. NOCIÓN DE PATRIMONIO MODESTO EN LA CIUDAD DE VALPARAÍSO.....	26
2.2.2 ENTRAMADOS DE MADERA.....	28
2.2.3 LA REUTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO MODESTO.....	31
2.3 SOBRE LA INCIDENCIA DE LAS POLÍTICAS PARA SU RECUPERACIÓN	32
2.3.1 POLÍTICAS PÚBLICAS INAPROPIADAS	32
2.3.2 CAMBIOS SOCIO-CULTURALES	33
2.3.3 MECANISMOS PARA LA OBTENCIÓN DE VIVIENDA Y SU APLICACIÓN EN LA RECUPERACIÓN Y REHABILITACIÓN	35
2.3.4 SOBRE EL MARCO REGULATORIO VIGENTE EN CHILE	35

2.3.5 LEYES EN DISCUSIÓN	36
CAPÍTULO 3. MARCO METODOLÓGICO	39
3.1 ENFOQUE METODOLÓGICO	39
3.1.1 SOBRE LOS INMUEBLES, LA OFERTA	39
3.1.2 SOBRE LOS MECANISMOS	40
3.1.3 SOBRE LA DEMANDA.....	41
3.2. RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS	41
3.2.1 LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE CAMPO	41
3.2.3 BASES DE DATOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS.....	41
3.2.3 ENTREVISTAS	42
3.2.3 ANÁLISIS Y COMPARACIÓN BASES DE DATOS CENSO 1940 Y 2017	42
3.3 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	43
3.3.1 CONTEXTO GENERAL Y APROXIMACIÓN AL ÁREA DE ESTUDIO	43
3.3.2 CARACTERIZACIÓN ÁREA DE ESTUDIO GENERAL PL_1941_A	47
3.3.3 APROXIMACIÓN A UNA MUESTRA REPRESENTATIVA DEL PATRIMONIO MODESTO .	54
CAPÍTULO 4. ANÁLISIS ESTRATÉGICO	58
4.1. LA OFERTA. CERRO CORDILLERA HISTÓRICO Y SUS INMUEBLES	58
4.1.1 HITOS DEL POBLAMIENTO DEL ÁREA DE ESTUDIO, LAS MESETAS.....	59
4.1.2 INDAGACIÓN SOBRE LAS CAUSAS DEL DESPOBLAMIENTO, LAS LADERAS	68
4.1.3.- VIALIDAD, TRANSPORTE Y ESPACIOS PUBLICOS	95
4.1.4.- ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES.....	104
4.1.5.- ANTECEDENTES E INDICADORES CATASTRALES EN EL ÁREA DE ESTUDIO	125
4.1.6.- SÍNTESIS ENTREVISTAS HACEDORES	128
4.2. LAS HERRAMIENTAS Y MECANISMOS.	129
4.2.1 CONSIDERACIONES EN TORNO AL MARCO LEGAL Y HERRAMIENTAS PARA UNA REACTIVACIÓN DE POBLAMIENTO.....	129
4.2.2. LEY DE PRESUPUESTO MINVU 2020	130
4.2.3. ZONAS DE CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA Y DE REMODELACIÓN (ART 72º Y 76º LGUC).....	133
4.2.4. PLANOS DE DETALLE (EX SECCIONALES ART 28º BIS LGUC).....	134
4.2.5. PLAN DE RECUPERACIÓN URBANA DE VALPARAÍSO (PRDUV).....	134
4.2.6 NOTAS SOBRE EL ROL MUNICIPAL	134
4.3. LA DEMANDA.....	138

4.3.1 ESTIMACIONES DE LA DEMANDA EN RELACIÓN AL ÁREA METROPOLITANA DE VALPARAÍSO	138
4.3.2 ESTIMACIONES DE LA DEMANDA LOCAL.....	141
4.3.1 LA AUTOGESTIÓN Y UNA NUEVA (IN)FORMALIDAD COMO MOTOR CREATIVO.....	141
4.3.2. SÍNTESIS ENTREVISTAS VECINOS DEL SECTOR	145
4.3.3. SÍNTESIS FODA DEL ANÁLISIS ESTRATÉGICO	146
4.4. PROYECCIÓN DEL POTENCIAL DE REPOBLAMIENTO DEL CERRO CORDILLERA Y SU EXTRAPOLACIÓN EN EL ÁREA DENOMINADA PL_1941_A.	148
CAPÍTULO 5. FORMULACIÓN Y VISUALIZACIÓN DE ESTRATEGIAS.....	153
5.1 CONSIDERACIONES PROYECTUALES PRELIMINARES.....	153
5.2 QUÉ PREGUNTAS DEBE RESPONDER UNA ESTRATEGIA DE REPOBLAMIENTO DE VALPARAÍSO	155
5.3. ESTRATEGIA DE REPOBLAMIENTO DE LOS BARRIOS HISTÓRICOS DE VALPARAÍSO.	158
CONCLUSIONES.....	173
REFLEXIÓN AL CIERRE.....	176
BIBLIOGRAFÍA.....	177

ANEXOS

ANEXO 1 / Síntesis de las herramientas existentes en torno al repoblamiento

- A1.1.- Artículos intervinientes en la ley general de urbanismo y construcciones
- A1.2.- Artículos intervinientes en la Ordenanza general de urbanismo y construcciones
- A1.3.- Plan Regulador Comunal
- A1.4.- Tabla comparativa de subsidios Minvu, adquisición de viviendas nuevas
- A1.5.- Consideraciones Ley de aporte al espacio público Ley 20.958
- A1.6.- Tabla comparativa Subsidios Minvu Programa de mejoramiento de vivienda y barrios
- A1.7.- Tabla comparativa Subsidios Minvu construcción de viviendas
- A1.8.- Tabla comparativa Subsidios Minvu Espacios públicos
- A1.9.- Ley de Presupuesto Minvu 2020
- A1.10.- Herramientas de acciones complementarias
- A1.11.- Plan de recuperación urbana de Valparaíso
- A1.12.- Herramientas de activación económica Corfo
- A1.13.- Herramientas de activación económica Sercotec
- A1.14.- Registro Social de Hogares

ANEXO 2 / Entrevistas

- A2.1.- Sobre los inmuebles (la oferta): Los hacedores
 - A2.1.1.- Catalina Pacheco
 - A2.1.2.- Emilio Callejas
 - A2.2.3.- Cristián Amarales
 - A2.2.4.- Rui Cardoso

-
- A2.2.- Sobre los mecanismos (las herramientas): Exautoridades, técnicos y especialistas
- A2.2.1.- Paulina Saball y los miembros de la fundación Co-Housing L. Felipe y J. Carlos Sáez
 - A2.2.2.- Miguel Lawner
 - A2.2.3.- Adriana Germain
 - A2.2.4.- Raúl Araya
- A2.3.- Sobre las personas (la demanda): Los vecinos del sector
- A2.3.1.- Teresa y Juvenal Vargas
 - A2.3.2.- Juan Chapa
 - A2.3.3.- Carlos Bruna
 - A2.3.4.- Héctor Bueno
 - A2.3.5.- Celín León

ANEXO 3 / Sobre la ley de Integración Social y Urbana

A3.1.- Declaración del Concejo Municipal de Valparaíso sobre Ley de integración social y urbana. Presentación del concejal Daniel Morales Escudero ante la comisión de vivienda del Senado el día martes 23 de junio de 2020.

A3.2.- Borrador de Ensayo no publicado del abogado Rodrigo Valdés Alé: “El interés general sustentable higienista como principio general del derecho urbanístico chileno”.

ANEXO 4 / Sobre los bordes de la acción

- A4.1 Borde cima: Plan de reconstrucción CAV (Corporación de Arquitectos Región de Valparaíso)
- A4.2 Borde Mar: Recomendaciones de expansión portuaria Molo Arquitectos (no publicada)

RESUMEN

El presente estudio investigó el potencial de repoblamiento existente en el anfiteatro histórico de la ciudad, e indagó específicamente en el fenómeno de despoblamiento de los barrios históricos de Valparaíso. Su objetivo fue identificar las causas y sus respectivos factores determinantes para analizar cuáles de estas variables son reversibles si se aplican al componente residencial del *patrimonio modesto*, según Marina Waisman y del *patrimonio cultural*, según Myriam Waisberg.

Los inmuebles que se categorizaron en ambas definiciones –a pesar de poseer una serie de cualidades constructivas e identitarias muy apropiadas, donde se fundió la arquitectura con un modo particular de habitarlas, y más aún, en un contexto de atributos urbanos excepcionales– se encontraron en un estado de deterioro y subutilización evidente, lo que fue corroborado con los datos censales de 2017 que advirtieron un fuerte déficit habitacional en la comuna de Valparaíso, y con ello se encontró un gran número de áreas coincidentes.

Para comprender esta dinámica, y considerando que el anfiteatro histórico de la ciudad se comporta como un elemento homogéneo en aspectos esenciales, se identificó una unidad de estudio muestral capaz de evidenciar en detalle los aspectos urbanos incidentes en el deterioro y la degradación de barrios que presentan hoy una débil oferta de vivienda y calidad de vida urbana. Sumado a lo anterior, se realizó una revisión crítica, general y particular, de las herramientas existentes en las políticas públicas de vivienda que tengan incidencia en la materia de estudio. Además, se estudiaron los mecanismos vigentes aplicables a estos inmuebles con el fin de mejorarlos, sustituirlos o complementarlos en el marco de un plan de repoblamiento de las zonas definidas como sectores muestrales.

PALABRAS CLAVE

Despoblamiento de barrios históricos / Patrimonio Modesto de Valparaíso / Estandarización de las políticas públicas / Repoblamiento de barrios históricos/ Centros Históricos/ Deterioro Urbano/ Gentrificación/ Políticas Públicas de Vivienda/ Patrimonio Cultural.

INTRODUCCIÓN

En el año 1936, el cartógrafo Alfonso Jara creó un plano de Valparaíso con motivo de su cuarto centenario, representación que resulta muy pertinente para el presente estudio puesto que la década de los treinta está marcada por el término de una serie de obras en infraestructura y equipamiento significativos para Valparaíso como lo fue la construcción del nuevo puerto terminado en 1932, y otra serie de obras legadas de la administración del alcalde Lautaro Rosas inauguradas durante esa misma década.



Figura 1: Plano de Valparaíso en 1936 del cartógrafo Alfonso Jara / Fuente: www.memoriachiilena.cl

Estas obras generaron condiciones económicas y urbanísticas que favorecieron la permanencia de sus habitantes e incentivaron la construcción de nuevos conjuntos habitacionales, lo que ayudó a mitigar el despoblamiento sufrido tras el terremoto de 1906, época en la cual las familias más ricas se mudaron a Viña del Mar.

El censo de 1940 arroja que la comuna de Valparaíso contaba con 215.614 habitantes que representaban un 4,29% del total nacional de la población. Si consideramos que las localidades de Placilla de Peñuelas y Laguna Verde se encontraban con un desarrollo muy incipiente, con una población que no superaba en conjunto los 2.545 habitantes, podemos entonces relacionar este censo con el plano de 1936 y afirmar que la “mancha urbana” presente en dicho plano viven 213.039 personas.

Si se actualiza el límite urbano presente en el plano de 1936, que corresponde al límite definido en 1927, y luego refrendado en 1941 como tal, y luego se cruza con los datos del censo 2017, es posible comprobar que en la misma superficie hoy día viven cerca de 110.000 habitantes, y que la población total de la comuna en relación al total nacional es de un 1.68% mientras que la relación entre región y el total nacional –tanto en 1940 como en 2017– se mantiene alrededor del 11%.

Por otra parte, la explosión demográfica de Valparaíso experimentada de forma ininterrumpida por más de 100 años entre el inicio de la República y la primera mitad del siglo XX, asociada a su condición portuaria en un contexto de auge del comercio global basado en el intercambio marítimo, da cuenta de una serie de condiciones favorables que llevaron a la ciudad de contar con apenas 5.000 habitantes en 1810 a tener 215.614 en 1940.

La riqueza que adquirió la ciudad al funcionar como interfaz de este comercio internacional, la convirtió en un centro financiero con un fuerte desarrollo industrial e inversión en infraestructura, que no solo generó un desarrollo urbano de alta calidad en sus propios límites, sino que también irradió hacia una serie de otros territorios que hoy conforman el Área Metropolitana del Gran Valparaíso (AMV), compuesto por las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué y Villa Alemana zona que en 1940 contaba con 309.990 habitantes, y que tras los procesos de conurbación y metropolización propios de América Latina en la segunda mitad del siglo XX hoy cuenta con 915.311 habitantes, según censo 2017.

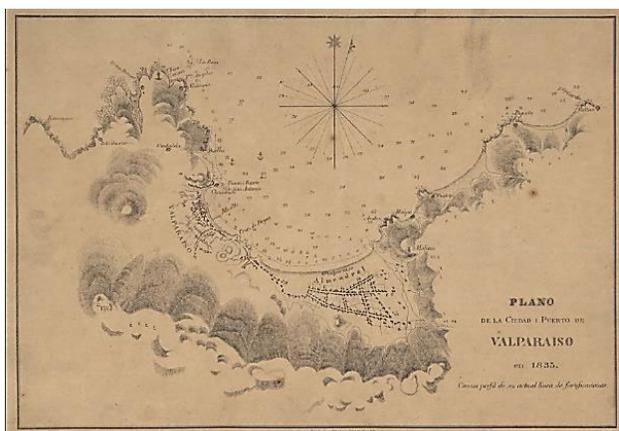


Figura 2: Plano de Valparaíso de 1835 / Fuente: www.memoriachilena.cl

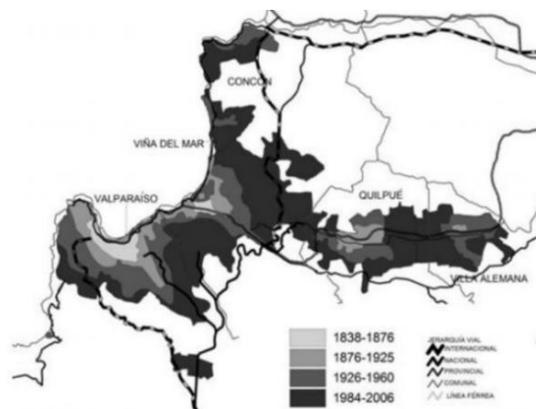


Figura 3: Crecimiento histórico del AMV (1838-2006) / Fuente: Muga y Rivas en *Visión de Ciudad para Valparaíso*

A partir de la introducción anteriormente expuesta se infieren 2 indicadores preliminares que llaman profundamente la atención:

1.- El anfiteatro histórico de la ciudad puerto de Valparaíso ha perdido casi 100 mil habitantes desde mediados del siglo XX a la fecha, lo que resulta paradójico debido a que es una de las conurbaciones más céntricas, pobladas y equipadas de Chile.

2.- En relación al AMV en 1940, la comuna de Valparaíso representa el 69,55% mientras que hoy baja a menos de la mitad correspondiendo a un 31.18%.

La evolución de la actividad portuaria, –tanto en lo tecnológico como en lo operativo–, desde fines de la década del 60 a la fecha, con su consecuente cambio en las bases económicas de la ciudad, asociada a una aletargada capacidad de respuesta apropiada producto de una absoluta dependencia del poder central en la toma de decisión, la cual a su vez, invisibilizó las particularidades y complejidades espaciales y culturales de un territorio diverso como es Valparaíso, y desembocó en que pasara de ser el puerto latinoamericano de la costa Pacífico sur más importante del siglo XIX, a una ciudad precarizada y empobrecida, la cual a pesar de decididas acciones del Estado no logró superar esta situación.

Esto se evidencia en que hoy presenta los más bajos indicadores de calidad de vida y los más altos porcentajes de desempleo y precarización a nivel nacional (Atisba, 2016) derivando en un éxodo y abandono de la ciudad tanto por escasez de oferta u obsolescencia de los barrios históricos y de las viviendas que los componen, como por un encarecimiento de suelo urbano en zonas centrales. A esto se le suma la falta de servicios y equipamiento junto con el centralismo extremo del Estado que no permite la flexibilidad de las herramientas propias de las políticas públicas en vivienda (puesto que no han logrado aterrizar en una ciudad tan heterogénea como Valparaíso), además de una ausencia de herramientas apropiadas en el sistema para el fomento de la inversión privada.

CAPITULO 1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

EL DESPOBLAMIENTO DE LOS BARRIOS HISTÓRICOS DE VALPARAÍSO Y LA INVISIBILIZACIÓN DEL PATRIMONIO MODESTO

1.1 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Según un estudio de la Fundación Vivienda (2017), actualmente la comuna de Valparaíso presenta un déficit cuantitativo urbano aproximado de 9 mil viviendas por parte de familias que viven en condiciones de hacinamiento y/o en viviendas que presentan alto riesgo de derrumbe. Una parte importante de esas viviendas se ubica dentro de la “mancha urbana” presente en el plano de 1936 de Alfonso Jara y que de alguna forma determinó el límite urbano de los inmuebles y construcción del espacio público edificado de manera más formal en la ciudad, el cual en muchos sectores es coincidente con la cota 100 que es el límite marcado por avenida Alemania y su proyección horizontal. Gran parte de esas viviendas fueron construidas en el sistema de entramados de madera y adobillo (*Ballon frame* y *Platform frame*) que fueron característicos de las ciudades puerto desde mediados del siglo XIX hasta las primeras décadas del siglo XX y que cuentan con un sinnúmero de bondades.

El censo (2017) sugiere que cerca de 9 mil viviendas urbanas en Valparaíso están construidas con adobe, barro, quincha, pirca u otro artesanal tradicional (9% del total) y unas 23 mil están construidas con tabique forrado por ambas caras (madera o acero) que corresponden al 24% de las viviendas totales. Los sistemas de “entramados de madera” utilizados en Valparaíso están entre ambas categorías del censo sin corresponder exactamente ni a la una ni a la otra por lo que se pueden superponer los datos, es decir, cerca de un tercio de las viviendas en Valparaíso pueden corresponder a la categoría.

La mantención y/o atracción de población aparejada a la recuperación y valorización de estos inmuebles es una condición necesaria para la preservación de los valores físicos, sociales y culturales de Valparaíso y su sostenibilidad en el tiempo.

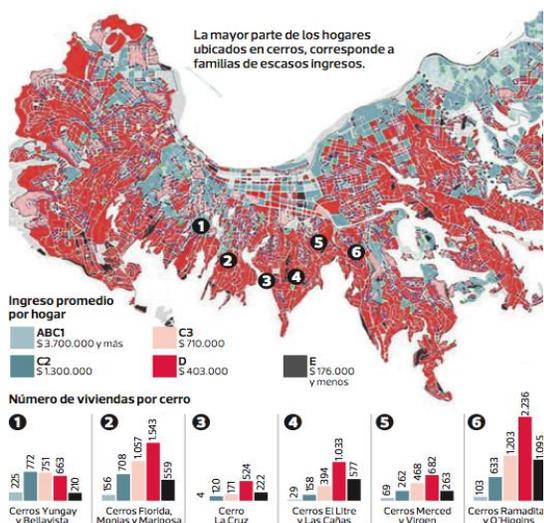


Figura 4: Plano de sectores vulnerables en el anfiteatro histórico de Valparaíso. / Fuente: Atisba.

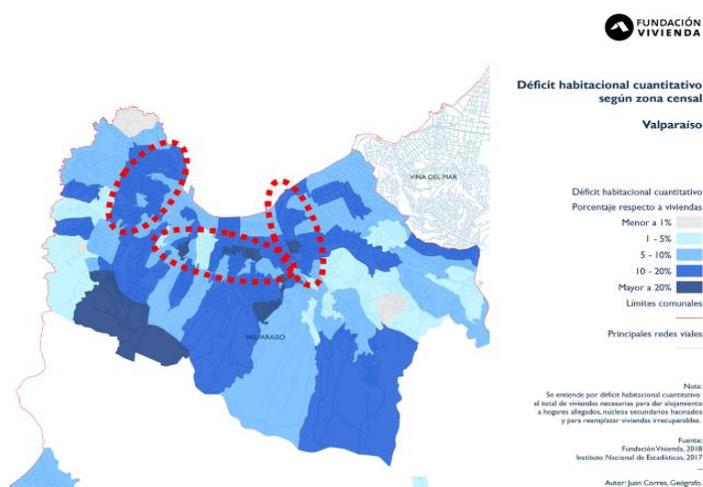


Figura 5: Plano de Valparaíso 2017 con déficit habitacional cuantitativo en el cual se destacan los barrios históricos afectados / Fuente: Fundación vivienda 2017

Sin embargo, estos inmuebles que son el principal componente residencial de los barrios a estudiar, fueron invisibilizados desde las políticas públicas centralizadas, las cuales no lograron generar mecanismos apropiados para su recuperación, mientras que una visión economicista del patrimonio no logró repoblar estos barrios ni retener a sus habitantes originales.

Muy por el contrario, el año 2003 tras la declaración de una zona de la ciudad como Sitio de Patrimonio Mundial (SPM), las medidas impuestas desde el Estado materializadas el año 2006 en el denominado Plan Valparaíso (ver anexo), a la luz de los resultados es posible concluir que generaron una asimetría socio-espacial que llevó por un lado a iniciar procesos de despoblamiento generados por fenómenos de especulación inmobiliaria en las zonas con los mejores atributos urbanos, lo que se tradujo en una fuerte alza en los precios de las viviendas y del suelo urbano de estas zonas, dando inicio a procesos de gentrificación y turistificación y por otro lado un despoblamiento por abandono de los inmuebles ruinosos y malas condiciones ambientales de los barrios fundacionales ya empobrecidos.



Figura 6: Tres inmuebles en Cerro Concepción, deshabitados por procesos de gentrificación, pertenecen a un mismo propietario con residencia en Santiago.

Fuente: elaboración propia

Las raíces causales del despoblamiento se pueden encontrar en varios aspectos, como haber sido una ciudad portuaria mono productiva en lo macro, que siguió las tendencias mundiales de modernización de la actividad y se extendió a territorios más eficientes y espaciosos disminuyendo significativamente la cantidad de empleo y sueldo, lo que afectó directamente al núcleo económico de cada familia que dependía de esta actividad. También tenemos los fenómenos de metropolización propios de las ciudades industriales en el siglo XX en América Latina, donde el modelo de suburbio residencial fuera de los centros urbanos marcaron la pauta para el modelo económico que el país adoptó.

Pero es tal vez en la inexistencia de herramientas, tanto públicas como privadas, donde mejor se refleja que el centralismo de nuestro país deriva en una causal significativa. En este sentido, las viviendas porteñas que componen los barrios históricos de la ciudad (y que en el presente estudio descubrimos que podían ser denominadas como “el patrimonio modesto” específico de Valparaíso), hasta la fecha no han sido distinguidas ni valoradas en el aporte a la construcción de estos sectores, ni como enclaves del poblamiento que por casi 100 años, de forma ininterrumpida, construyó dichos barrios de la ciudad. Hoy en día, en la ausencia de políticas públicas para su mantención y

recuperación, presentan un fuerte deterioro lo cual se transforma en el mejor reflejo del despoblamiento de estas zonas.

Además, miradas desde una óptica de mercado inmobiliario, y por indicaciones de las reaseguradoras, estas viviendas no están sujetas a seguros por ser catalogadas genéricamente como viviendas de adobe a modo de construcciones coloniales, esto debido a su sistema constructivo en base a entramados de madera con adobillo en su interior a modo de aislación térmica y acústica. Lo anterior desemboca en un sinnúmero de consecuencias negativas directas e indirectas que afectan y se relacionan al despoblamiento y abandono de estos inmuebles, como por ejemplo:

1. Deterioro progresivo: el hecho de no contar con seguros aplicables a viviendas hace que estas construcciones, por encontrarse principalmente en zona sísmica, han presentado un fuerte deterioro, lo que sumado al empobrecimiento de los habitantes de la ciudad hace difícil la correcta mantención de estas viviendas.

2. Imposibilidad de adquisición vía crédito hipotecario: una condición para obtener créditos hipotecarios es que la construcción cuente con seguro de incendio (el seguro de sismo es opcional) y de desgravamen, lo que afecta principalmente a la clase media y clase media alta dado que, por una parte, imposibilitan a quienes quieran adquirirlas de forma absolutamente privada vía crédito hipotecario, y por otra, imposibilitan –por la misma razón– a los segmentos socioeconómicos dependientes de subsidios del Estado que se complementan con créditos hipotecarios.



Figura 7: Inmueble con 2° y 3° piso completamente vaciados en plena Plazuela San Francisco. / **Fuente:** elaboración propia



Figura 8: Una manzana entera en completa ruina, a dos cuadras de Plaza Echaurren / **Fuente:** elaboración propia

Como consecuencias negativas indirectas podemos considerar que al no poder ser adquiridas por crédito hipotecario, el pago en efectivo se transformó en la única posibilidad de compra. Los que pueden pagar en efectivo son los segmentos más adinerados, quienes fomentados por la misma visión economicista del patrimonio impulsada por el propio Estado, destinaron el objetivo de su compra con fines exclusivamente comerciales, ya sea a distintos emprendimientos turísticos como a proyectos de renta, lo que ha iniciado cambios en el uso de suelo en sectores como en los cerros Alegre y Concepción, que han derivado procesos de incipiente gentrificación y turistificación los cuales han contribuido al despoblamiento y a un éxodo de familias históricas de estos cerros.

Ante inexistencia de mecanismos que permitan y fomenten la adquisición y recuperación de inmuebles históricos, es la “Obra Nueva” y los subsidios habitacionales estándar quienes aparecen prácticamente como única solución posible ante la escasez de viviendas, siendo muy difícil que estas calcen con los barrios históricos, ya sea porque no existen grandes paños de terreno, el precio del suelo alto, dificultades topográficas con los terrenos que los encarecen o por dificultades técnicas como accesibilidad, entre otros factores.

Salvo algunos pocos proyectos pilotos y mecanismos excepcionales que están siendo impulsados desde el Serviu en la actualidad, la rigidez de los subsidios convencionales excluye situaciones propias de ciudades complejas como Valparaíso, en cuanto a la situación jurídica de los inmuebles, posesión de estos, programas y usos mixtos, incorporación de sitios de formatos pequeños, incorporación de cooperativas o comites de vivienda pequeños, como a promover la ciudad compacta aumentando los montos de los subsidios, y no “premiando con normas urbanísticas” como lo pretende hacer la actual Ley de Integración Social.

Finalmente, existe una lenta reacción ante nuevas tendencias socio-culturales como la disminución del número de integrantes de un hogar que se redujo de 4,4 en 1982 a 3,1 en 2017, o que en el mismo censo (2017) se determina que la mayoría de los hogares monoparentales está a cargo de una mujer (85%), esto dentro de un contexto de encarecimiento de la vida, que hace del principio de localización un factor determinante en la economía de los hogares.

Todo lo antes descrito ha contribuido significativamente en el deterioro de las viviendas y por consecuencia de los barrios, generando despoblamiento y abandono de todos los segmentos socio-culturales. Por último, detrás de estos inmuebles, no de repoblar estas zonas, sino que de revertir esta situación, la cantidad de empleo que se podría generar en el rubro de la construcción (el cual será un factor más a calcular), dado que involucra empresas medianas y pequeñas que hoy están excluidas de los grandes desarrollos inmobiliarios y también afecta las especialidades de tipo patrimonial, esto nos conlleva a que esfuerzos educacionales como la carrera de Restauración de Bienes Patrimoniales de Duoc UC, o las escuelas de arte y oficios no garanticen plazas laborales a futuro.

1.2 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

- ¿CUÁL ES EL **POTENCIAL DE REPOBLAMIENTO** EXISTENTE EN EL ANFITEATRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE VALPARAÍSO, EN BASE A LA REUTILIZACIÓN DE LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN SU PATRIMONIO MODESTO?

1.2.1 PREGUNTAS ESPECÍFICAS

A Sobre los inmuebles, la oferta	A.1.- ¿Qué características poseen los inmuebles de los barrios residenciales históricos que conforman el patrimonio modesto de Valparaíso?
	A.2.- ¿Cuántos inmuebles son y donde se ubican?
	A.3.- ¿Cuál es su estado de conservación?
B Sobre los mecanismos	B.1.- ¿Cuáles son las herramientas normativas disponibles y mecanismos no abordados para una posible rehabilitación del anfiteatro?
	B.2.- ¿Cuáles son los mecanismos de financiamiento existentes y sus dificultades para la aplicación en el anfiteatro?
	B.3.- ¿Qué mecanismos de referencia existen? ¿Qué ejemplos similares existen hoy? ¿Cuáles han sido sus mecanismos? ¿Qué factores técnicos normativos y económicos han tenido que resolver? ¿Cuánto es el costo de recuperación y ampliación por metro cuadrado en estos casos de estudio?
C Sobre las personas, la demanda	C.1.- ¿Cuál es el universo de la demanda existente para la implementación de un programa de repoblamiento en base a la recuperación de inmuebles residenciales de valor patrimonial?
	C.2.- ¿Cómo incidiría una política (o estrategia) de repoblamiento, en un plan de regeneración del anfiteatro y la comuna?

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar el potencial de repoblamiento existente en los barrios residenciales históricos de Valparaíso en base a estrategias para la intervención, recuperación y adquisición de viviendas en los inmuebles que conforman el patrimonio modesto de la ciudad. Tomando como muestra específica el cerro Cordillera.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

A Sobre los inmuebles, la oferta	Identificar las características que poseen los inmuebles de los barrios residenciales históricos que conforman el patrimonio modesto de Valparaíso.
	Cuantificar el universo de inmuebles que son materia del presente estudio, saber dónde se ubican, y
	Determinar su estado de conservación.
B Sobre los mecanismos	Estudiar los aportes y los aspectos no abordados o inadecuados, tanto en lo normativo como en lo legal, de los mecanismos públicos existentes que dificultan o imposibilitan la adquisición, mantención e intervención de estos inmuebles.
	Estudiar los aportes de los mecanismos privados existentes para la adquisición mantención e intervención de estos inmuebles
	Identificar casos similares existentes, conocer sus mecanismos y que factores técnicos, normativos y económicos tuvieron que resolver. También será importante indagar y actualizar los costos por metro cuadrado de recuperación y ampliación de los casos estudiados.
C Sobre las personas, la demanda	Determinar el universo de la demanda existente para la implementación de un programa de repoblamiento en base a la recuperación de inmuebles residenciales de valor patrimonial.
	Analizar cómo incidiría una política (o estrategia) de repoblamiento, en un plan de regeneración del anfiteatro y la comuna

1.4 ÁRBOL DE PROBLEMAS



CAPITULO 2. MARCO DE REFERENCIA

2.1 SOBRE EL DESPOBLAMIENTO DE VALPARAÍSO Y OTROS PROCESOS

2.1.1 METROPOLIZACIÓN

El problema del despoblamiento de los centros urbanos ha sido una tendencia habitual en ciudades contemporáneas. Según Fernando Carrión (2001), en la segunda mitad del pasado siglo XX las ciudades latinoamericanas se caracterizaron por desarrollar dos procesos de crecimiento: el primero de periferización o metropolización, y el segundo: “de introspección o vuelta a la ciudad construida, en el nuevo contexto del proceso de globalización”

La globalización requiere de las ciudades como lugares estratégicos para proyectarse de manera ubicua por el conjunto del territorio planetario, y así como requiere de la localización para existir, lo local necesita de la internacionalización para desarrollarse; es decir, de articularse en red mediante la generación de las condiciones de ‘competitividad’ (ubicación en el mercado) y ‘posicionamiento’ (función en la red urbana y ubicación en el territorio). De esta manera, la globalización tiene como contrapartida el fortalecimiento de la escena local, a través del neologismo de ‘glocalización’.

Pero esta interdependencia no se da de manera equilibrada en los territorios al interior de la ciudad global. Si antes el suelo fue la variable explicativa fundamental como soporte de las actividades urbanas, en la actualidad lo es menos. Por un lado, el suelo urbano es un freno para el desarrollo del mismo, –ya sea por escasez o precio– y, por otro, es una variable menos significativa porque en la era de la información, la distancia y la localización tienen menos relevancia que antes. Así, por ejemplo, se explica el paso de una centralidad única (estatal, pública y abierta) a una policentralidad (empresarial, privada y cerrada) en la que el espacio de los flujos supera al de los lugares (Castells, 1998).

Para Paulo Ormindo de Azevedo (2001), la situación de los centros históricos es más preocupante. La globalización tiende a aumentar los desniveles económicos y la exclusión en las sociedades locales, lo que se refleja directamente en el centro urbano.

América Latina, que se caracterizó por tener ‘ciudades de campesinos’, dio paso a las ‘ciudades de pobres’. Hoy esta imagen rural de la ciudad, propia de la urbanización de los años cincuenta, no tiene cabida. Se vive un proceso de urbanización de la pobreza en donde el 62% de los pobres están localizados en las ciudades, convirtiéndolas en el escenario más significativo de la polarización o desigualdad social.

Allí están las transformaciones en el urbanismo (amurallamiento de la ciudad, nuevas formas de segregación residencial) reflejadas en los comportamientos de la población (angustia, desamparo), en la interacción social (reducción de la ciudadanía, nuevas formas de socialización) y en la militarización de las urbes, amén de la reducción de la calidad de vida de la población (Carrión, 2001).

2.1.2 EMPOBRECIMIENTO DE LAS CIUDADES PORTUARIAS

En la mayor parte de los casos, el abandono y deterioro central es el resultado de cambios progresivos en las actividades económicas y residenciales y del gradual deterioro físico y funcional de los activos inmobiliarios (Rojas, 2004).

Las ciudades puerto sufrieron fuertes transformaciones producto del desarrollo tecnológico de la actividad tras la implementación del “contenedor”, que fue dejando atrás la mano de obra masiva y que trajo consigo una serie de nuevos requerimientos extras en cuanto a los diseños de los frentes de atraque, como de grandes superficies de acopio y de respaldo logístico. Esto avanzó lentamente en las décadas del 70 y 80, y fue en los 90 un tipo de reconversión urbana permanentemente, estudiada e implementada en una serie de ciudades, donde las más emblemáticas por sus significativos resultados han sido el proyecto de recuperación del antiguo Puerto Madero en Buenos Aires, proyecto de reforma del sector puerto fluvial de Hamburgo, proyecto de los Muelles de Londres (The Docklands) o el mismo caso de Barcelona o Bilbao.

Previo a estas reconversiones, las ciudades puerto sufrieron fuertes convulsiones sociales debido a una serie de factores socioeconómicos que afectaron tanto a las personas como a los territorios; la transferencia de carga cada día necesitaba de menos mano de obra, generando grandes problemas de cesantía y pobreza.

Por otro lado, es importante considerar que la situación de la industria naviera también está en un proceso de grandes cambios, entre ellos: a) los buques son cada vez más grandes y b) la tendencia observada a hacer alianzas entre las navieras, que se traduce en mayor poder negociador frente a los terminales portuarios, reacondicionamiento de redes, y menores llamadas a puerto. Así mismo, estos grandes buques mercantes cuentan con tripulaciones cada vez más reducidas para las cuales ya no se necesita una ciudad que les ofrezca servicios, solo con pocos prestadores se satisfacen las necesidades. Y finalmente, la rapidez de la transferencia no permite ni siquiera que la ciudad sea visitada o pernoctada. Este fenómeno global desató procesos de obsolescencia en todas las ciudades puerto del mundo, donde los estados o las ciudades debían decidir cómo implementar las modernizaciones y como estas serían mitigadas. Desde la segunda mitad del siglo XX el puerto va a perder su relación económica y social con la población de la urbe. En este proceso de separación, el crecimiento de las estructuras portuarias corre ajeno a su integración con el medio urbano, produciéndose las primeras disimetrías en su configuración global. (Sánchez, 2003)

Diferentes hitos nacionales e internacionales llevaron a Valparaíso a un prolongado e intenso proceso de deterioro durante el siglo XX, luego de haber sido el puerto latinoamericano de la costa Pacífico más importante del siglo XIX. Entre las causas históricas de este retroceso cabe destacar la apertura del canal de Panamá en 1914, que excluyó en gran medida a Valparaíso de las rutas interoceánicas. A ello se une el fuerte impacto de la crisis de la bolsa en 1929 y su afectación negativa sobre la actividad portuaria de la ciudad (Trivelli & Nishimura, 2010).

La inestabilidad económica de Chile durante la segunda parte del siglo XX agravó el deterioro. En ámbitos productivos y laborales, la descentralización y privatización de la Empresa Portuaria de Chile (Emporchi), el fortalecimiento del puerto de San Antonio, ubicado más cerca de la capital chilena, la reducción del número de trabajadores y la implementación de leyes que flexibilizaron y precarizaron la actividad laboral portuaria generaron un empobrecimiento generalizado de las condiciones de vida de la población y un alto deterioro físico de la ciudad, que se agravó durante el período dictatorial iniciado en 1973 (Aravena, 2011).

Eduardo Rojas (2004) describe en su libro *Volver al centro* tres tipos de obsolescencias presentes en las ciudades, las cuales toman mayor intensidad debido a la velocidad en que se produjo este proceso:

La obsolescencia funcional surge cuando estas estructuras ya no cumplen las funciones para las cuales fueron diseñadas originalmente. A saber, en el caso de las ciudades puerto, encontramos almacenes portuarios, vías y estaciones de ferrocarriles, fábricas e instalaciones industriales en bordes costeros etc.

La obsolescencia física se refiere al deterioro de la estructura, las instalaciones o las terminaciones de los edificios hasta el punto en que estos ya no tienen la capacidad de acoger las funciones para las cuales están destinados. Generalmente es el resultado de la falta de mantenimiento, pero la obsolescencia física también puede ser consecuencia de desastres naturales (terremotos o inundaciones) o del efecto sostenido del clima o las actividades urbanas (por ejemplo, las vibraciones generadas por los vehículos).

La obsolescencia económica se produce cuando ya no es rentable mantener los usos originales en un edificio por cuanto el terreno que ocupa, por su localización, ha aumentado de valor y se han incrementado las presiones para demolerlo y poner el terreno a su mejor y más provechoso uso. La obsolescencia económica está muy determinada por la evolución espacial de la aglomeración urbana y los atributos que ganan los lugares centrales como resultado de la expansión de la mancha urbanizada.

La inacción frente al deterioro y abandono de vastos terrenos centrales tiene múltiples costos sociales. El más visible es la infrautilización o desaparición de los bienes públicos urbanos de estas áreas, entre los que figuran parques, espacios de recreación, áreas patrimoniales y a veces áreas escénicas como frentes marítimos, fluviales o lacustres

En las áreas deterioradas o semiabandonadas de las ciudades se observa generalmente una incidencia mayor de patologías sociales (como la violencia callejera y el tráfico de drogas) que en el resto de la ciudad. Esto es el resultado de complejos procesos sociales y espaciales, entre los cuales se presenta la idea de mayor impunidad (real o percibida por los perpetradores) que estas acciones tienen en áreas donde hay escaso control social por parte de los residentes, o poca presencia del Gobierno (Rojas, 2004).

En el contexto de la modernización de la actividad portuaria en Valparaíso, Pablo Aravena (2011) complementa el deterioro físico con el social asegurando que el trabajo humano tiende a desaparecer, y hasta ahora no parece haber una actividad económica de reemplazo que equipare a la antigua actividad portuaria. La emigración puede ser una respuesta inmediata, pero ¿emigrar a dónde? Las nuevas actividades que se pretenden impulsar para levantar a Valparaíso (universidades, turismo, negocio inmobiliario) no sólo no dan abasto para la cantidad de cesantes y desocupados, sino que parecen no estar hechas para el porteño barrial (de cerro). El trabajo se elitiza, desplazando aún más abajo a los habitantes tradicionales del puerto.

2.1.3 LA VISIÓN ECONOMICISTA DEL PATRIMONIO

No se trata de que el espacio histórico no tenga lugar en la ciudad contemporánea, sino más bien de que adopta nuevos roles en los que se ven potenciados aquellos recursos que ayudan a la ciudad a competir mejor en el mercado global, en tanto que aquellos otros menos relevantes desde el punto de vista económico, languidecen o se deterioran al margen de lo que podría llamarse la ciudad oficial. (Fernández Salinas, 2003).

Según Ormindo de Azevedo, la problemática de la ciudad latinoamericana y, consecuentemente, de su centro es muy distinta de la europea y esto explica el poco éxito de algunas experiencias de recuperación con esta inspiración, inducidas por organismos internacionales con la connivencia de las elites locales. Las políticas urbanas implementadas en estas ciudades, deliberadamente ignoran la problemática social del centro tradicional. No enfrentan la regularización de los inmuebles, la mejoría de la calidad de vida, la creación de empleo, la calificación profesional. Son políticas falsamente promocionales que se concentran, en la mejor hipótesis, en la recuperación de espacios públicos, incluyendo jardines, estacionamientos, aceras, mobiliario urbano y fachadas.

A la luz de los resultados negativos tras 17 años de la inscripción del Sitio de Patrimonio Mundial en UNESCO, lamentablemente, debemos ser críticos y cuestionar los componentes centrales de la estrategia “patrimonialista” emprendida en la ciudad de Valparaíso de parte del Gobierno, la cual fue concebida y desarrollada desde una óptica economicista como base de las políticas de activación patrimonial centradas en el fomento del emprendimiento, los negocios patrimoniales y las industrias culturales, por lo que según analiza Pablo Andueza (2009), será conveniente reemplazarla por nuevas políticas de Estado que prometan mejores resultados a los obtenidos hasta hoy. Cuatro fueron, en definitiva, los componentes más relevantes del dispositivo patrimonial aplicados en la ciudad desde el gobierno central:

1.- La política de subsidios de la Corfo: El esfuerzo desplegado por la institución de fomento ha sido consistente con tres lineamientos centrales que ponemos en evidencia: a) dar apoyo a los adquirentes de inmuebles de valor patrimonial, y, por tanto, no ha estado dirigido a los propietarios de viviendas porteñas ni de establecimientos comerciales tradicionales; b) que las adquisiciones deben tener por objeto albergar en ellos iniciativas comerciales, y no otras actividades; y c) las iniciativas se visualizan claramente en el ámbito del turismo.

2.- El subsidio de rehabilitación patrimonial administrado por el Ministerio de Vivienda y urbanismo (Minvu): Cada proyecto de rehabilitación, debidamente visado por el Ministerio, deberá corresponder a un inmueble que debe tener una antigüedad anterior al 31 de julio de 1959 en el cual tiene que haberse generado dos o más viviendas. La vivienda se financia con subsidio del Estado, ahorro del postulante y, de ser necesario, con un crédito hipotecario obtenido en alguna entidad crediticia, para lo cual el beneficiario debe cumplir los requisitos y condiciones exigidos para ser sujeto de crédito. El monto del subsidio es de 250 UF. El postulante debe aportar un ahorro, cuyo mínimo está fijado en el reglamento respectivo, de acuerdo al tramo de precio de vivienda a que postule.

El principal problema que generó esta figura era que no fijó formatos mínimos ni fue pensado para la retención de las familias o la vuelta de estas a los barrios históricos (principalmente cerros Alegre y Concepción), esta omisión permitió que las grandes casonas fueran subdivididas en un sinnúmero de pequeños departamentos de un ambiente, un dormitorio o en formatos tipo *Lofts*, los cuales fueron adquiridos en su gran mayoría como segunda vivienda y hoy muchos de ellos aparecen como alquiler de *AirB&B*.

3.- El Convenio de ventanilla única; La Dirección de Obras de la Municipalidad de Valparaíso, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso y el Consejo de Monumentos Nacionales, en razón de las facultades que les ha otorgado expresamente el ordenamiento jurídico del país, son tres actores institucionales de primera línea en aplicación de las normas de protección del patrimonio cultural en la ciudad de Valparaíso. Según Andueza esta mesa técnica ha sido un enorme apoyo práctico en el proceso de transformación de barrios y de viviendas históricas y su reconversión a actividades al servicio del turismo o de la gestión cultural.

4.- El Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV); El origen de este programa gubernamental se remonta al año 2002 cuando el Presidente Lagos creó la Comisión Presidencial Plan Valparaíso. El objetivo central de este plan –que luego heredaría el PRDUV, dependiente de la SUBDERE– fue “concentrar las inversiones en el territorio y sectores que mejor aprovechen las ventajas competitivas naturales de la ciudad para crear nuevas actividades económicas y atraer nuevos residentes”.

Según Pablo Aravena, la estetización del pasado impide tanto el curso tradicional de transmisión de experiencias en las poblaciones locales (ejercicio de la memoria), así como también ejerce un desplazamiento de la relación crítica y analítica con el pasado que tiene como fin su conocimiento y comprensión (práctica historiográfica). Sin pretender moralizar en contra de la actividad comercial que pueda girar en torno al disfrute del patrimonio cultural, los dardos apuntan contra la hegemonía –sin contrapeso, salvo la provocada por la reacción de las poblaciones locales– de la mercantilización del patrimonio cultural que tiende a disolver o volver invisibles memorias con más espesor debido a lo cual el turista “no establece más que una relación liviana con el pasado. Estando de paso no lo conoce ni entiende, sólo lo goza”.

Para Andueza (2010) el rol de los habitantes es insustituible, pues ellos son depositarios de la memoria del lugar, a lo menos la inmediata, en colaboración con los cultivadores de la historia. Existe una percepción en la ciudad que los actuales edificios, tanto por su vetustez como por su dificultad para intervenirlos, son sinónimo de ruina. La percepción de ruina debe cambiarse por una cultura que aprenda a cuidar, restaurar o rehabilitar las edificaciones, ello corresponde a un auténtico proceso de revitalización urbana y que valoriza de paso a quienes los habitan.

2.1.4 GENTRIFICACIÓN Y TURISTIFICACIÓN

El concepto de aburguesamiento (“gentrification”) se empleó por primera vez en el contexto de la planificación y el desarrollo urbano en Gran Bretaña, a mediados de la década de los sesenta, para denominar los complejos procesos sociales que acompañaban la rehabilitación de zonas habitacionales obreras abandonadas o subutilizadas y su posterior transformación en barrios de clase media. El aburguesamiento se entiende en el sentido de su concepción original, es decir, la transformación de un barrio pobre urbano en un barrio de clase media o media alta (Rojas, 2004).

López-Morales (2013) define la gentrificación como “la reestructuración espacial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura orientada al reemplazo de usuarios medios-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización del suelo” (p. 32). Esta definición, desde la geografía urbana marxista, establece que la gentrificación es producto de procesos de reinversión de capital privado, centrados en la acumulación de renta de suelo (como se citó en Vergara-Constelas y Casellas, 2016).

Este fenómeno ocurre en materia de vivienda, principalmente en los barrios con buena localización, habitualmente dentro de los centros históricos los cuales viven procesos de especulación debido a que un sector central con mejores redes de servicios y con una mayor dotación de equipamientos públicos incrementa el precio del suelo con que los inquilinos y pequeños propietarios de casas antiguas reciben, en el mejor de los casos, ofertas suficientes como para buscar alojamiento en barrios periféricos (Moreno, 2001).

La recuperación de las áreas centrales deterioradas es de conveniencia para toda la comunidad, ya que no sólo pone en uso más eficiente activos inmobiliarios e infraestructuras existentes, sino que absorbe en áreas centrales una población y unas actividades económicas que de otra manera presionarían por localizarse en la periferia. Sin embargo, los mercados inmobiliarios se han mostrado incapaces de recuperar estas áreas. Esta incapacidad surge esencialmente de un problema de coordinación que enfrentan los diferentes actores urbanos y que conduce a un círculo vicioso. Los consumidores no se ven atraídos para comprar inmuebles en las áreas centrales dados los problemas de deterioro de edificios y espacios públicos (Rojas, 2004).

En el caso de Valparaíso, específicamente en los barrios beneficiados por las políticas economicistas de la gestión del patrimonio que son los cerros Alegre y Concepción, además de ejemplos particulares, recientes y acotados, su agudo despoblamiento no se genera por la llegada de nuevos residentes de mayores ingresos que desplazan a residentes anteriores de menores ingresos, sino a un masivo e irresponsable cambio de uso de suelo de residencial a comercial o mixto con fines turísticos (Sepúlveda, 2019).

Este proceso que se da en un sinnúmero de centros históricos debido principalmente en este siglo al aumento del turismo global, donde la gentrificación empieza a darle paso a “la Turistificación como un fenómeno más rápido y más visible en la calidad de vida de un barrio, es por esto que hay un mayor número de plataformas sociales en contra de la Turistificación y que no mencionan la gentrificación como problema” (Espinar Cortés, Estefanía, 2018).

Por otro lado, dentro del mismo sitio de patrimonio mundial, mientras para los cerros Alegre y Concepción sus atributos de localización y buena mantención de sus residencias históricas han permitido una fuerte inversión privada con apoyo estatal, otro sector, el fundacional, el barrio puerto el cual ha sufrido de obsolescencia producto del proceso ya explicado, sus atributos no lograron seducir al mundo privado (ni en lo residencial ni en lo turístico), tampoco al mundo público

el cual tendría una responsabilidad mayor para activar estas zonas y solo ha generado anuncios no concretizados que sólo aumentan la especulación y el deterioro.

Andueza (2010) proponía que en aquellas zonas de la ciudad patrimonial que se encuentran depreciadas por variados motivos, como el mencionado barrio puerto, la actividad del mercado no es relevante, lo cual exige pensar en el rol subsidiario del Estado y sus políticas de habitabilidad de las zonas patrimoniales. La política de subsidios debiera concentrarse en el reciclaje de viviendas antiguas (en vez de alentar edificaciones en altura), debiera dirigirse a mejorar las condiciones de habitabilidad de la gente de la ciudad (no tan sólo a nuevos adquirentes) y de giros económicos típicos múltiples (que no estén forzosamente vinculados al turismo cultural).

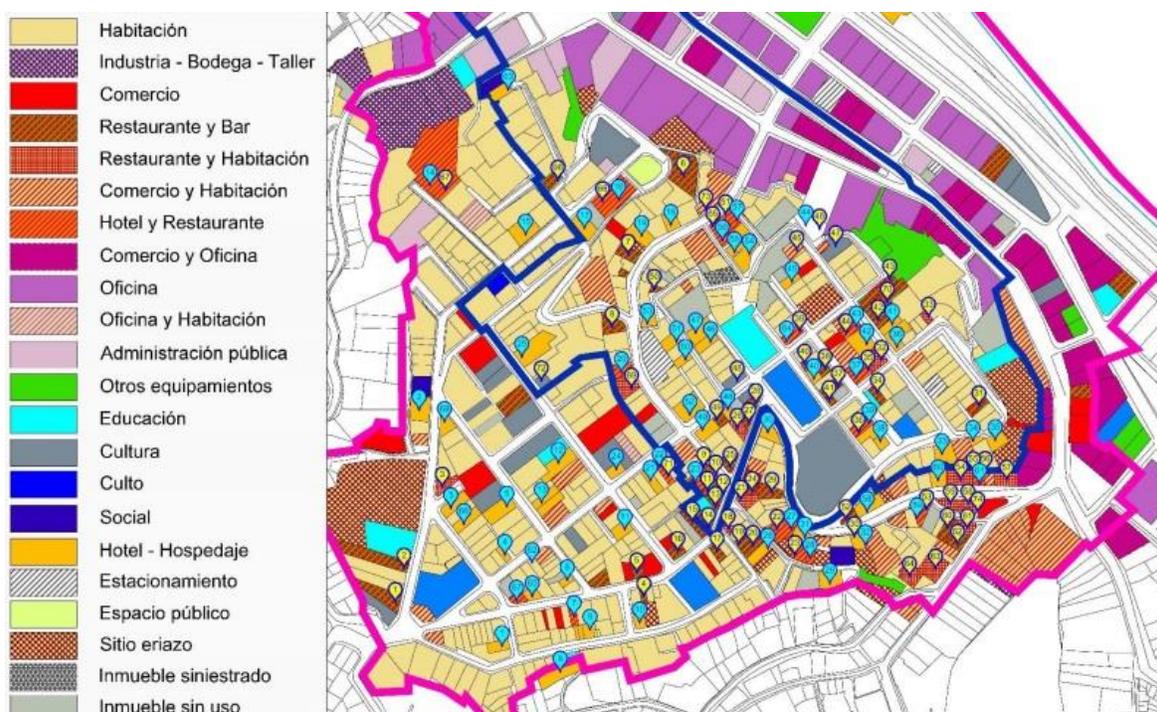


Figura 9: Distribución de usos de suelo, año 2014 / **Fuente:** González Cornejo, Ricardo (2015). Barrios residenciales patrimoniales, cambio y resistencia ante la irrupción del turismo: El caso de los cerros Alegre y Concepción del "Sitio Patrimonio 38 Mundial Área Histórica de Ciudad Puerto de Valparaíso", Santiago: Tesis para optar al grado de Magister en Urbanismo - Universidad de Chile.

2.1.5 LA CIUDAD COMPACTA

El sociólogo y doctor en urbanismo Sebastián Sepúlveda (2019) afirma que una ciudad compacta, multifuncional y diversa es mucho más dinámica, interesante, atractiva y agradable para sus habitantes en términos culturales, sociales y económicos. Una ciudad de estas características también es más proclive a la innovación, emprendimiento, colaboración y creación al aumentar el tiempo y las posibilidades para la interacción con personas diferentes, lo cual influye en el desempeño económico, productividad y generación de empleos (Knight Foundation & Gallup, 2010). Asimismo, la ciudad compacta fortalece la convivencia democrática, el debate y el espacio público, la igualdad y la cohesión social, pues distribuye de manera más eficiente y equitativa los recursos públicos y privados, aumenta las interacciones cotidianas y facilita la mezcla entre grupos diferentes que probablemente en otras configuraciones urbanas más segregadas (basadas en el automóvil como principal modo de transporte, la extensión urbana y la separación de funciones) ni siquiera se encontrarían (Sennett, 1977).

Sobre su calidad y calidad de vida, Salvador Rueda (1997) sostiene que la ciudad compacta mira hacia dentro; también hacia afuera, pero su sostenibilidad ha de permitir que su interior cumpla con los requisitos adecuados para su habitabilidad y la mejora de la calidad de vida urbana. Los espacios verdes, los equipamientos, los servicios y los transportes públicos han de ser accesibles, han de estar a una distancia-tiempo mínima para vencer la distancia psicológica que todos tenemos y que, de lo contrario, no facilita su uso.

La esencia de la ciudad es el contacto personal. La ciudad es, en consecuencia y, sobre todo, de la persona que va a pie, puesto que facilita el contacto entre personas. Los viajes a pie, en bicicleta o en transporte público son los medios que pueden reducir drásticamente el estrés ambiental provocado por los vehículos, lo cual potenciará el contacto y la comunicación en el espacio público. A la vez que se reduce el estrés ambiental se puede mejorar, en nuestras ciudades, el paisaje urbano, ya sea en la vía pública como en las fachadas del parque edificado, generando un entorno propicio y de calidad (Rueda, 1997). La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa.



Figura 10: Ascensor San Agustín y Área de influencia de los ascensores / **Fuente:** Elaboración propia

2.1.6 LA VUELTA AL CENTRO

Un estudio realizado en 1987 para Santiago de Chile estimaba en más de US\$5.000 el mayor costo de instalar a un nuevo residente en la periferia urbana respecto a situarlo en el centro consolidado de la ciudad (Corporación para el Desarrollo de Santiago, 1987). En este cálculo se incluyeron todos los costos de desarrollar tierras periféricas para usos residenciales (infraestructura de agua potable, alcantarillado, drenaje, electricidad, gas, telefonía, vialidad local, servicios de salud, educación y recreación), sin incluir los costos mínimos de ampliar la infraestructura troncal. Muy pocos de esos costos son pagados directamente por el agente inmobiliario privado que promueve y vende viviendas en la periferia (Rojas, 2004).

El abandono de las áreas centrales y su decadencia a fines del siglo pasado se presenta como una oportunidad y una alternativa aprovechable frente a la presión de crecimiento sobre la periferia, dados los potenciales atractivos que estas zonas conservan y son posibles de reaprovechar, como por ejemplo su centralidad, conectividad, jerarquía, patrimonios urbanos y arquitectónicos, etc. Carrión (2001) afirma que el urbanismo fundado en la ‘periferización’ y expansión urbana, entra en crisis, avizorándose su salida a partir de la década de los noventa a través de lo que puede definirse como el retorno hacia la ciudad existente. Este proceso se fundamenta en que:

“- La ciudad se caracteriza por la permanente construcción-reconstrucción; esto es, que a la par que se produce también se reproduce.

- La ciudad latinoamericana tiene la cualidad de ser joven, pero con vejez prematura. Joven por cuanto su desarrollo se produce solo a partir de la segunda mitad del siglo pasado, pero en condiciones de pobreza extrema; lo cual exige su mantenimiento, reposición y renovación constantes.

- La disminución relativa de la presión demográfica, hace que en los procesos de urbanización la cantidad ceda a la calidad.”

La nueva planificación urbana busca recuperar su condición de vértice ordenador de la ciudad, pero bajo un criterio policéntrico, donde la motivación no sea el ‘sueño de un orden’ homogeneizador, sino más bien, la posibilidad de construir ‘múltiples órdenes’. Ello supone que la planificación pase de física a estratégica; de uniformadora a integradora, que se la conciba como un proceso en el que la planificación-gobierno guíe la gestión urbana desde una perspectiva de largo plazo y no teleológica (Carrión, 2001).

Para Rojas (2004) los factores determinantes en los diferenciales de costos a comparar en el desarrollo de terrenos periféricos con el desarrollo en áreas urbanas centrales son: el uso del suelo, el aprovechamiento de recursos públicos y privados existentes, los costos de servicios sociales por hogar, costos en infraestructura, accesibilidad y costos de transporte público, los costos unitarios de construcción de viviendas y el costo de planificación.

2.2. SOBRE EL PATRIMONIO MODESTO

2.2.1. NOCIÓN DE PATRIMONIO MODESTO EN LA CIUDAD DE VALPARAÍSO

La noción de patrimonio modesto inicia en 1964 con la Carta de Venecia. En ella se incluye dentro de la definición de patrimonio a las edificaciones arquitectónicas aisladas y a los conjuntos urbanos que constituyen las ciudades históricas. De la misma manera, en la Carta de Cracovia se menciona la importancia del entorno en el que se localiza este patrimonio, su valor y su impacto visual.

En esta misma instancia, a mediados del siglo XX, Bolonia, pasa a formar parte de los primeros casos en los que se democratizan los estudios conservacionistas entre lo monumental y lo no monumental (1969), e identifica a los sectores populares y su arquitectura como prioridad para las primeras intervenciones dentro de un patrimonio considerado como modesto.

En América Latina, la importancia de este patrimonio es fundamental, debido a que forma parte intrínseca en la configuración urbana de los conjuntos históricos. En este ámbito, desde el año 2001 las gestiones desarrolladas en las áreas centrales de Río de Janeiro en Brasil, o la materialización de ayudas técnicas en el caso de Buenos Aires en Argentina, se han convertido en un método práctico cuyo principal objetivo es el rescate de aquellos conjuntos urbanos modestos (Delgado y Pesántez, 2017, pág. 41).

Hacia 1989 y 1992, el concepto de patrimonio modesto comienza a difundirse dentro del contexto latinoamericano de la mano de la arquitecta argentina y cordobesa Marina Waisman (1989). Sus reflexiones parten del concepto de "patrimonio valioso", definiéndolo como aquel patrimonio que es visible en el:

(...) tejido urbano y en los tipos arquitectónicos que expresan formas de la vida social, en los edificios que representan un hito importante en la memoria social, en ciertas imágenes urbanas en las que la composición de las fachadas desempeña un papel fundamental, y en las atmósferas creadas por un modo de ocupación de los sitios o de la utilización de la vegetación. (...) Es un patrimonio que, además de su valor propio, sirve eventualmente de apoyo a los grandes monumentos para impedir que ellos se conviertan en meros objetos de museo (p. 32).

Otra definición de Waisman (1992) respecto a patrimonio indica que es "(...) la extensión de este concepto a las modestas construcciones que constituyen, por ejemplo, un tejido urbano, o a los que se han llamado 'edificios de acompañamiento' de un monumento." La autora también rescata un valor muy importante que es el del tipo arquitectónico, el cuál expresa no solo los modos de vida referidos al uso de cada edificio, sino también los relacionados con la vida urbana-social, los cuales contribuyen a darle forma a la arquitectura.

Dos décadas después, las arquitectas Sánchez y Cuezco (2012) elaboraron la última aproximación conocida hacia el patrimonio modesto, definiéndolo como:

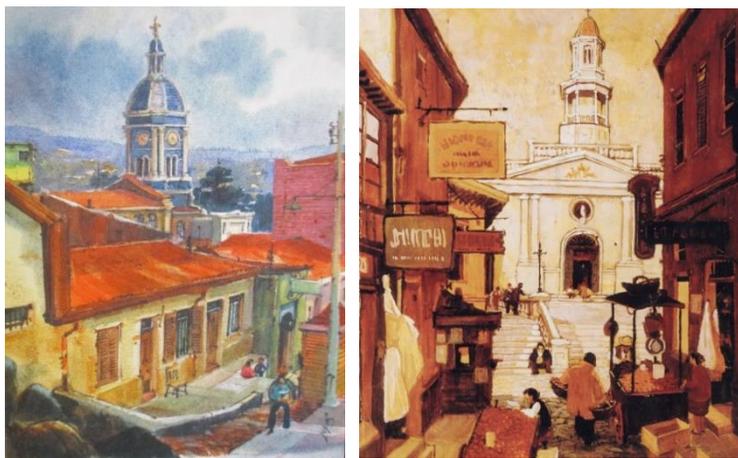
(...) el conjunto de aquellos bienes urbanos característicos de cada ciudad, principalmente las viviendas de pequeña y mediana escala que constituyen tejidos concentrados y/o dispersos, destinados a clases sociales medias y realizados por constructores, idóneos y en menor medida profesionales, utilizando técnicas y tecnologías principalmente post-industriales (Citado de Griotto, 2018, Pág. 6).

La importancia de este patrimonio se ha incrementado con el paso del tiempo, en primera instancia, por el reconocimiento de los valores constructivos y sus características formales, y por otra, en la interpretación de su carácter simbólico. Dentro de este ámbito, Marina Sánchez (2012), investigadora de la Universidad Nacional de Mar de la Plata, considera que el patrimonio modesto está configurado por conjuntos arquitectónicos no monumentales, que caracterizan los rasgos urbanos de las ciudades históricas y lo define como: *[El] Conjunto de aquellos bienes urbanos característicos de cada ciudad, principalmente residenciales, que constituyen tejidos concentrados y/o dispersos, destinados a clases sociales medias y realizados por constructores idóneos y en menor medida profesionales, [...]*

Según la Carta de Patrimonio Vernáculo Construido (1999), promulgada por el ICOMOS, el patrimonio vernáculo se describe como un elemento de carácter local o regional, ligado al territorio, así como una arquitectura que presenta coherencia de estilo, forma y apariencia, y sabiduría tradicional en el diseño y la construcción. Estos criterios contribuyen con el concepto previo desarrollado de patrimonio modesto. No obstante, el término vernáculo en el medio está relacionado con una arquitectura tradicional en tierra.

En Valparaíso, más allá del Sitio de Patrimonio Mundial, se podría decir que el patrimonio modesto está conformado por una serie de construcciones propias de la era industrial de Valparaíso en su condición de ciudad puerto con una serie de construcciones de carácter más vernácula, las que en conjunto armaron barrios que sortearon las dificultades de la topografía, que se emplazaron en cerros, laderas y fondos de quebradas con una desafiante actitud formal y estructural. Uno de los objetivos de este estudio es valorizar el patrimonio modesto de Valparaíso, y buscar figuras para intervenirlo y reutilizarlo sin generar un daño al valor colectivo que este tiene para la ciudad.

Es en este contexto cuando más nos hace sentido la visión que Myriam Waisberg declaró en 1999; *En este momento, a nivel internacional, se está acuñando el concepto de "paisaje cultural". Valparaíso observa con interés las ilimitadas posibilidades que encierra este planteamiento en su campo patrimonial, por cuanto el Puerto posee profundas tradiciones y variedad de expresiones artísticas que se potencian unas a otras. En el camino de la integración, el patrimonio arquitectónico y su marco natural, suelen ser la fuente de inspiración, o bien, el escenario de manifestaciones literarias, teatrales, musicales, folklóricas, entre otras creaciones arraigadas que componen la riqueza del paisaje cultural de Valparaíso.*



Las imágenes muestran los inmuebles que conforman el patrimonio modesto en su relación de soporte y contextualización con las obras que constituyen el patrimonio histórico monumental.

Figura 11: Torre de la Iglesia de los Jesuitas, vista desde el cerro Larraín. Y

Figura 12: Iglesia La Matriz. Ambas imágenes de la Serie "Lukas, una pluma inimitable. Renzo Pecchenino, / Fuente: El Mercurio de Valparaíso.

2.2.2 ENTRAMADOS DE MADERA

El sistema constructivo de entramado de madera fue uno de los más utilizados en la construcción de viviendas en Valparaíso desde comienzos del siglo XIX. La mayoría de estas construcciones constituye una parte de una arquitectura vernácula que se expresa desde la innovación, y que se adaptó a la compleja condición geográfica de los cerros, existiendo en la actualidad un sinnúmero de ejemplos con distintas formas arquitectónicas y constructivas que configuran una parte importante del patrimonio histórico de la ciudad.

La proliferación de esta tipología constructiva se impulsa en pleno periodo republicano con el surgimiento de un temprano proceso de industrialización vinculado a la estrecha relación comercial que tuvo Chile con países más ricos, lo que trajo consigo un exponencial desarrollo tecnológico en el área de la construcción que promovió el uso de nuevos productos y materiales elaborables como la madera aserrada y dimensionada, el clavo y las planchas de zinc, que popularizan esta tipología puesto que va tomando un carácter identitario en la arquitectura de la ciudad (Jiménez, 2014).

En las áreas con mayor pendiente de los cerros, la configuración de la trama urbana es completamente espontánea e irregular. La lógica de ordenamiento de los elementos del trazado (calles, veredas, manzanas y predios) se guía más bien por la sinuosidad del terreno y las posibilidades de ocupación habitable existentes. Se considera esta variable, ya que la fachada continua es una característica común de los cerros y los predios tienen altos índices de constructibilidad y adosamiento con sus pares. Las casas se ajustan a estas condiciones sin importar la forma en planta del terreno, lo que constituye un nuevo obstáculo al que deben ajustarse los entramados. En conclusión, la variable pendiente es la que afecta directamente sobre la morfología resultante en la subdivisión territorial; por ello a las condiciones de pendiente se suma la búsqueda de viviendas con plantas irregulares (Jiménez, 2014).

El término *arquitectura portuaria* hace referencia a una categorización generalizada de las viviendas que se asentaron durante el siglo XIX y comienzos del XX en estas regiones. Benavides, Pizzi y Valenzuela (1998) las definen como “un conjunto de pintorescas construcciones que se superponen unas a otras cubriendo los faldeos desde los cuales se domina mejor el espacio marítimo en el que se concentra el movimiento de los barcos”. Además, esta tipología de viviendas presenta un símil formal, características globales que pueden distinguirse en cada una de estas muestras. Entre ellas, el uso de sistemas estructurales de madera. Estas analogías, son las que llevan a considerar cada vivienda en esta categorización. Sin embargo, Jiménez (2014) indica que “al interior de esta imagen global existen situaciones complejas con variados matices de pragmatismo y eclecticismo” que surgen adaptándose a las condiciones locales de cada territorio. Estas diferencias son las que dan un carácter unitario a cada tipo de arquitectura portuaria en las distintas ciudades (citado de Jiménez, 2014, pág. 97).

En cuanto a la construcción de estas viviendas, Baeriswyl (2003) las describe aseverando que se estructuraban con tabiquería de madera en forma de entramados, con pies derechos montados sobre una solera. Al respecto señala que: “las de mayor calidad se construían con un cimiento perimetral en piedra, siendo los sobrecimientos y poyos de albañilería de ladrillos. Las estructuras del techo eran a base de tijerales, y se privilegiaba la pendiente para un buen escurrimiento de aguas lluvias” (p. 103).

La ocupación de los cerros procede de forma paulatina desde los pies de cerros hacia la cima, y se dividen entre sí por los territorios de transición que sugieren las quebradas. La pendiente promedia el 40%, llegando algunos a una altura máxima de 450 m. Y estas dos características hacen

de los cerros unidades excepcionales, cada uno con sus propias singularidades topográficas que son otorgadas azarosamente por aquellas variables. Y así, sorteando estas complejas características topográficas, se constituyen barrios-cerros con construcciones que son generalmente de carácter espontáneo que deben adaptarse a los singulares faldeos de los cerros.

La arquitectura que se desarrolla en los cerros de Valparaíso se adapta a las condiciones de pendiente, desarrollándose infinitas soluciones de articulaciones constructivas, que con el paso del tiempo se van replicando, mejorando y adaptando según van apareciendo los modelos más efectivos para algún tipo de solución.

Paralelo al explosivo aumento demográfico con la llegada de población extranjera al puerto, comienza un paulatino proceso de urbanización en Valparaíso. Se configuran barrios cargados de una identidad foránea que luego se van convirtiendo en una identidad más bien porteña, debido al inherente proceso de transculturación y la adaptación a las condiciones que ofrecía el lugar. Es así como el Valparaíso que conocemos hoy en día es casi completa obra del periodo republicano.



Figura 13: Conjunto de viviendas de entramado de madera, cerro Concepción, Valparaíso / **Fuente:** www.monumentos.gob.cl

El *Balloon Frame*, según Baeriswyl, corresponde a un sistema de paneles-pared exteriores (de altura de un edificio de dos plantas) en los cuales sus envigados quedaban sustentados sobre sus pies derechos. A diferencia del *Balloon Frame*, el *Platform Frame* fue un sistema más evolucionado en el cual los paneles-pared se fabricaban solamente de un piso, y los envigados descansaban directamente sobre la estructura perímetro de la planta baja, de esta manera podían construirse más de dos pisos si fuese necesario.

Una de las características más importantes, aparte de las constructivas ya descritas, es la capacidad estructural para resistir movimientos sísmicos. Otra importante función del sistema es que en nuestra ciudad incorpora la chapa ondulada y la construcción de muros cortafuego entre las propiedades, lo que proporciona una alta resistencia al fuego comparada a las anteriores técnicas usadas. La excelente calidad de este sistema ha permitido que las construcciones no sufran daños por este motivo aportando a su conservación.

En Chile, Valparaíso, y otras localidades este sistema se adapta a las condiciones propias de cada lugar, y recibe influencias de técnicas constructivas precedentes y de técnicas de otros orígenes y culturas presentes en el territorio. Ejemplo de esto es el reemplazo de revestimiento de madera en los muros por el uso de chapa ondulada o calamina, adobillos y estucos de barro para aislación acústica y térmica.

De lo que se puede estar seguro, es que los sistemas estructurales de entramados se expandieron progresivamente dentro de todo el territorio porteño, transformándose en una tipología arquitectónica y constructiva identitaria hasta el día de hoy. Las construcciones que utilizan entramados de maderas se pueden reconocer a simple vista por el uso casi inherente de las planchas de zinc como revestimiento (aunque existen otros tipos de revestimiento, este es el más común), que hoy en día son un elemento ícono de lo que es la arquitectura identitaria de Valparaíso.

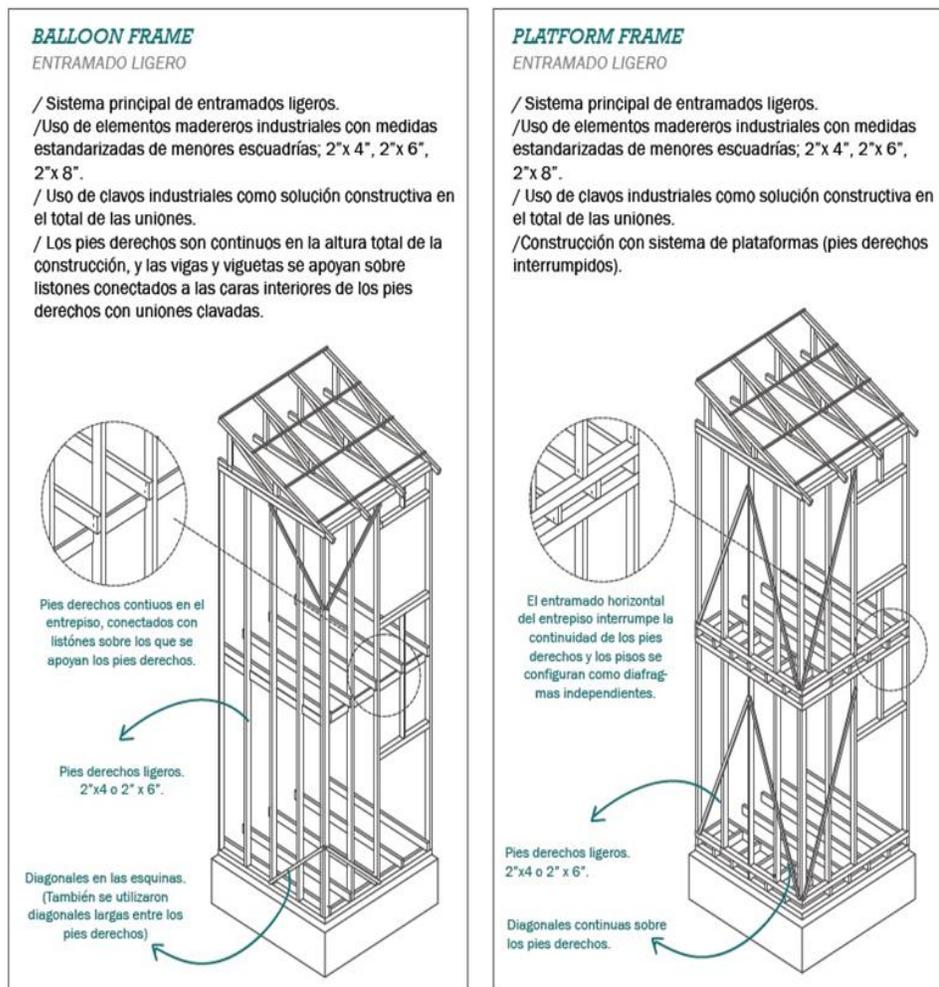


Figura 14: Análisis comparativo entre el sistema Balloon Frame y Platform Frame./

Fuente: Tesis, Los Entramados Tradicionales de Madera en los Cerros Alegre y Concepción en Valparaíso, Chile. Caracterización histórica y técnica de las viviendas de finales del siglo XIX y comienzos del XX. Belén Jiménez. Pág. 88

2.2.3 LA REUTILIZACIÓN DEL PATRIMONIO MODESTO

El patrimonio edificado habitualmente está sometido a varias presiones relacionadas con aspectos económicos, culturales o concernientes a la normativa urbanística, lo que conlleva a que las edificaciones no monumentales afronten un panorama óptimo para procesos de transformación y adaptación a nuevos usos, cuya finalidad es obtener beneficios apoyados en el carácter patrimonial de los inmuebles. Este patrimonio no monumental es considerado Modesto, siendo parte de un claro ejemplo de la expresión de la cultura popular, cuyos valores patrimoniales poseen una carga cultural relevante en la configuración del entorno histórico. El interés de este estudio está centrado en su reutilización, pero desde intereses residenciales como contenedor de un repoblamiento de los barrios históricos de Valparaíso, hoy subutilizados.

El valor del patrimonio modesto en Valparaíso radica en la interacción de la naturaleza, la obra construida y los habitantes de estos barrios históricos. No existen estilos arquitectónicos marcados. Por otro lado, las edificaciones presentan ritmo y relaciones formales constructivas encontradas en la configuración de sus fachadas y las formas de asumir la pendiente, pues en este tipo de patrimonio no existen grandes expresiones artísticas como acabados en latón o pintura en cielorrasos, ornamentos de gran detalle y calidad artística; no obstante, su valor radica en las relaciones formales y urbanas que representan en la conformación urbana de los barrios residenciales de los cerros que conformaron el anfiteatro hasta la primera mitad del siglo XXI, así como en sus elementos constructivos representantes de una arquitectura que se puede denominar *porteña*.

Adicionalmente, el patrimonio modesto es un fiel representante del empleo de técnicas constructivas tradicionales cuyo uso de materiales vernáculos hacen que sus valores históricos, arquitectónicos y estructurales formen parte del conjunto de atributos representativos del patrimonio cultural de la ciudad.

Para González Tamarit (2001), se hace necesario, por tanto, partir de una concepción de la ciudad histórica como un sistema integrado, cuyos elementos mantienen relaciones entre sí que hay que tratar de conocer, para diseñar una estrategia de recuperación (tipo plan o programa amplio) con acciones de un marcado carácter integrador y con efectos de sostenibilidad.

En esta práctica de recuperación del patrimonio subyacen algunas ideas que conviene explicitar:

- *La opción por la utilización del potencial inmobiliario que ofrece el patrimonio edificado.*
- *La visión amplia y flexible del concepto recurso, que trasciende su referencia exclusiva a lo económico. Recurso entendido como patrimonio existente, fuerza de trabajo disponible, ayuda mutua, capacidad de gestión, etc., que se procura aplicar siempre a la actuación a desarrollar.*
- *La concepción de la vivienda como solución flexible que se genera en el marco de un proceso social que trata de dar una respuesta ajustada de partida, evolutiva en el tiempo al problema del alojamiento.*
- *El tema de la escala de la intervención, no rehuendo por sistema y por razones de eficacia el desarrollo de múltiples pequeñas actuaciones.*
- *El cuidado de las soluciones técnicas mediante el control público de los proyectos y las direcciones facultativas.*

- La participación directa de los usuarios en el diseño y ejecución de las intervenciones.
- El papel activo de la administración pública en la programación y ejecución de las actuaciones, correspondiendo la gestión cada vez más a los municipios.
- La oportunidad de considerar la vivienda, en el caso de algunos colectivos sociales como recurso útil para resolver otros problemas sociales (desempleo, pobreza, etc.) no estrictamente inmobiliarios.



Figura 15: Viviendas en el anfiteatro histórico / **Fuente:** Elaboración propia

2.3 SOBRE LA INCIDENCIA DE LAS POLÍTICAS PARA SU RECUPERACIÓN

2.3.1 POLÍTICAS PÚBLICAS INAPROPIADAS

González Tamarit (2001) destaca la importancia que para los propósitos de la recuperación urbana tiene la política de vivienda, entendida como la definición, por parte de la administración pública, de estrategias inmobiliarias de contenido básico residencial y con objetivos sociales. La práctica de su ejecución será con el concurso de los agentes privados (propietarios, residentes, promotores, constructores, entidades financieras, etc.).

Uno de los mayores errores cometidos con el empuje de la ola neoliberal, por las desastrosas consecuencias que para la situación del alojamiento y para la ciudad ha tenido, fue considerar la cuestión del alojamiento como un asunto estrictamente privado a resolver en el marco de la relación entre oferta y demanda. Un asunto en el que a la administración pública solo le correspondía, si acaso, la acción asistencial para determinadas situaciones vinculadas casi siempre al concepto de emergencia (Tamarit, 2001).



Figura 16: Imagen de manifestación por los problemas de acceso a la vivienda / **Fuente:** Twitter

En Chile, el acceso a la vivienda se resuelve de manera individual y privada con la banca, y se puede hacer a través de cooperativas de vivienda, o de manera más masiva a través de comités de vivienda, que por medio de entidades patrocinadoras privadas organizan, acompañan, proyectan y construyen residencias a través de una batería de subsidios de carácter genérico que solo en los últimos años se han abierto a la diversidad funcional, étnica y en general a la vida contemporánea y a nuevas tendencias que se han ido encubando en nuestra cultura.

2.3.2 CAMBIOS SOCIO-CULTURALES

En relación a la vivienda contemporánea, Ignacio Paricio ya en 1998 visualiza y resume las nuevas tendencias a través de la constante evolución de la sociedad que se manifestaba en la formación y evolución de los grupos de convivencia que ocupan las viviendas. Los principales cambios detectados se referían a:

- *La demora de la salida de los jóvenes de la vivienda familiar y el retraso en la edad del matrimonio.*
- *El descenso del número de matrimonios y el aumento de uniones de hecho.*
- *La bajada de la natalidad y la disminución de la dimensión de la familia.*
- *El aumento del número de separaciones matrimoniales y de familias monoparentales.*
- *El aumento de la longevidad.*

Por otra parte, existen cambios en el crecimiento y la redistribución de la riqueza, como los siguientes:

- *La generalización del automóvil.*
- *El incremento de las segundas residencias.*
- *La aparición de la nueva pobreza, formada por marginados del mundo laboral y originada por la implantación de nuevas tecnologías y por la reestructuración de la organización del trabajo.*
- *La inmigración procedente de otros países del sur global.*

También hay cambios en los valores y en los hábitos de la sociedad que van desde la variación de las relaciones familiares entre las generaciones hasta el cambio en los hábitos de la compra. Todo esto influye a la postre en el modelo de vivienda que lentamente evolucionará hacia programas más reducidos, pero probablemente con una mayor calidad espacial y constructiva

Los primeros indicios de la irrupción del modelo de ciudad jardín en Valparaíso se dieron con el poblamiento durante la segunda mitad del siglo XIX de lo que después se llamarían los cerros Alegre y Concepción. El naciente higienismo y su influencia sobre todo en las colonias de migrantes impulsan esta colonización de la primera meseta con este nuevo modelo de desarrollo urbano. No obstante, es a finales del siglo XIX, con la construcción del tren a Santiago, y a comienzos del siglo XX, con las nefastas consecuencias del terremoto de 1906, que ese modelo se empieza a masificar primero hacia el sector de Playa Ancha y después rápidamente hacia el valle del Marga y la naciente ciudad jardín de Viña del Mar.

La vivienda aislada, de uno (*bungalow*) o dos pisos (*chalet*), con patio alrededor se va consolidando como un modelo habitacional para la creciente clase media que inicia su expansión hacia las periferias urbanas. Junto con esto va cambiando el tamaño y composición de las familias chilenas, pasando de ser familias extendidas donde convivían abuelos, tíos, padres e hijos, a familias nucleares donde solo residen los padres e hijos.

En efecto, el promedio de personas por hogar en Chile ha ido bajando de 4,4 en el año 1960 a 3,1 en el año 2017. En la comuna de Valparaíso es aún más bajo con un promedio de 2,9 personas por hogar el año 2017. En el año 1960 el promedio de hijos por mujer era 5,4 y en el año 2017 es 1,3. Estos cambios sociodemográficos se han acompañado de cambios culturales. La composición de los hogares también ha cambiado fuertemente. Si en Chile el año 1992 menos de 1 de cada 11 hogares estaba compuesto por una sola persona, en 2017 1 de cada 6 hogares es unipersonal. En Valparaíso es más fuerte la tendencia, más de 1 de cada 5 hogares es unipersonal. También han aumentado los hogares nucleares monoparentales y los hogares biparentales sin hijos mientras disminuyen los que sí tienen hijos. En Valparaíso es aún más notoria la baja presencia de hogares conformados por una pareja con hijos (menos de 1 de cada 4 hogares). (Censos INE)

Tipo de hogar	Chile 1992	Chile 2002	Chile 2017	Valparaíso urbano 2017
Hogar unipersonal	8,50%	11,60%	17,8%	21,7%
Hogar nuclear monoparental	8,60%	9,70%	12,7%	12,7%
Hogar nuclear biparental sin hijos	7,50%	9,90%	12,7%	12,8%
Hogar nuclear biparental con hijos	41,60%	37,40%	28,8%	24,0%
Hogar compuesto	4,30%	3,20%	2,5%	2,7%
Hogar extenso	23,60%	21,90%	19,0%	17,6%
Hogar sin núcleo	5,90%	6,30%	6,6%	8,5%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabla 1: Comparación de situación de hogares a nivel país, según últimos Censos / **Fuente:** INE

Así como cambia fuertemente la conformación de la familia, también cambian los esquemas de vivienda y de ubicación. Paulatinamente se va manifestando una tendencia mundial a revalorizar la vivienda en lugares centrales, asociada a un modo de vida que privilegia vivir cerca del trabajo y entretenimiento, ahorrando tiempo y dinero en transporte. La construcción de departamentos aumenta: si en 1970 solo un 7% de las viviendas eran departamentos, en 2002 se incrementó en un 12,6% y en 2017 alcanzan el 17,5%.

Entonces, los cambios demográficos y culturales globales parecen apuntar a que se podría estar revirtiendo la tendencia de los hogares a vivir en casas unifamiliares en las periferias de las ciudades, y se está revalorizando vivir en los centros urbanos, esto especialmente por parte de profesionales jóvenes (Glaeser & Gottlieb, 2006).

Una pregunta que surge, entonces, es si Valparaíso está preparado para aprovechar y acoger este cambio de tendencia, y no solo para evitar seguir expulsando población, sino que para acoger a nueva que quiera vivir en el centro del Gran Valparaíso.

2.3.3 MECANISMOS PARA LA OBTENCIÓN DE VIVIENDA Y SU APLICACIÓN EN LA RECUPERACIÓN Y REHABILITACIÓN

2.3.4 SOBRE EL MARCO REGULATORIO VIGENTE EN CHILE

Ley 20.958 de 2016 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que establece un sistema de aportes al Espacio Público: esta ley es promulgada el 6 de octubre de 2016, y se mantiene sin modificaciones en la actualidad. Establece un sistema de aportes al espacio público en base a la densidad y destino del proyecto (no define metraje), considerando proyectos inmobiliarios públicos y privados. Genera métodos, objetivos en base a procedimientos y plazos definidos, y fija tres principios aplicables al sistema tales como:

- a) *Universalidad:* todos los proyectos inmobiliarios públicos y privados deberán mitigar y/o aportar.
- b) *Proporcionalidad:* las mitigaciones deberán ser equivalentes a las externalidades efectivamente generadas por el proyecto, y no se harán cargo de los déficits históricos de infraestructura. Los aportes se ajustarán a la densidad y al destino del proyecto.
- c) *Predictibilidad:* las mitigaciones y aportes se calcularán según métodos objetivos y en base a procedimientos y plazos predefinidos y estandarizados. La Administración velará porque puedan conocerse en forma oportuna las obras y aportes que se exigirán.

A su vez incorpora dos conceptos, que son crecimiento *urbano por extensión* y *crecimiento urbano por densificación*. El primero refiere al proceso que incorpora nuevo suelo urbanizado a consecuencia de loteo, mientras que el segundo incrementa la intensidad de la ocupación del suelo, como consecuencia del aumento de sus habitantes, ocupantes o edificación. Dentro de los aportes que genera se encuentran:

Cesión gratuita al urbanizar de un porcentaje el terreno

Elaboración de Plan Comunal de Inversiones Municipal

Plan intercomunal de movilidad

Actualización de los planes comunales e intercomunales:

Recaudación de los montos derivados de estos proyectos: Los aportes serán recaudados por el municipio respectivo, que deberá mantenerlos en una *cuenta especial y separada del resto del presupuesto municipal*. Los aportes estarán destinados única y exclusivamente a los siguientes fines:

- a) Ejecución de obras identificadas en los planes comunales e intercomunales de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, incluida la construcción de las nuevas áreas verdes o espacios públicos allí indicados.
- b) Pago de expropiaciones que sean necesarias para la materialización de dichas obras.
- c) Actualización de los planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, desarrollo de los instrumentos de planificación que sean necesarios para su ejecución y elaboración de los proyectos de las obras.
- d) Gastos de administración e inspección, incluidos aquellos en personal, hasta por el 10% de los fondos recaudados. Al menos el 70% de los aportes percibidos, deducidos los gastos de administración, deberán ser invertidos en movilidad.

La municipalidad determinará la parte del remanente que será destinado a la inversión en otros espacios públicos. En las comunas en que exista un plan intercomunal de inversiones en

infraestructura de movilidad y espacio público, al menos el 40% de los aportes recaudados anualmente deberá destinarse a la ejecución de obras incluidas en dicho plan intercomunal.

Beneficios incremento de constructibilidad: Tratándose de proyectos que incrementen el coeficiente de constructibilidad a través de beneficios urbanísticos conferidos por esta ley, su Ordenanza General o el instrumento de planificación territorial, el avalúo fiscal del terreno sobre el cual se calculará el porcentaje a ceder se aumentará en la misma proporción del beneficio obtenido.

2.3.5 LEYES EN DISCUSIÓN

Actualmente se encuentran en discusión parlamentaria dos proyectos de ley que tienen impacto e incidencia directa en el potencial de repoblamiento y de rehabilitación urbana en la ciudad de Valparaíso. Ambos proyectos son parte también del debate público en torno a las políticas de desarrollo urbano, vivienda y patrimonio, esto por cuanto según diversas miradas existirían afectaciones no deseadas por la comunidad. No obstante, en el presente estudio se destacan algunos elementos relevantes y que podrían ser positivos para la aplicación en el caso de estudio y en la ciudad.

2.3.5.1 Apuntes sobre el Proyecto de Ley de Patrimonio Cultural

El proyecto de Ley actualmente en el congreso toma en cuenta –como un aspecto pendiente del Estado de Chile– el valor patrimonial de aquellos bienes protegidos, pero también su contexto y su gestión. En torno a la materia de estudio, contempla los inmuebles con valor patrimonial y los paisajes culturales, los cuales deberán contar con protección y salvaguardia de manera de poder documentar, investigar, preservar y conservar.

Asimismo, es importante mencionar algunos aspectos claves del proyecto que podrían influir de manera positiva y en algunos casos fundamentales, la ejecución de planes y programas con énfasis en la recuperación de viviendas, en este caso patrimoniales. Entre estos están:

1. Exención del Impuesto territorial a los inmuebles patrimoniales (ex monumentos históricos) y museos privados. Con un presupuesto de 2.100 millones al año.
2. Beneficios de impuesto a la renta a inmuebles patrimoniales, zonas patrimoniales, ICH y ZCH, aparte de museos. Con un presupuesto de 20 mil millones.
3. Incorporación de “Subsidios para el patrimonio” administrados por el (Minvu), pero en estos casos coordinados con el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio (Mincap).
4. Modificaciones a Ley de Donaciones Culturales para permitir donaciones directas al fondo del patrimonio. Ese fondo concursable permitirá destinar un porcentaje de asignación directa a los sitios inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial, Unesco.

Es importante en este sentido que exista una delegación de responsabilidades regionales para la toma de decisiones y personal técnico que permita evaluar críticamente proyectos y estado de conservación de inmuebles.

Además, debería priorizarse la adquisición preferente del Estado en caso de remate de bienes declarados como patrimonio inmueble, con el fin de que estos puedan lograr una buena administración que les permita su preservación.

Otro aspecto fundamental a considerar es que se integren beneficios tributarios a quienes mantengan, rehabiliten, restauren o conserven el patrimonio mueble de su propiedad, ya que actualmente se carece de herramientas que permitan a los propietarios poder mantener bien sus

bienes. Debe existir además a través del Minvu una política de diseño de subsidios para financiar obras de este tipo.

2.3.5.2. Sobre el debate de la Ley de Integración Social y Urbana

Uno de los grandes problemas que enfrentan nuestras ciudades es el alto nivel de segregación residencial y la desigualdad en el acceso a los bienes públicos urbanos, existiendo amplio consenso respecto a la necesidad de abordar tales situaciones con decisión. Para revertir las realidades existentes y evitar el desarrollo de nuevos barrios o sectores carentes de integración y de mixtura social, se inicia el debate por una Ley de Integración Social.

La Política Nacional de Desarrollo Urbano (2014) señala que la segregación social urbana “es provocada por décadas de avance en la reducción del déficit habitacional centrados sólo en el aspecto cuantitativo, sin fijar la atención en la localización de las viviendas y su acceso a determinados bienes públicos urbanos mínimos”. En tal contexto, se determinó que uno de los ámbitos temáticos de esta política debía ser la integración social, estableciendo como objetivo central:

Velar porque nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento. Para ello el concepto de integración social debe relevarse en los mecanismos de gestión de suelo urbano y programas de vivienda. (p. 23)

Además, “deben evitarse situaciones de segregación que permite la legislación actual” y que, en materia habitacional, “junto con mantener la reducción del déficit como uno de los desafíos más importantes, debe considerarse que es parte constitutiva de dicha reducción la presencia del concepto de integración social en todos los programas de vivienda” (Política Nacional de Desarrollo Urbano, 2014).

La Constitución Política de la República de Chile (1982) en su artículo 1° señala que es deber del Estado “promover la integración armónica de todos los sectores de la Nación y asegurar el derecho de las personas a participar con igualdad de oportunidades en la vida nacional”. En este contexto el Congreso Nacional tramitó y aprobó la Ley 20.741 de 2014, facultando al Minvu para establecer beneficios de normas urbanísticas para proyectos de viviendas integradas, en lugares determinados, previa consulta a la municipalidad respectiva. El diagnóstico fue que en sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano (especialmente en zonas adyacentes a inversiones públicas relevantes, como Metro), el valor de suelo suele ser elevado y, en ocasiones, las normas urbanísticas son restrictivas, circunstancias que limitan las posibilidades o derechamente impiden el emplazamiento de viviendas con subsidio, por lo que se requería contemplar mecanismos normativos o incentivos que permitieran la inclusión de tales viviendas.

Mediante D.S N° 56/2018, el MINVU reglamentó la facultad conferida por la Ley 20.741 de 2014, teniendo especial cuidado en establecer límites claros al uso de esta atribución excepcional.

La Ley 20.958 de Aportes al Espacio Público, incorporó dos nuevos artículos a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), relacionados con la integración social. Por una parte se establece que los planes reguladores intercomunales, en nuevas áreas urbanas o de extensión

urbana, podrán determinar condiciones adicionales para el desarrollo de proyectos, tales como “la inclusión de tipos de vivienda o usos de suelo en sus proyectos (...) u otras medidas que promuevan la integración social y la sustentabilidad urbana” (Ley 20.958 de 2016, art. 183).

En la misma línea, dispone que los planes reguladores comunales “podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados (...) al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana” (Ley 20.958 de 2016, art. 184).

Durante el debate de la Ley en el seno de la Comisión de Vivienda del Senado de la República se generó un amplio debate en el cual se reconoció la necesidad de contar con una ley de estas características, sin embargo, ésta propuesta no dejaba claro como los beneficios de norma urbanística afectarían Zonas típicas (ZT) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), además, fue fuertemente criticado el hecho que el premio a la integración fuera con aumento en la permisividad de la normativa urbanística, por otro lado se criticó duramente el hecho que la Ley le permitiera al Seremi de turno la fijación de polígonos de integración social por sobre lo estipulado en los Planes reguladores de cada comuna, por estos y otros motivos presentes en los anexos 3.1 y 3.2 la Ley no prosperó y el 6 de octubre el Senado le sugirió al gobierno presentar una nueva Ley que subsanara todas las indicaciones presentadas por los senadores.

Sin embargo, la ley logró poner en el centro del debate urbano la integración Social y la necesidad de repoblar los centros urbanos hoy subutilizados, además se logró incorporar 3 glosas relacionadas con gestión de suelo en Ley de Presupuestos del Sector Público de 2020. Dichas glosas fueron desarrolladas en gran medida por la ministra Paulina Saball, en el segundo período de la presidenta Michelle Bachelet (ver entrevista en Anexo 2.2.1) Estas glosas aparecen en la Minuta n° 1 del Boletín n° 12.288-14 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y son:

- a) Glosa 10. El Ministerio, a través de los SERVIU, podrá asociarse con Municipalidades y/o con otras entidades, públicas o privadas, para el desarrollo de proyectos habitacionales y de mejoramiento urbano.
- b) Glosa 11. Los SERVIU, con autorización del Ministro, podrán destinar hasta el 5% de los recursos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, para estudios preliminares y adquisición de terrenos en comunas en las que, conforme al sistema de información territorial de la demanda gestionado por el Ministerio, exista una demanda significativa de viviendas para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.
- c) Glosa 12. Respecto de los proyectos del Fondo Solidario de Elección de Vivienda que se emplacen en sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano y de acceso a bienes públicos, el Ministro podrá permitir la selección y asignación de subsidios por montos superiores a los establecidos en el decreto que reglamenta dicho programa, con el objeto de financiar la adquisición y/o habilitación de terrenos, pudiendo establecerse un porcentaje máximo a comprometer por esta vía (hasta 20%). (p. 6)

CAPÍTULO 3. MARCO METODOLÓGICO

3.1 ENFOQUE METODOLÓGICO

El análisis se plantea como una investigación de tipo exploratoria a partir del levantamiento y contraste de información existente, con el objeto de detectar aquellos aspectos relevantes para determinar indicadores capaces de informar los objetivos propuestos y responder las preguntas que motivan el estudio.

Este enfoque requiere abordar de manera multiescalar el análisis del territorio objetivo, comprendido como el área de desarrollo urbano y de mayor presencia del patrimonio modesto, definido para efectos de este estudio.

Con este fin se define abordar el análisis desde tres aspectos o componentes esenciales, a saber:

- Los inmuebles, la oferta
- Los mecanismos
- Las personas, la demanda

El diseño metodológico entonces, plantea una estrategia mixta, que combina métodos cualitativos tales como análisis documental y revisión de fuentes secundarias (análisis de cuerpos normativos y reglamentarios, análisis de datos censales y aplicación de pauta de evaluación), con técnicas cuantitativas para profundizar en el conocimiento del área, el objeto y los objetivos de estudio, tales como el catastro particularizado de inmuebles, determinación y comparación de superficies, y la determinación del universo de la demanda.

3.1.1 SOBRE LOS INMUEBLES, LA OFERTA

El enfoque será mixto en base a aproximaciones tipo acercamientos en los territorios representativos del área a estudiar. Para abordar el análisis se han definido objetivos en cada fase, a saber:

Objetivo 1: CARACTERIZAR

Se plantea identificar **las características** que poseen los inmuebles de los barrios residenciales históricos que conforman el patrimonio modesto de Valparaíso.

Lo anterior, a partir de la definición **cualitativa** de las características de los inmuebles sujetos de estudio. Cuáles son sus dimensiones, estado de conservación, rango de avalúo y otros indicadores que permitan identificar y diferenciar el Patrimonio Modesto de las edificaciones en general. Se define una metodología capaz de permitir la calificación de los inmuebles materia del presente estudio. Para esto se elegirán inmuebles representativos de distintos sectores del anfiteatro histórico.

Para lo anterior se requiere justificar **cualitativamente** la definición de los límites del área de estudio general, límites urbanos históricos, y barrios conformados por ascensores, entre otros. Esto a partir de la identificación del límite urbano que incorporó la ciudad consolidada (1941) y el posterior análisis y correspondencia con diversos aspectos urbanos tales como;

-
- La correspondencia entre este polígono general y los instrumentos de planificación territorial aplicables y vigentes.
 - La conformación del sistema de infraestructura urbana relevante, tales como el sistema vial estructurante y el sistema de infraestructura de drenaje.
 - La correspondencia de la tipología constructiva relevante para el presente análisis y su ubicación.

Objetivo 2: CUANTIFICAR

Cuantificar el **universo** de inmuebles y predios que son materia del presente estudio y donde se ubican, determinando a cuántas viviendas aproximadamente corresponde el objeto de análisis, para su posterior proyección respecto de los resultados del estudio.

Cuantificar la **superficie**, a partir de la actualización y superposición del límite urbano seleccionado, sobre el límite urbano actual, con la finalidad de dimensionar el área general de emplazamiento del patrimonio modesto.

Objetivo 3: VALORAR, DIAGNOSTICAR Y DESCRIBIR

A partir de la identificación de aspectos urbanos que conforman y condicionan el área de estudio, se plantea la valoración de sus atributos, características y dinámicas existentes, para posteriormente describir a modo de síntesis los principales ámbitos que consolidan un área de estudio.

Se intenta considerar aquellos elementos que han sido relevantes en la conformación del patrón de asentamiento y la consolidación del tejido urbano, cuyo elemento articulador son los inmuebles.

Desde esta perspectiva, es importante identificar elementos de información catastral, tales como el tipo de propiedad, los destinos y usos del suelo, el valor fiscal de las propiedades y su condición tributaria.

Se plantea la revisión a partir de una superficie muestral, generando un catastro, línea base de información técnica para producir el diagnóstico territorial. Complementariamente se profundiza en la valoración de los componentes del Patrimonio Modesto, se describe su situación actual y finalmente el estado de conservación, con la intención de definir el potencial de los inmuebles de formar parte de una estrategia de recuperación material y social.

3.1.2 SOBRE LOS MECANISMOS

El análisis de los mecanismos se plantea con enfoque cualitativo, la metodología de análisis será del tipo exploratorio y descriptivo, con la finalidad de lograr una pauta de conclusiones conducentes a examinar su utilidad en el área de estudio.

Objetivo 1: ESTUDIAR LOS APORTES y los aspectos no abordados o inadecuados, tanto en lo normativo y legal de los mecanismos públicos existentes que dificultan o imposibilitan la adquisición, mantención e intervención de estos inmuebles.

- a) Estudiar los programas y leyes vigentes en tema de vivienda, a saber:
 - DS1, DS19, DS49, subsidio cooperativas, subsidio construcción en sitio propio, subsidio de mantención, subsidio de arriendo.
 - Ley de patrimonio, en cuanto a los aportes económicos que esta pueda generar.
 - Ley de aporte al espacio público. Otras.

Objetivo 2: ESTUDIAR LAS PRINCIPALES BRECHAS DEL SISTEMA a través de la valoración de procesos experimentados por distintos actores en materia de herramientas institucionales y formales aplicadas. Con ello se busca indagar sobre las dificultades y los aspectos no abordados o inadecuados de los mecanismos existentes que obstaculizan la adquisición, mantención e intervención de estos inmuebles.

3.1.3 SOBRE LA DEMANDA

Objetivo 1: CONOCER EL POTENCIAL

Se requiere conocer y determinar el universo (potencial) de la demanda existente para la implementación de un programa o estrategia de repoblamiento en base a la recuperación de inmuebles residenciales de valor patrimonial, aquello que sea reconocido como el universo de estudio o “patrimonio modesto”. Se plantea estudiar a partir de análisis de los datos censales, para determinar caracterización de la demanda existente, tales como:

- Cantidad de hogares, v/s cantidad de viviendas dentro del área de estudio general
- Cantidad de personas que componen el universo de demanda de vivienda (personas en campamento, Comités de Vivienda organizados etc.)

Objetivo 2: PROYECTAR LA DEMANDA

En función de los datos levantados y analizados, se plantea la extrapolación de indicadores relativos a los inmuebles en las manzanas seleccionadas, hacia el área de estudio general indicada anteriormente como el límite urbano del año 1941, para producir una proyección del repoblamiento en potencia que contiene el área estudiada y cuál sería su incidencia en la comuna de Valparaíso.

3.2. RECOLECCIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

3.2.1 LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE CAMPO

El trabajo de recopilación de información y análisis cualitativo, principalmente en lo referido al diagnóstico y caracterización de los inmuebles, se basa principalmente en la evaluación de campo.

Este trabajo de indagación en la realidad física y social del caso de estudio, propone el nivel de profundidad mínimo de conocimiento y re-conocimiento que se debe considerar en toda área, en la ciudad de Valparaíso, particularmente dentro del límite urbano de 1941, (dada su condición patrimonial) para cualquier caso de intervención urbana.

El levantamiento de información de campo incluye evaluación caso a caso, en base a pauta de evaluación propuesta (ver Capítulo 4, en diagnóstico del estado de conservación) con la finalidad de generar un análisis objetivo respecto de la calidad y estado de conservación del Patrimonio Modesto.

Posteriormente, a través de la sistematización de información, de manera gráfica se procederá a mapear el análisis efectuado.

3.2.3 BASES DE DATOS Y FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS

Para la elaboración y contraste de los diversos análisis, se han utilizado fuentes de información georreferenciada, principalmente aquellas de datos abiertos y otras plataformas de información disponibles en cada sitio institucional. Entre las fuentes de información relevantes es posible mencionar, como mayormente utilizadas, las siguientes;

- Geoportal IDE

- Observatorio Urbano
- Plataforma de datos del Servicio de Impuestos Internos (rol de cobros y catastro)
- Fuentes digitales de los distintos servicios y ministerios, en los cuales se exponen indicadores relacionados con la materia de estudio.

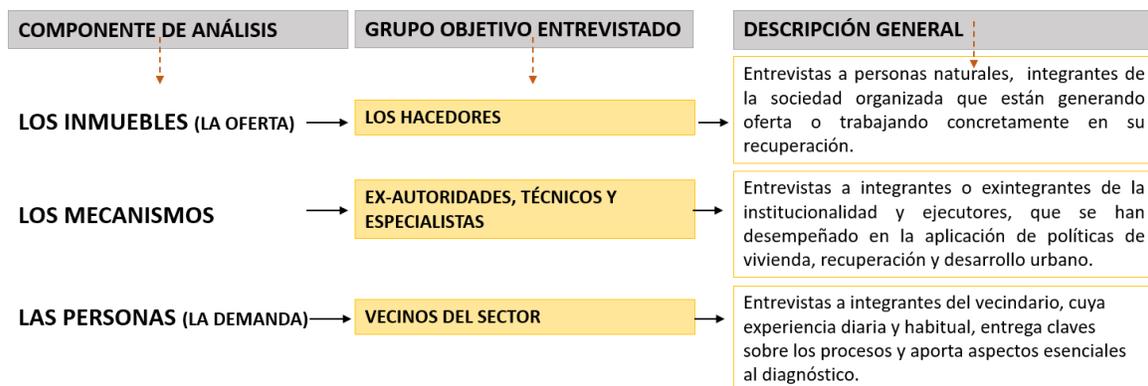
Además, se han utilizado diversas fuentes de información escritas, estudios y textos citados que respaldan y orientan el análisis.

3.2.3 ENTREVISTAS

Otra fuente de información relevante son las entrevistas a actores relacionados y especialistas en los diversos ámbitos de la materia de estudio. En este caso, es importante relevar la participación de funcionarios de instituciones asociadas a vivienda y urbanismo, así como también de unidades gestoras que otorgan gran cantidad de información y orientación en los temas necesarios. En todos los casos y fuentes consultadas, la participación y disponibilidad permanente a aportar experiencias evidencia el alto interés y necesidad de consolidar ciertas herramientas o mecanismos adecuados para producir acciones de regeneración, rehabilitación o recuperación de sectores y barrios en la ciudad.

Así mismo, es necesario destacar de manera especial las entrevistas realizadas a actores locales del barrio. En este caso, se encuentran múltiples entrevistas a vecinos y habitantes que forman parte del análisis de campo y que aportan con la experiencia cotidiana no sólo sobre el estado de los inmuebles y el tejido en general, sino sobre la evolución y evaluación de las dinámicas del barrio. En este sentido, las experiencias contemporáneas y su relación con el barrio son un elemento vital para el efectivo conocimiento de la realidad, la capacidad y la potencialidad que tiene el área de estudio para su repoblamiento.

La herramienta utilizada es la entrevista en base a preguntas directas referentes a los componentes del análisis estratégico. Finalmente, las entrevistas se organizan de la siguiente forma;



3.2.3 ANÁLISIS Y COMPARACIÓN BASES DE DATOS CENSO 1940 Y 2017

Para producir análisis de tipo general y de complemento al estudio específico de campo, se utilizan los datos censales del año 1940 y su comparación con el último censo del año 2017. En este caso se realizan comparaciones referidas a vivienda y habitantes. Los resultados de este análisis están incorporados en el capítulo 4.

3.3 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

3.3.1 CONTEXTO GENERAL Y APROXIMACIÓN AL ÁREA DE ESTUDIO

Tal como se ha planteado en el inicio, el plano que da origen al análisis comparativo del presente estudio es el plano del año 1936 ejecutado por Alfonso Jara.



Figura 17: Plano de Valparaíso en 1936 del cartógrafo Alfonso Jara / Fuente: www.memoriachilena.cl

Al revisar este documento histórico, es posible advertir el alto nivel de detalle, señalando los límites habitados de la ciudad. Entre otras cosas es relevante considerar los esfuerzos realizados para contar con información cartográfica que indicara la forma en que se producía la ocupación del territorio y el énfasis en la dotación de espacios públicos, elementos de vialidad, transporte y cierto equipamiento esencial. Este hecho, no sólo entrega importante información gráfica sobre la ciudad en proceso, sino que, en una lectura actual y la inevitable comparación con la ciudad de hoy, se hace evidente la discrepancia entre el Valparaíso del siglo XIX, consolidado y equipado con aspectos urbanos básicos, y la ciudad que se plantea al día de hoy al margen de la planificación territorial multidimensional. Es así como se plantea a través del estudio evaluar aquellos factores relacionados con la dotación y niveles de urbanización presentes en la actualidad y su relación con la conformación de lo que se denomina –para este estudio– el patrimonio modesto.

Luego, se ha considerado importante que para efectos normativos y como fuente de información técnica oficial, se utiliza el **Plano de Urbanización de Valparaíso de 1927**, ejecutado por el departamento de Catastro y Tasaciones, suscrito por el Sr. Isaac Jara.

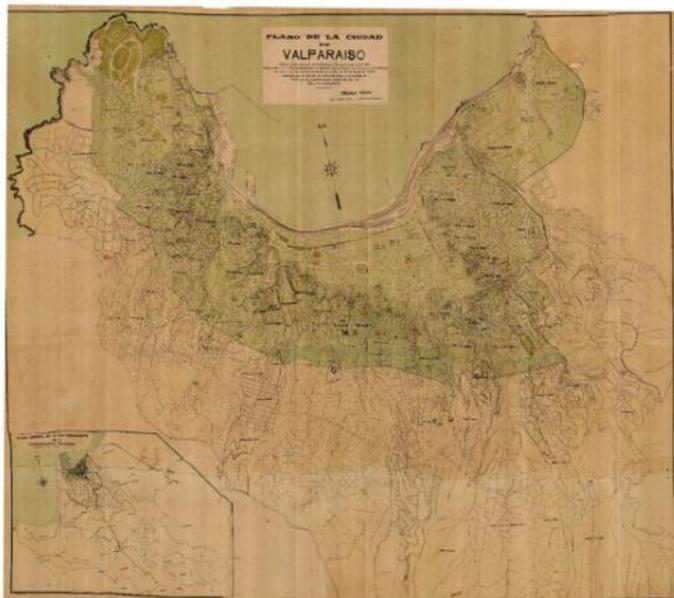


Figura 18: Plano de la ciudad de Valparaíso 1927, elaborado por Isaac Jara / **Fuente:** documentos de Plan Regulador Comunal de Valparaíso expuesto en sitio web

Sin embargo, el plano correspondiente al primer **plan regulador comunal de Valparaíso es de 1941**, donde queda establecido oficialmente su primer límite urbano, es por esta razón, además de su cercanía temporal con el censo de 1940 que será este el plano sobre el cual se referirá el presente análisis. Para estos efectos el plano actualizado de 1941 se denominará **PL_1941_A**



Figura 19: Plano Primer Plan Regulador Comunal de Valparaíso 1941
Fuente: documentos de Plan Regulador Comunal de Valparaíso expuesto en sitio web institucional.

En 1941 la ciudad contaba con 1360 Ha de área urbana. En esta superficie habitaban –según censo 1940– 213.039 personas, el resto de la comuna era considerado territorio rural y en los distritos censales de Placilla, Peñuelas y Quebrada Verde habitaban 3100 personas.

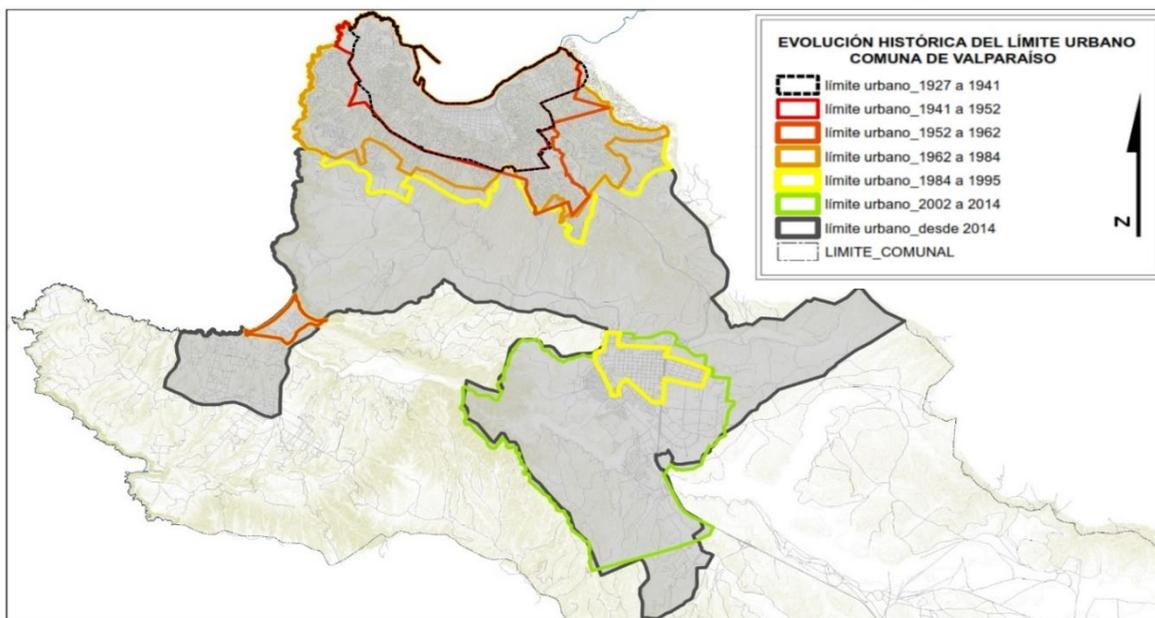


Figura 20: Esquema de la evolución del límite urbano en la comuna de Valparaíso.

Fuente: elaboración propia en base a planimetría expuesta PRC Valparaíso y Tesis MPUR Opazo, L. 2016

Comparativamente, al analizar la evolución de los límites urbanos de la ciudad se determina que en 1941 la superficie urbana correspondía al 3,5% del área de la comuna.



Figura 21: Plano comparativo límite urbano 1941 y límite urbano actual (desde 2014).

Fuente: Elaboración propia.



Figura 22: Plano comparativo límite con indicación de polígono de estudio general PL_1941_A
Fuente: Elaboración propia en base a límite urbano PRCV 1941 y foto aérea Google Maps.

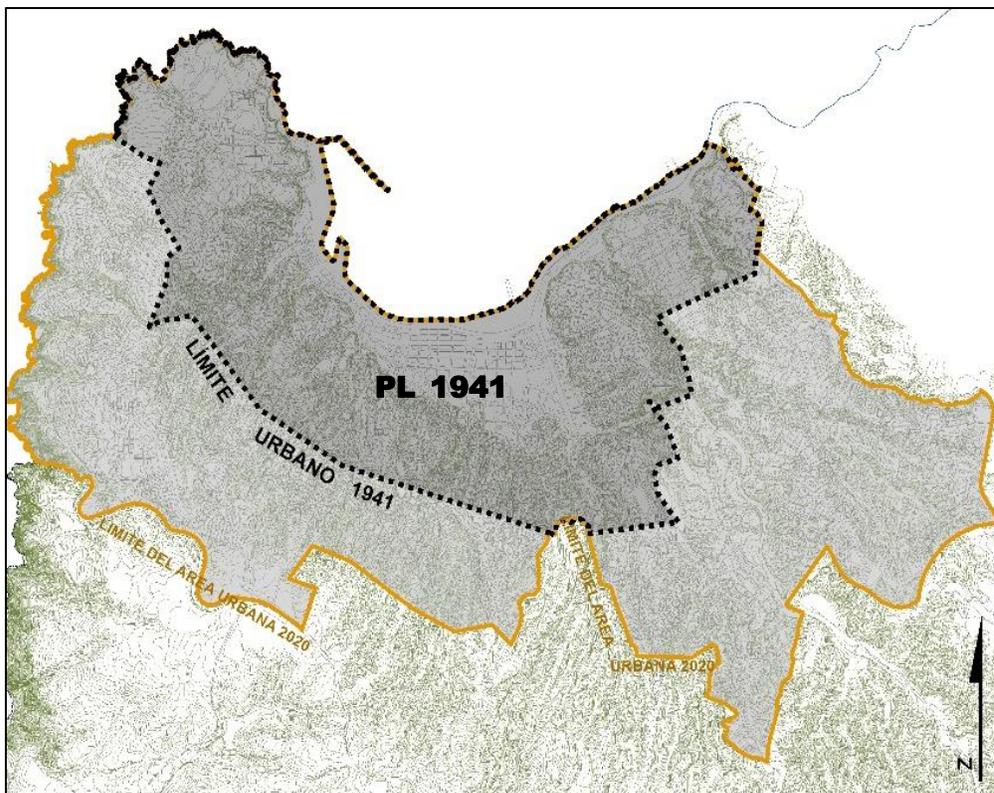


Figura 23: Plano comparativo Límite Urbano que determina polígono de estudio general PL_1941_A y límite del área urbana 2020
Fuente: Elaboración propia en base a límite urbano PRCV 1941 v PRCV 2018.

3.3.2 CARACTERIZACIÓN ÁREA DE ESTUDIO GENERAL PL_1941_A (Plano Valparaíso 1941 actualizado)

3.3.2.1 Infraestructura y la conformación urbana de la ciudad

Hasta la independencia, la ciudad no contó con infraestructura de calidad. Fue en 1810 que Bernardo O'Higgins decreta la ciudad como puerto de Santiago, y es a partir de esa fecha que la ciudad experimenta una diversidad de decisiones en el ámbito industrial, principalmente portuario, también en el ámbito urbano y en transportes, las cuales convirtieron a Valparaíso de un asentamiento menor, en el principal puerto del país. Esto trajo consigo una explosión demográfica que muestra que entre 1800 y 1940 evidencia un drástico cambio en la densidad habitacional, y con ello la capacidad de recibir esa carga de ocupación en relación a la dotación de infraestructura y vivienda.

3.3.2.2 Borde Costero producción y espaciamiento

Tras sucesivos crecimientos y expansiones portuarias que implicaron ganar superficie al mar, en 1932 se inauguran –tras 20 años de trabajos– las obras del nuevo puerto, las cuales contemplaban un molo de abrigo de 730 metros de largo con casi 60 metros de profundidad, que generaba aguas abrigadas para optimizar la actividad portuaria, un frente de atraque de 700 metros lineales, un espigón multipropósito y el muelle Prat como nuevo recinto de pasajeros. Todas estas obras en conjunto con el muelle Barón, el cual prestó servicios portuarios hasta el 2001, conforman el borde costero productivo que hoy conocemos.

En el año 2008 se inaugura el acceso sur, el cual permite sacar de circulación los camiones del centro de la ciudad, ligando una zona de extensión del área logística (ZEAL) ubicada en el sector de la Polvora, y una ampliación de 120 metros en el frente lineal de atraque. Estas últimas son las únicas obras portuarias significativas que ha recibido la ciudad en más de 80 años. Además, en la conformación del borde costero desde Barón hacia el norte, las obras ferroviarias habilitaron la costanera desde la construcción del tren Valparaíso-Santiago y la consolidación del borde costero sur habilitado en el gobierno de Lautaro Rosas, en la construcción de la avenida Altamirano, dejando conectado el centro de la ciudad con el balneario de Las Torpederas y toda la zona bajo Playa Ancha con una gran costanera de esparcimiento.

3.3.2.3 Obras Urbanas

El trazado urbano de la ciudad obedece a un proceso de normalización y adecuación del crecimiento de la ocupación, con cierta espontaneidad que desde fines del siglo XIX se mantiene sin mayores definiciones. Es el sector del almendral el cual contó con obras significativas tras el plan de reconstrucción del terremoto de 1906 el cual generó un nuevo ordenamiento para este sector de la ciudad. Dicho plan, además de lucir calles y avenidas nuevas, se completó con obras de ingeniería relacionadas a la recolección de aguas lluvia, consistente en cauces, abovedamientos de quebradas y tranques desarenadores. A esto se sumó la red de matrices de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y gas que se distribuyó por los cerros de manera incipiente y que hasta el día de hoy se ha ido complementando.

Es importante evidenciar que esta estrategia que consolida una ciudad con dotación de infraestructura urbana, dio un gran impulso para dejar de ser una ciudad espontánea y lograr condiciones de habitabilidad e higiene urbana que propició el desarrollo de la población residente. Este sistema de infraestructura es hasta el día de hoy el que define y evidencia el trazado al cual se refiere el presente estudio. Es esta ciudad, con un nivel de planificación con rasgos de integralidad,

la que hoy ha sido discontinuada, situación que es visible al revisar los límites geográficos de las intervenciones urbanas descritas. En el plano que rescata la red de drenaje, por ejemplo, muestra la correlación y correspondencia con la ciudad de 1941.

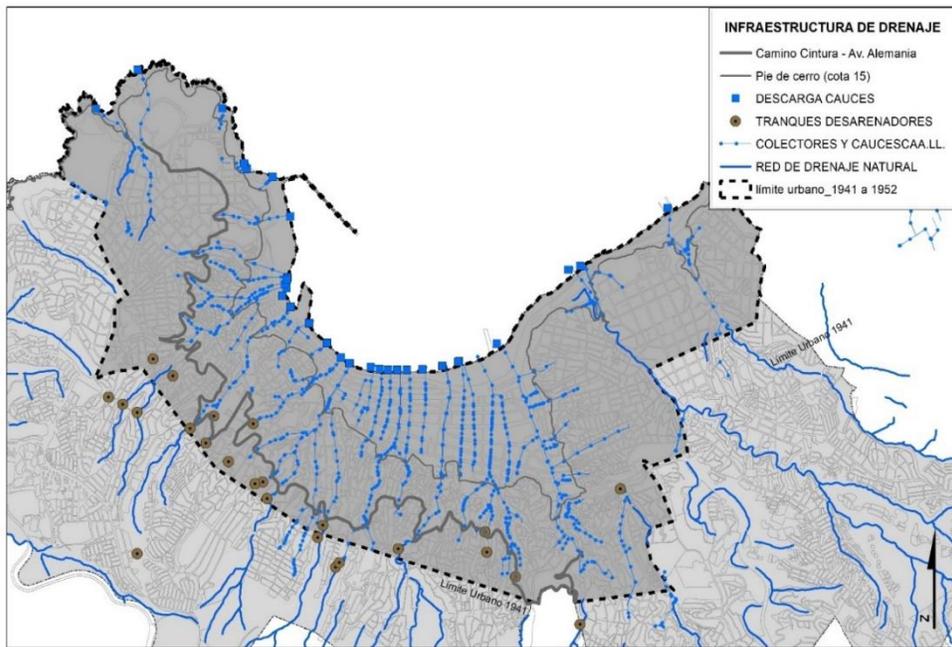


Figura 24: Plano de catastro Red de infraestructura de drenaje de aguas lluvias.
Fuente: Elaboración propia en base a Plan Maestro de Aguas Lluvias MOP v.2017.

3.3.2.4 El poblamiento vertical de la ciudad.

El límite superior de la ciudad en su tramo central se coronó con el Camino Cintura/avenida Alemania, el cual se construyó a partir de 1872 concluyendo el largo proceso a comienzos de la década del 30, con las obras de contención realizadas durante el gobierno local de Lautaro Rosas. En esta última etapa se realizaron las conexiones en ladera de subida Baquedano, calle Estanque, entre otras. El límite urbano estaba en torno a esta vialidad ubicada a en la cota 100. En 1941 también se encontraban ejecutadas prácticamente todas las calles y avenidas estructurantes de fondo de quebradas y de cima de los cerros.

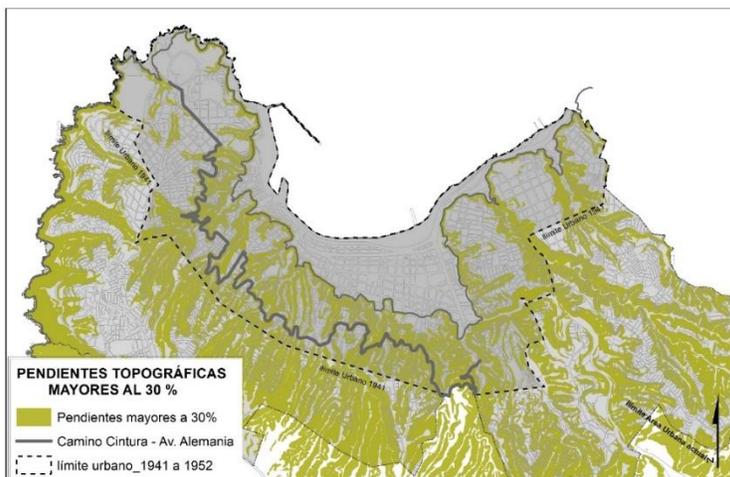


Figura 25: Plano esquemático de pendientes del terreno Valparaíso anfiteatro.

Fuente: Elaboración propia en base a fuentes de datos abiertos georreferenciados.

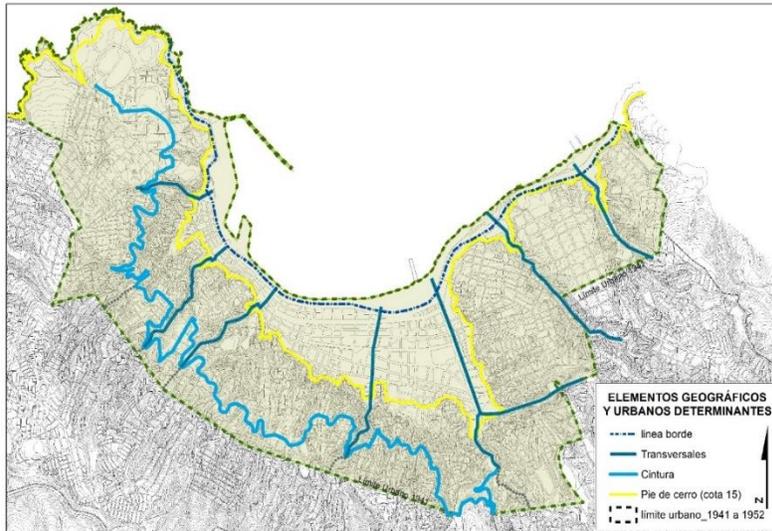


Figura 26: Plano esquemático de elementos geográficos y urbanos determinantes de una sectorización propuesta.

Fuente: Elaboración propia en base a fuentes de datos abiertos georreferenciados.

3.3.2.5 Los barrios de los cerros históricos del anfiteatro

Desde la óptica de la infraestructura, un hecho determinante en el poblamiento de los cerros históricos del anfiteatro fue la construcción de los funiculares llamados ascensores, los cuales con sus respectiva red de pasajes, escaleras, miradores y grandes muros de contención lograron habilitar suelo urbano en las mestas presentes entre las cotas 45 y 100.

Las construcciones de los cerros presentan un destino principalmente habitacional, y entre 1880 y la segunda mitad del siglo XX el principal sistema constructivo utilizado en las mesetas de los cerros son el *Ballon Frame* y entremados de madera derivados de este sistema, así mismo, sistemas mixtos los cuales alcanzan un máximo de cuatro pisos. Hablar de una imagen urbana, conformación de barrio y armonía en los atributos paisajísticos urbanos de la ciudad, dada sus características constructivas y sísmicas, estas construcciones son las que han perdurado hasta hoy en un estado de conservación de regular a malo, según se podrá observar en el análisis detallado.

Por otro lado, a partir de la fuerte migración del campo a la ciudad hacia las quebradas de la ciudad se emplazaron cités y conventillos, los cuales fueron sobrepoblando y dejaron en la mayoría de los casos en condiciones de hacinamiento e insalubridad que se complementaba con ranchos unifamiliares hechos de desechos y de la reutilización de materiales. (Relatos de la época en contraste con lo positivo y romántico de la primera imagen).



Figura 27: Edificación ladera cerro San Juan de Dios.
Fuente: Elaboración propia



Figura 28: Edificación ladera cerro Toro.
Fuente: Elaboración propia

Así como Valparaíso tuvo un poblamiento sostenido durante 100 años, a partir de la segunda mitad del S. XIX, el desarrollo urbano de la ciudad fue muy de la mano de la explosión demográfica, y ésta siempre tuvo serias desigualdades en sus conformaciones, cohabitando en los mismos espacios centrales distintos niveles socioeconómicos, así como tipologías de construcciones, existiendo en el centro mismo y en la primera meseta de los cerros la población más acomodada con construcciones de alto estándar y con gran formato, comodidades y decoraciones, mientras que en los fondos de quebradas y hacia las partes altas de los cerros se emplazaron los ranchos, cités y conventillos, soluciones habitacionales socioespacialmente heterogéneas donde se mezclaba la inmigración del campo a la ciudad con los encuentros de los marineros que optaban por quedarse en tierra.

3.3.2.6 El anfiteatro y las herramientas normativas de protección

El llamado “anfiteatro” de Valparaíso, desde el punto de vista de la normativa urbanística local, ha experimentado un proceso de modificaciones al instrumento local, cuyo objetivo ha sido el resguardo y la “protección” de los atributos urbanos que dan identidad y valor patrimonial.

Es así como desde el año 2004 –contando con iniciativas precursoras desde 1998 en este ámbito– se comenzó un proceso de modificaciones al Plan, con el objeto de resguardar las condiciones urbanas y atributos patrimoniales desde el enfoque del paisaje urbano.

Estas modificaciones se tradujeron, en su gran mayoría, en declaratorias de Zonas de Conservación Histórica, figura utilizada en ese momento para restringir la proliferación de edificaciones disruptivas con el entorno, con el paisaje y finalmente con la habitabilidad que hasta ese momento se desarrollaba en relativa armonía desde el punto de vista edificatorio.

No obstante, esta figuración ha tenido externalidades positivas y también negativas, se hace necesario pues, replantear y repensar la efectividad de esta herramienta para resguardar y al mismo tiempo permitir que siga existiendo una dinámica de desarrollo de pequeña escala. Situación que ha estado en análisis desde el año 2010, cuando en ese intento, se modificó el Plan Regulador Comunal de manera mixta, generando Zonas de Conservación Histórica e integrando normas e urbanas restrictivas en otros sectores, sin la necesidad de prohibir la demolición.

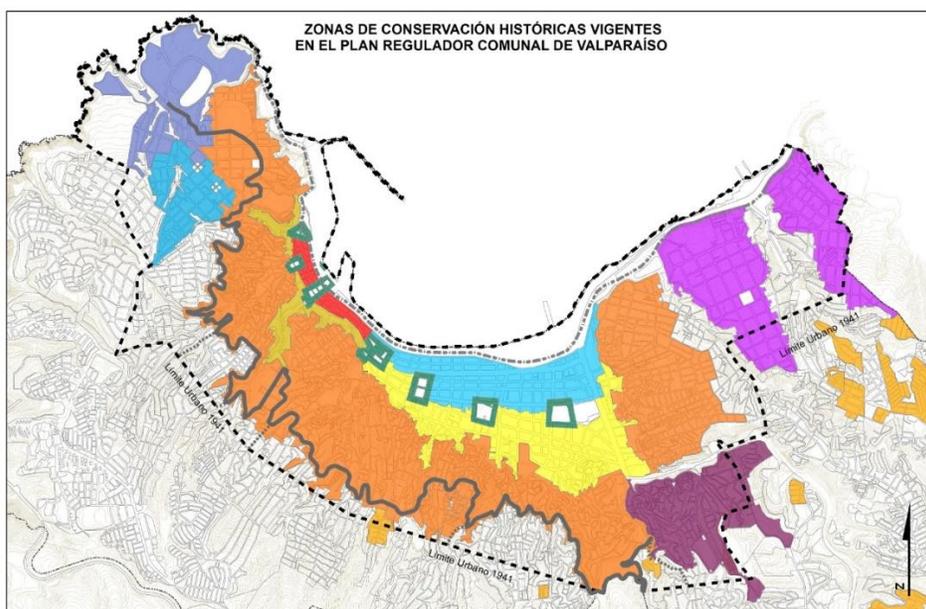


Figura 29: Zonas de conservación histórica vigentes en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso.

Fuente: Elaboración propia en base a PRCV expuesto en sitio web institucional.

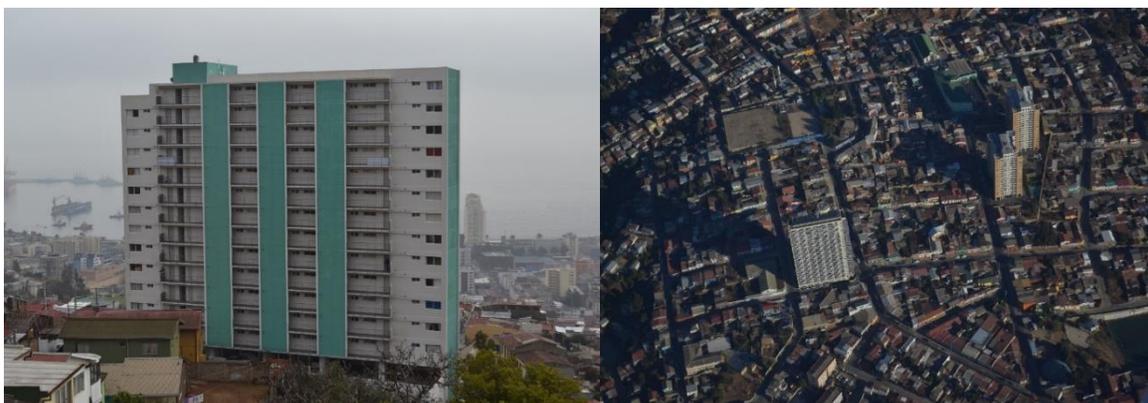
Este último elemento, es un aspecto a evaluar en las declaratorias mencionadas, pues el objeto de las ZCH es prohibir la demolición y no necesariamente cautelar alturas. Como antecedente a examinar se encuentra el hecho de que para la conocida Ley 20.898 actual, mas conocida como Ley del Mono, es una condición de no aplicabilidad que una vivienda se encuentre en una Zona de Conservación Histórica, lo que parece coherente con el espíritu de la norma de proteger o cautelar atributos de autenticidad, sin embargo, para el caso de Valparaíso, se hace absolutamente contradictorio, que las edificaciones existentes en estas zonas, no tengan la posibilidad de acceder a la regularización abreviada de su propiedad y posteriormente detonar un proceso de reconocimiento para el acceso a subsidios y otras herramientas que permitan su mejoramiento y mantención.



Figuras 30: Configuración espacial urbana de los cerros Alegre y Concepción.

Fuente: Google maps.

No obstante, hasta la actualidad pareciera que la única alternativa para proteger y resguardar los atributos de la ciudad es a través de normas de máxima restricción. Esto por cuanto, se ha establecido como la única lógica de “protección” incorporada y asumida por los habitantes. Muestra de ello es que fuera de los límites de las Zonas de Conservación hasta el año 2018, seguían apareciendo proyectos inmobiliarios que explotaron al máximo su capacidad de rentar el suelo, generando grandes y permanentes costos para la comunidad y la calidad de vida.



Figuras 33 y 31: Edificaciones disruptivas en sectores del anfiteatro y algunas de sus evidentes consecuencias

Fuente: Elaboración propia.

3.3.2.7 Transporte y movilidad

Valparaíso contó con treinta ascensores y un sistema de transporte en base a carros de sangre que luego fueron sustituidos por tranvías. En la década del 50 entran los trolebuses eléctricos y luego buses a petróleo.

En la actualidad, de los treinta ascensores solo se mantienen en funcionamiento nueve: Artillería, Cordillera, San Agustín, El Peral, Concepción (detenido por un accidente), Reina Victoria, Espiritu Santo, Polanco y Barón. Nueve están en proceso de recuperación: Villaseca, Santo Domingo, Florida, Mariposa, Monjas, Hospital, Las Cañas, Larraín y Lecheros, mientras que trece dejaron de funcionar: Artillería 2, Arrayán, Perdices, Esmeralda, Panteón, Bellavista, La Cruz, Hospital San Juan de Dios, Merced, Ramaditas, Delicias, Ferroviario y Placeres.

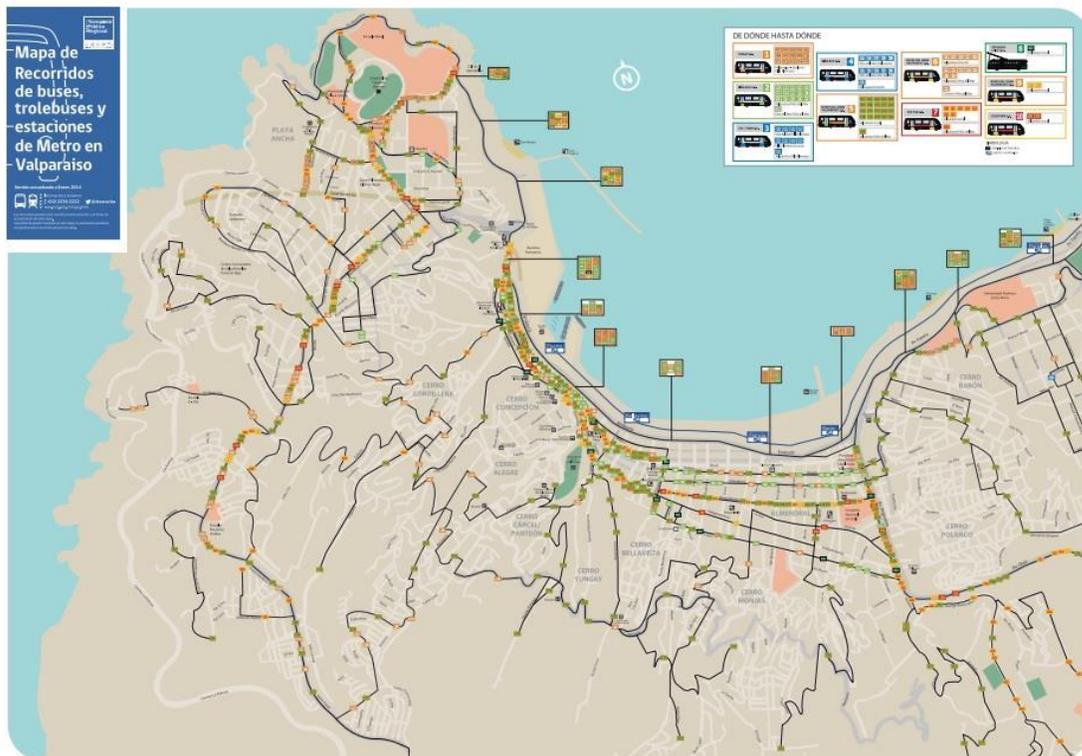


Figura 32: Mapa del Transporte Público en la Comuna de Valparaíso

Fuente: <https://mtt.gob.cl/mapas.html>

3.3.2.8 Reflexiones sobre el contexto

En la década del 30 del siglo XX, la ciudad había consolidado su borde costero con la inauguración en 1932 de las obras del nuevo puerto. El plan de reconstrucción concluido en 1912 había dotado a la ciudad de calles avenidas, con obras de abovedamiento de quebradas. En 1932 se terminan las obras de la avenida Alemania con una serie de decantadores y el agua potable tras la inauguración del tranque “lago” Peñuelas abastecía hasta la cota 270 de red eléctrica y gas. Durante esa década se construyen los últimos ascensores y la ciudad ferroviariamente estaba unida a la región y a la capital, así mismo con un tren trasandino.

Es por todo lo enunciado que se puede afirmar que a 1941, la ciudad se encontraba en su mejor momento. Esta sucesión ininterrumpida de inversiones públicas dotaron a la ciudad —a pesar de su

geografía y ocupación espontánea— de una formalidad a su propia escala y medida. La mayor parte de aquellas obras perduran en la actualidad, conformando un sello propio de la ciudad. Es quizás este modo de construcción de la ciudad lo que hoy le otorga cualidades de excepcionalidad, tan así que a medida que el Estado de Chile fue construyéndose institucionalmente como un Estado unitario y centralista, Valparaíso cada vez fue más ajeno al modelo de desarrollo urbano y políticas públicas que la nación generó.

Los conflictos y dificultades presentes hoy en todos los aspectos del desarrollo urbano dan cuenta de un entramado de problemas que abordan las dimensiones productivas y de esparcimiento del borde costero, afectando directamente al desarrollo económico y a sus habitantes. No existen herramientas para promover una ciudad compacta y controlar la extensión urbana, y se observan conflictos ambientales presentes en las partes altas producidos por construcciones en altura en los barrios sobre la cota 100, y construcciones informales en las partes más altas carentes de equipamiento, agua potable y alcantarillado e infraestructura en general, siendo zonas de riesgo expuestas a remoción en masa e incendios.

En la zona de estudio se evidencia que desde 1940 a la fecha no ha existido una inversión pública en infraestructura, espacios públicos ni equipamiento significativa, ni planes de reordenamiento, repoblamiento o de reconstrucción exitosos.

Las implicancias y las dimensiones geográficas y topográficas precisan de políticas públicas nacionales en vivienda e infraestructura; sin embargo, las existentes son deficientes para un territorio como el de Valparaíso, por ello se hace necesario contar con políticas públicas particulares apropiadas a un territorio de excepción.

3.3.3 APROXIMACIÓN A UNA MUESTRA REPRESENTATIVA DEL PATRIMONIO MODESTO

3.3.3.1 Propuesta de sectorización para el análisis estratégico

Con el objetivo de obtener una muestra representativa del PL_1941_A se dividirán los cerros históricos en su dimensión geográfica y en su relación plan/cerro, determinando de esta manera nueve distritos geográficos.

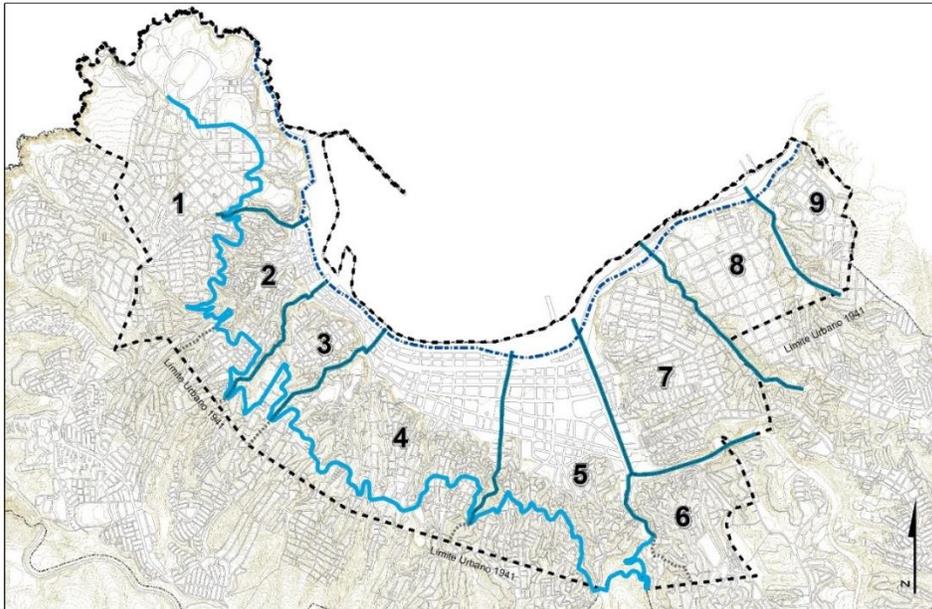


Figura 33: Sectorización propuesta del área de estudio general para la determinación de área muestral.
Fuente: Elaboración propia.

- 1.- Playa Ancha es el distrito mas extenso, sus límites van entre playa Las Torpederas y Carampangue, abrazando sobre el camino Cintura los cerros del puerto.
- 2.- Los cerros del puerto se extienden entre Carampangue y Tomás Ramos, y abarcan los cerros Arrayan (y Mesilla), Santo Domingo, Perdices, Toro y Cordillera (icuidos en este Loceras y Chaparro). Son los cerros sobre el barrio puerto, con un límite superior sobre el Camino Cintura.
- 3.- Los cerros del barrio financiero, estos son los cerros Alegre y Concepción.
- 4.- Los cerros del Almendral 1 van desde Cumming hasta avenida Francia.
- 5.- Los cerros del Almendral 2 se ubican entre Francia y Santa Elena.
- 6.- Entre Santa Elena y la quebrada Las Delicias, hoy Santos Ossa, que define los distritos del barrio O'higgins, contempla los cerros Las Delicias, San Roque, Rocuant y Ramaditas.
- 7.- El complejo de cerros de Barón serán los que se extienden entre avenida Argentina y los cerros que caen sobre ella: Barón, Lecheros, Larraín, Rodríguez, Recreo, Polanco y Molino.
- 8.- Placeres.

9.- Esperanza.

3.3.3.2 Análisis urbano del barrio puerto como contexto de cerro Cordillera histórico.

El barrio puerto se denomina al sector comprendido entre las plazas Wheelwright y Sotomayor, y las calles del pie de cerro y Errázuriz hacia el borde mar, incluyendo el muelle Prat. Sin embargo, este se debe extender hacia sus cerros los cuales están claramente definidos y son los que limitan al sur de esta zona individualizada y que interactúan y comparten un diagnóstico común.

En razón de la descripción anterior, y para efecto del presente estudio, se ha definido como unidad intermedia el sector “**cerros del barrio puerto**”, por su carácter residencial no institucional (como es el caso de los cerros Playa Ancha o Artillería) y por tratarse además de los cerros fundacionales de la ciudad. Contamos entonces de poniente a oriente con los cerros Arrayán (incluido cerro Mesilla), Santo Domingo, Toro, Perdices y Cordillera (incluido cerro Loceras).

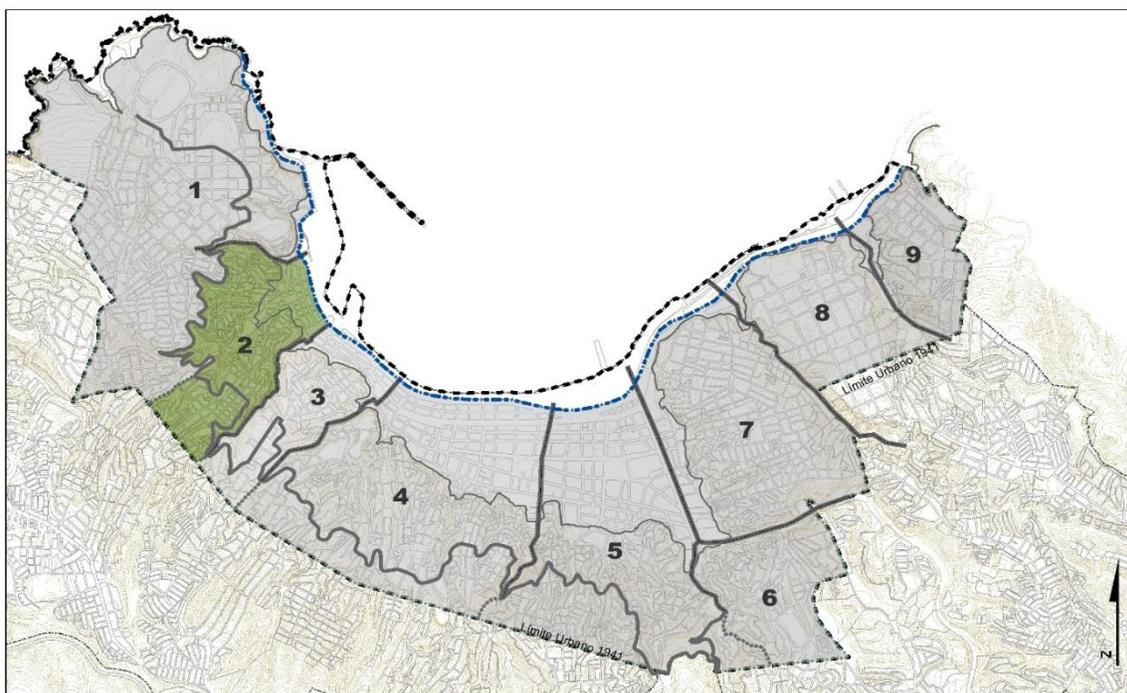


Figura 34: Esquema indicativo de la unidad de análisis “cerros del barrio puerto”.

Fuente: Elaboración propia en base a fuentes de datos abiertos georreferenciados.

El límite superior de los cerros del barrio puerto coincide prácticamente con el Camino Cintura, encontrando su mejor delimitación en el plano de 1936, el cual coincide con los sectores residenciales históricos.

Los sectores ubicados fuera de este polígono son absorbidos por Playa Ancha, y presentan comparativamente una gran cantidad de servicios, equipamiento, infraestructura vial y redes transporte público que marca una clara diferencia con los cerros antes mencionados.

Esta zona pertenece al área fundacional de la ciudad, y en ella se ubica una parte del Sitio de Patrimonio Mundial (SPM), también parte de la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso (ZT), y además en materia de Plan Regulador Comunal, todo el Sector forma está declarado como Zona de Conservación Histórica (ZCH). Presenta 5 Monumentos Históricos y 57 de edificios declarados Inmuebles de Conservación Histórica (ICH). Todas estas denominaciones relacionadas al cuidado y

preservación del patrimonio construido, en el tiempo a 17 años de haber inscrito el sitio de patrimonio mundial en la UNESCO, dan cuenta de una gestión insuficiente tanto del Estado como del administrador del sitio, puesto que al analizar cómo se encuentran en cuanto a conservación de sus inmuebles podemos confirmar que su estado es “calamitoso”, citando a Juan Luis Isaza (2015), consultor de ICOMOS, quien realizó un estudio de impacto patrimonial del Terminal 2 y del Mall Parque Barón.



Figura 35: Esquema Sector 2 “cerros del barrio puerto”, y su relación con área general.
Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, para lograr identificar una superficie muestral en la cual aplicar una metodología para el diagnóstico físico y el análisis estratégico, se ha determinado en base a los elementos antes descritos que el área comprendida en el “Sector 2” –según la sectorización propuesta en el presente estudio–, contiene una buena muestra de la diversidad de dotación de infraestructura urbana en óptimas condiciones y con buen nivel de funcionamiento.

3.3.3.3 Definición del área de estudio muestral

Para iniciar el análisis estratégico conducente a extraer información, tanto cualitativa como cuantitativa, que permita luego extrapolar algunos datos, se hace necesario considerar un territorio circunscrito en el Sector 2, que dadas sus características de emplazamiento, identidad, función urbana debilitada y estado de conservación es un sector que representa una óptima muestra de las condiciones urbanas del anfiteatro y su relación Plan – Cerro.

Luego, respecto del Sector 2, se ha seleccionado el polígono delimitado por los ejes de quebrada Tomás Ramos y San Francisco, y entre Camino Cintura y el borde Pie de Cerro, cuya característica es que corresponde al polígono, en un mejor u más óptimo estado de mantenimiento y función, manteniendo hasta la actualidad su impronta vecinal, y su rol respecto del resto de la ciudad. Además, en este tramo se encuentran, a juicio preliminar, una cantidad óptima de elementos de infraestructura aún en funcionamiento.

Para efectos del análisis, se define como “Área Muestral”, con una superficie de 23 Hectáreas.

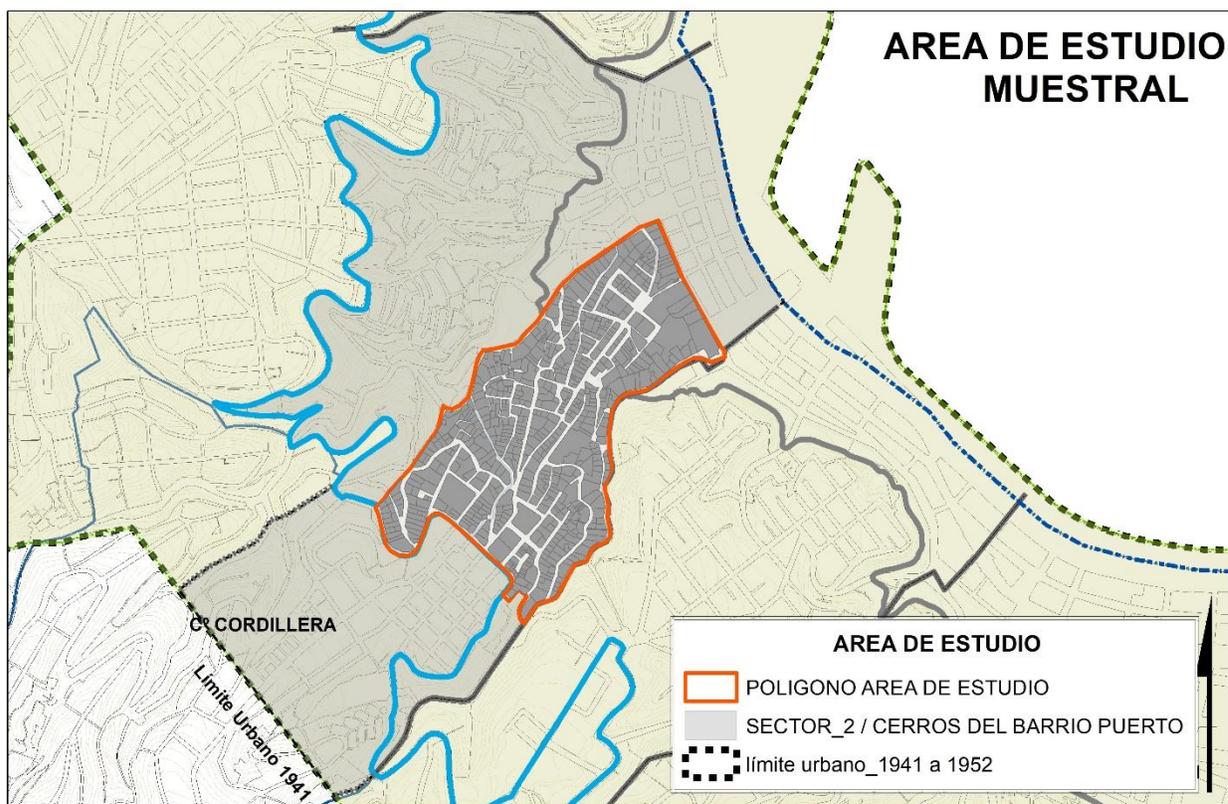


Figura 36: Delimitación del área de estudio muestral

Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO 4. ANÁLISIS ESTRATÉGICO

4.1. LA OFERTA. CERRO CORDILLERA HISTÓRICO Y SUS INMUEBLES

Tal como se ha desarrollado en el capítulo anterior, se ha determinado una superficie o área muestral, con el objeto de aplicar el análisis estratégico en una dimensión apropiada, es así como se ha determinado parte del cerro Cordillera, que forma parte del área de estudio general (PL_1941_A).

El cerro Cordillera se ubica sobre el barrio puerto, entre plaza Echaurren y plaza Sotomayor, arriba de calle Serrano –primera calle comercial de Valparaíso y antiguo sector de la Planchada del Castillo San José–. Limitado por las quebradas San Francisco por el poniente y Tomas Ramos por el oriente, posee una calle principal vertebral en condición de cima denominada calle Castillo, y cuenta con muy pocas calles vehiculares que relacionen el cerro con el centro de la ciudad.

El límite sur del polígono está dado por el Camino Cintura, y a pesar de que en 1941 ya se encontraba poblado, se excluye de este estudio por dos motivos: en primer lugar, la meseta superior sobre Camino Cintura se construye con posterioridad al fuerte desarrollo urbano espontáneo del resto del cerro, y en segundo, presenta un trazado regular tipo damero, el cual, según indica el plano de 1897, estaba dibujado como proyecto, y su consolidación urbana comienza en la década del 30, ya entrado el siglo XX.



Figura 37: Extracto Plano de la Ciudad de Valparaíso, 1897 que indica localización del límite urbano próximo al área de estudio / **Fuente:** www.memoriachilena.cl



Figuras 38 y 39: Detalle y vista general viviendas en Cerro Cordillera
Fuente: Elaboración propia

El análisis de la ocupación y estado de conservación de los inmuebles del cerro cordillera histórico se dividirá en dos situaciones geográficas:

- a) **Mesetas**, las cuales se describirán a través de hitos de la historia urbana que permitieron el poblamiento vertical del cerro.
- b) **Laderas sobre el 30%** de pendiente y su “pie de cerro”, pues se analizarán las temáticas que cada situación presente para ir descubriendo causas, factores y agentes del despoblamiento.

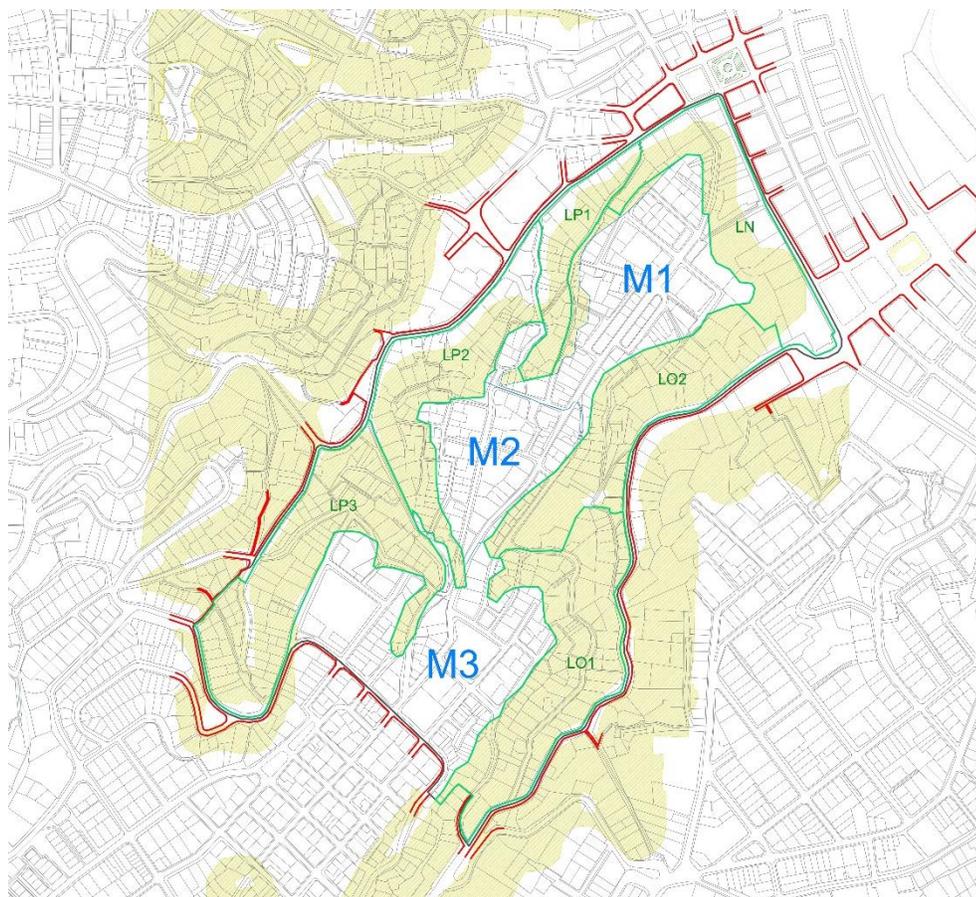


Figura 40: Gráfico de identificación de las distintas situaciones geográficas presentes en el área de estudio, que orientan el análisis.

Fuente: Elaboración propia

4.1.1 HITOS DEL POBLAMIENTO DEL ÁREA DE ESTUDIO, LAS MESETAS

La ocupación de las mesetas está referida a la construcción de infraestructura de contención, en este grupo encontramos calles, escaleras y pasajes y la dotación de agua potable.

A modo de definición general, tenemos que la primera meseta, tiene relación con el fuerte San José, y su posterior loteo en 1840, y la construcción del ascensor Cordillera en 1886. La segunda meseta tiene relación con la construcción del ascensor San Agustín y la consolidación de la calle Canal como acueducto de agua potable. Y, la tercera meseta se relaciona a la construcción del camino cintura y un trazado más planificado en torno a la cota 100. Cabe mencionar que este trazado incorporó

además la red de infraestructura de drenaje de aguas lluvias, incorporando los tranques desarenadores y abovedamiento de cauces hasta su llegada al plan. Sumado a esto, se planificó un sistema que incorporaba espacios para la recreación y las actividades deportivas, a través de los distintos auditorios como el Osmán Pérez Freire en cerro Mariposas – Florida, y cercano al caso de estudio el Auditorio Guillermo Bravo.

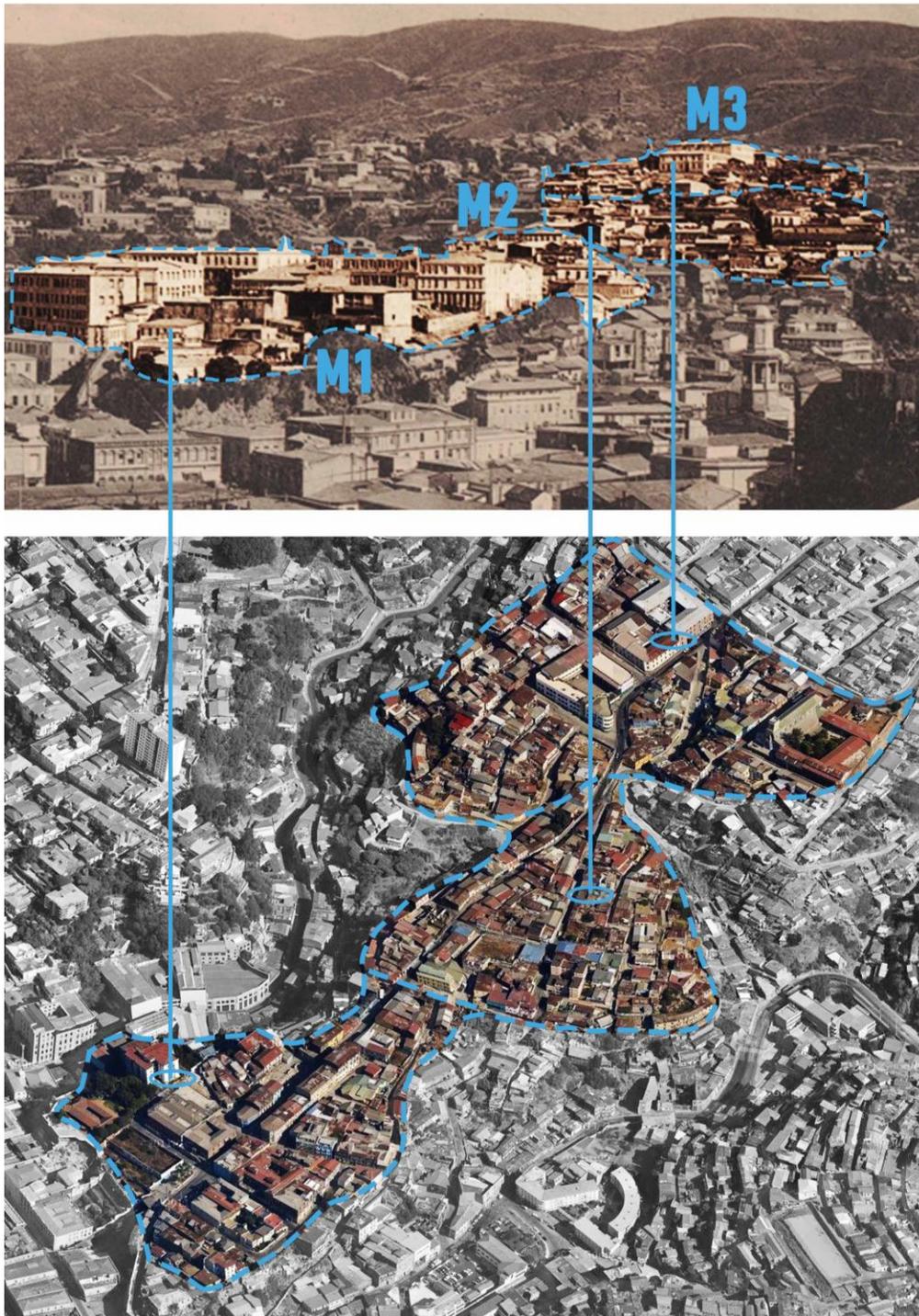


Figura 41: Gráfico de identificación de las tres mesetas
Fuente: Elaboración propia

El poblamiento vertical que fue fijando el límite superior construido ha ido en relación a la dotación de agua potable en entrevista abierta con el geógrafo Luis Álvarez, las aguas del cerro Cordillera en relación con su poblamiento presentan los siguientes hitos históricos:

- 1.- A través de calle canal, llegaba la primera acequia desde el estanque (calle mismo nombre en subida Tomas Ramos) hasta 1850, cota 30
- 2.- Desde poza azul de Quilpué a través de la faja ferroviaria, hasta el depósito Cerro Alegre, hasta la cota 100, (gravitacional) desde 1870 a 1922.
- 3.- Acueducto Peñuelas, (1900) el agua al cerro llega en 1922. Cota 270 metros.
- 4.- Acueducto Las Vegas, desde 1968, cota 390 metros sobre nivel del mar.

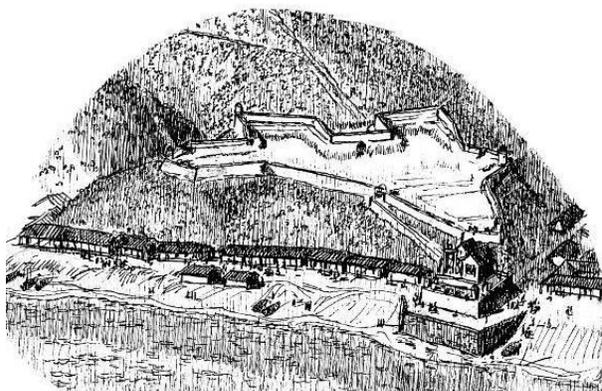
Se debe considerar que el agua potable no llegaba a todos, y para el resto estaban los aguateros, quienes a lomo de mula la distribuyeron desde un pozo ubicado en el antiguo castillo, y desde los pozos a pie de cerro ubicados en la plaza municipal (hoy Plaza Echaurren), donde se encontraba el principal, frente al inicio de la subida Castillo.

Según la historiadora Ximena Urbina (2001), además de la limitante geográfica de habitar la cumbre de los cerros:

“estaba la barrera de la capacidad máxima de elevación de agua potable. Sin embargo a pesar de este inconveniente, suplido con las aguas terrosas que corría por las quebradas, se poblaron los cerros sin pensar en la provisión del servicio, que seguía siendo un lujo” (p. 88). (Urbina, Ximena. Conventillos de Valparaíso pag. 88).

4.1.1.1 Primera meseta

La primera meseta del cerro Cordillera se define –para este estudio– en la explanada que ocupó el antiguo Castillo San José, construido entre los años 1682 (en su parte alta) y 1692 (la Planchada que estaba a nivel del mar, posterior calle Serrano). Inaugurado por el gobernador José de Garro “Allí estaban la casa del gobernador, la capilla militar, un almacén de pólvora, una cárcel y los cuarteles.” Por lo tanto, se puede deducir al contener la reparticiones públicas de la época y la residencia de sus autoridades, este era el cerro más importante de Valparaíso, desde la última década del siglo XVII hasta el terremoto de 1730 donde “sólo quedaron en pie y a muy mal traer la casa del Gobernador, la sala de armas y alguna oficina” (Sáez, 2009).



Figuras 42: Extracto dibujo del Fuerte San José
Fuente: Mesina H. Vicente, tesis de pregrado, análisis del desarrollo Urbano de Valparaíso, entre los años 1544 y 1855. UMACH, 2004

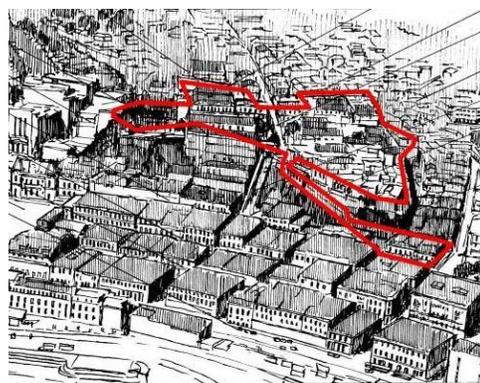


Figura 43: Extracto de dibujo que señala la ubicación del Fuerte San José en la trama urbana actual del cerro Cordillera.
Fuente: Mesina H. Vicente, tesis de magister Valparaíso en los siglos coloniales. PUCV, 2009.



Figuras 44: Esquema de ubicación del Fuerte San José, sobre la ciudad actual.
Fuente: Elaboración propia



Figura 45: Identificación de testimonios materiales y geométricos del Fuerte San José en la ciudad actual.
Fuente: Google Maps

En 1840, los terrenos donde estuvo el Castillo fueron loteados y vendidos en subasta pública, de su trazado, hoy se mantiene la contención de la primera meseta del cerro, así como parte del trazado de predios, la imagen superior izquierda muestra el contorno de la fortificación, lo que explica el trazado de las calles Sócrates y el ángulo presente en la multicancha.

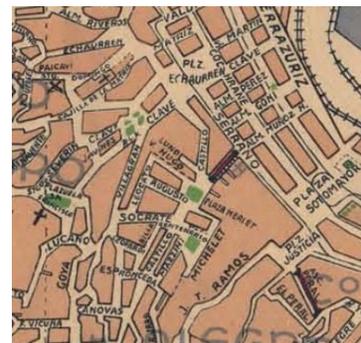
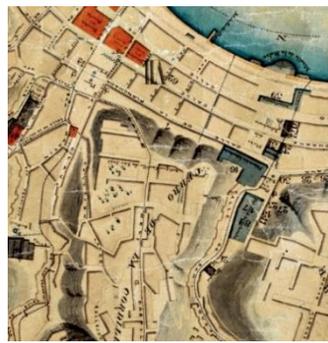


Figura 46: Composición en base a extracto de tres planos históricos en los que se advierte la evolución del poblamiento de la primera meseta. **Fuente:** www.memoriachilena.cl

Esta meseta es la mejor configurada y en mejor estado de conservación. Cuenta con la llegada del ascensor Cordillera, el cual se inaugura en 1886, y con la Plaza Eleuterio Ramírez –única plaza del cerro en Bien Nacional de Uso Público–. Hacia el oriente posee 2 espacios de uso público: el Museo Lord Cochrane, cuyos jardines eran utilizados por la comunidad como parque y mirador, y la multicancha. Así mismo, en ese predio se ubica la sede social y a un costado también la biblioteca popular autogestionada.



Figura 47: Espacios y edificaciones primera meseta / **Fuente:** Memoria Chilena y Elaboración propia

En su parte superior esta meseta da origen al pasaje Ramón Ángel Jara, el cual hoy prácticamente ya no presenta construcciones en buen estado de conservación y por el poniente se encuentran los pasajes Villagrán, conector peatonal diagonal que desemboca en calle Clave y Goya que llega a Aduanilla. Estos tres pasajes presentan una serie de degradaciones ambientales y sociales que los convierten en lugares poco transitados a pesar de su funcionalidad. Se caracteriza por contener la mayor diversidad equipamiento y elementos de infraestructura vial que consolida su función conectora en la relación Plan-cerro.

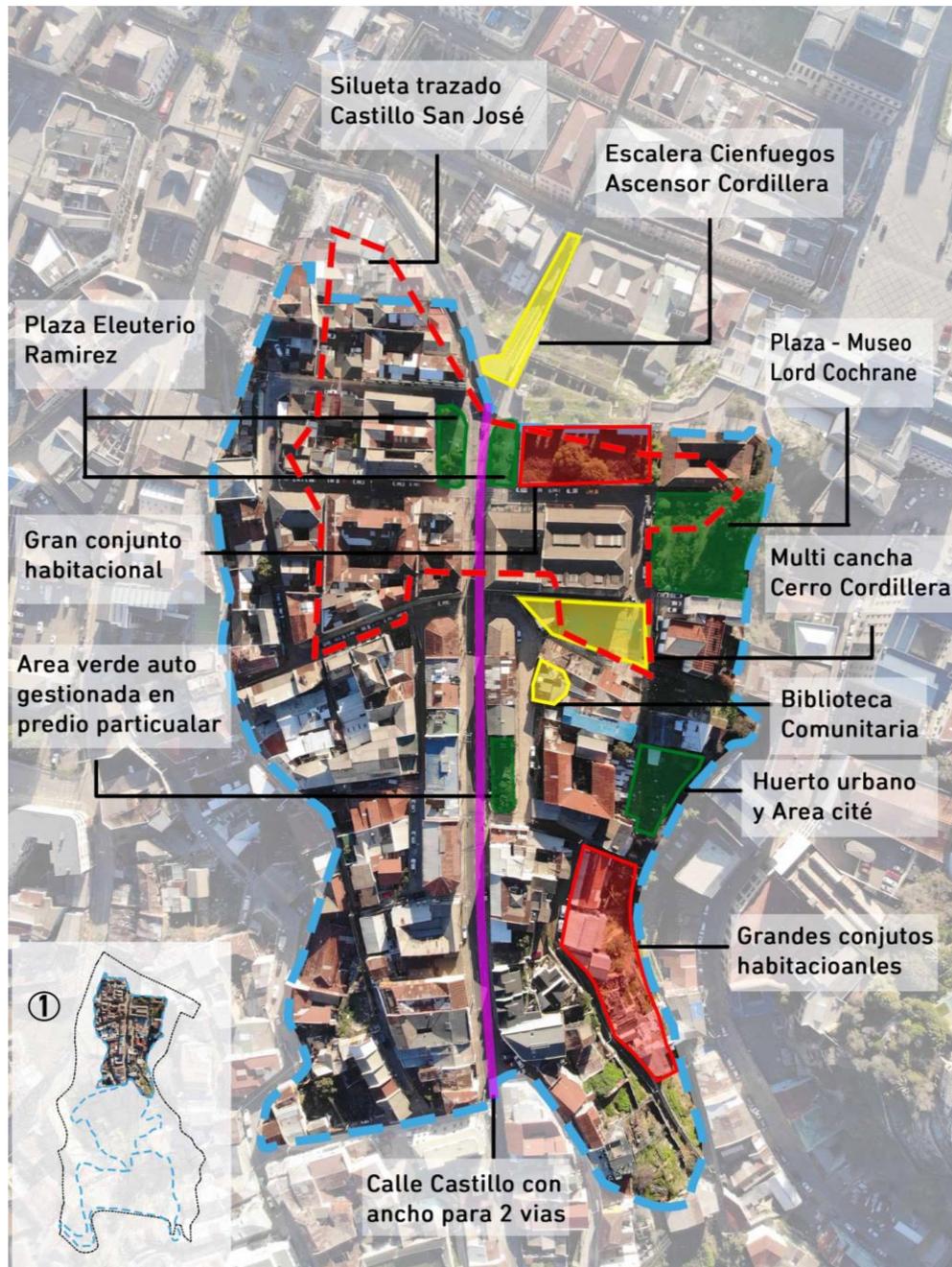


Figura 48: Gráfica resumen de la caracterización de la Primera Meseta
Fuente: Elaboración propia

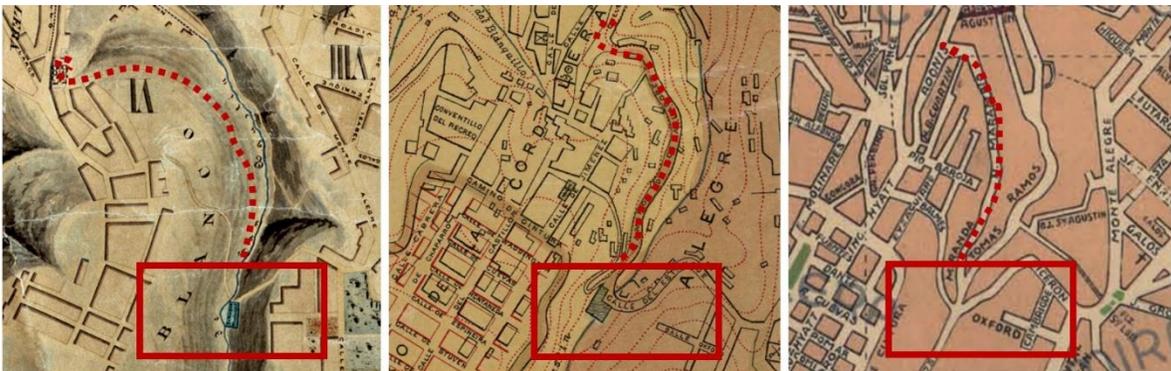
4.1.1.2 Segunda meseta

Una segunda meseta se ubica en torno a la calle Díaz Garcés, y a la salida del ascensor San Agustín, el cual fue construido en 1913. Es principalmente una meseta residencial la cual estuvo fuertemente poblada con una serie de conjuntos habitacionales, cités y conventillos que hoy ya no existen y que han dado paso a grandes sitios eriazos, los que para el estudio se denominan como *Ruina Extrema*.



Figura 49: Imagen comparativa de la situación original y actual respecto de la edificación, su ubicación y dimensiones en la segunda meseta. **Fuente:** Elaboración propia en base a imagen histórica de fuente desconocida y vuelo actual

En 1850 W. Wheelwright propuso un servicio de agua potable por cañería en Valparaíso, la cual bajaba por San Agustín (hoy Tomás Ramos), que dotó de agua a las calles Serrano y Condell hasta Edwards. Las obras se complementaban con un sistema de captación y un estanque (ubicado a la altura de la calle que hoy lleva su nombre) desde ahí se construyó una acequia que proveyó de agua al cerro Cordillera hasta esta segunda meseta.



Plano Mannheim de 1876, “Estanque Wheelwright” y tres senderos sin nombre entorno a la quebrada San Agustín.

Plano Garnham de 1897, Aún existe el estanque, un sendero pasa a llamarse la calle de Los Aguadores y se mantiene un sendero sin nombre hacia cerro Cordillera y calle Del Estanque hacia cerro Alegre.

Plano Jara de 1936, desaparece el estanque, la calle de Los Aguadores pasa a ser Pje. Marambio, aparece calle Miranda y la calle Del Estanque aparece como Cicerón, hoy es calle Estanque.

Figura 50: Composición en base a extracto de tres planos históricos en los que se advierte la evolución de la dotación de agua potable del cerro. **Fuente:** www.memoriachilena.

En la secuencia de planos se puede verificar a través de la toponimia del sector como en 1876 aún la acequia que complementaba del estanque de Tomas Ramos aparece como un pequeño sendero sin nombre, en 1897, el estanque aún existía, y la acequia aparece nombrada como el “Camino de Los Aguadores”, la cual desemboca en la calle del Canal. Ya en el plano de 1936, estas vías aparecen con su nombre actual de pasaje Marambio y Canal.

Esta meseta es morfológicamente estrecha producto de las quebradas de Blanquillo y la cuenca entre calle Canal y pasaje Marambio, presentando los menores anchos de vía tanto en calle Castillo como Aduanilla (ambas con dirección en ambos sentidos), calles secundarias angostas y una serie de pasajes peatonales los cuales por el oriente desembocan en calle Castillo y por el sector poniente bajan hacia la quebrada San Francisco a través de la escalera Blanquillo y Félix Vicuña.



Figura 51: Gráfica resumen de la caracterización de la Segunda Meseta
Fuente: Elaboración propia

4.1.1.3 Tercera meseta

La tercera meseta se ubica sobre el puente Chaparro y llega al Camino Cintura con la antigua iglesia de Santa Ana y la iglesia del Perpetuo Socorro al ser esta meseta más extensa que la segunda en ella se ubican inmuebles de mayor tamaño que han podido mantener un estado de conservación de regular a bueno en el tiempo, con varios de ellos intervenidos, restaurados o ampliados



Figura 52: Vista aérea de la tercera meseta
Fuente: Elaboración propia

Los sitios eriazos son escasos en esta zona, y hay un gran número de construcciones genéricas posteriores a 1960, lo que indica que temporalmente esta zona fue más tardía que las anteriores. De hecho, mientras las ocupaciones de las otras mesetas datan del siglo XVII, esta tercera está relacionada con la construcción del Camino Cintura, el cual fue proyectado por Fermín Vivaceta en 1876, mientras que en 1886 se iniciaron los trabajos de su construcción, los cuales concluyen en 1927. En 1930 se trazó una nueva subida, la San Francisco, de 323 m que permitió unir la plaza Echaurren con el Camino Cintura, y a diferencia de las otras mesetas las cuales cuentan con dos ascensores, por el Camino Cintura circula transporte colectivo de buses y taxis.

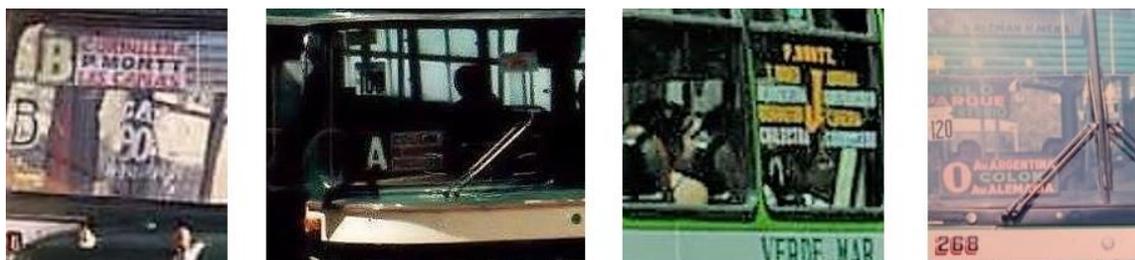


Figura 53: Composición fotografías de diversas líneas de transporte público asociadas a la tercera meseta
Fuente: Elaboración propia

El tejido social que posee el cerro Cordillera en esta meseta se encuentra presente en iniciativas del tipo comunitario tales como el Taller de Acción Comunitaria (TAC), y la Población Obrera recuperada como organización comunitaria. La misma se encuentra recuperando el antiguo hogar y la iglesia Santa Ana, además de la actividad parroquial y un gran número de iniciativas llevadas por clubes deportivos, juntas de vecinos y clubes de adulto mayor.

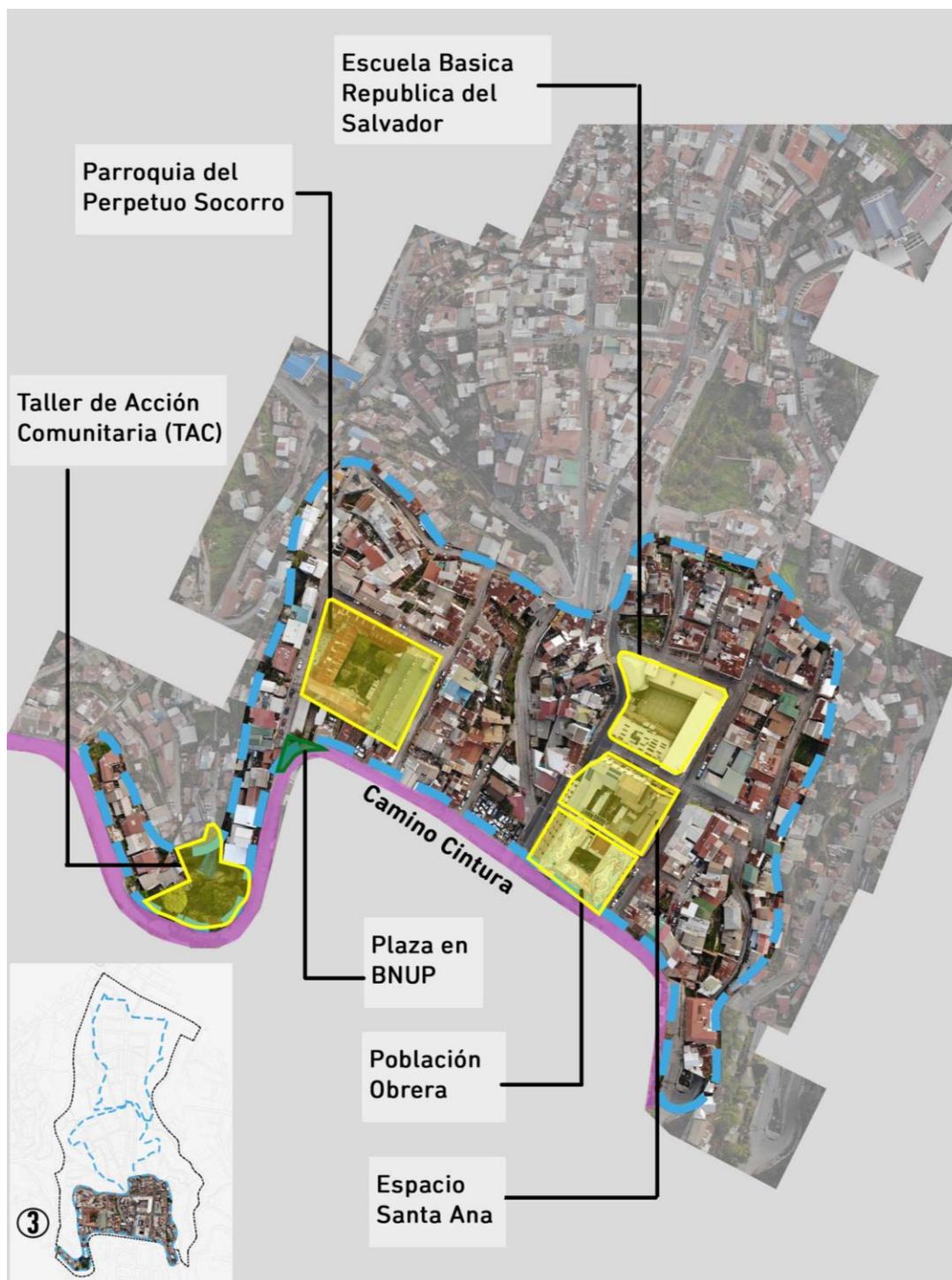


Figura 54: Gráfica resumen de la caracterización de la Tercera Meseta
Fuente: Elaboración propia

4.1.2 INDAGACIÓN SOBRE LAS CAUSAS DEL DESPOBLAMIENTO, LAS LADERAS

El área de estudio contiene 3 laderas principales que orientan el análisis desde este componente geográfico que es uno de las principales condicionantes de los diversos patrones de asentamiento existentes en el anfiteatro, a saber;

- ladera oriente sobre calle Tomas Ramos,
- ladera norte sobre calle Serrano y
- ladera poniente sobre las calles San Francisco y Clave.

Será en el análisis del fuerte deterioro tanto de las construcciones como del espacio público existente en estas laderas, la tenencia de la propiedad el rol de Estado y los organismos públicos, así como la degradación de las cualidades ambientales, el deterioro social y el miedo.

4.1.2.1 Ladera oriente, con pie de cerro en calle Tomas Ramos

a) Laderas con pendiente sobre el 30%

La ladera oriente en su tramo superior presenta una gran pendiente superior al 30%. Se configura en torno a pasaje Marambio, el cual, como se vio anteriormente, tras la entrada en operación de otros sistemas de dotación de agua, este trazado de origen hídrico pasó a ser de uso peatonal, ubicándose en su entorno predominantemente construcciones habitacionales unifamiliares de menor volumetría.



Figura 55: Vista aérea ladera oriente. Sus vacíos y estructura conectiva

Fuente: Elaboración propia.

El pasaje posee predios que van de fondo de quebrada a cima, encontrando construcciones ocupadas solo en su parte inferior en un buen tramo del pasaje, y a medida que Tomas Ramos sube y se acerca al pasaje este comienza a contar nuevamente con construcciones, algunas de ellas desafían la gravedad.



Figura 56 y 57: Dos vistas de la ladera oriente. Sus edificaciones, patrón de emplazamiento e implantación en la topografía

Fuente: Elaboración propia.

b) Despoblamiento por ausencia de propietarios residentes

La parte inferior de esta ladera se mantiene, como se verá más adelante, en un sorprendente buen estado en relación a todo el resto del sector. Se puede atribuir que esta situación se produce por factores de accesibilidad, al conectar en tres puntos con Tomas Ramos y contar además con un nivel de deterioro físico menor, tanto en inmuebles como en el pasaje, donde se puede constatar peldaños, pavimentos y barandas en buen estado, así como en una armónica apropiación del espacio público, que se traduce en lugares limpios y acciones de heroseamiento espontáneas.



Figura 58: Tres vistas de los pasajes interiores, geometría y estado de mantención

Fuente: Elaboración propia.

El sector de Tomas Ramos presenta un estado de conservación regular, sin embargo, otros aspectos a destacar de las entrevistas realizadas en el sector son la ausencia de propietarios residentes, y exceptuando el caso de los dos nuevos hostales, en el resto de las grandes construcciones presentes en este tramo solo viven arrendatarios. Como se puede constatar ni las construcciones ni los espacios públicos, incluida la calle Tomas Ramos, han contado con mantenciones. En entrevista con tres vecinos históricos del sector, los indicadores de la percepción de despoblamiento y abandono son: la ausencia de niños, la desaparición de familias emparentadas y la cohesión de vecinos que generaba redes de acción, cuidado y autoprotección de la calidad de vida e identidad de barrio. (Ver anexos 2.3.2 y 2.3.3)



Figura 59: Vistas calle Tomás Ramos y su estado de mantención.

Fuente: Elaboración propia.

c) Despoblamiento por la desaparición de inmuebles históricos.

El tramo que bordea a calle Canal, al costado del ascensor San Agustín, mantiene el alto nivel de deterioro antes descrito presente en grandes sitios eriazos y construcciones en estado ruinoso, situación que se mantiene por Ramón Ángel Jara y donde se puede evidenciar un estado de conservación del espacio público igual de precario que las construcciones que en él existían.



Figura 60: Vista aérea que denota la pérdida de piezas edificatorias en la ladera.

Fuente: Elaboración propia

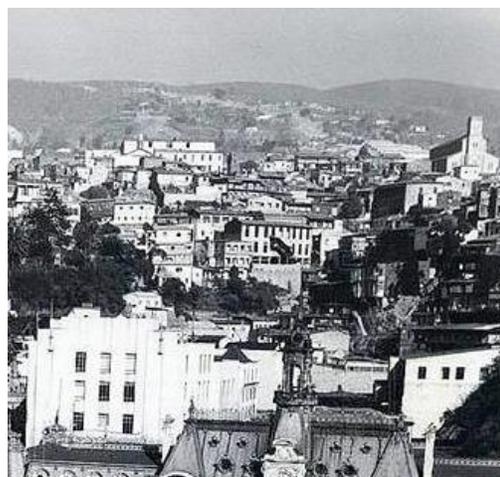


Figura 61: Vista histórica de la densidad del Cerro Cordillera, edificaciones y volumetría.

Fuente: www.memoriachilena.cl

El despoblamiento de esta ladera se ve reflejado en la existencia de 11 sitios eriazos –o predios en estado de conservación de ruina extrema, como se definirán más adelante–, donde se alojaron inmuebles de gran volumen y densidad hoy desaparecidos. De estas fichas aquí se destacan los seis principales, correspondientes a los cuatro grandes conjuntos habitacionales y cités que por testimonio de vecinos hacían de este pasaje uno de los más poblados.

La ladera superior contiene una serie de construcciones en estado de conservación bueno y regular, las cuales se emplazan en el borde de la meseta superior, además se ubica la estación superior del ascensor San Agustín recuperado en su totalidad, y remata con dos predios de grandes dimensiones los cuales contenían dos conjuntos habitacionales respectivamente: el cité Favero y otro lateral del cual no se ha podido determinar su nombre. Por los relatos del lugar estos acogían un gran número de familias al costado del ascensor, y a través del conjunto Escornio se podía transitar a modo como hoy sucede en pasaje Bavestrello o en el conjunto Favero en el pie de cerro al costado del ascensor Florida. Al desaparecer la construcción desapareció también esta conexión peatonal directa entre la segunda ladera y la calle Tomas Ramos.

A pesar que el sistema estructural de estas construcciones presenta un comportamiento sísmico adecuado, la ausencia de propietarios residentes y de herramientas para la oportuna reparación y mantención de estos inmuebles ha sido una de las causas que se repiten en las entrevistas realizadas a los vecinos históricos del sector. Sumado a esto, la falta de fiscalización de parte del municipio para inmuebles que empiezan procesos de deterioro, así como ausencia de monitoreo y seguimiento de las órdenes de demolición total o parcial, acelera la degradación urbana de la zona como se verá en el capítulo 4.1.2.3.- en la figura 93.

Conjunto Favero. En la imagen 63 se puede ver un desaparecido conjunto habitacional colindante al cité Favero, en la imagen se alcanzan a distinguir 5 niveles de este último y en la imagen lateral derecha se logra apreciar la gran dimensión de sus ruinas, lo que dice de la gran dimensión del conjunto. Según los testimonios de vecinos históricos, entre estos tres conjuntos sumaban más 60 unidades habitacionales que con un promedio de cinco personas por unidad, se puede estimar una población permanente aproximada de 300 personas.

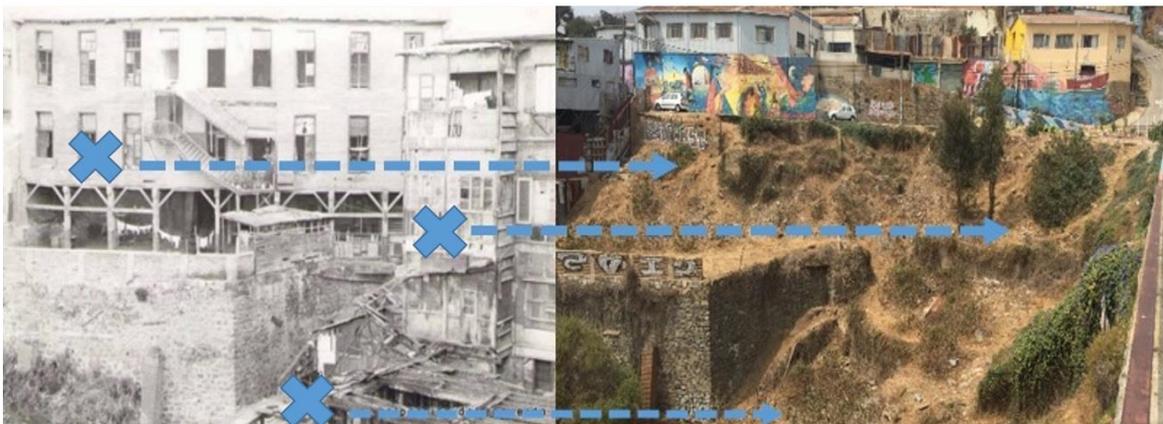


Figura 62: Composición comparativa de situación anterior y actual, sólo perdura el muro de contención.

Fuente: Elaboración propia en base a imagen histórica de archivo y foto actual.

Conjunto Escornio. El rol 2091-13 alojaba al conjunto habitacional Escornio, contaba con doce unidades habitacionales, y se ubicaba en un punto de inflexión donde el pasaje Ramón Ángel Jara dobla, se angosta y pasa a ser escalera, y en ese punto también se une con el pasaje Daniel Salcedo el cual presenta un estado de conservación y percepción urbana bueno a diferencia de todo el entorno ya descrito. Este conjunto se complementaba con el cité Favero, y en conjunto encerraban la trocha del ascensor San Agustín, existiendo un paso peatonal entre ambos conjuntos por debajo de los rieles, y por el costado la escalera del conjunto Escornio, de carácter privado, que conectaba la parte alta de la ladera (calle Canal) con el conjunto de pasajes de pie de cerro.

Este espacio se encuentra deshabitado, con su construcción en estado de conservación ruinoso, lo que conlleva a un deterioro de su entorno, propiciándose la ocupación ilegal de él. Sumado a esto la propiedad se encuentra contigua a otros dos terrenos que se encuentran eriazos. El abandono de este tramo de calle acrecienta el hecho de que arrendatarios migren hacia otros lugares. Se debe señalar que la propiedad ocupó totalmente el predio, existiendo cuatro niveles escalonados en el cerro. Hoy en día dos de estos colapsaron estructuralmente, por lo que en la actualidad solo se mantienen los dos inferiores, y de haber contado con doce unidades de vivienda con aproximadamente sesenta residentes, hoy, producto de sucesivos robos, se encuentra completamente deshabitado.



Figura 63: Vista de imagen comparativa histórica y actual Conjunto Escornio
Fuente: Imagen histórica de archivo



Figura 64: Vista de imagen comparativa histórica y actual Conjunto Escornio.
Fuente: Imagen histórica de Archivo y elaboración propia

Además, no se encuentran incentivos para repoblar o reconstruir en los sitios antes mencionados, ni desde el ámbito privado, ni tampoco desde el público, ante la ausencia de iniciativas de compra de terrenos centrales como es el caso de los tres grandes predios analizados.

En el Rol 90-35 (A), en la extensión del mismo rol y descendiendo hacia Tomas Ramos con siete pisos, cinco pisos verticales sobre la escalera Ramón Ángel Jara que desemboca en Tomas Ramos, y dos pisos escalonados hacia la parte superior, era posible apreciar el doble acceso, pues constaba de salidas tanto en la parte baja como en la parte alta. Se concebía a su vez con un elemento unificador a través de su fachada continua. Se estima que debe haber contado con seis unidades habitacionales donde pudieron haber residido un total de dieciocho personas, donde hoy no queda residente alguno.



Figura 65: Croquis Manuel Casanueva “Casa Torre”.
Fuente: El barrio Acantilado como Identidad de Valparaíso, pág.77

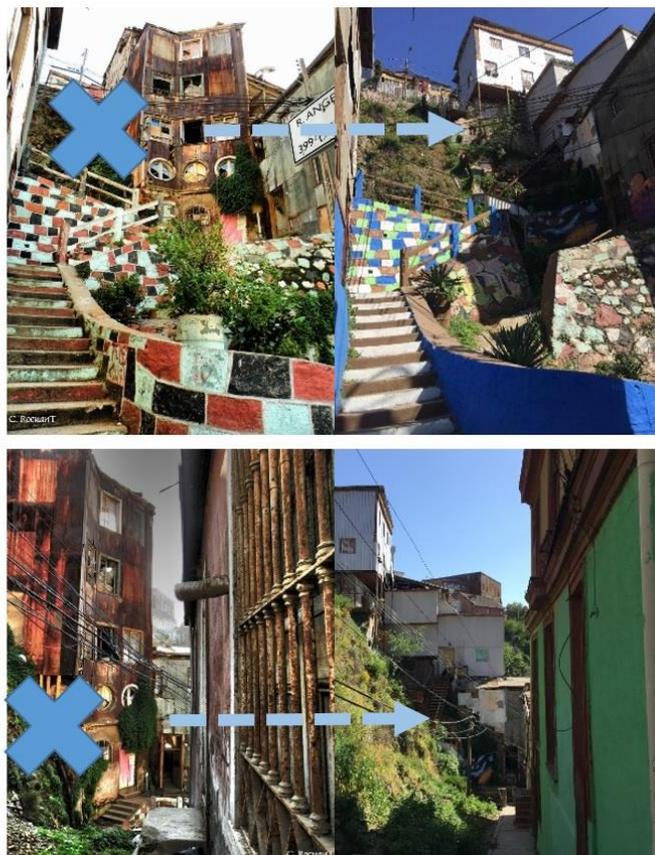


Figura 66: Vista de imágenes comparativas históricas y actuales, inmueble desaparecido.
Fuente: C. Rocuant y elaboración propia

En el Rol 90-35(B) se encontraba otro cité, y a pesar de no haber encontrado la información exacta, se puede determinar que en su interior residían más de diez grupos familiares. Hoy conserva una parte histórica en estado ruinoso y posee tres construcciones nuevas, una en situación de riesgo, una precaria y otra en construcción. De aproximadamente cincuenta personas residentes paso a tener no más de 15.

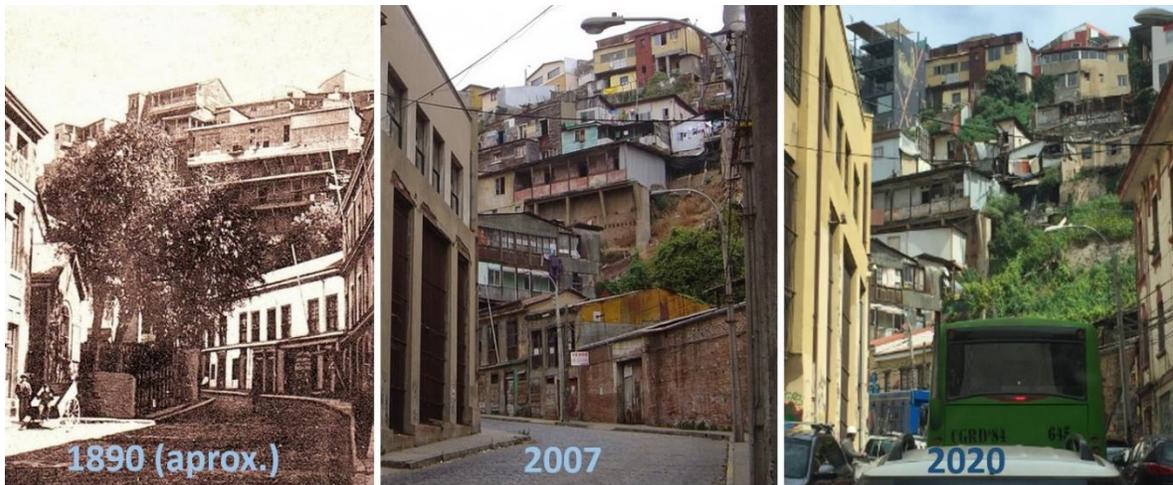


Figura 67: Imagen comparativa histórica y actual de conjunto en tramo intermedio de Ramón Ángel Jara, visto desde calle Tomás Ramos. / **Fuente:** Postal de subida San Agustín del sitio www.valpoiglesias.blogspot.com y elaboración propia

En el Rol 90-41 se encontraba un cité, el cual a pesar de no haber encontrado la información exacta, se puede determinar que en su interior residían más de veinte grupos familiares en los tres grandes bloques que lo componían. Hoy tiene solo tres construcciones, una destinada a culto religioso y dos unidades de viviendas menores y precarias. De aproximadamente cien personas residentes paso a tener no más de 10.



Figura 68: Imagen comparativa histórica y actual de conjunto singular en tramo superior del pje. Ramón Ángel Jara. **Fuente:** Imagen de archivo, y elaboración propia

Dos causas de despoblamiento que se adicionan en el análisis de esta ladera son el deterioro del espacio público y la imposibilidad de acceso vehicular, en sectores donde no llega el transporte público y no se encuentran cercanas o inmediatas al pie de cerro.

Esto queda de manifiesto al recorrer la parte inferior del tramo que presenta un fuerte deterioro, donde se puede constatar la desaparición de prácticamente todas las construcciones que daban forma y vida al pasaje Ramón Ángel Jara, hecho que al contrastar con su condición de pasaje peatonal, su fuerte pendiente y la estrechez de la vía, no se logra avizorar una regeneración de las construcciones que existieron, donde a pesar de su excelente atributo de localización y vistas hacia la bahía, existen otros factores que complementan su deterioro, constatando una degradación física del pasaje propiamente tal, la imposibilidad de acceso vehicular y una diferencia de altura sobre 18 m que la desvincula de la calle Tomas Ramos, además de situaciones de inseguridad, violencia y delito, que han convertido a esta vía en una ruta de escape de hurtos principalmente a visitantes.

A continuación, se hará un cálculo estimativo, recogiendo los testimonios de los habitantes históricos y de los inmuebles a través de sus fotografías históricas y consultas de criterios de cálculo habitacional a la historiadora Ximena Urbina, entendiéndose que gran parte de los conjuntos analizados fueron cités que correspondieron a una evolución de los conventillos de fines del siglo XIX, donde las familias pasaron de habitar piezas a unidades habitacionales. A partir de las siguientes tablas se puede afirmar que solo por el concepto de la desaparición de inmuebles históricos, han dejado de residir más de 2000 personas en la zona de estudio, lo que equivale aproximadamente a la desaparición 400 unidades habitacionales.

La siguiente tabla es una aproximación de la densidad presente a partir de las cifras estimativas de residentes por construcciones analizadas hoy desaparecidas.

ROL MATRIZ SII	N PREDIO SII	M2	CONSTRUCCIONES HISTORICAS			HABITANTES 2020
			UNIDAD HABITACIONAL (UH)	HAB. POR UH ESTIMADA	TOTAL HABITANTES	
2157	1	3587	80	5	400	0
	2					0
2091	13	423	12	5	60	0
90	35	335	6	5	30	0
	35		20	5	100	15
	41	813	40	5	200	10
		5158	158		790	25
COEFICIENTE DENSIDAD HABIT./M2						0,153 hab/m2

Tabla 2: Estimación de densidad aproximada en los grandes conjuntos habitacionales desaparecidos analizados.

Fuente: Elaboración propia

La siguiente tabla sugiere una estimación multiplicando la densidad de 0,153hab/m2 calculada en la tabla anterior, por la superficie de cada predio.

N	N° MANZANA SII	N° PREDIO SII	M2	HABITANTES ESTIMADOS CENSO 1940	HABITANTES 2020
1	00089	0004	280,82	42	0
2	00089	0005	457,16	69	0
3	00090	0010	380,66	57	0
4	00090	0013	209,55	31	0
5	00090	0014	154,55	23	0
6	00090	0016	2660,85	399	0
7	00090	0035	97,42	15	0
8	00090	35.1	40,36	6	0
9	02023	0001	428,71	64	0
10	02023	0010	214,52	32	0
11	02023	0014	144,89	22	0
12	02023	0015	109,7	16	0
13	02046	0013	52,85	8	0
14	02047	0002	90,84	14	0
15	02049	0004	234,51	35	0
16	02086	0005	436,58	65	0
17	02086	0014	212,92	32	0
18	02091	7.1	89,69	13	0
19	02091	9.1	150,15	23	0
20	02091	0014	304,56	46	0
21	02091	0015	197,78	30	0
22	02091	0016	121,65	18	0
23	02119	0022	241,25	36	0
24	02119	0023	37,13	6	0
25	02119	0025	293,11	44	0
26	02120	0001	163,28	24	0
27	02120	0005	215,01	32	0
28	02120	0006	209,61	31	0
29	02124	0007	210,76	32	0
30	02156	0009	298,23	45	0
31	02156	0013	333,87	50	0
32	02157	0001	3078,96	462	0
33	02157	0002	508,5	76	0
34	02159	0001	90,15	14	0
35	02167	0002	1252,72	188	0
36	02167	0015	183,53	28	0
37	02167	0018	82,45	12	0
38	02168	7.1	264,77	40	0
39	02168	9.1	159,26	24	0
40	02168	0011	141,46	21	0
41	02172	0013	153,37	23	0
42	02190	0001	114,34	17	0
43	02193	0011	198,29	30	0
44	02199	0002	403,37	61	0
45	02202	0006	150,79	23	0
46	02202	0007	127,64	19	0
47	02202	0020	234,68	35	0
		TOTAL	16217	2433	0

Tabla 3: Estimación de habitantes por los 47 sitios eriazos dentro del área de estudio

Fuente: Elaboración propia

d) El deterioro del espacio público y sus cualidades ambientales

La obsolescencia de las construcciones y del espacio público, que en conjunto con sus habitantes y modo de uso de los bienes públicos construyen un paisaje urbano armónico y generan condiciones propicias para el poblamiento de un sector, quedan reflejados en estas dos fotografías que en 1934 registró la fotógrafa Anne Marie Heinrich. En ellas capta el pasaje Ramón Ángel Jara, así como su escalera que desemboca en calle Tomás Ramos.

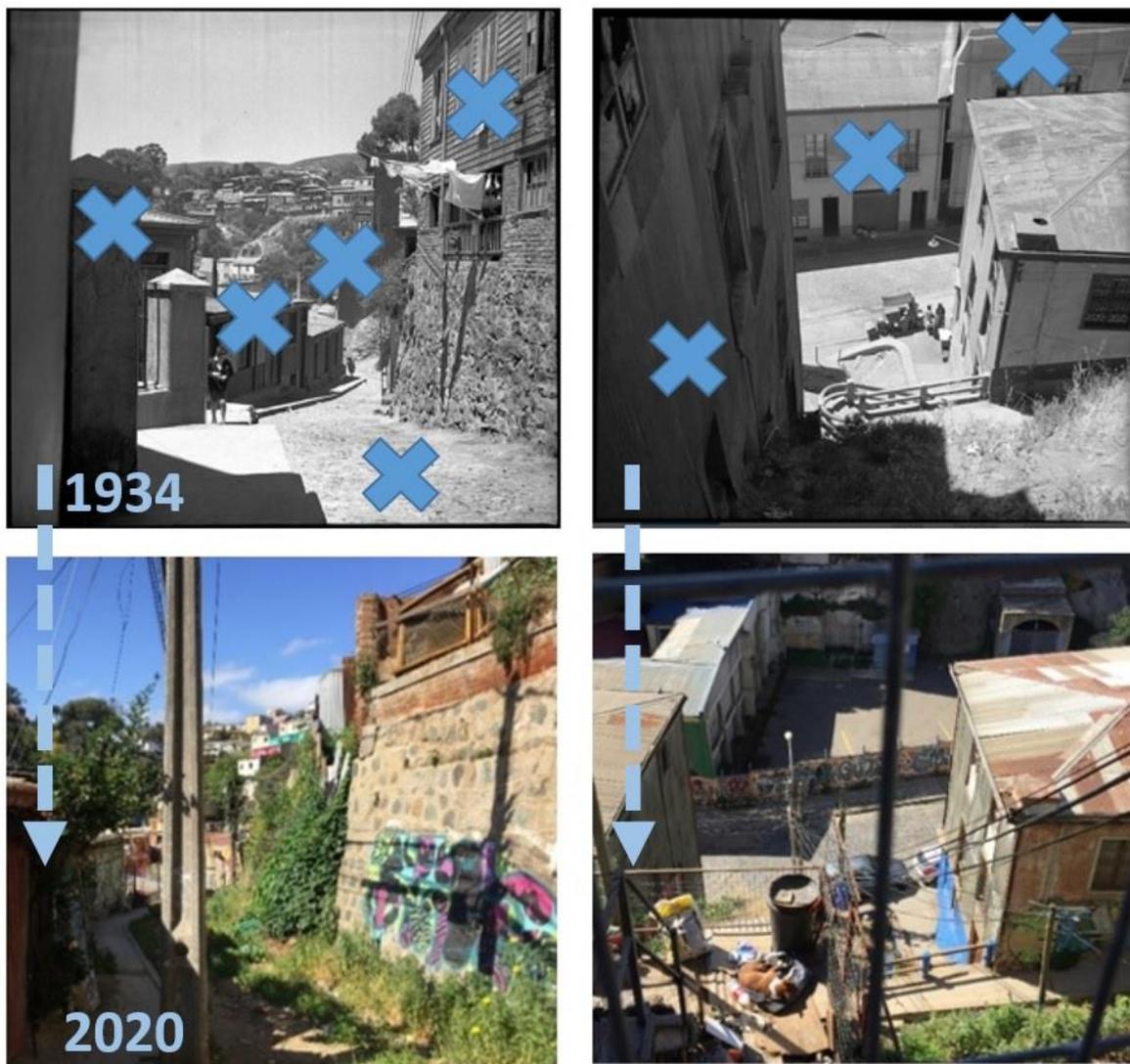


Figura 69: Imagen comparativa histórica y actual del pje. Ramón Ángel Jara.

Fuente: Anne Marie Heinrich, y elaboración propia

El tramo final de la ladera oriente presenta una condición más consolidada, la cual contiene el Museo Lord Cochrane y su parque, un conjunto habitacional edificio de viviendas dentro de lo que era el límite oriente del antiguo castillo San José. Esta situación se repite en el primer tramo por calle Tomás Ramos, la cual presenta construcciones definidas como patrimonio histórico monumental y construcciones genéricas, todas en buen estado de conservación, y albergan instituciones como la armada, los tribunales de familia, aduanas y oficinas en general.



Figura 70: fragmento de imagen 360 de Valparaíso, cerro Cordillera ladera oriente

Fuente: <http://www.vista360.cl/gigapanorama/valparaiso/>

A modo de síntesis, esta ladera presenta causas del despoblamiento a partir de situaciones puntuales, pero que están presentes en toda la zona PL_1941_A. Al respecto se han encontrado las siguientes causas:

- 1.- Laderas con pendiente sobre los 30% no mitigadas.
- 2.- Ausencia de propietarios residentes.
- 3.- Desaparición de inmuebles históricos, lo que da cuenta de una falta de fiscalización oportuna del municipio y una ausencia de herramientas apropiadas para la mantención y reparación de inmuebles.
- 4.- Deterioro del Espacio Público y sus cualidades ambientales.
- 5.- Estrechez de pasajes e imposibilidad de acceso vehicular para residentes.
- 6.- Falta de incentivos y condiciones favorables para reconstruir en estos sitios, hoy en estado de ruina extrema.

4.1.2.2 Ladera norte

Esta ladera que normativamente es Zona Típica (ZT), Zona de Conservación Histórica (ZCH) y Sitio de Patrimonio Mundial (SPM), y que fue inscrito en la UNESCO el año 2003, cuenta con 17 roles de los cuales tres son monumentos nacionales: la Primera Zona Naval, el Museo Lord Cochrane y el ascensor Cordillera. En lo urbano heredó el trazado del fuerte San José, el cual contuvo y conformó la meseta superior, y en su parte inferior, la antigua Planchada del fuerte permitió la habilitación de la calle del mismo nombre, hoy calle Serrano, conectándose en dos puntos: de manera vehicular a través de calle Castillo con Plaza Echaurren, y de manera peatonal con la escalera Cienfuegos y por el ascensor Cordillera construido en 1886, convirtiéndose en el segundo ascensor de la ciudad, lo que da cuenta de la densidad histórica de esa meseta.

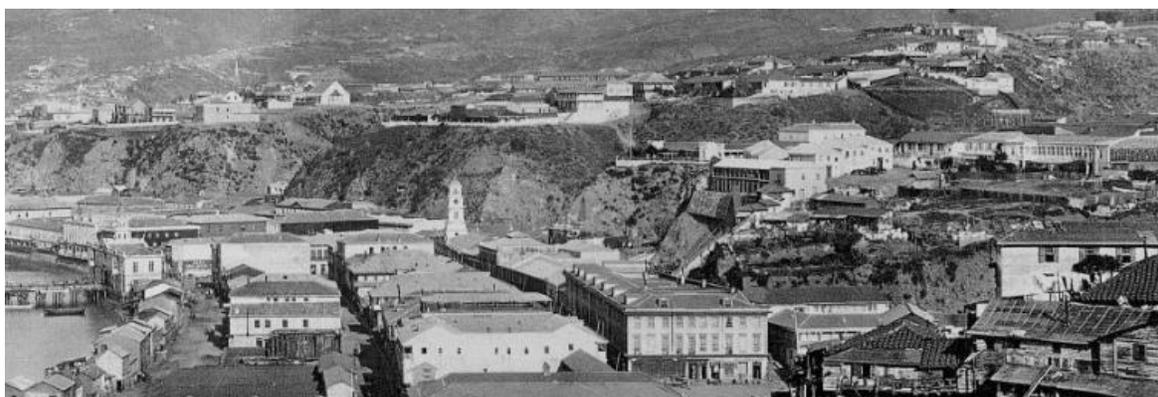


Figura 71: fragmento de imagen de Valparaíso hacia segunda mitad del SXIX, cerro Cordillera ladera norte
Fuente: www.memoriachilena.gob.cl

a) Despoblamiento por desgobierno

El Museo Lord Cochrane ubicado en una de las primeras casas construidas tras el loteo del Castillo San José, data del año 1843. Este inmueble recibió la declaratoria de monumento histórico el año 1963, en la década del 70 pasó a ser el Museo del Mar, y en los 80 su colección se derivó a distintos lugares y reparticiones de la ciudad. A la fecha su destino es incierto, en 2017 la Dibam terminó el contrato de comodato con la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, cerrando el recinto y privando así el uso de sus espacios exteriores, incluido el jardín, el cual reduce aún más las ya escasas superficies de áreas verde del cerro.



Figura 72: Imagen actual de la ladera norte del cerro Cordillera ladera norte
Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a las responsabilidades y compromisos adquiridos con la UNESCO, el Estado central– Punto Focal– y la Municipalidad de Valparaíso –administrador del SPM–, han mantenido en el tiempo una relación infructuosa sobre los bienes públicos aquí presentes pudiendo, afirmar que esta relación de inacción los convierte en conjunto en un agente más en el deterioro y abandono del sector, donde a excepción del ascensor Cordillera, reinaugurado en enero de 2019 y algunos proyectos en el espacio público, la recuperación y activación de todo el barrio queda entregado a la voluntad y capacidad económica del privado.

Cabe destacar que la suerte que corrieron los otros ascensores de la ciudad no es la misma. Tras la compra de diez ascensores por parte del gobierno regional en mayo de 2012, distintas situaciones nuevamente destapan la difícil relación con el Estado. El gobierno regional, dueño de los ascensores, le encarga al MOP licitar el diseño y la reconstrucción de estos luego de pasar por largos períodos de revisión en el Consejo de Monumentos Nacionales, los cuales aún los rige una ley de 1925 con una modificación en 1970 y pese a un fuerte centralismo, lentitud y discrecionalidad en la aprobación de los proyectos, obtuvieron permiso de obras, y el municipio los recibió en comodato hasta el 2022, bajo el compromiso de tener un modelo de gestión apropiado para el uso de estos. A la fecha no existe modelo de gestión y tan solo se ha recuperado a tres ascensores con un sinnúmero de retrasos y fallas técnicas donde incluso en el ascensor Concepción sucedió un grave accidente en enero de 2020.



Figura 73: Recortes de prensa con el historial de imposibilidades en torno a la recuperación de los ascensores
Fuente: Indicadas.

En marzo de 2020 el municipio tomó la decisión de cerrarlos producto de la pandemia lo que provocó una judicialización por parte de los vecinos del cerro Cordillera. Los Tribunales de Justicia señalaron que las actuaciones de la Administración no se ajustaron a la legalidad, como señaló la Ilma. Corte de Apelaciones de Valparaíso en un fallo adverso a la Municipalidad, y a favor de la acción de protección interpuesta por los vecinos del Cerro Cordillera que vieron afectados sus derechos fundamentales con efectos permanentes, por el cierre ilegal y arbitrario de los ascensores.

Al no existir una gobernanza apropiada para esta situación de excepcionalidad, la coordinación entre las instituciones que operan en SPM es escasa, genera una alta burocratización de los procesos aprobatorios de permisos de obra, se suma esto la ausencia de un plan director patrimonial válido por parte del municipio, lo cual crea incertidumbre en el tipo de intervenciones permitidas, así mismo del alcance y gestualidad de éstas, lo que hace imposible planificar y determinar a priori, los costos de un proyecto.



Figura 74: Primer lugar proyecto remodelación Plaza Sotomayor, Cristián Undurraga, 2008

Fuente: www.plataformaarquitectura.cl

Ante la ausencia de una estrategia coordinada de intervención en el Sitio que permita recuperar inmuebles o liderar iniciativas en el mismo barrio puerto, se ha trabajado de manera puntual sobre proyectos e iniciativas individuales en el mayor de los casos terminan siendo anuncios vacíos, generando expectativas que influyen en la especulación en los valores de suelo.

A modo de ejemplo se puede enumerar una serie de iniciativas que a la fecha no logran ser concretadas, es así como la remodelación del edificio Nasro Malouk, donado en comodato al municipio no cuenta siquiera con proyecto, el Mercado Puerto municipal sólo reabrió el nivel de acceso, el proyecto de viviendas en arriendo en el edificio Tassara (Liberty), sigue un lento proceso de aprobaciones, así mismo, proyectos públicos como el nuevo edificio de Aduanas, la remodelación de la plaza Sotomayor o de parte de privados como las oficinas de Ultramar en el edificio Astoreca no siguen adelante, siendo el Centro Interdisciplinario de Neurociencias el único que cuenta con plazos fijos para su ejecución luego de gestiones por más de 9 años, según titulaba el Mercurio de Valparaíso en febrero de 2019.

Preocupación por escaso avance en proyectos para el repunte del barrio Puerto

VALPARAÍSO. *Hasta la fecha, el Centro Interdisciplinario de Neurociencia es la única iniciativa que cuenta con plazos fijos para su ejecución.*

Figura 75: recorte de prensa, 23.02.2019

Fuente: El Mercurio de Valparaíso

Palacio Subercaseaux:

Los 13 años de prensa del Palacio Subercaseaux, dan cuenta de lo expuesto anteriormente. La I. Municipalidad de Valparaíso, adquirió con fondos del programa PRDUV el terreno tras el incendio 2007 en su rol de propietario permitió que el estado desarrollase propuestas de ocupación y por su parte el Estado central anunció y desarrolló proyectos los cuales a la fecha no han sido ejecutados.



Figura 76: Imagen muestra la calle Serrano llena de vida frente al Palacio Subercaseaux

Fuente: Imagen de archivo década de los ochentas.



2 2008

Municipio adquiere el inmueble via fondos de la SUBDERE.



Así quedará el Palacio Subercaseaux de Valparaíso luego de su restauración

29.01.2014 El inmueble resultó destruido tras la explosión de calle Serrano en 2007 y un proyecto del Premio Nacional de Arquitectura Víctor Gubbins recuperará la cáscara para convertirlo en edificio institucional del Serviu.

4 31 ENERO 2016 HISTÓRICO

El incierto futuro del Palacio Subercaseaux

Jonathan Galeros, desde Valparaíso
31 ENE 2016 00:50 AM

Ministerio de Vivienda no asignó los recursos para poder recuperar el edificio patrimonial de Valparaíso.



Figura 77: Recortes de prensa con el historial de anuncios incumplidos para el Palacio Subercaseaux
Fuente: La Tercera, El Mercurio de Valparaíso, Diario La Quinta y Mundo Marítimo

b) Despoblamiento por especulación

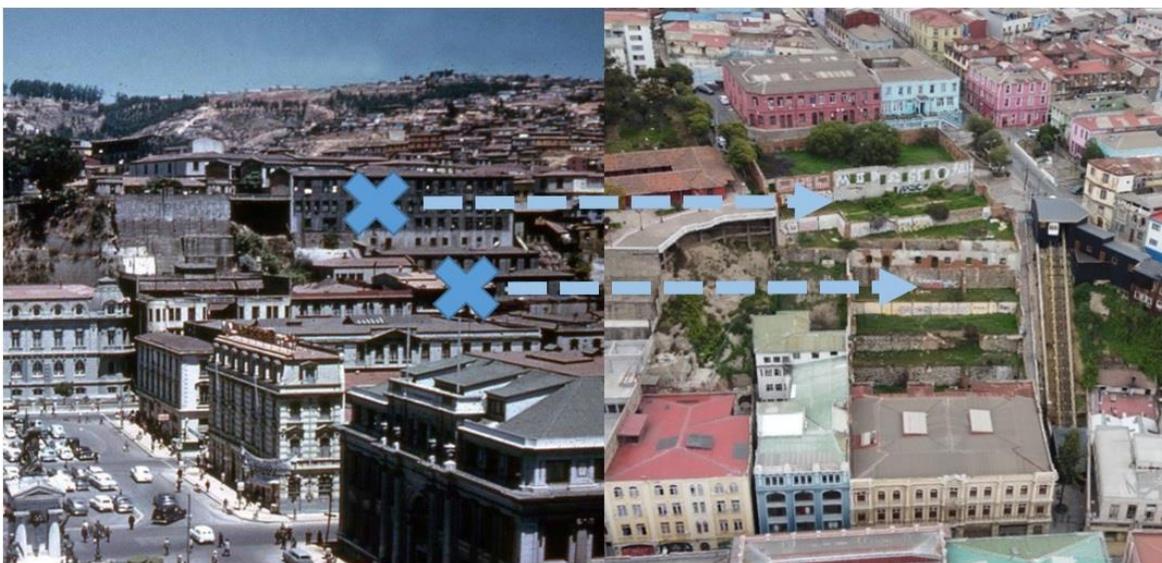


Figura 78: Imagen comparativa histórica y actual del conjunto Cienfuegos.

Fuente: Imagen de archivo, y elaboración propia.

Conjunto Cienfuegos: La parte superior del rol 90-16, se ubicaba al costado de la escalera Cienfuegos y albergaba más de 200 personas, este inmueble fue demolido sin existir un deterioro alguno, adquirido por un particular quien diseñó y promovió el proyecto de un hotel de muy alto estándar en el sitio y que luego por motivos desconocidos abandonó la idea, generó una gran especulación en el sector, hecho que se sumó a la remodelación de tres inmuebles, dos en calle Sócrates y uno en calle Merlet, según relatan los vecinos del entorno.



Figura 79: Imagen comparativa histórica, escalera Cienfuegos con el conjunto al costado derecho, fotomontaje con proyecto de Hotel no ejecutado y estado actual del conjunto Cienfuegos.

Fuente: Imagen de archivo, y elaboración propia

Proyecto Lofts Cordillera:



Dpto	Tipo	Piso	Nº Dormitorios	Baños	m2	Precio Dpto
1	Loft	1	2	2	74,21	2675,00
2	Loft	1	2	2	67,76	2440,00
3		1	1	1	53,35	1920,00
4		1	1	1	56,75	1998,00
5	Loft	2	2	2	63,67	2420,00
6		2	1	1	45,45	1730,00
7		2	2	1	58,29	2215,00
8		2	1	1	46,76	1780,00
9		3	1	1	45,45	1865,00
10		3	2	1	58,29	2390,00
11		3	1	1	46,76	1920,00
12	Loft	4	2	2	63,67	2615,00
13		4	1	1	45,45	1900,00
14		4	2	1	58,29	2440,00
15		4	1	1	46,76	1999,00
16	VENDIDO	5	2	2	68,16	2850,00
17	VENDIDO	5	2	1	58,29	2450,00
18	VENDIDO	5	1	1	46,76	1999,00
19		6	2	2	56,17	2360,00
20	VENDIDO	6	3	2	105,98	4450,00

Figura 80: Imagen de venta de proyecto inmobiliario no ejecutado en calle Castillo, tabla de precios y formatos.
Fuente: www.patriciasepulveda.cl

Otro ejemplo de proyectos que generó especulación fue este conjunto el cual sustituía un inmueble quemado, en su lugar se proyectó un edificio de 6 pisos del tipo “falso histórico” el cual contaba con 20 departamentos en su mayoría pequeños cuyo precio fluctuaba entre 36 y 42 UF/MT2, un valor de acceso para personas en condición socio económica muy superior al promedio de los habitantes del entorno. Este tipo de proyectos ayudo a generar una especulación que derivó en el aumento de los valores en el barrio, de hecho, el proyecto recibió un fuerte rechazo de los vecinos, los departamentos que aparecen vendidos fue solo una estrategia de marketing puesto que el edificio no se construyó, en el sitio hoy la comunidad organizada hizo ocupación de él para instalar huertos urbanos y juegos infantiles.



Figura 81: Imagen de sitio en el cual se emplazaba el proyecto, tomado por los vecinos, habilitado como área verde.
Fuente: Elaboración propia

4.1.2.3 Ladera Poniente.

Es la que cae sobre las calles Clave y San Francisco, comparativamente esta ladera presenta un deterioro mucho mayor aun las ya analizadas, donde aparecen nuevos factores de deterioro y despoblamiento, como es la desaparición de actividades comerciales ligadas a la modernización de la actividad portuaria, la desaparición de espacios públicos, la conformación de zonas puntuales de alta precarización y degradación social que se definirán como “bolsones de miedo” y laderas con pendientes acantiladas habitadas en condiciones de gran precariedad e informalidad.



Figura 82: Imagen muestra las vistas del puerto desde la Ladera Poniente.

Fuente: Elaboración propia

El primer tramo de la ladera poniente está conformado por las calles Purcell y Villagrán con un pie de cerro conformado por la Plaza Echaurren y las calles Clave y San Martín.



Figura 83: Imagen muestra el primer tramo de la Ladera Poniente.

Fuente: Elaboración propia

El Pasaje Villagrán al igual que Ramón Ángel Jara son vías peatonales que bajan diagonalmente a su pie de cerro, el estado de conservación de las construcciones de valor patrimonial que lo conforman es de regular a malo con un gran número de construcciones genéricas, el abandono y deterioro del tramo que llega al pie de cerro genera situaciones de miedo y violencia sumando a eso que en el entorno al edificio que acoge al Ejército de Salvación, se presentan muchos hechos de incivildades.



Figura 84: Imagen muestra el estado de deterioro en calle Clave esquina Villagrán.

Fuente: Elaboración propia

a) Despoblamiento por empobrecimiento

Tal como se señaló en el marco teórico, la dependencia del sector a la actividad marítimo-portuaria, la modernización de la actividad, generó cambios de todo tipo que en cuanto a lo comercial, cantidad de empleos e ingresos económicos, a modo de ejemplo, la misma planificación de la expansión portuaria sostenida exclusivamente en la construcción del terminal 2 implicó la desaparición de la caleta Sudamericana del sitio 9 del puerto y de la amenaza permanente del traslado del dique flotante Sociber, hechos que detonaron la salida la zona industrial de Placilla de FENASA y de la quiebra de otra, desapareciendo dos de las tres ferreterías navales del barrio. Por otro lado, la significativa disminución de la dotación de tripulantes de las naves mercantes derivó en que los servicios portuarios anexos que conformaban la bohemia del puerto, compuesto por hoteles, bares y restaurantes perdieran su principal ingreso económico, transformándose en un factor más de empobreciendo del barrio.



Figura 85: Imagen del interior del bar Los Siete Espejos y hoy el lugar convertido en un galpón con destino industrial.

Fuente: Sergio Larraín y elaboración propia

El segundo tramo es sin lugar a dudas el que presente el peor deterioro de todo este estudio, comprende el costado poniente de calle Aduanilla y en su pie de cerro se extiende entre la Plazuela San Francisco hasta el pasaje Blanquillo.

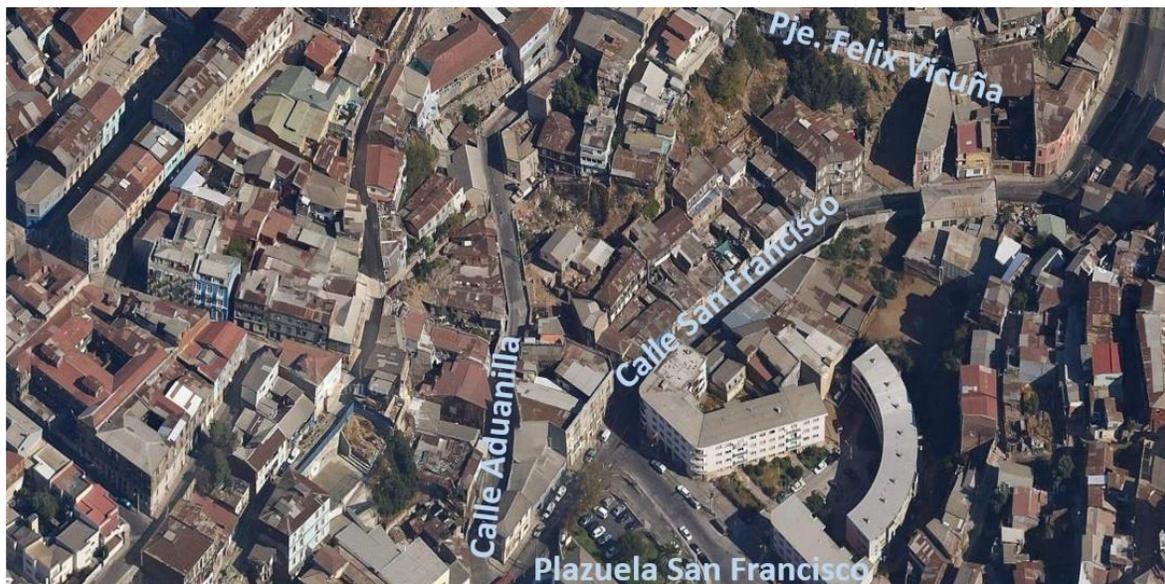


Figura 86: Imagen muestra el segundo tramo de la Ladera Poniente.

Fuente: Elaboración propia

La calle Aduanilla presenta una serie de inconvenientes funcionales de momento que su ancho de vía y con dirección en ambos sentidos genera situaciones de permanente conflicto entre conductores y peatones que sumando a esto la ubicación de microbasurales y sitios en estado de abandono, situaciones que en conjunto dan una percepción ambiental negativa.

Tanto esta calle como pasaje Lucano, han sido remodelados y presentan mejoras en los elementos que conforman el espacio público el estado de conservación ruinoso de los inmuebles y el deterioro del tejido social del sector hacen desaparecer las intervenciones positivas.



Figura 87: Imagen comparativa Pasaje Lucano.

Fuente: Anne Marie Heinrich y elaboración propia

b) Despoblamiento por desaparición de los bienes públicos y el tejido social

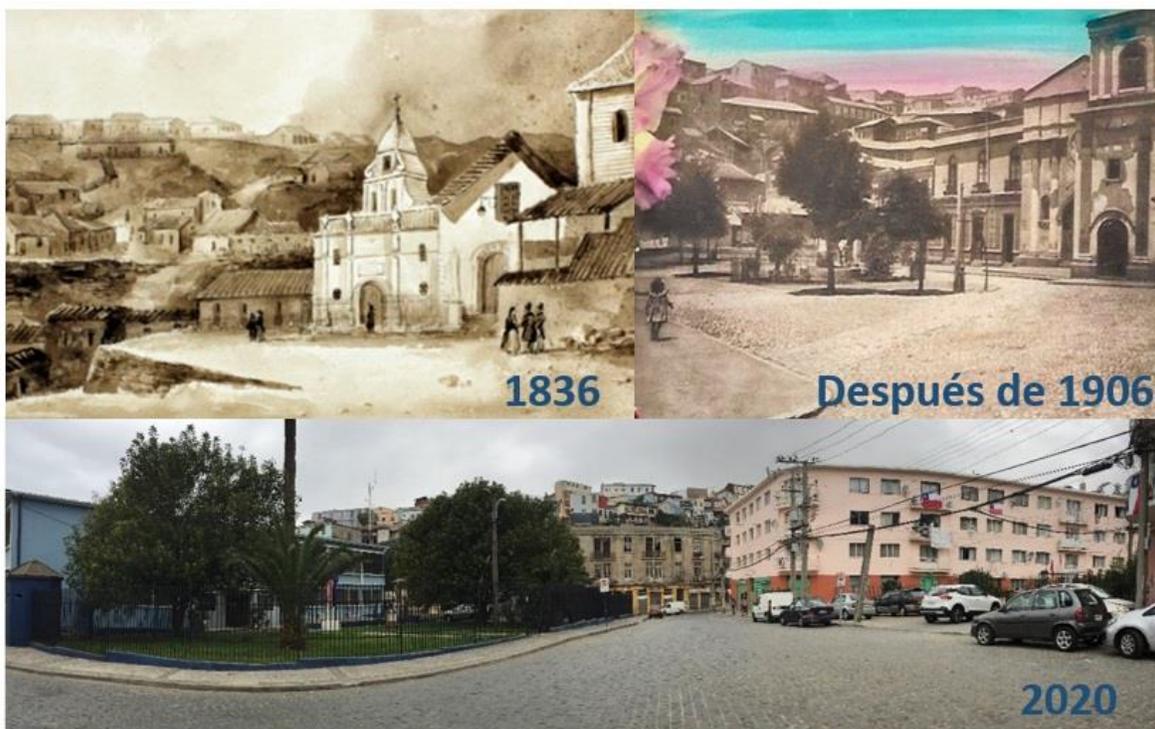


Figura 88: Imagen comparativa histórica plazuela San Francisco.

Fuente: Imagen de archivo, y elaboración propia

Plazuela San Francisco es un punto de excepción en cuanto al estado de conservación de los inmuebles la cual presenta un muy buen estado. Sin embargo, aquí sucede otro factor de despoblamiento de momento que la plazuela históricamente conformaba ciudad y hoy, tras la ocupación del edificio institucional de la Policía de Investigaciones cercaron la plaza con rejas para albergar estacionamientos, privando al sector de un espacio público que en el conjunto construía ciudad, siendo hoy tan sólo un lugar de paso.

Imágenes históricas dan cuenta de la importancia de esta plazuela donde el centro de la ciudad entraba en el pie de cerro con un comercio activo, complementado esto con los testimonios de los vecinos históricos que la recuerdan como una plaza con fuentes de agua y juegos infantiles.



Figura 89: Imagen comparativa plazuela San Francisco.

Fuente: www.valpoiglesias.blogspot.com, Anne Marie Heinrich y elaboración propia

c) Desplazamiento por miedo y estigmatización del barrio



Figura 90: Imagen muestra el deterioro continuo de toda una cuadra en calle San Francisco.
Fuente: Elaboración propia

Desde la plazuela subiendo por la quebrada, la calle Clave pasa a ser San Francisco y es aquí donde el estado de precariedad producto de un conjunto de dieciocho predios que contienen construcciones históricas definidas en este estudio en Estado de Conservación Ruino (ECRu), situación de toma y terrenos eriazos, que a pesar de su calamitosa presencia, mantiene una gran ocupación de habitantes -permanentes y de paso- que provocan hechos propios de situaciones de extrema vulnerabilidad social y ausencia total de la aplicación de herramientas públicas en ayuda tanto social como urbanística para revertir lo que aquí descrito.



Figura 91: Imagen muestra el deterioro continuo de toda una cuadra en calle San Francisco.
Fuente: Elaboración propia

Sumado a esto existe una externalización de las incivildades que ocurren hacia el interior de estos predios, encontrando en el espacio público un gran número de micro basurales, automóviles desmantelados y situaciones permanentes de violencia que hacen de este lugar una verdadera frontera la cual simplemente el hecho de acceder peatonalmente se traduce en un hecho de alta peligrosidad hasta para los habitantes históricos del barrio. Lo que hace definir este tramo como un “bolsón de miedo” donde dada la condición de pobreza multidimensional en una arteria tan central como San Francisco el principal factor de desplazamiento y falta de inversión de la zona.

Según testimonios de vecinos históricos, en este sector el barrio ha quedado entregado a su propia suerte, aseguran que a pesar que siempre fue un barrio bravo, era el fuerte tejido social construido por una comunidad activa y soberana de su territorio, lo que mantenía niveles de seguridad ciudadana dada por la autoregulación del comportamiento social, siendo lugares seguros para vivir, en una época donde los niños jugaban en la calle y esta era un lugar apropiado por la comunidad. Esto hoy ya no pasa y los vecinos históricos sufren de hechos delictuales y de violencia protagonizados por nuevos residentes.

d) Despoblamiento por abandono de las funciones fiscalizadoras.

El municipio tiene un alto grado de responsabilidad en este deterioro, según se puede apreciar en la imagen 93, un 55,8% de los inmuebles no cuenta con permisos de obra de ningún tipo y de 14 decretos de demolición total sólo se han realizado 3, generando situación de ocupación ilegal de los terrenos sin existir fiscalización alguna.

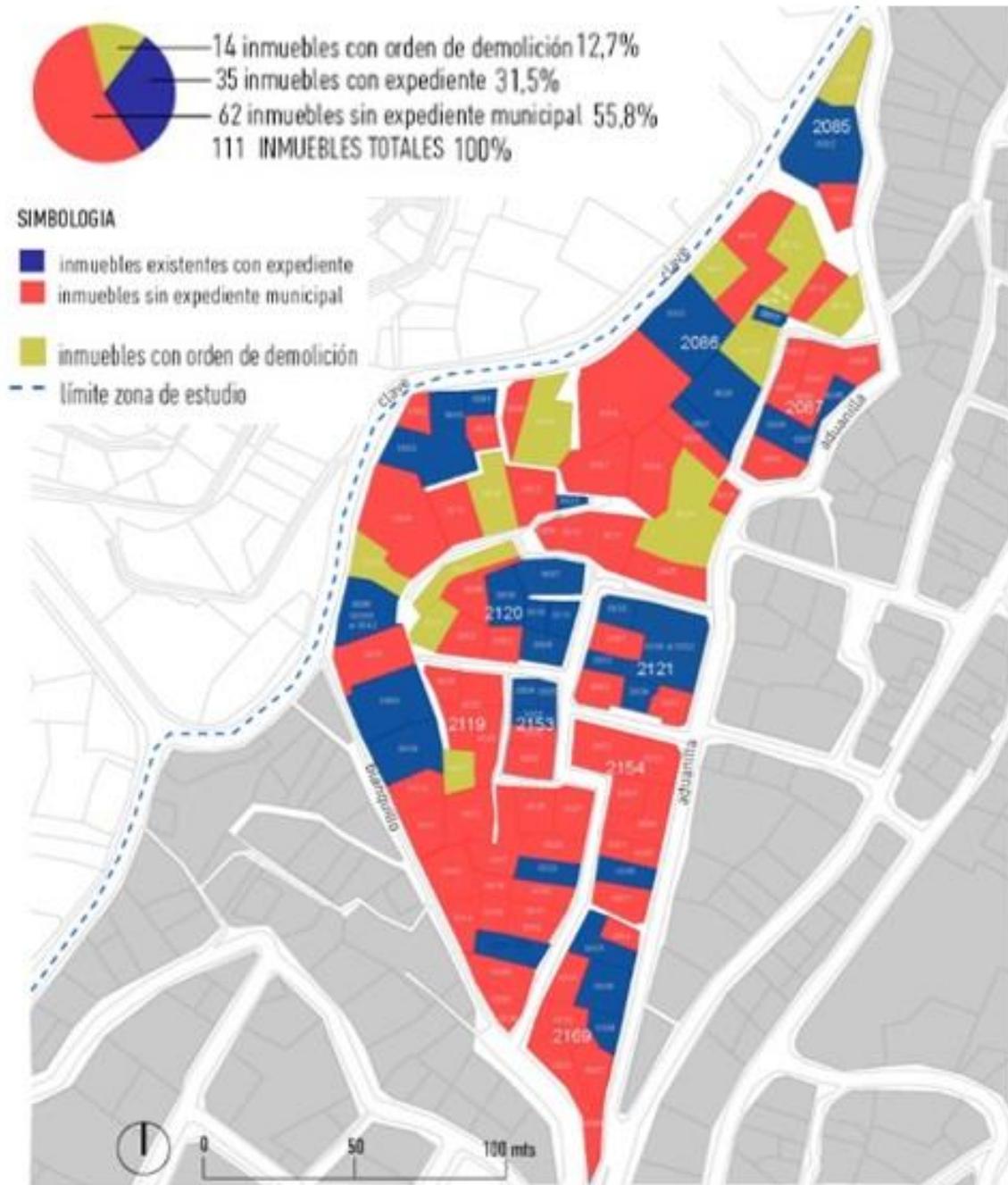


Figura 92: Plano muestra la falta de inventario urbano.

Fuente: Elaboración propia

El pasaje Félix Vicuña, sigue el mismo patrón de despoblamiento antes descrito, encontrando un gran nivel de deterioro tanto en sus inmuebles como en el estado de conservación del propio pasaje, con filtraciones de alcantarillado, peldaños y pavimentos en muy mal estado, incluso encontramos viviendas que amenazan con desplomarse sobre la vía, además de situaciones de tomas de terreno.



Figura 93: Imagen muestra el deterioro del pasaje Félix Vicuña. **Fuente:** Elaboración propia

Un caso negativo a destacar es la desaparición completa de un conjunto de viviendas que se albergaba en un predio en el encuentro de pasaje Melanto su proyección como pasaje-mirador público y Feliz Vicuña, los cuales ante el municipio tienen orden de demolición pero que revisados los antecedentes municipales se pudo detectar la intencionalidad de mantener, recuperar y ampliar principal de estas construcciones, sin posibilidad de concretar la intervención. Con el derrumbe de estos inmuebles desapareció también el pasaje y hoy se está dando la ocupación ilegal de uno de los predios.



Figura 94: Imagen comparativa muestra la desaparición del inmueble, a pesar los intentos de recuperarlo. **Fuente:** imagen archivo, Expediente DOM 146/06 y elaboración propia

Blanquillo de ser un conector peatonal funcionalmente muy bien emplazado, tampoco es usado más que por sus propios residentes dada la situación de deterioro y ocupación ilegal de los predios en su tramo superior.

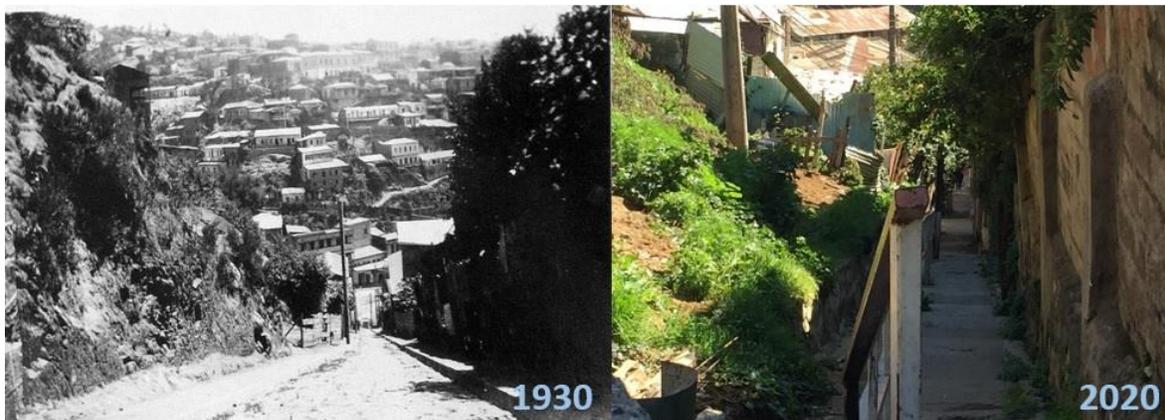


Figura 95: Imagen comparativa muestra el deterioro del pasaje Blanquillo.

Fuente: Imagen de archivo y elaboración propia

El tercer tramo subiendo por San Francisco es de una ocupación urbana tardía las obras de abovedamiento de la quebrada y la construcción de la proyección de la calle hasta el camino cintura ocurrió en 1930 con anterioridad esta zona tenía con una ocupación informal y de carácter rural, en su parte superior se encontraba el Parque Santa Lucía.

La calle Manuel Carrasco es el límite poniente de la zona de estudio el cual en sus laderas se mantiene el patrón de ausencia de las funciones fiscalizadoras del municipio encontrando un gran número de construcciones con sistemas estructurales precarios e informalidad en la ocupación del suelo al constatar que dada su fuerte pendiente, éstas se emplazan en una zona de riesgo.



Figura 96: Imagen muestra la informalidad y ocupación en zona de riesgo bajo calle Santa Lucía y escalera Carrasco.

Fuente: Elaboración propia

En el inicio de este tramo y en su parte superior se encuentran dos ejemplos que se deben considerar como ejemplos revertir el deterioro multidimensional presente en el análisis en esta ladera

En el comienzo de este tercer tramo hoy se encuentra la Escuela Blas Cuevas, primera institución educacional de origen masónico inaugurada en 1871 por Ramón Allende Padín y remodelada en 1971 en el gobierno del presidente Salvador Allende hoy se presenta como una institución que asume la realidad de deterioro social antes descrito, su labor social se ve reflejada en palabras de su directora que manifiesta que “de las escuelas inclusivas, la Blas Cuevas de Valparaíso es la más inclusiva de todas. Aquí no excluimos a nadie, no se rechaza a ningún alumno, en nuestro alumnado hay niñas y niños que han estado en el *SENAME* (Servicio Nacional de Menores), como también este último tiempo se han incorporado niñas y niños inmigrantes, especialmente venezolanos y colombianos...”

María Elizabeth Bendel, entrevista portal www.primeralineaprensa.cl 26.05.2019

Mientras que al final de este tramo, en el remate de la calle Camilo Cobos subiendo escalonadamente hasta el Camino Cintura, se encuentra el TAC (Talleres de Acción Comunitaria) una experiencia muy apropiada de recuperación del tejido social y de formación de líderes vecinales como herramienta para revertir los problemas derivados de la pobreza multidimensional



Figura 97: Imagen muestra acceso al TAC.

Fuente: Elaboración propia

En síntesis se puede determinar que los cuatro factores presentes en este capítulo hacen ver la necesidad de acciones integrales complementando las intervenciones de inversión pública en infraestructura, vivienda y espacio público con acciones de reforzamiento económico y planes de asistencia social para la recuperación de la memoria y el tejido social de los barrios, así mismo como programas sociales que reviertan el alto nivel de delincuencia y adicción presente en el lugar, los factores descubiertos fueron:

9) Despoblamiento por empobrecimiento

10) Despoblamiento por desaparición de los bienes públicos y el tejido social

11) Despoblamiento por miedo

12) Despoblamiento por la falta de regularización técnico-normativa

4.1.3.- VIALIDAD, TRANSPORTE Y ESPACIOS PUBLICOS

4.1.3.1. Vialidades

Las vialidades del área de estudio serán definidas por su uso y no por su jerarquización normativa, dado que los anchos, las pendientes y los radios de giro de prácticamente todos los bienes nacionales de uso públicos (BNUP) presentes en el anfiteatro histórico de la ciudad no son aplicables dado que éstos fueron construidos con anterioridad a la entrada en vigencia de estas normas con sus respectivas definiciones, es así como para la comuna de Valparaíso las distintas categorías de las vías son definidas por asimilación y uso.

La siguiente tabla muestra la jerarquización de las vías según la OGUC.

CATEGORÍA	ROL	VELOCIDAD DISEÑO	FLUJO VEHICULAR	TIPO DE VEHICULO	ESTACIONAMIENTO	DISTANCIA ENTRE LINEAS OFICIALES	ANCHO CALZADA
EXPRESA	Establecer las relaciones intercomunales entre las diferentes áreas urbanas a nivel regional.	Entre 80 y 100 Km/hr	> a 4000 veh/hr considerando ambos sentidos	Flujo predominante de automóviles, con presencia de locomoción colectiva y vehículos de carga. Prohibición de circulación para vehículos de tracción animal y humana.	No se permite	no inferior a 50 m	no inferior a 21 m
TRONCAL	establecer la conexión entre las diferentes zonas urbanas de una intercomuna	Entre 50 y 80 km/h	> a 2.000 vehículos/hora, considerando ambos sentidos.	Flujo predominante de locomoción colectiva y automóviles. Restricción para vehículos de tracción animal y humana	No se permite	no inferior a 30 m	no inferior a 14 m
COLECTORA	corredor de distribución entre la residencia y los centros de empleo y de servicios, y de repartición y/o captación hacia o desde la trama vial de nivel inferior.	Entre 40 y 50 km/h	> a 1.500 vehículos/hora, considerando ambos sentidos.	Flujo predominante de automóviles. Restricciones para vehículos de tracción animal	Puede prohibirse el estacionamiento de cualquier tipo de vehículos en ella.	no inferior a 20 m	no inferior a 14 m
SERVICIO	Vía central de centros o subcentros urbanos que tienen como rol permitir la accesibilidad a los servicios y al comercio emplazados en sus márgenes.	Entre 30 y 40 km/h	aproximadamente 600 vehículos/hora, considerando toda su calzada.	Flujo predominante de locomoción colectiva. Restricción para vehículos de tracción animal.	Permite estacionamiento de vehículos, para lo cual deberá contar con banda especial, la que tendrá un ancho consistente con la disposición de los vehículos	no inferior a 15 m	no inferior a 7 m
LOCAL	establecer las relaciones entre las vías Troncales, Colectoras y de Servicios y de acceso a la vivienda.	entre 20 y 30 km/h.	capacidad media o baja de desplazamientos de flujos vehiculares.	Flujo de automóviles y vehículos de tracción animal y humana, excepcionalmente locomoción colectiva.	Se permite	no inferior a 11 m.	no inferior a 7 m

Tabla 4: muestra la jerarquización de las vías según la OGUC.

Fuente: Elaboración propia

Para efectos del estudio las vías serán denominadas como:

1. **Primarias**, que son las que se conectan con otros sectores de la ciudad, estas son: Camino Cintura, Tomas Ramos, San Francisco/Clave y Serrano
2. **Secundarias** que serán las vías principales al interior del Área de Estudio: Castillo y Aduanilla
3. **Terciarias**, las que son de funcionamiento interno: como Merlet, Sócrates, Canal, etc.
4. **Peatonales** e incluyen las escaleras, como Ramón Ángel Jarra, Villagrán etc.

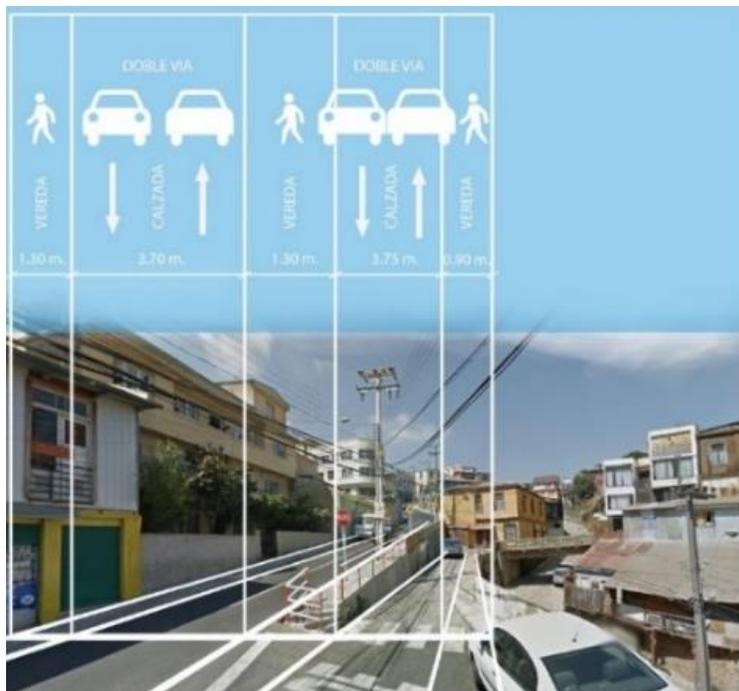


Figura 98: Imagen infográfica muestra estrechez de calles bidireccionales Castillo y Santa Lucía.
Fuente: Elaboración propia

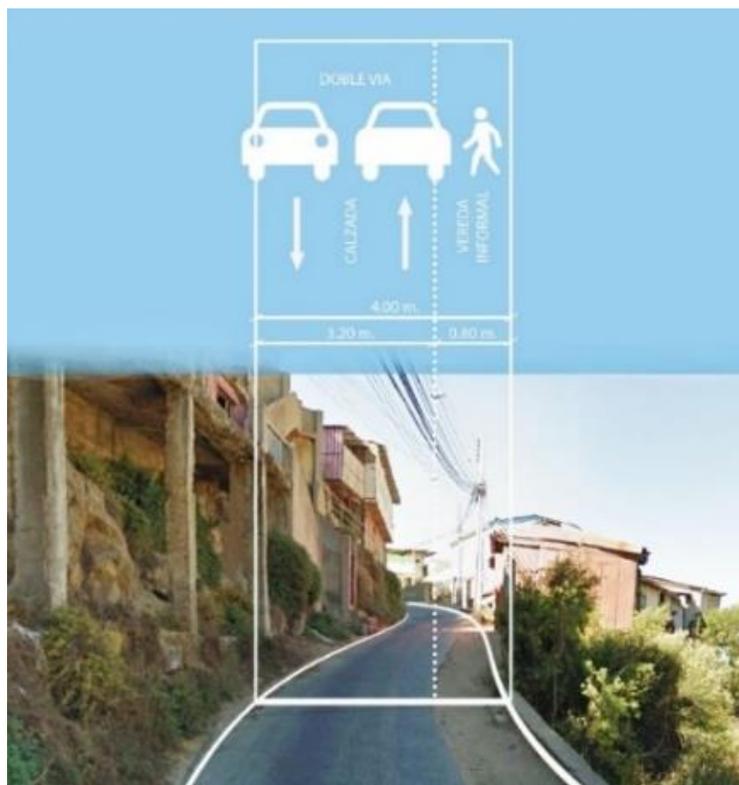


Figura 99: Imagen infográfica muestra estrechez de calle bidireccional Miranda.
Fuente: Elaboración propia

PL_GENERAL VIALIDAD

8.768,04 m. - 50 Vías

100%

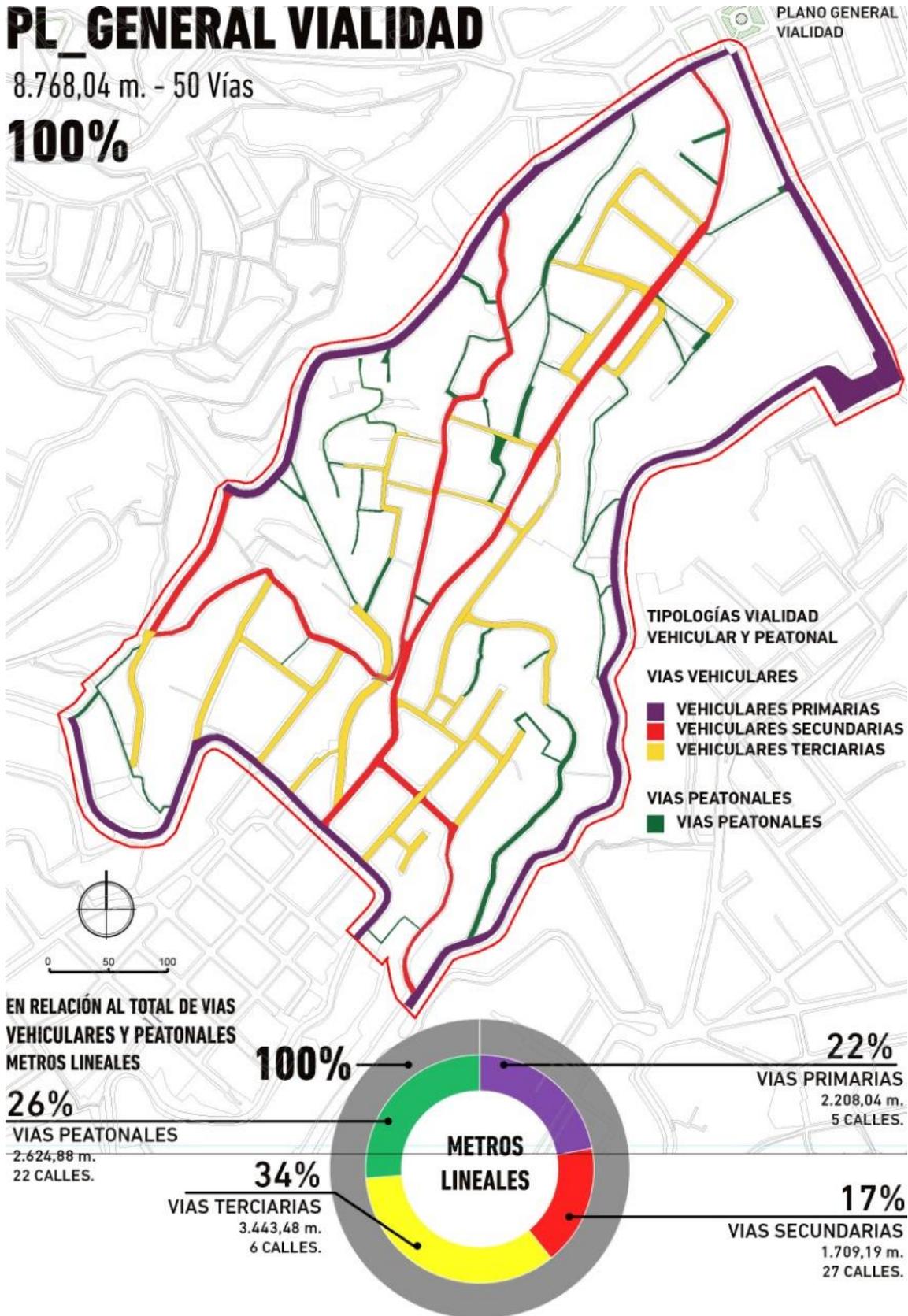


Figura 100: Plano infográfico muestra vialidades presentes en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia

4.1.3.2.- Transporte colectivo

Según Leopoldo Sáez en 1844 el cerro cordillera fue el más poblado de la ciudad, es tal vez por esa razón que el cerro cuenta con 2 ascensores en 1886, se construye el ascensor cordillera, en 1913 el San Agustín.

Hoy el cerro cuenta con 4 líneas de buses N° 512, 513, 607 y 612 dan conectividad a través del camino cintura tanto con el sector de Playa Ancha, hasta Viña del Mar, pasando por todo el centro de la ciudad, también cuenta con una línea de taxis colectivos que transitan por calle Castillo llegando a las partes más altas del cerro terminando el recorrido en el terminal de buses.

Además de una garita de taxis en Plaza Echaurren con gran movimiento, lo que desvela la falta de conectividad en el resto de los cerros del sector los cuales debe hacer uso de éstos para llegar a destino. Cabe destacar que la parte alta del cerro cordillera cuenta con una población mayor que en la zona de estudio por lo que se generan vacíos de conectividad al transitar taxis colectivos llenos tanto de subida como bajada, en etapa de pandemia tras el cierre de los ascensores, el cerro quedó en una situación de desconexión.

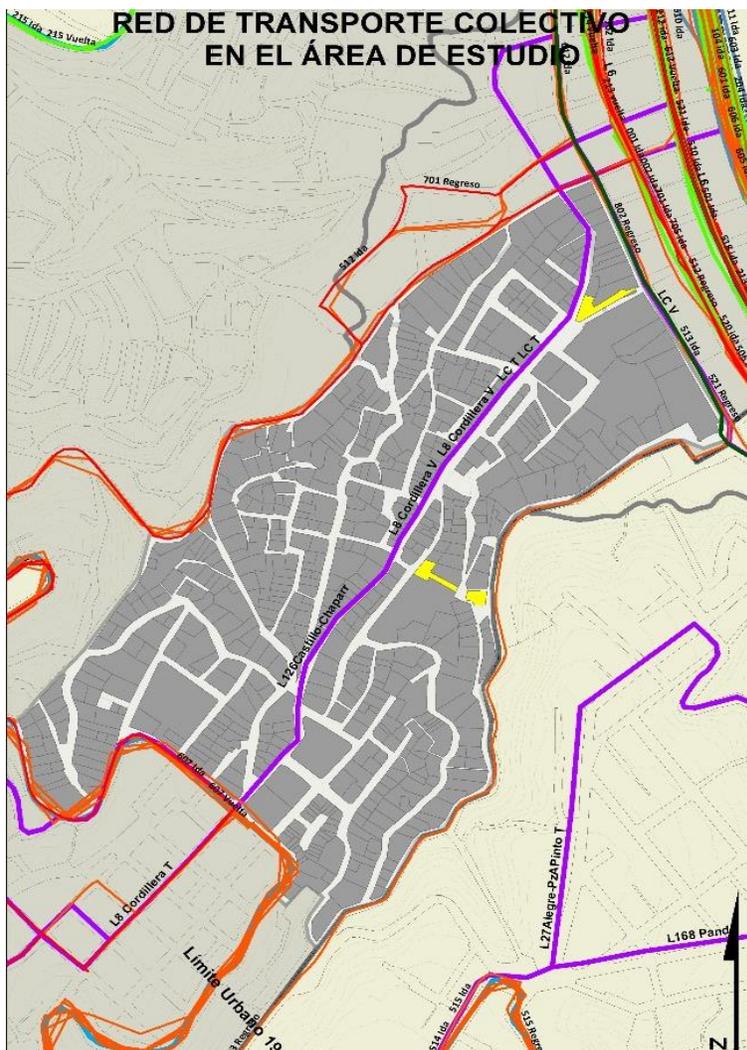


Figura 101: Plano muestra los recorridos de transporte colectivo y ascensores presentes en el área de estudio

Fuente: Elaboración propia

4.1.3.3.- Estacionamientos y estrechez de calles

El problema de la estrechez en la vías es un patrón permanente en el cerro, según entrevistas abiertas con vecinos del sector, desde los años noventa que se viene solicitando estudiar este tema con propuesta de unidireccionalidad en las calles como por ejemplo coinvertir en par vial Castillo (hacia arriba) y Aduanilla (hacia abajo). La siguiente imagen gráfica la disfuncionalidad de la doble vía con el ancho real de la calzada, en su momento de mayor estrechez en el encuentro de estas dos calles secundarias.



Figura 102: Imagen infográfica muestra estrechez de calles bidireccionales Castillo y Aduanilla. El detalle muestra como los propios vecinos del sector borraron la direccionalidad de la calle para evitar congestión vial.

Fuente: Elaboración propia

Otro tema que devela la falta de actualización del espacio público de los entornos patrimoniales es la ausencia de espacio de estacionamiento, tanto por las viviendas que fueron construidas en otra época como en el espacio público, generando situaciones de aparcamiento indebido en calles pasajes y veredas, situación permanente en toda el área de estudio.



Figura 103: Imágenes muestran la congestión vial y el uso inapropiado de veredas y pasajes como estacionamiento de vehículos. **Fuente:** Elaboración propia

4.1.3.4 Espacios públicos

a) **Miradores.** Por calle Purcell se ubica un mirador por defecto el cual, ante el cierre del Museo Lord Cochrane al uso público, es utilizado como tal ante la escasez de espacios públicos a diferencia de lo que sucede en otras mesetas de la ciudad de similar conformación geográfica.



Figura 104: Imagen muestra la calle/mirador Purcell. Fuente: Elaboración propia

Hoy cerrado al público en general, los espacios exteriores del Museo Lord Cochrane eran utilizados como espacio público con acceso restringido, tras un informe estructural adverso del estado de la losa que soporta el mirador este lugar ya no pudo ser utilizada hasta hoy.



Figura 105: Imagen muestra el cierre del Museo Lord Cochrane y sus espacios de uso público. Fuente: Elaboración

b) **Plazas.** Así mismo la Plaza Eleuterio Ramírez es la única Plaza del cerro debidamente administrada y mantenida, ante la ausencia de espacios públicos los vecinos del barrio han optado por iniciativas espontaneas autogestionadas utilizando para estos fines los sitios eriazos presentes en el cerro.

c) **Áreas verdes en sitios eriazos.** Se han detectado en el catastro 6 predios con este tipo de ocupación de “interés público” que da cuenta de la organización social del cerro y de la necesidad de contar con estos espacios por parte de los habitantes, los cuales han transformado espacios ruinosos en huertos urbanos, juegos infantiles y espacios de reunión.



Figura 106: Imágenes muestran como los vecinos toman acciones para contar con espacios públicos y mobiliario Fuente: Elaboración propia

d) Microbasurales. La presencia de microbasurales, tags y rayados de fachadas es otra degradación del espacio público la cual está presente en toda el área de estudio.



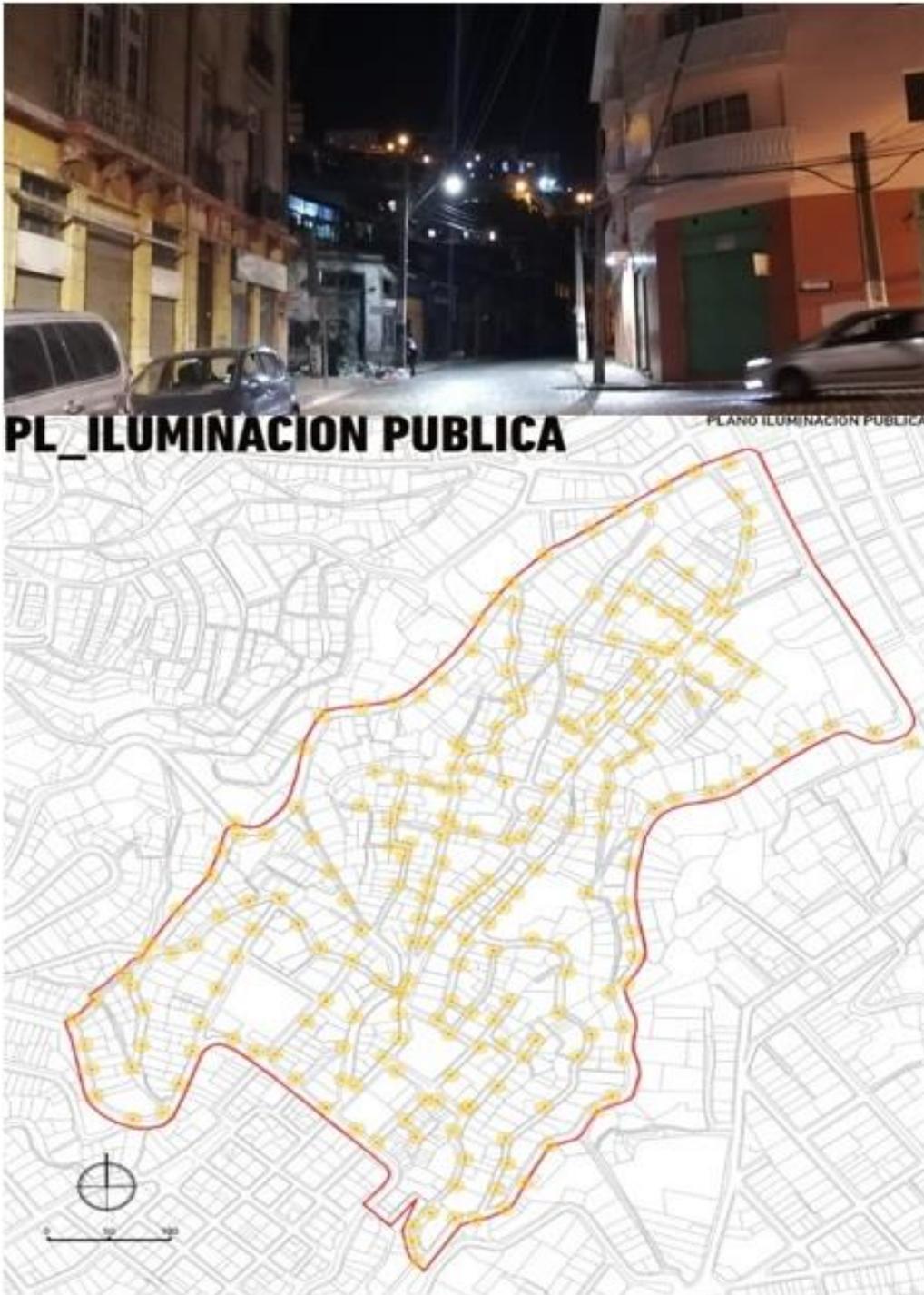
Figura 107: Imágenes muestran distintos microbasurales presentes en el área de estudio **Fuente:** Elaboración propia

Todas estas situaciones aquí descritas dan cuenta de condiciones ambientales negativas para un entorno residencial, esto sumado al despoblamiento del barrio, la ausencia de familias y niños en las calles, genera una percepción de inhospitalidad situación que al sumar una serie de hechos delictuales van conformando sectores a los que se le ha denominado en este estudio “Bolsones de Miedo”.



Figura 108: Imagen muestra personas bajo la influencia de drogas en plena calle San Francisco
Fuente: Elaboración propia

e) Bolsones de miedo. A pesar de que el cerro cuenta con suficientes luminarias como para tener una adecuada iluminación nocturna, en algunos sectores los faroles son vandalizados para mantener zonas oscuras donde se realizan hechos de gran violencia y de absoluta ilegalidad a metros del cuartel de Policía de Investigaciones.



Región de Valparaíso

Sábado 01 agosto de 2020 | 08:48

Hombre es asesinado a tiros mientras trabajaba como delivery en Cerro Cordillera de Valparaíso

Figura 109: Imagen infográfica muestra como en los “bolsones de miedo” se destruye intencionalmente la iluminación pública para realizar actos delictuales **Fuente:** Elaboración propia

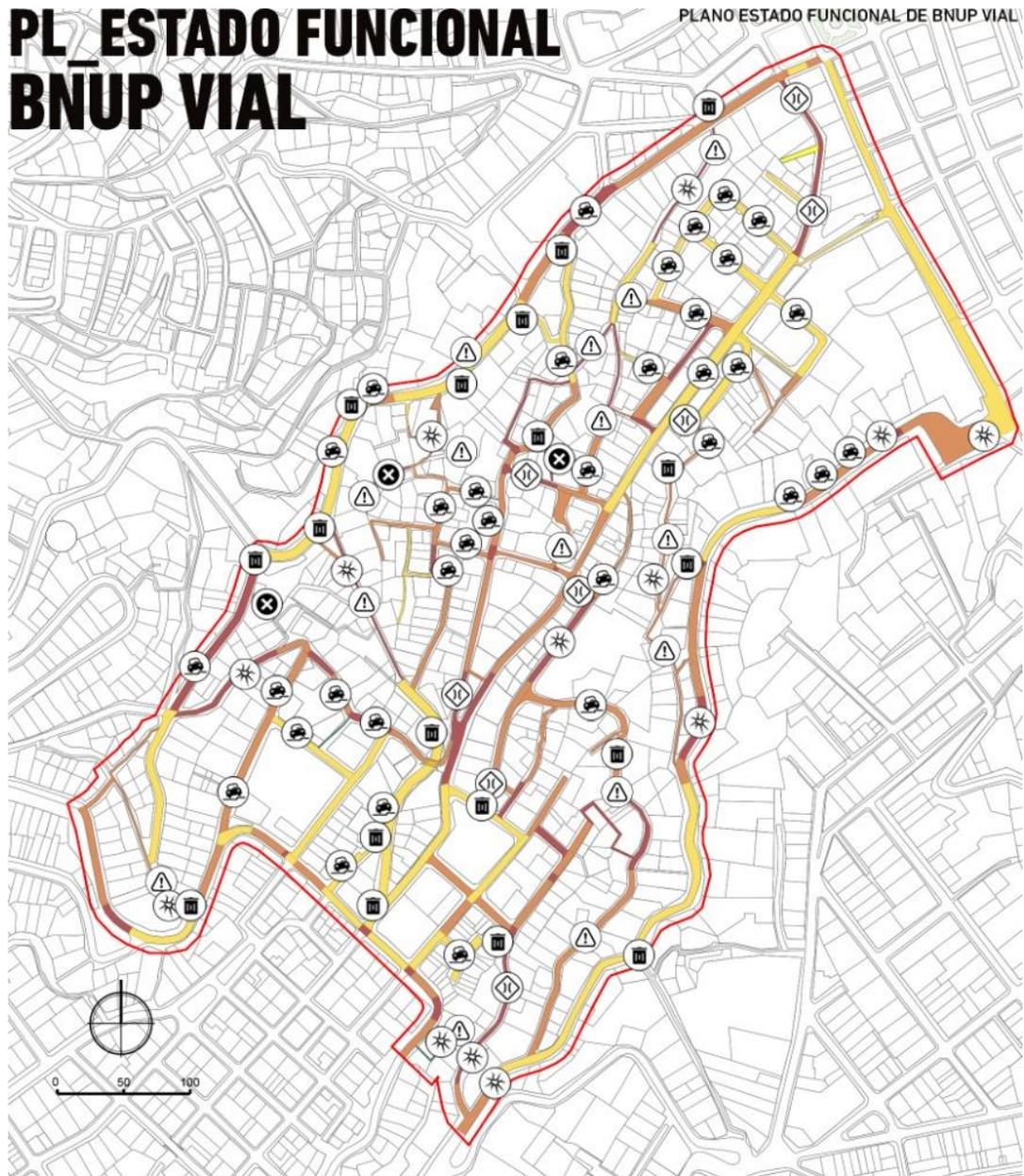


Figura 110: Plano infográfico muestra el estado funcional de los BNUP. Fuente: Elaboración propia

4.1.4.- ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

Tras el análisis de los hitos del poblamiento del área de estudio y de los distintos factores de despoblamiento, donde se demuestran las carencias y desafíos que el cerro presenta para generar un entorno residencial, se analizará el estado de conservación de los inmuebles, como se indicara en el marco metodológico, se distinguirán 4 tipos de predios a partir del tipo de inmueble que contiene:

- 1.- Patrimonio histórico monumental (PHM)
- 2.- Patrimonio Modesto (PM)
- 3.- Construcciones Genéricas (CG)
- 4.- Predios No Construidos (NC)

Para determinar el tipo de categoría se determinó un límite temporal el cual es establece el límite en el año 1959 para los inmuebles que conforman el Patrimonio Modesto (PM) y desde 1960 las Construcciones Genéricas (CG).

Dentro de las obras patrimoniales se diferenció el Patrimonio Histórico Monumental (PHM) del Patrimonio Modesto (PM) donde cada ficha indica la cualidad de la categoría.

Los predios No Construidos (NC) fueron subcategorizados entre los que son Bienes nacionales de uso público, los que están en predios privados y los que nunca han albergado construcciones, los sitios eriazos que alguna vez albergaron una construcción, están dentro del PM en condición de ruina extrema.

Para determinar el estado de conservación se aplicó una tabla de evaluación, en base a la determinación de un puntaje simple en función del estado físico de su sistema estructural y elementos constructivos donde 5 es muy bueno, 4 es bueno, 3 es regular, 2 es malo, 1 es ruinoso y 0 cuando no existe el elemento. En función de las condiciones de emplazamiento, se fijó el 3 en situación de meseta, 2 en ladera mitigada, 1 laderas sin mitigar y 0 cuando no hay construcción.

CATEGORÍA (PHM/PM/CG)	PREDIO ROL	ESTADO DE CONSERVACIÓN	PUNTAJE
Sistema estructural	Max 5 / Min 0	Bueno (B)	28-23
Bases o cimientos	Max 5 / Min 0	Regular (R)	22-17
Muros	Max 5 / Min 0	Malo (M)	16- 11
Vanos (puertas y ventanas)	Max 5 / Min 0	Ruinoso (RU)	10-6
Techumbre	Max 5 / Min 0	Ruina Extrema (RE)	5-0
Cond. De emplazamiento	Max 3 / Min 0		
TOTAL	Max 28 / Min 0		

Tablas 5 y 6: Muestra criterios y puntaje para definir el estado de conservación de los inmuebles.
Fuente: Elaboración propia

Finalmente, los porcentajes se presentarán gráficamente en función de la superficie total del área de estudio y de la superficie total por categoría.

PL_GENERAL

168.730m² - 699 Predios

100%

PLANO GENERAL

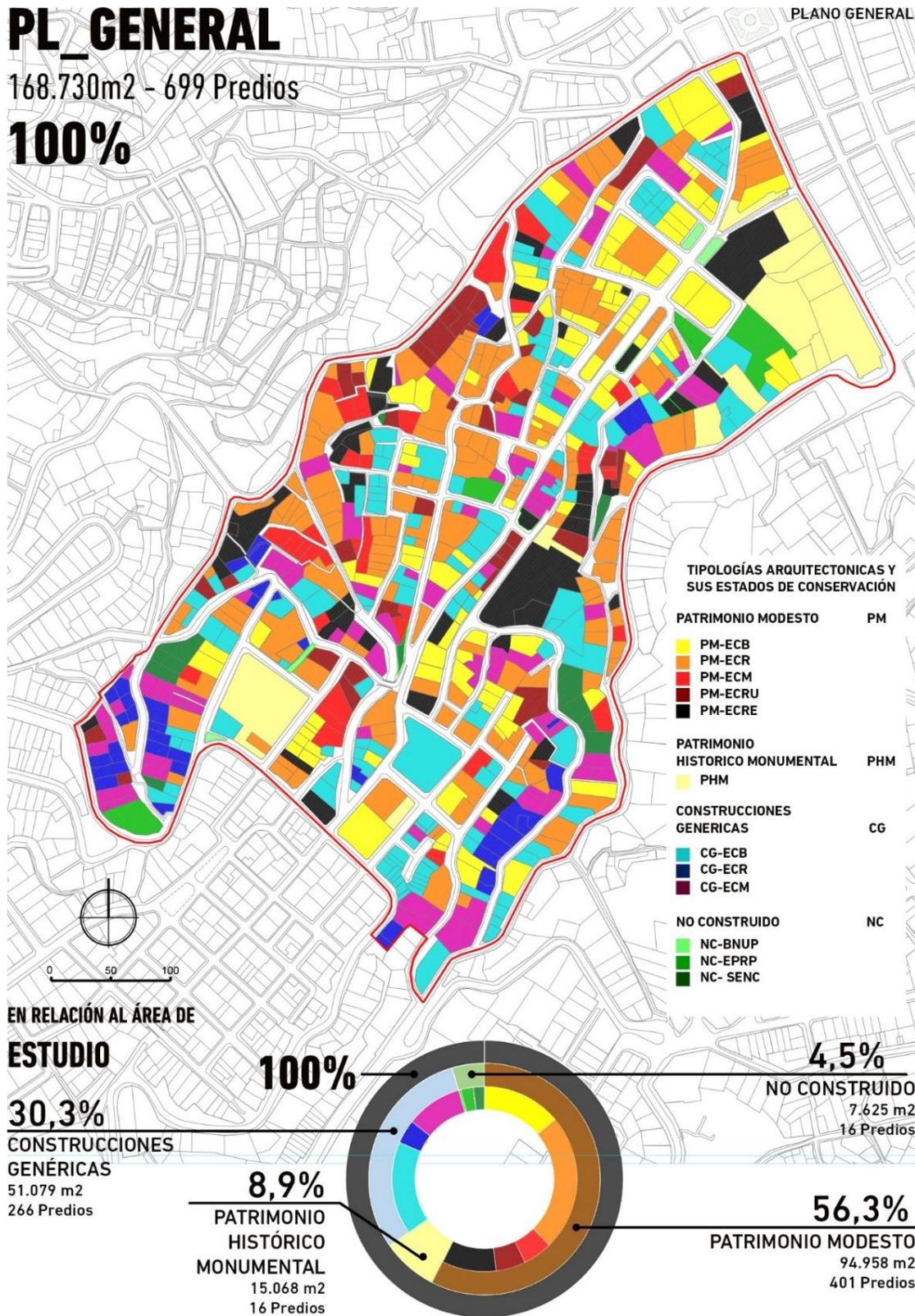
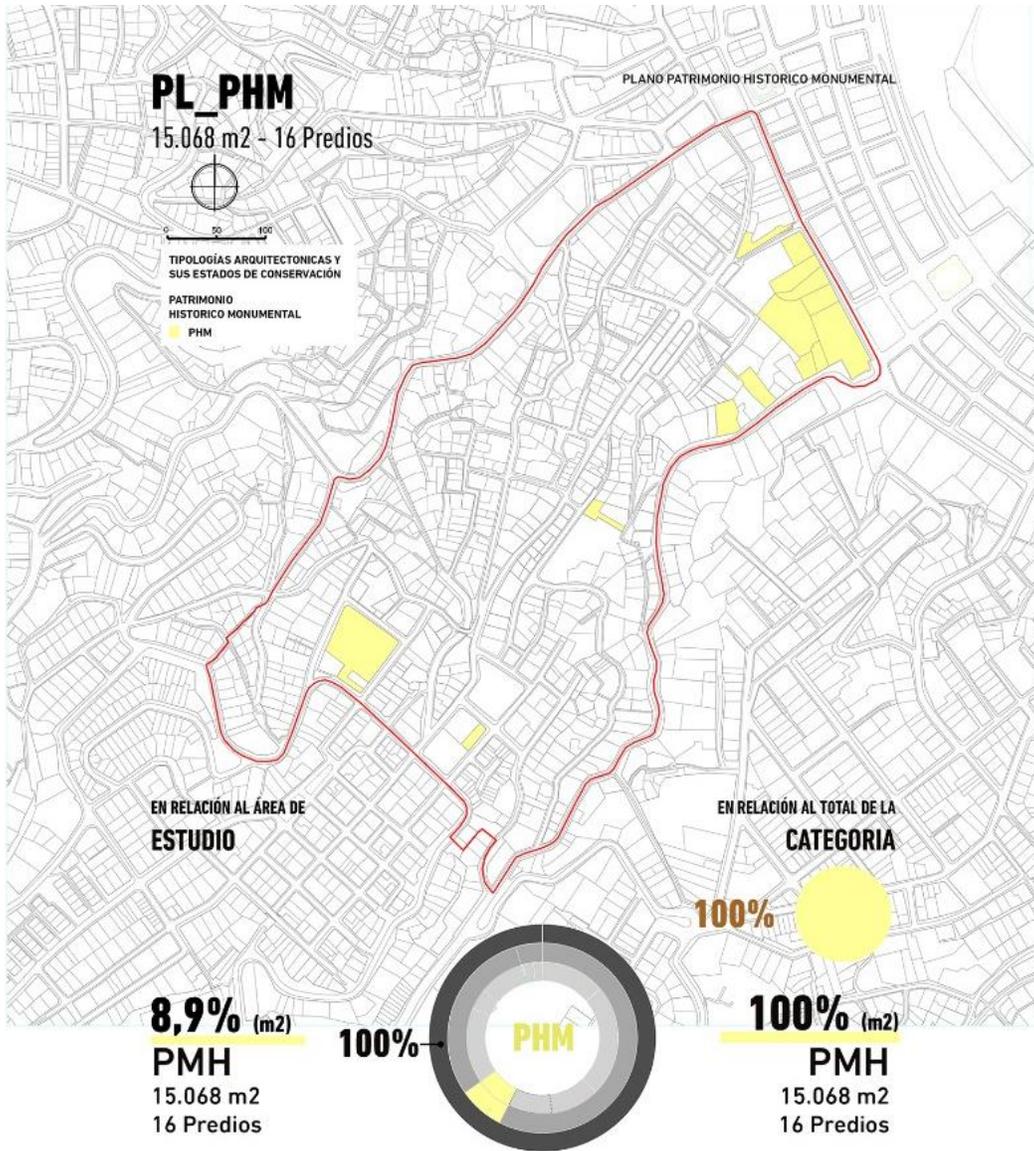


Figura 111: Plano infográfico muestra el estado de conservación de los inmuebles en el área de estudio.

Fuente: Elaboración propia

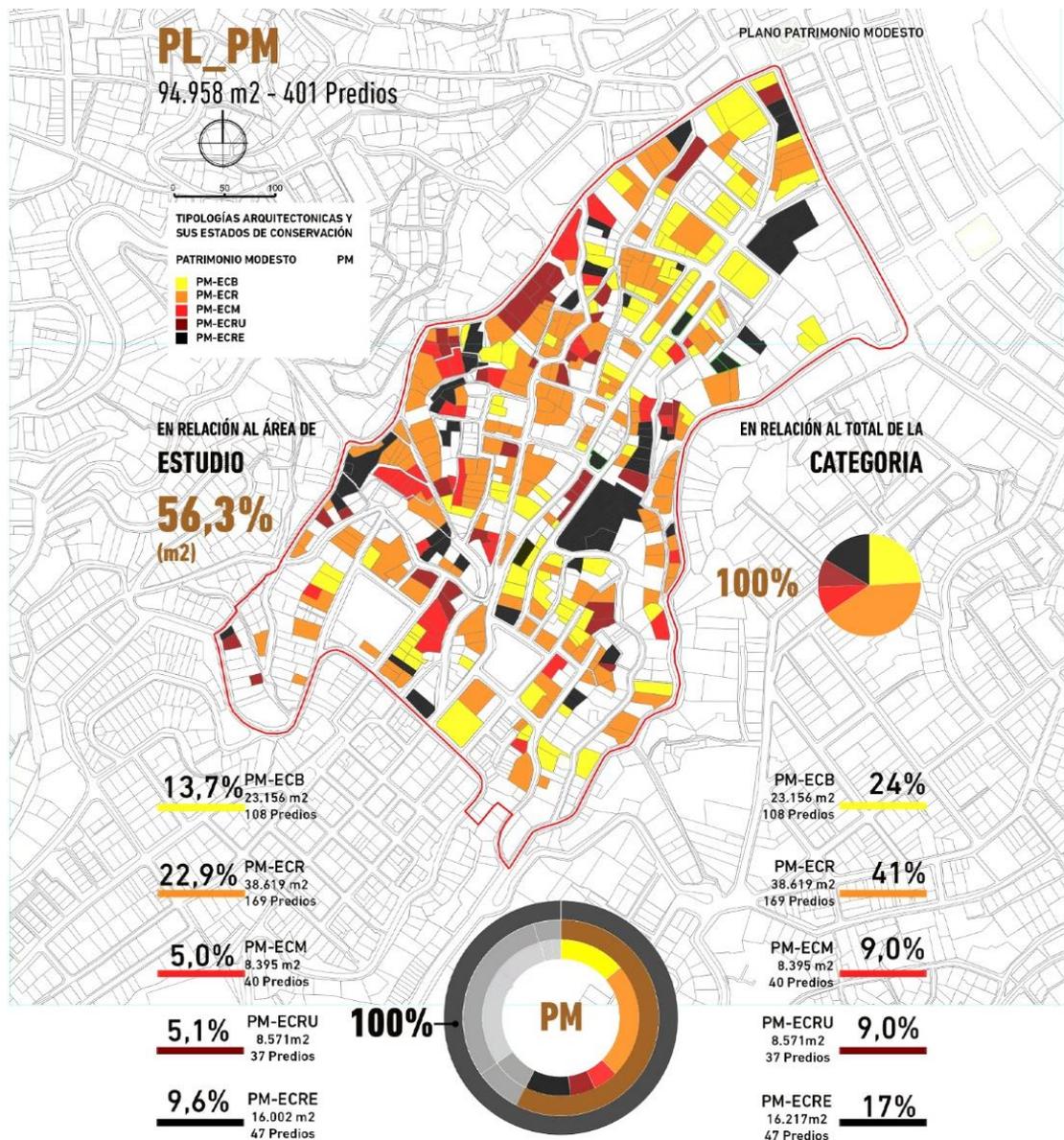


PATRIMONIO HISTORICO MONUMENTAL (PHM)

Hace referencia a los inmuebles que por su calidad arquitectónica y/o cultural han permanecido a través del tiempo. En ellos consideramos algunos inmuebles que dan uso institucional, cultural y de conservación histórica como los ascensores.



Figura 112: Plano infográfico muestra los inmuebles que conforman el Patrimonio Histórico Monumental.
Fuente: Elaboración propia

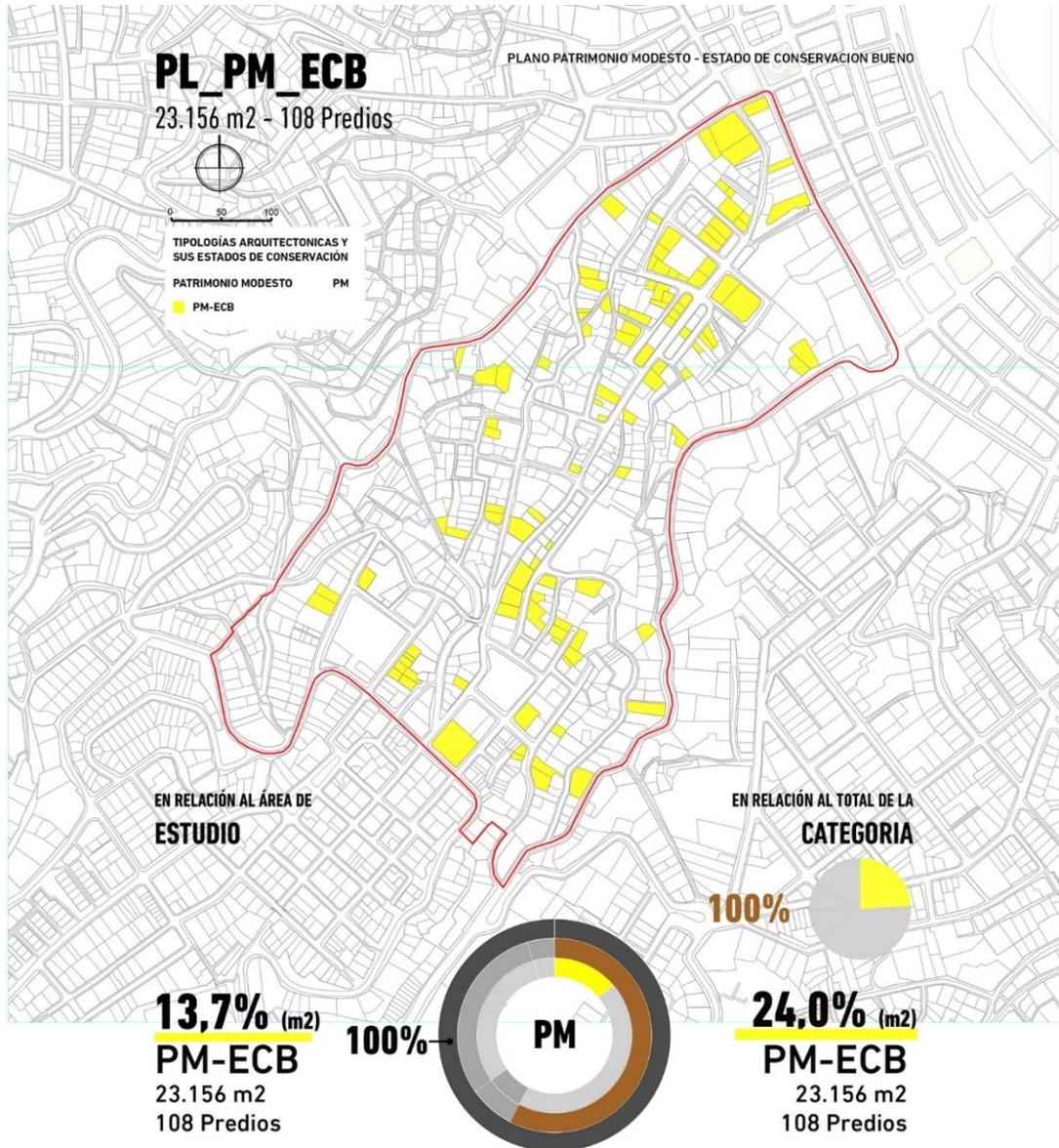


PATRIMONIO MODESTO (PM)

Como se describió en el marco teórico, el patrimonio modesto está compuesto por el "conjunto de aquellos bienes urbanos característicos de cada ciudad, principalmente las viviendas de pequeña y mediana escala que constituyen tejidos concentrados y/o dispersos, destinados a clases sociales medias y realizados por constructores, idóneos y en menor medida profesionales, utilizando técnicas y tecnologías principalmente post-industriales." (Sanchez y Cuezco, 2012).

En Valparaíso, se podría decir que el patrimonio modesto está conformado por una serie de construcciones propia de la era industrial donde se implementaron procesos industrializados para las construcciones de viviendas y conjuntos habitacionales, su mejor exponente es el sistema de entramados de madera llamados "ballon frame", los cuales fueron complementados con un sinnúmero de materialidades y técnicas mixtas que lograron acondicionar estos sistemas estandarizados a la intrincada topografía de la ciudad. Su valor se encuentra en el conjunto compuesto de construcciones anónimas en su mayoría de uso residencial las cuales poblaron Valparaíso desde la segunda mitad del siglo XIX hasta aproximadamente la primera mitad del siglo XX, para efectos de este estudio se considerará el año 1959 como límite temporal puesto que coincide con la entrada en vigencia de la ley general de urbanismo y construcciones (LGUC).

Figura 113: Plano infográfico muestra el estado de conservación de los inmuebles que conforman el Patrimonio Modesto.
Fuente: Elaboración propia

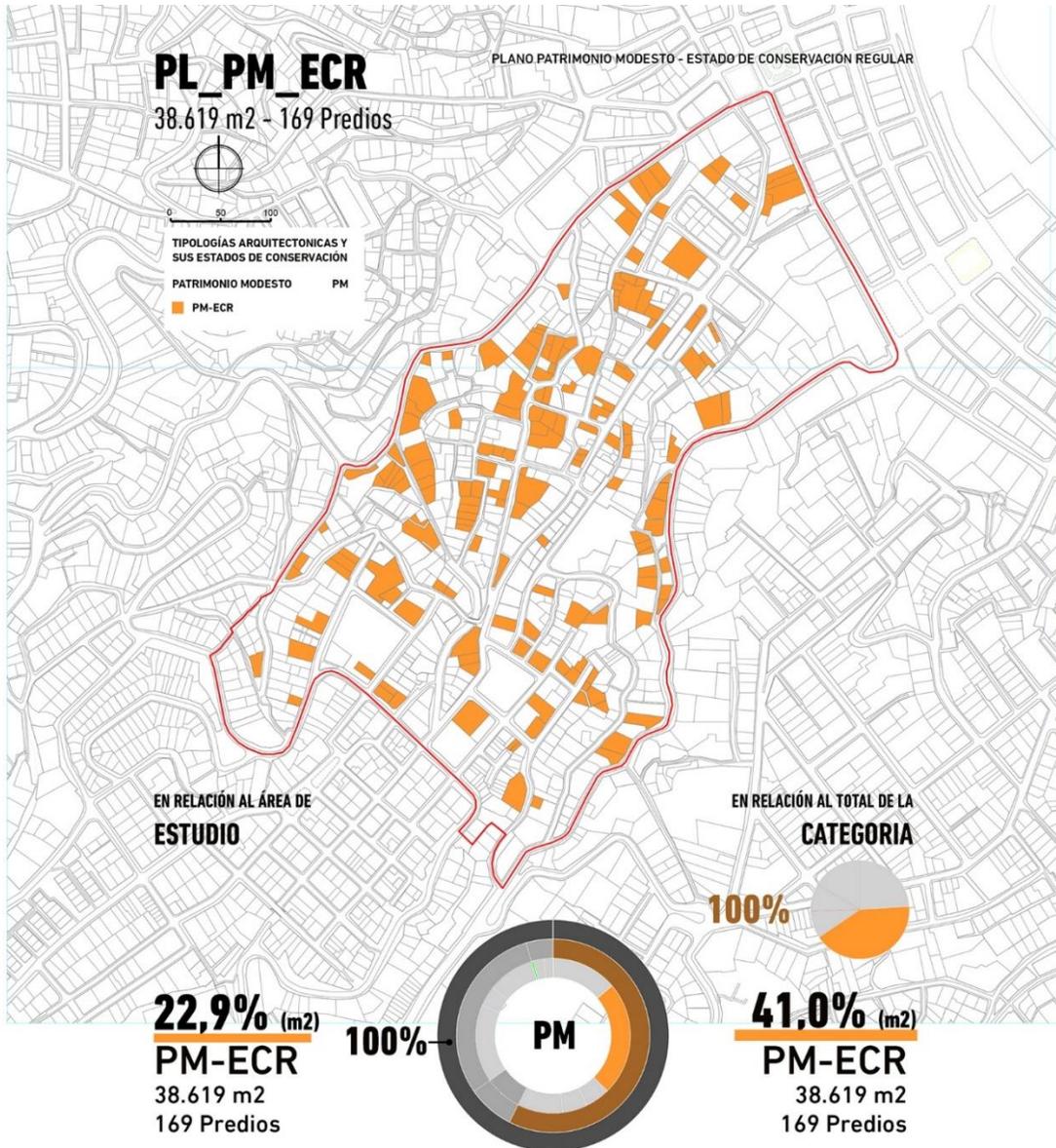


PATRIMONIO MODESTO ESTADO DE CONSERVACION BUENO (PM_ECB)

Hace referencia a los inmuebles de Patrimonio Modesto que se encuentran en un estado óptimo de habitabilidad, conservan aun su estética fiel tanto en sus fachadas como en su estructura interior.



Figura 114: Plano infográfico muestra los inmuebles que conforman el patrimonio modesto en estado de conservación bueno
Fuente: Elaboración propia

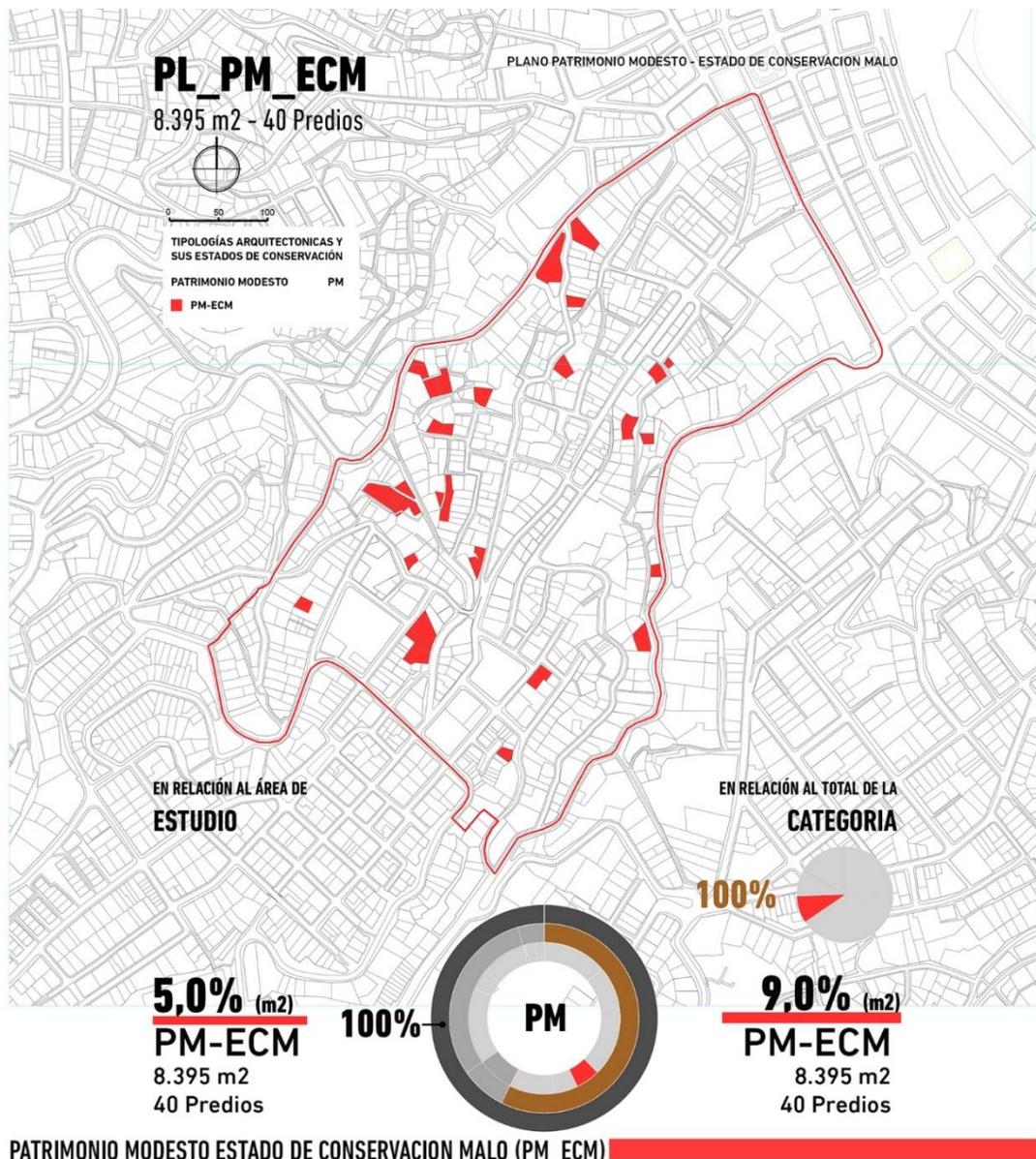


PATRIMONIO MODESTO ESTADO DE CONSERVACION REGULAR (PM_ECR)

Hace referencia a los inmuebles de Patrimonio Modesto que se encuentran en óptimas condiciones de habitabilidad, pero requieren un mantenimiento para sus fachadas considerando algunas grietas, o deterioro mínimo en sus cubiertas o puntos específicos



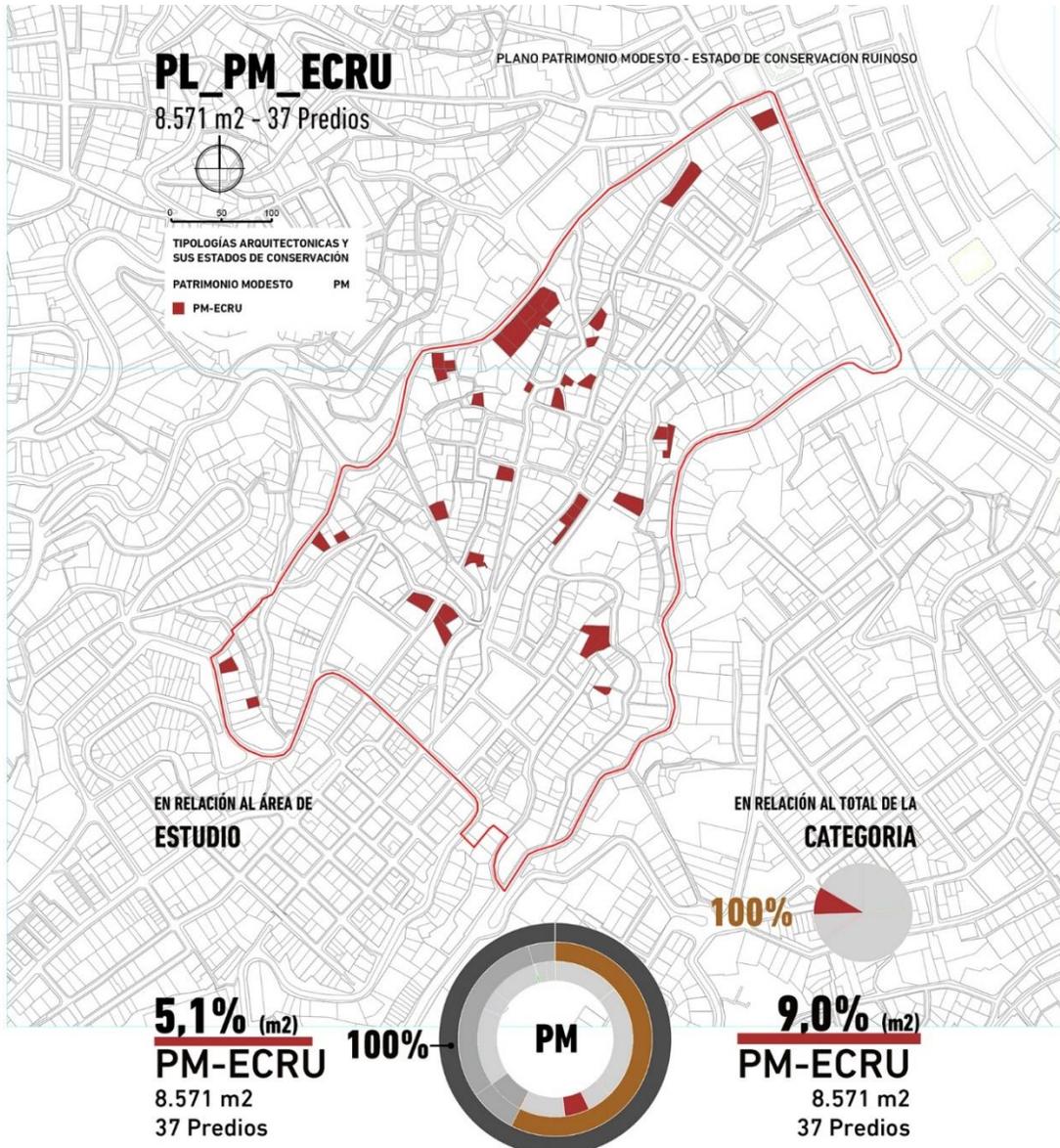
Figura 115: Plano infográfico muestra los inmuebles que conforman el patrimonio modesto en estado de conservación regular
Fuente: Elaboración propia



Hace referencia a los inmuebles de Patrimonio Modesto que están con un bajo índice de habitabilidad, donde se requiere una intervención de mayor compromiso ya sea estructural y de recuperación de fachadas. Las modificaciones por parte de los moradores a consumido gran parte de su estética patrimonial y en un bajo índice conserva su aspecto original



Figura 116: Plano infográfico muestra los inmuebles que conforman el patrimonio modesto en estado de conservación malo
Fuente: Elaboración propia

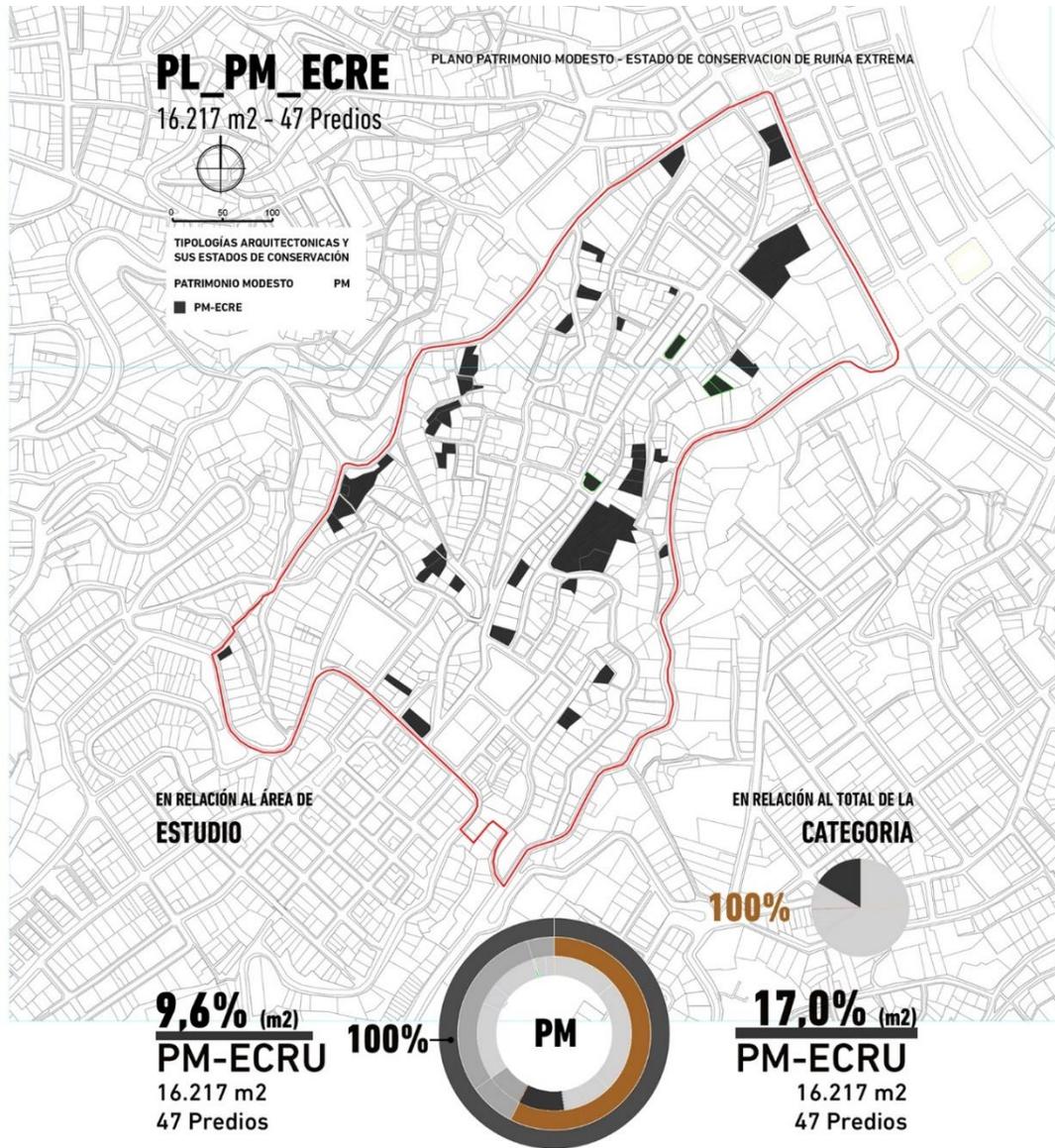


PATRIMONIO MODESTO ESTADO DE CONSERVACION RUINOSO (PM_ECRU)

Hace referencia a los inmuebles de Patrimonio Modesto con precarias condiciones de habitabilidad y por lo general suelen estar acompañado de un detrimento general del inmueble, desde sus características estéticas y estructurales afectando significativamente las cualidades ambientales de su entorno.



Figura 117: Plano infográfico muestra los inmuebles que conforman el patrimonio modesto en estado de conservación ruinoso
Fuente: Elaboración propia



PATRIMONIO MODESTO EN ESTADO DE CONSERVACION DE RUINA EXTREMA (PM_ECRE)

Hace referencia a los predios donde el abandono absoluto de los inmuebles, han desaparecido por completo su existencia, donde solo quedan pequeños vestigios tales como, muros de contención y cimientos que quedan ocultos bajo la corteza natural del predio.



Figura 118: Plano infográfico muestra los inmuebles que conforman el patrimonio modesto en estado de ruina extrema
Fuente: Elaboración propia

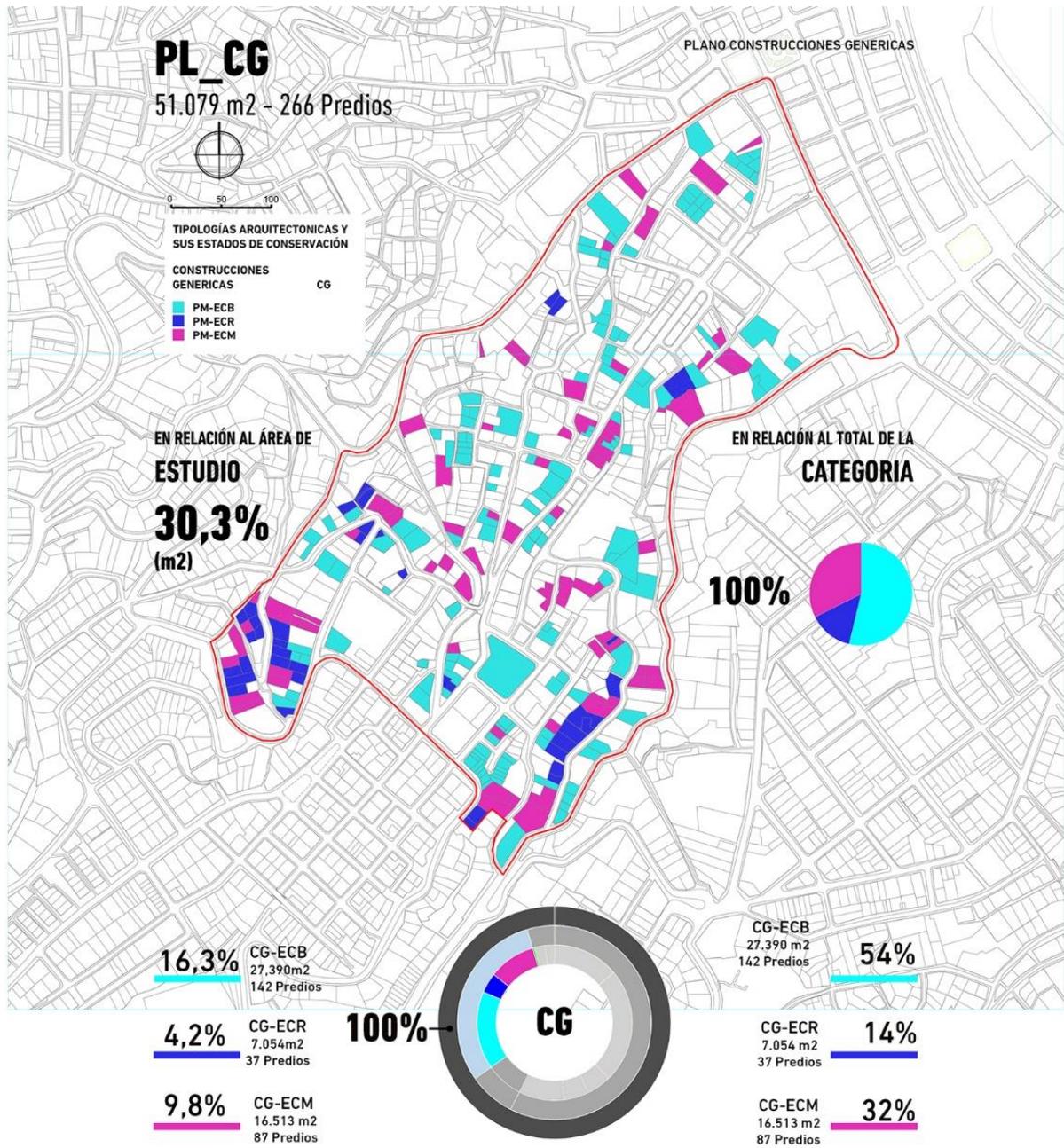
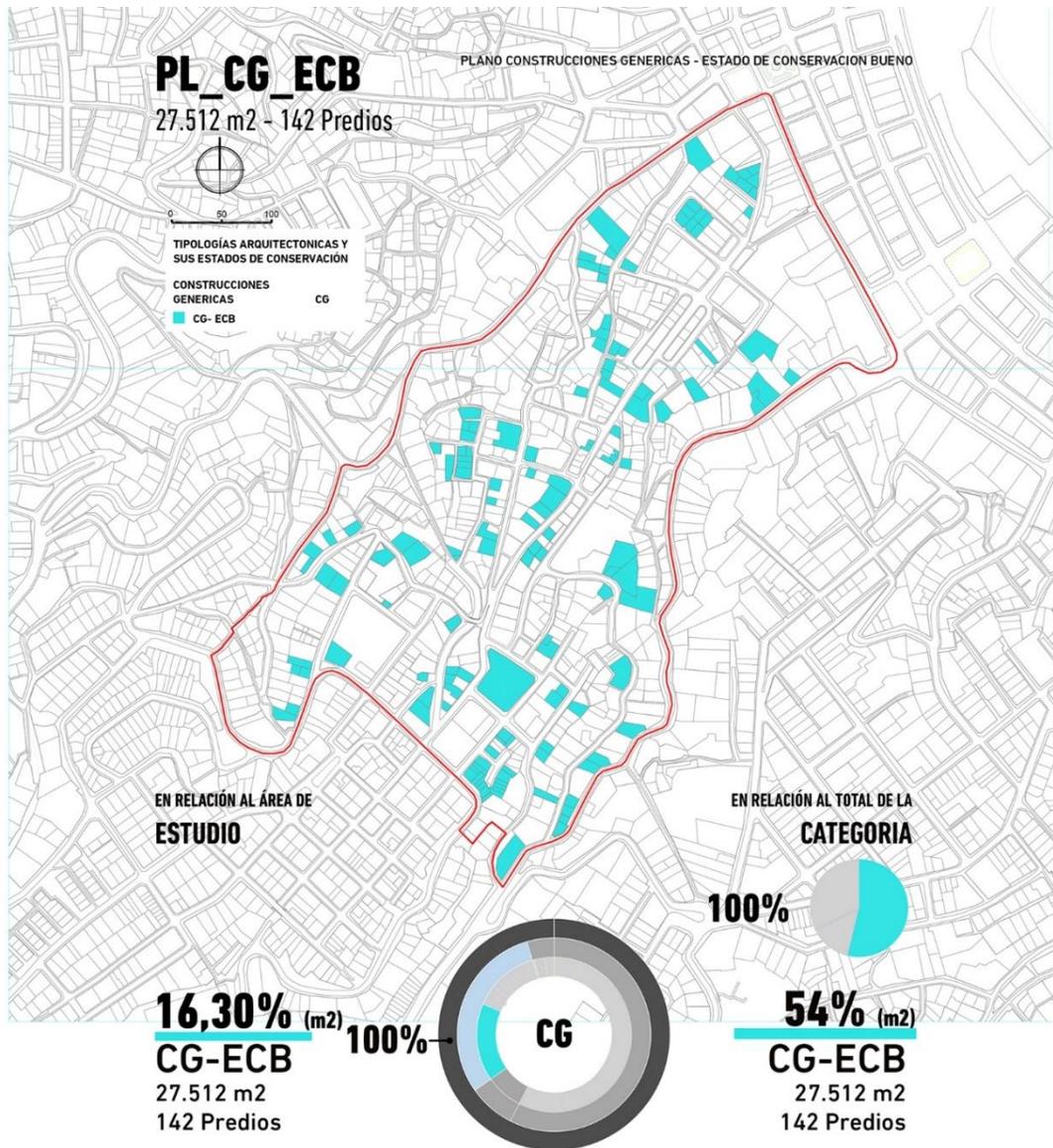


Figura 119: Plano infográfico muestra el estado de conservación de los inmuebles definidos como Construcciones Genéricas.
Fuente: Elaboración propia

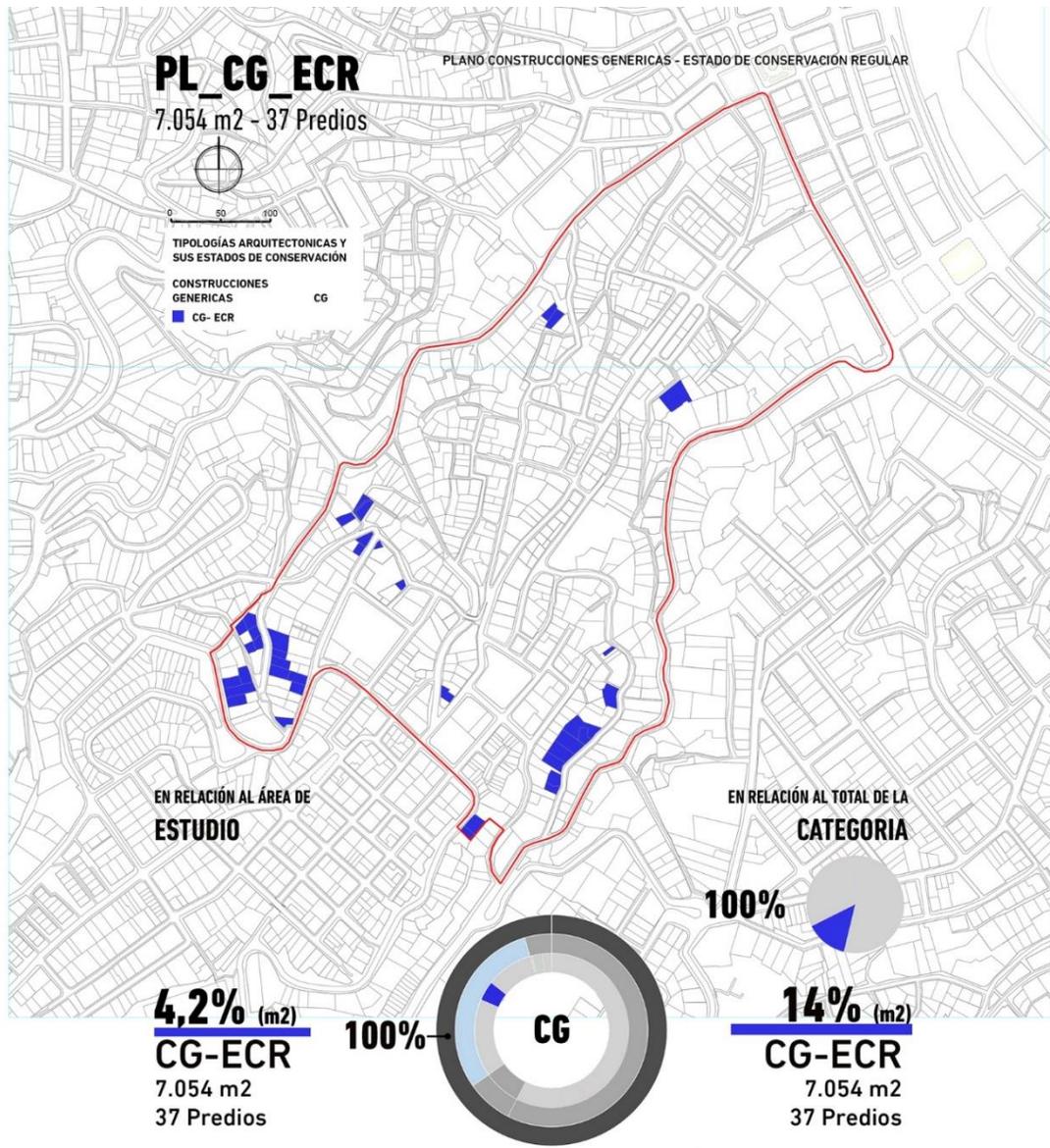


CONSTRUCCIONES GENERICAS ESTADO DE CONSERVACION BUENO (CG_ECB)

Hace referencia a las construcciones que no afectan la silueta y continuidad de las fachadas respecto a las construcciones colindantes. Se aprecia una óptima condición de habitabilidad.



Figura 120: Plano infográfico muestra los inmuebles definidos como construcciones genéricas en estado conservación bueno
Fuente: Elaboración propia

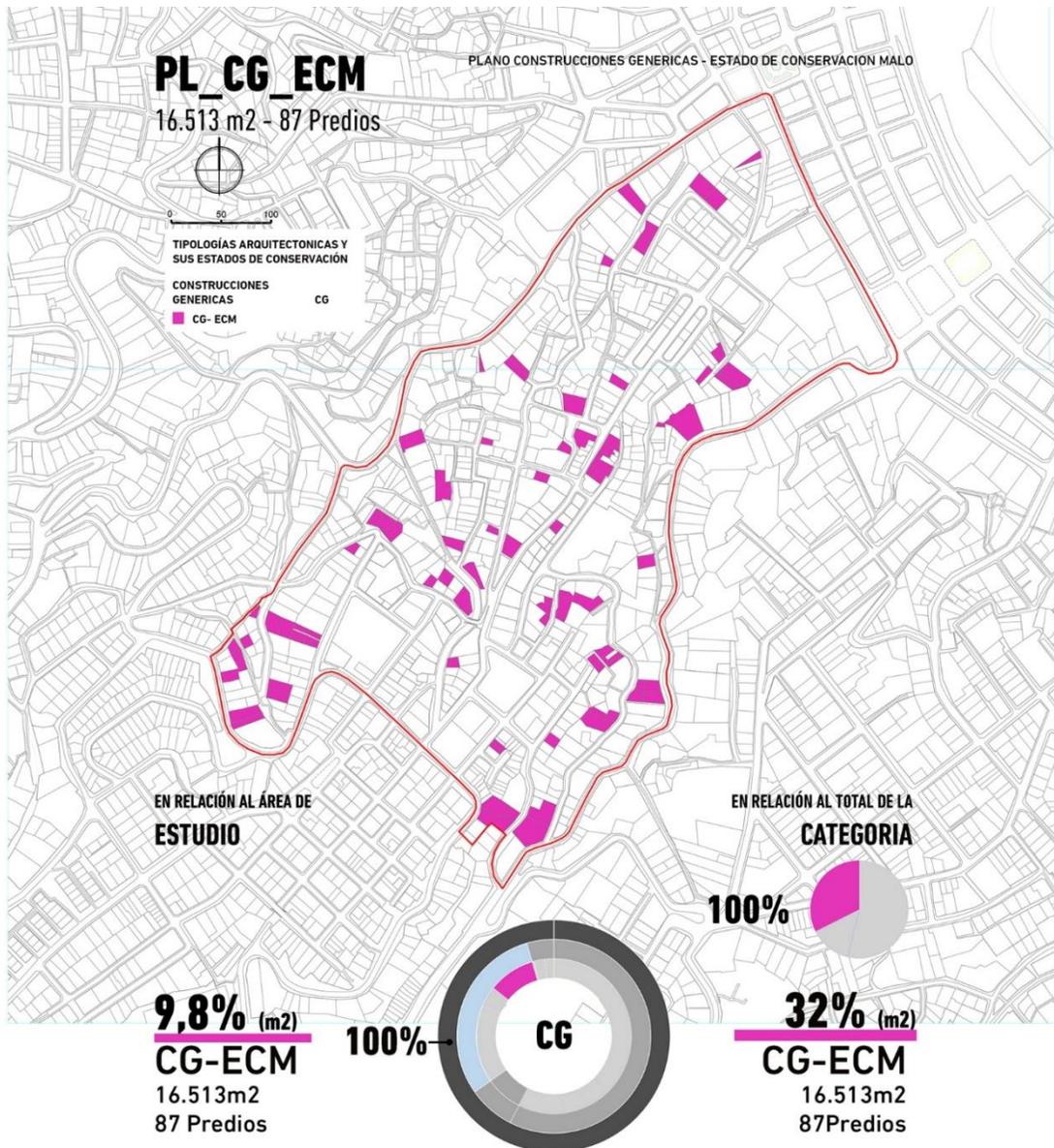


CONSTRUCCIONES GENERICAS ESTADO DE CONSERVACION REGULAR (CG_ECR)

Hace referencia a las construcciones que afectan el entorno cercano por su volumetría respecto a los predios colindantes, donde morfológicamente se presentan como inmuebles aislados, evidencian algunas fallas constructivas y de aplicación de norma de lo que se infiere informalidad constructiva legal



Figura 121: Plano infográfico muestra los inmuebles definidos como construcciones genéricas en estado conservación regular
Fuente: Elaboración propia



CONSTRUCCIONES GENERICAS ESTADO DE CONSERVACION MALO (CG_ECM)

Hace referencia a las construcciones que afectan el entorno cercano por su volumetría respecto a los predios colindantes y denotan una precaria condición de habitabilidad. Por lo general se encuentran emplazadas en áreas de alto riesgo denotando también su informalidad constructiva legal.



Figura 122: Plano infográfico muestra los inmuebles definidos como construcciones genéricas en estado conservación malo
Fuente: Elaboración propia

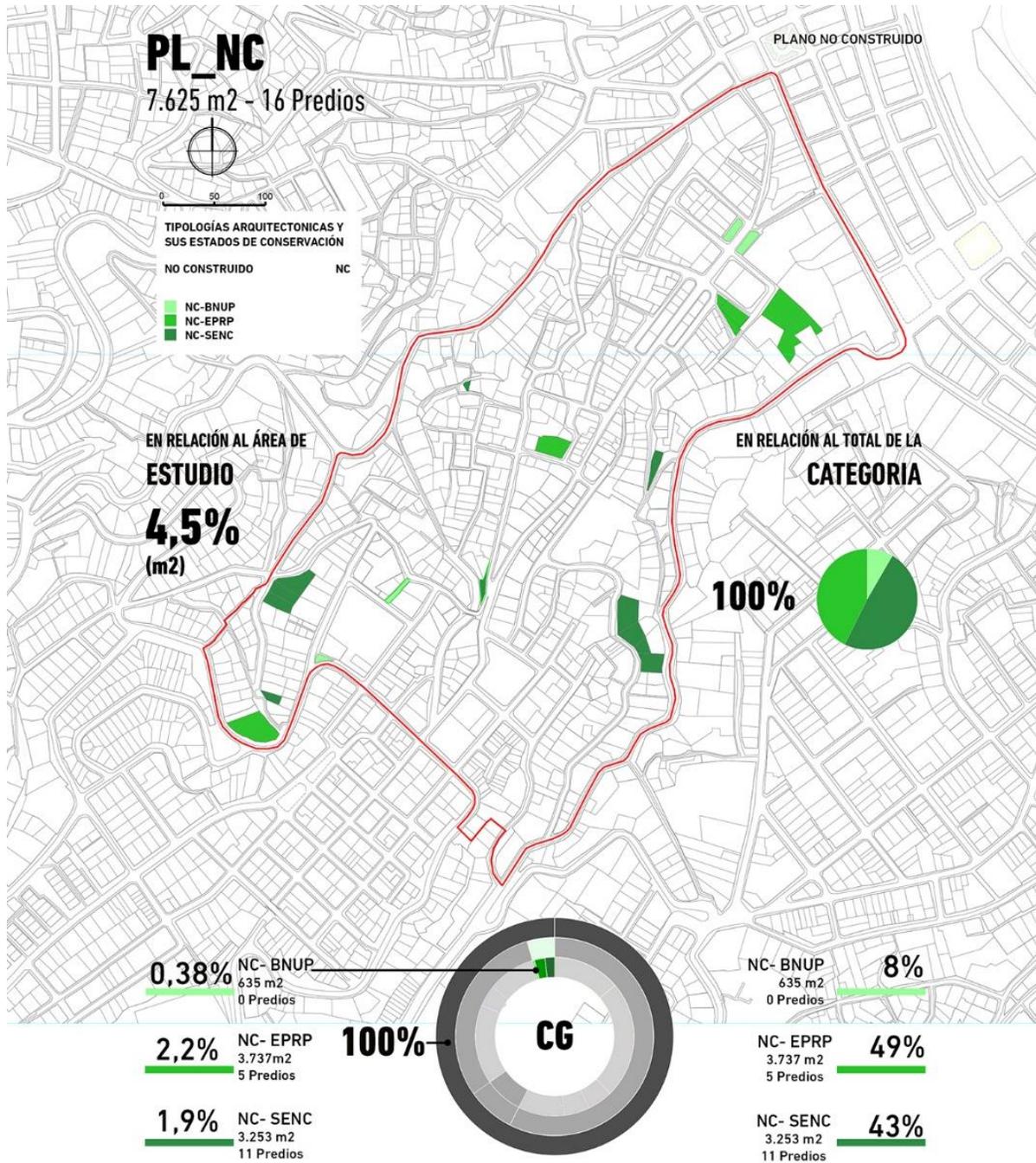
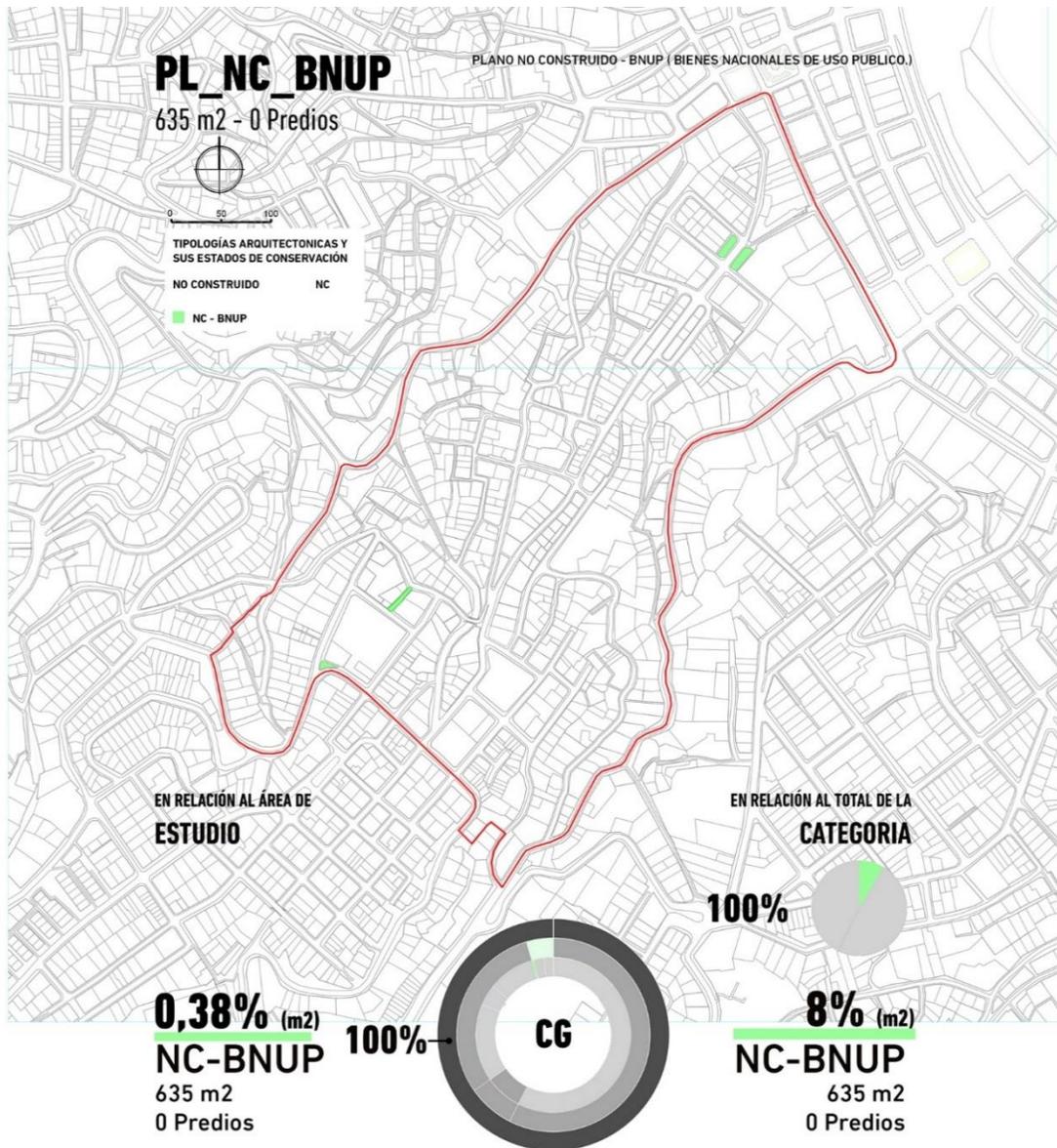


Figura 123: Plano infográfico muestra el estado de conservación de los espacios No Construidos.
Fuente: Elaboración propia

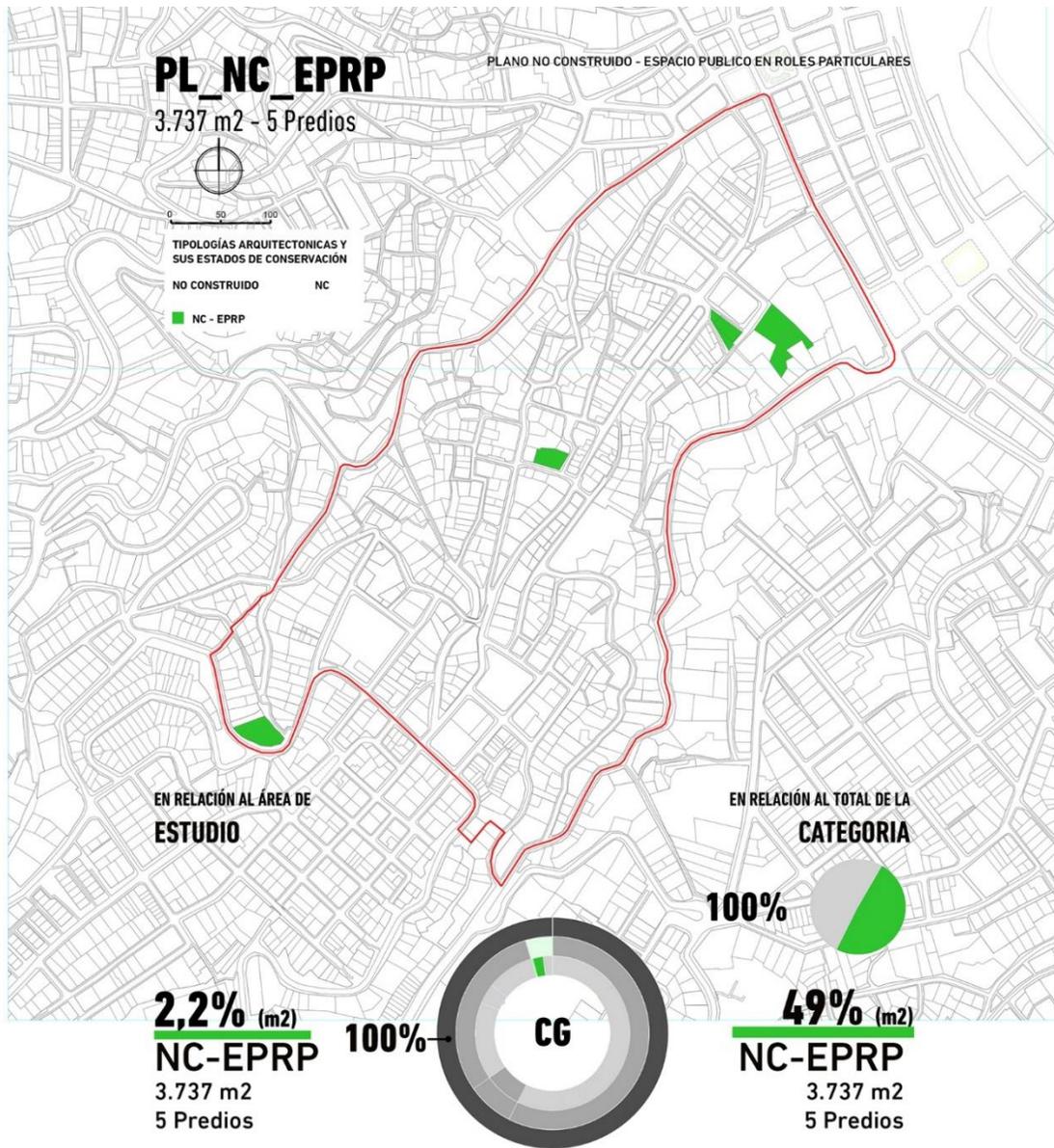


NO CONSTRUIDO BIENES NACIONALES DE USO PUBLICO (NC_BNUP)

Hace referencia a los predios donde no se encuentre una construcción consolidada y por lo general esta enfocada a espacios públicos formales o informales, como plazas, áreas verdes y similares.



Figura 124: Plano infográfico muestra la superficie de espacios de uso público en BNUP **Fuente:** Elaboración propia



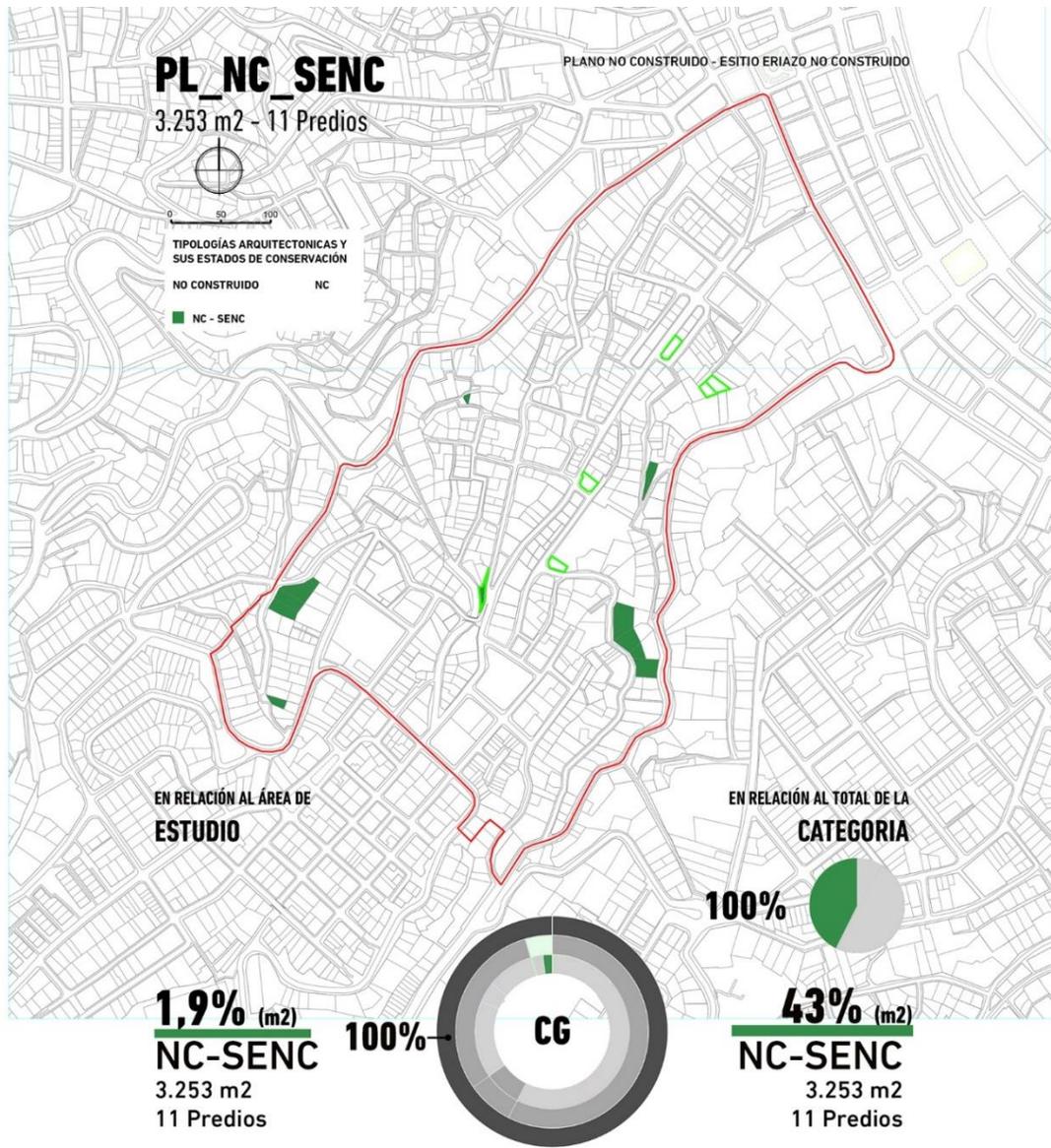
NO CONSTRUIDO ESPACIO PUBLICO EN ROLES PARTICULARES (NC_EPRP)

Hace referencia a los predios que siendo privados, contienen áreas de uso público.



Figura 125: Plano infográfico muestra la superficie de espacios de uso público en roles particulares

Fuente: Elaboración propia



NO CONSTRUIDO SITIOS ERIAZOS NO CONSTRUIDO (NC_SENC)

Hace referencia a los predios que nunca han alojado alguna construcción.



Figura 126: Plano infográfico muestra la superficie de sitios eriazos, nunca construidos

Fuente: Elaboración propia

CONCLUSIONES INFOGRÁFICAS

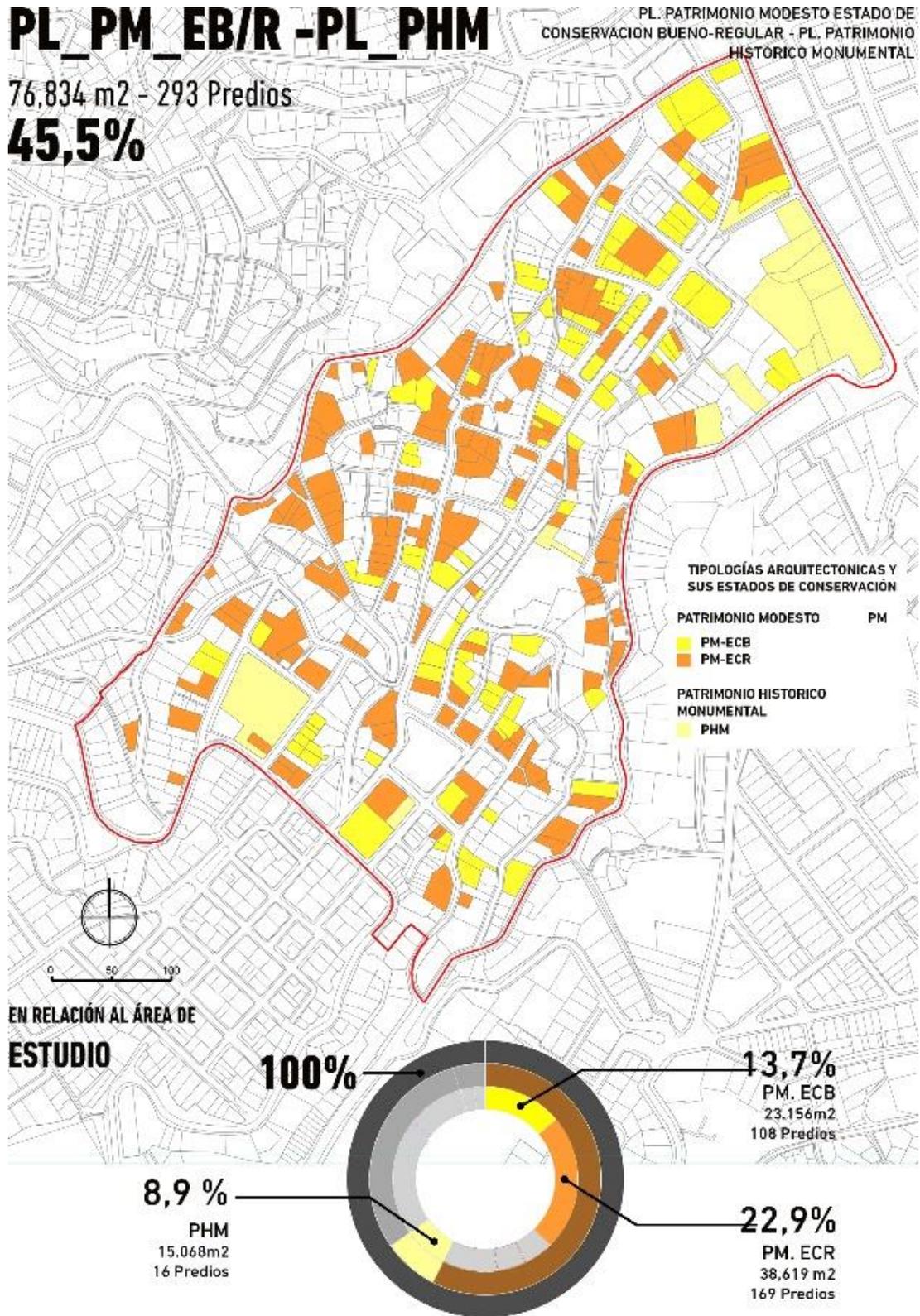


Figura 127: Plano infográfico muestra conclusión infográfica N°1

Fuente: Elaboración propia

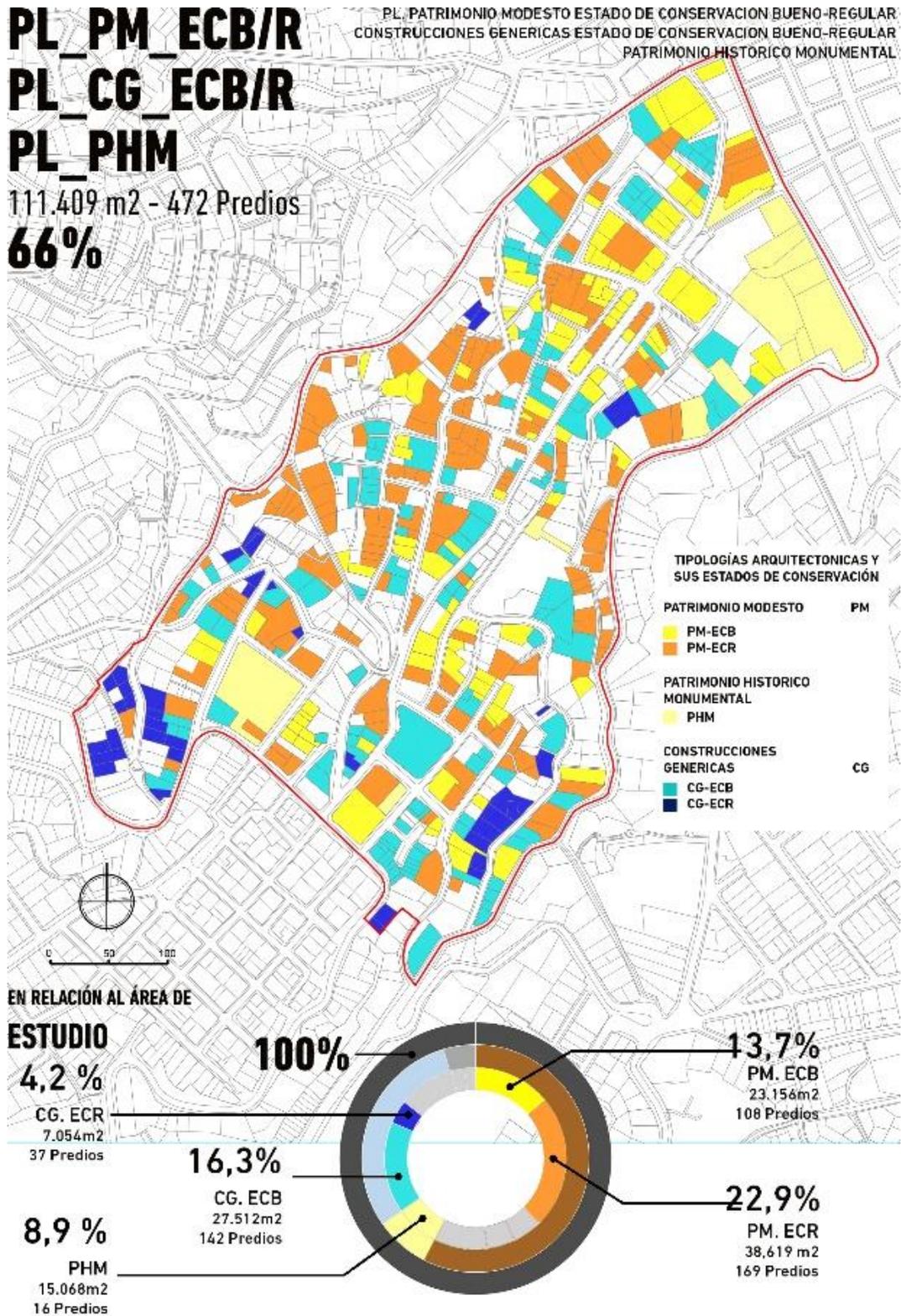


Figura 128: Plano infográfico muestra conclusión infográfica N°2

Fuente: Elaboración propia

PL_PM_ECM/RU/RE

PLANO PATRIMONIO MODESTO ESTADO DE CONSERVACION
MALO/RUINOSO/RUINA EXTREMA

33.183 m² - 124 Predios

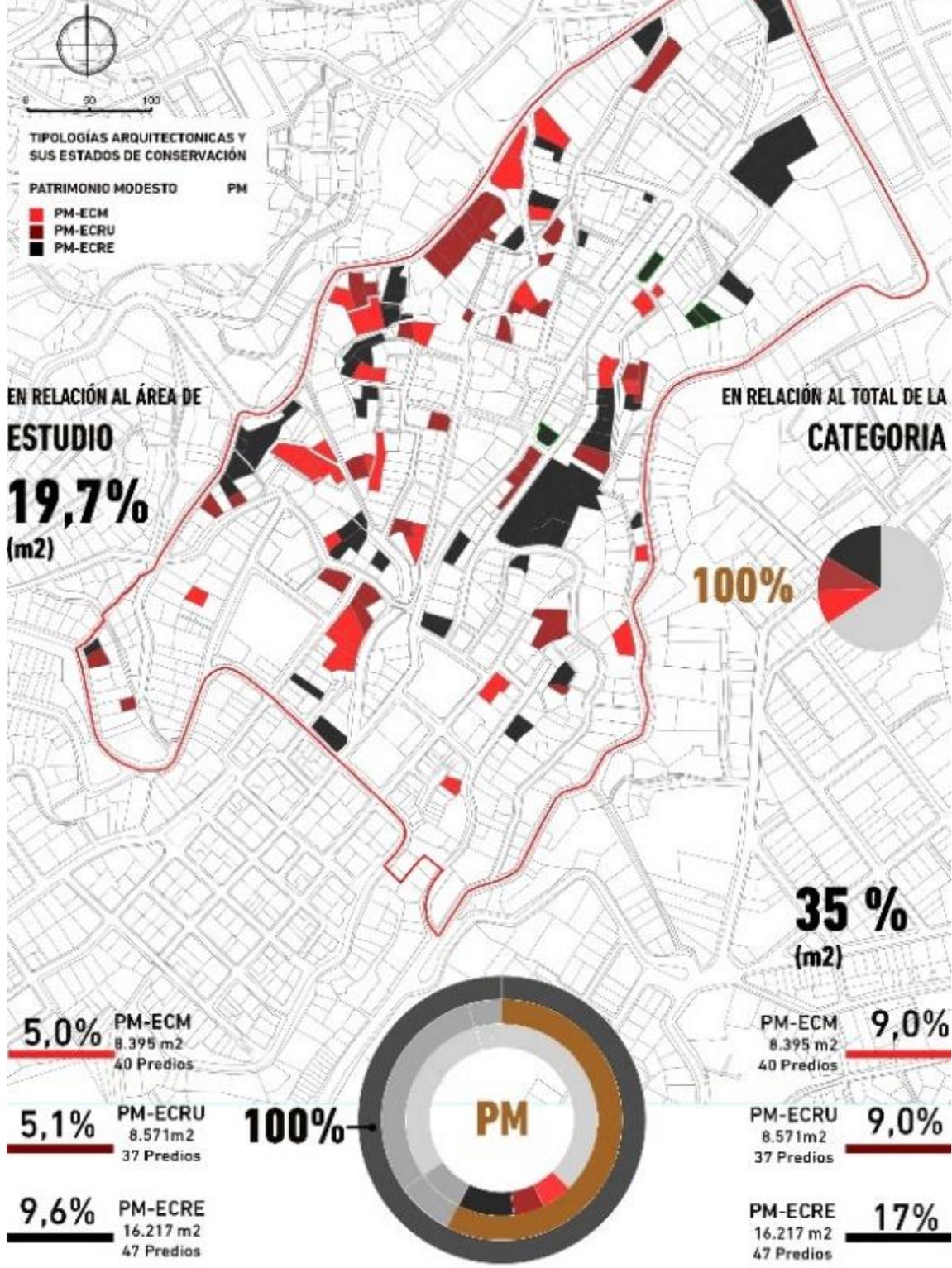


Figura 129: Plano infográfico muestra conclusión infográfica N°3

Fuente: Elaboración propia

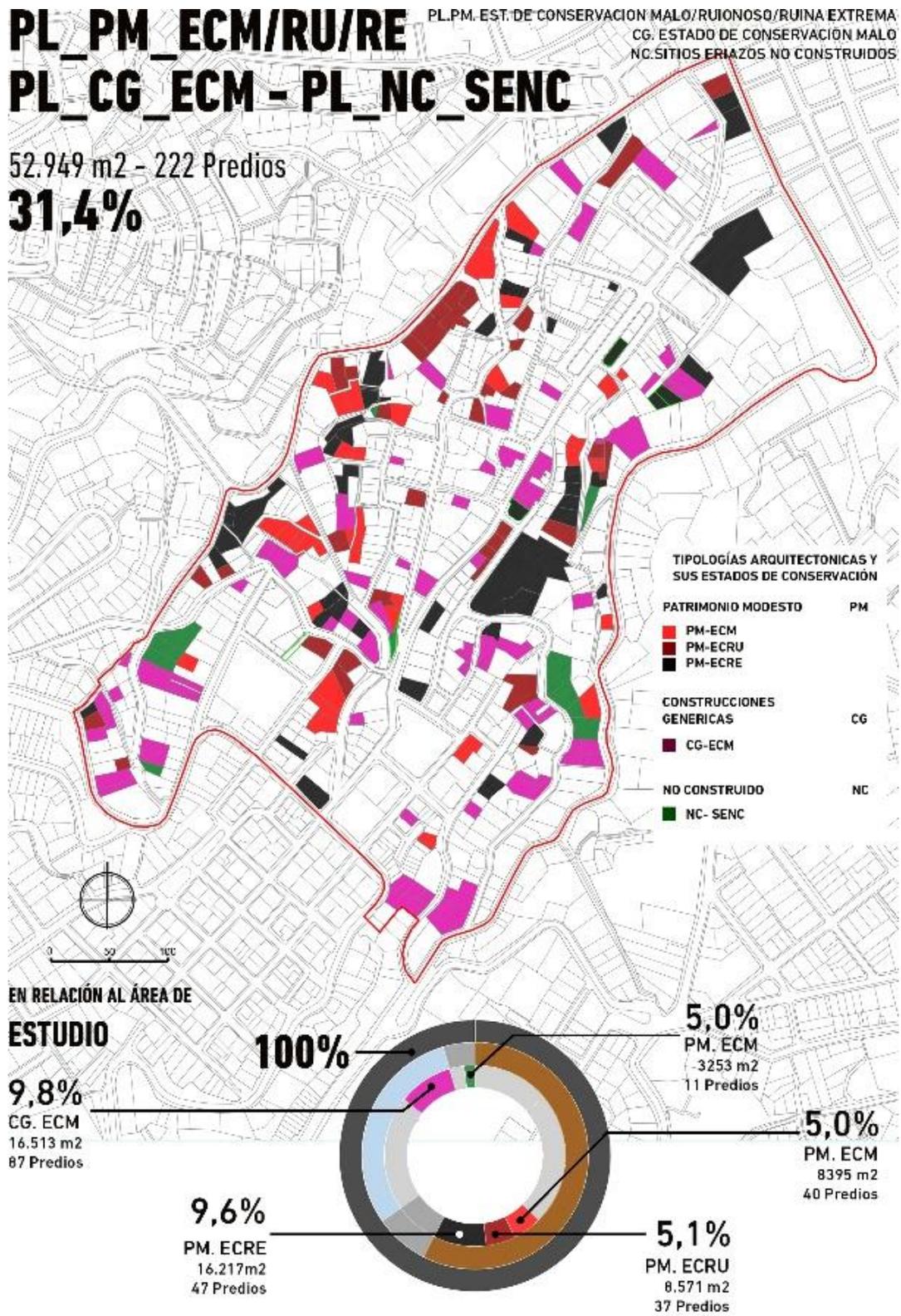


Figura 130: Plano infográfico muestra conclusión infográfica N°4

Fuente: Elaboración propia

4.1.5.- ANTECEDENTES E INDICADORES CATASTRALES EN EL ÁREA DE ESTUDIO

Los datos que entregan los registros oficiales tienen gran relevancia por cuanto deben informar y orientar la toma de decisiones a partir del estudio de tendencias. Es así como en una revisión simple del último censo y del catastro urbano SII, logran confirmar aspectos revelados en el trabajo de campo. Esto, principalmente respecto de la conformación socio espacial y registral, cuya actualización

4.1.5.1 SOBRE LA COMPOSICIÓN REGISTRAL DEL USO DE SUELO (DESTINOS)

Según catastro del Servicio de Impuesto Internos, actualizado al segundo semestre de 2019, la composición de los destinos de las propiedades evidencia, el predominio del uso o destino habitacional, es de un 86.2% en relación al total de los predios, en comparación al destino comercial que se registra en un 3.4% de los predios estudiados. Un porcentaje similar está distribuido en otros usos. Cabe destacar que el registro de Sitios Eriazos a partir del proceso de tasación y reavalúo que se efectúa periódicamente, arroja una diferencia notoria con la realidad.

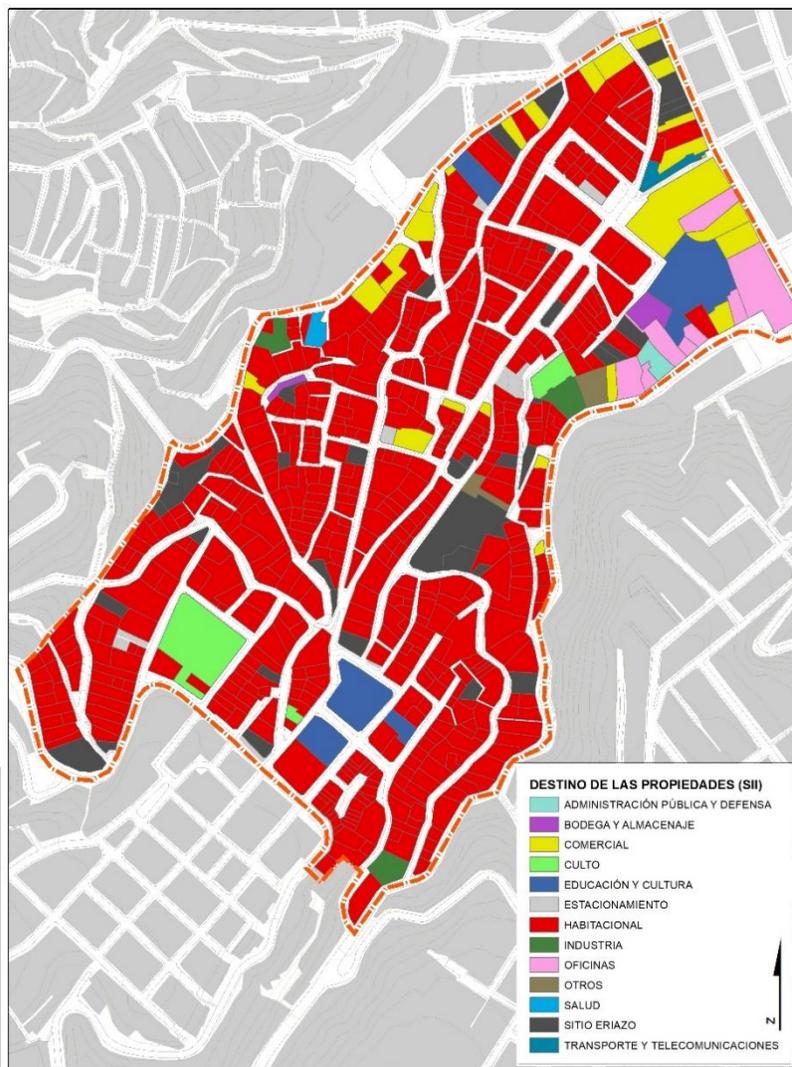


Figura 131: Catastro de destinos de las propiedades del área de estudio.

Fuente: Elaboración propia en base a Catastro SII / www.sii.cl

Esto, probablemente se deba a una falta de información o la desactualización de los datos. No obstante, este no es un desajuste menor, sino que, al contrario, es de gran incidencia en la posibilidad de asumir responsabilidad sobre la mantención de aquellos predios que están abandonados físicamente, pero no se registran como tal.

Finalmente, esta variación implica que aquellos sitios eriazos no catastrados, tiene destinos habitacionales u otros y que por lo tanto no están afectos al impuesto de sobretasa que tiene como uno de sus objetivos ejercer presión sobre la mantención de la propiedad y la participación de esos predios en el potencial de edificabilidad del suelo urbano, por lo tanto, de la calidad ambiental, paisajística de su entorno.

4.1.5.2 SOBRE EXCENCIÓN DE IMPUESTO TERRITORIAL

Otro aspecto orientador del panorama sobre predios del área de estudio, es la conformación de propiedad del suelo. Del análisis del indicador de avalúo fiscal de libre consulta, es posible visualizar el claro predominio de propiedades exentas del pago de impuesto territorial. Esta situación refleja al menos dos aspectos, uno relacionado con la dimensión operativa desde el punto de vista económico, dado que la retribución y reinversión de los impuestos territoriales debe permitir la mantención del entorno urbano, en condiciones mínimamente funcionales. La merma de este tipo de ingresos en el sistema de administración local, denota además el escenario sobre el tipo de propietario y su relación con la base económica local. Profundizar en las causas y la objetividad de esta información puede –eventualmente- aportar en la diferenciación de la realidad sobre tenencia y propiedad.

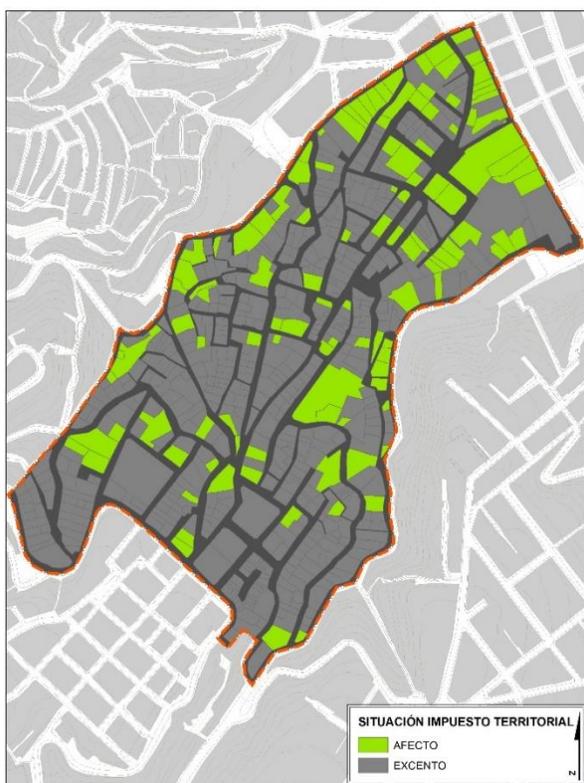


Figura 132: Catastro binario de propiedades afectas y exentas de impuesto territorial. / **Fuente:** Elaboración propia en base a Catastro SII - www.sii.cl

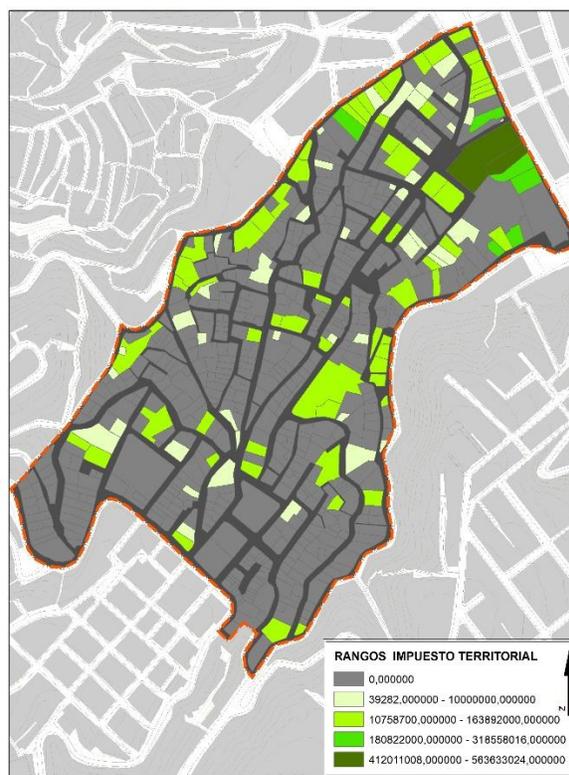


Figura 133: Detalle rangos del valor de impuesto, de las propiedades afectas. / **Fuente:** Elaboración propia en base a Catastro SII - www.sii.cl

4.1.5.3 SOBRE DISTRIBUCIÓN Y CONCENTRACIÓN DE MATERIALIDAD ADOBE Y SU RELACIÓN CON EL PATRIMONIO MODESTO

Desde la revisión de datos censales (2017) es posible confirmar las tendencias antes estudiadas, sobre la ubicación y emplazamiento predominante del patrimonio modesto. La asimilación, en términos genéricos, de la materialidad “adobe” al sistema constructivo definido como Balloon Frame, es un supuesto que arroja coincidencias, como la concentración de esta tipología en ambas laderas del área de estudio. En segundo lugar, es evidente la relación temporal -o histórica- de esta materialidad, distribuyéndose preferentemente en sectores cercanos al área histórica, o cercano al plan de la ciudad.

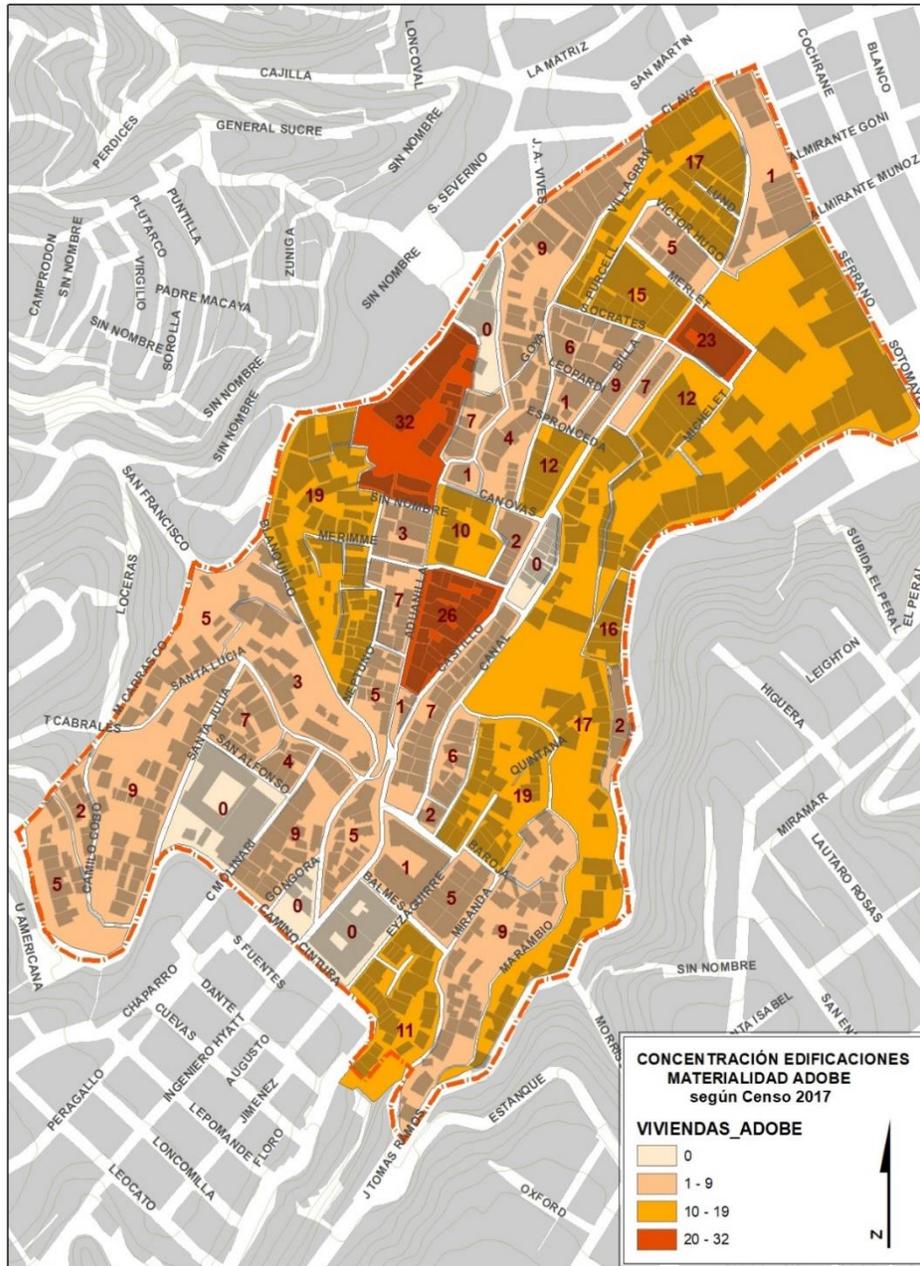


Figura 134: Concentración de edificaciones de materialidad predominante ADOBE

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017 / INE

4.1.6.- SÍNTESIS ENTREVISTAS HACEDORES

SINTESIS ENTREVISTAS HACEDORES		
Tipo de actor	Resumen General	Puntos importantes
Cristian Amarales Dirigente Cerro Cordillera	La planificación urbana en Chile debe ir de la mano de soluciones habitacionales como las cooperativas y de una ley de vivienda incorporando tecnología, equipos humanos y una planificación. Teniendo en cuenta al equipo humano, a los vecinos con una visión de territorio. Dar también la capacidad de trabajo, incorporar el sistema educacional y no segregar sectores, incorporar a los vecinos residentes y a los nuevos. No desplazar a la gente y considerar la participación ciudadana para cualquier desarrollo urbano dentro de la ciudad. Generar mesas de trabajo, que en el caso de la rehabilitación de la población obrera fueron centrales para la realización del proyecto. Construir para los habitantes no para el turista, pensar en quienes son los residentes	Considerar la participación ciudadana para el desarrollo de proyectos. Visión de territorio. No segregar sectores, ni desplazar a la gente. Generar mesas de trabajo. Pensar la ciudad para los residentes.
Catalina Pacheco Integrante Colectivo Re	Importante destacar las tipologías originales de la quincha con tabique en madera y revoque en tierra o tabique con adobillo, que son las dos que predominan mayormente y la construcción mixta con adobe como algo muy propio de Valparaíso, ya que la mayoría de nuestros cerros es arcilloso. Enfocar la restauración a la sustentabilidad y a la recuperación del oficio del maestro carpintero, del maestro yesero. Actualmente muy caro por los tiempos, un muro en tierra es mucho demora mucho más que otros procedimientos de construcción. Reconocer la posibilidad que se dio de intervenir el inmueble gracias a la apertura del dueño. Ver las cooperativas de vivienda como una organización territorial y fundamental para generar rehabilitaciones o construcciones de vivienda. Ver como en otros países se trabaja directamente con las cooperativas de vivienda, siendo ellas las que construyen las casas.	Destacar el metodo constructivo de quincha con tabique en madera y revoque en tierra o tabique con adobillo. Ver otras manera de financiar la intervención de inmuebles como el trabajo a cambio de pago. Ver las cooperativas de vivienda como una organización territorial
Rui Cardoso Integrante Colectivo Re	Llega a vivir a la casa Re a través de un trato con el dueño valorando el trabajo hecho de restauración del inmueble a cambio de poder vivir en el por una cantidad de tiempo. Respecto a los problemas del barrio no cree que estén enfocados en la delincuencia, si no más bien en que los arrendatarios de estos barrios que no tienen capital para poder invertir en sus propiedades. Los dueños no saben que hacer con sus propiedades tan grandes, que al final son 4 casas dentro de 1. También es importante considerar el rehabilitar considerando las técnicas constructivas antiguas, con los oficios.	Ver otras manera de financiar la intervención de inmuebles como el trabajo a cambio de pago. Se identifica como problema que los arrendatarios de estos inmuebles no tienen capital para intervenirlos. Reconocer las técnicas constructivas antiguas.
Emilio Callejas Residente Calle Massini	Ver la posibilidad de dejar peatonal el pasaje Marambio para poder subir a pie y en bicicleta. No se escucha mucho de robos a casas, es más a turistas. Percibe el barrio como un lugar tranquilo porque esta cerca del centro y es un barrio más residenciales. Se entiende los huertos urbanos por una necesidad de espacios verdes porque el cerro no las contempla y además permite rehabilitar espacios que estaban originalmente destinados a basurales. Señala que existen muchas casas antiguas sin mantención, con materiales que uno puede volver a reutilizar o problemáticas con techumbre, no solo pintar la fachada ver los temas de fondo. Esto obliga a las personas a abandonar sus barrios o ir hacinándose en otros espacios. Ver la posibilidad de que la misma gente pueda colaborar en estos trabajos menores de reparación de las casas en conjunto de un arquitecto que consiga los permisos. Tener la posibilidad de hacer alianzas con instituciones educacionales de restauración para que puedan enseñar en las casas y a su vez colaborar con la rehabilitación de ellas.	Huertos urbanos entendidos como necesidad de áreas verdes y de rehabilitación. Muchas casas antiguas sin mantención, lo que obliga a personas a abandonar sus barrios. Tener la posibilidad de generar alianzas de trabajo con instituciones educacionales que enseñen restauración

4.2. LAS HERRAMIENTAS Y MECANISMOS.

4.2.1 CONSIDERACIONES EN TORNO AL MARCO LEGAL Y HERRAMIENTAS PARA UNA REACTIVACIÓN DE POBLAMIENTO.

Respecto a las herramientas existentes en el país, la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), promulgada el 18 de diciembre de 1975, es la superior en lo relativo a urbanismo y construcción, y contiene distintas modificaciones que se extienden hasta el día de hoy. En esta ley es posible encontrar la mayor parte del marco jurídico, y funciona en complementariedad con otras, y en conjunto delimitan, norman y regulan la forma en que se construyen las ciudades.

En la LGUC se encuentran dos artículos especialmente relevantes en torno al tema tratado que sirven como herramientas fuertes para un posible repoblamiento en cerro Cordillera. Estos artículos de relevancia en este sentido son la Zona de Construcción Obligatoria y la Zona de Remodelación, y ambos componen una figura potente que permite, entre otras cosas, generar en conjunto planes seccionales y crear herramientas específicas para la zona a intervenir. A su vez, son complementarios y deben resguardar en coherencia y concordancia con el Plan Regulador Comunal, que entrega facultades específicas al alcalde, permitiendo alianzas estratégicas con el MINVU, de manera de poder ejecutar estos planes en complemento con los beneficios que existen desde el ministerio.

Además, es posible encontrar normativa apropiada que viene a complementar y contener las herramientas existentes reglamentadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y que contiene las disposiciones operativas en función de lo que la Ley establece. En ella se pueden mencionar la introducción del concepto de vivienda colectiva, como una figura relevante dentro del estudio que se lleva cabo, y también los conceptos de *Patrimonio Modesto* y *Patrimonio Cultural*, que son de suma relevancia tomando en consideración que parte del polígono de estudio se inscribe dentro del área declarada Patrimonio de la Humanidad, y por lo tanto es necesario realizar un esfuerzo en torno a proteger la infraestructura a los usos históricos del sector portuario y de los sistemas de transporte.

A su vez es necesario hacer hincapié en las herramientas complementarias que existen en otros cuerpos legales y que fortalecen la posibilidad de generar propuestas que sean ejecutables en el tiempo. De esta manera es importante señalar que no solo se debe ahondar en políticas habitacionales y urbanas, sino que también debe existir una cohesión en torno a la inversión que permita una activación económica en el lugar y que permita la sostenibilidad de quienes serán sus futuros habitantes.

Respecto a la necesidad de gestionar de manera integrada y complementaria entre los distintos servicios y unidades correspondientes, es fundamental el rol municipal como la entidad directamente relacionada con las comunidades.

Las capacidades eventualmente limitadas, por diversas razones, principalmente presupuestarias, son un elemento que no debe restringir la posibilidad de gestionar y coordinar acciones decididas y planificadas con el objeto de desencadenar procesos de recuperación urbana, considerando para ello las externalidades y el requerimiento de continuidad en el tiempo.

A continuación, se resumen algunas herramientas que han sido identificadas como relevantes para el objetivo de recuperar, repoblar, reactivar y regenerar.

4.2.2. LEY DE PRESUPUESTO MINVU 2020

Esta ley establece glosas que permiten desarrollar figuras legales para realizar compras de terrenos y aumentos de porcentajes de montos asignados a subsidios. Dentro de los destacados que generan figuras específicas para urbanización se encuentran:

4.2.2.1. **Glosa Nº3, Subtítulo 33, ítem 1**

Esta glosa contempla una serie de ítems que pueden ser aplicados a subsidios como figuras legales incorporables para desarrollar proyectos habitacionales. Dentro de ella podemos encontrar numeradas en letras las siguientes:

- **Recursos destinados a ampliación (letra e):** Destinación del 10% para postulantes que desean ampliar su vivienda para recibir a un adulto mayor con dependencia económica y/o física, con condiciones que se establecerán en el programa. Esto corresponde al programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, capítulo I.
- **Recursos a financiamiento de condominios sociales (continuación letra e):** El Programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios deberá destinar al menos un 20% a este tipo de obra.
- **Otorgamiento de recursos a personas jurídicas con derecho público o privado (letra i):** Este ítem permite que se puedan construir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o bien mejorarlas a través de la constitución de personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro. La incorporación de este ítem en la glosa 3 se hace por primera vez en el año 2017, agregando en la ley de presupuesto de la República de Chile la posibilidad de que los municipios puedan participar como receptores para proveer vivienda pública, lo que permite ofrecer subsidios habitacionales para instituciones sin fines de lucro, por lo tanto, crea una figura que medie para adquirir propiedades para inversión en vivienda colectiva, estableciendo un mecanismo de financiamiento mixto entregado por la municipalidad y el Minvu.

Se considera una herramienta potente y que en la actualidad se ha utilizado con resultados positivos ya que permite que puedan constituirse inmobiliarias populares, como ocurre en el caso de la Municipalidad de Recoleta, quienes a través de su Corporación Municipal de Innovación y Desarrollo Económico y Social permiten ofrecer a personas y/o familias con vulnerabilidad social una vivienda con buenos estándares de habitabilidad, servicios básicos y entorno a través de sistemas de alquiler social que administrado por el gobierno comunal permita un acceso justo al hábitat.

De esta manera funcionan bajo un Modelo de Gestión Municipal (Corporación) que permita operar tanto con el sector público como en el privado, generando una relación de cooperación entre ambos sistemas. Esto permite a su vez realizar gestión de suelos para la construcción o mejoramiento de viviendas sociales y gestionar recursos del Estado para que familias vulnerables puedan acceder a subsidios de arriendo.

Este modelo de gestión territorial se concreta a través de la generación de una Corporación de Fomento de Obras de Desarrollo Comunal y Productivo, la cual, con una mirada urbana, puede gestionar la adquisición del suelo por distintos mecanismos, ejecutar la construcción o readecuación de inmuebles para viviendas en alquiler social. Y luego, con los recursos obtenidos del arriendo (monto que será de acuerdo a los ingresos de los beneficiados) poder administrar los inmuebles autosustentablemente y además obtener recursos para reinvertirlos y multiplicar esta experiencia.

Esta glosa se encuentra normada por la **Resolución Exenta N° 513 del 2018** que establece las condiciones de operatividad y además la identifica regulada por el D.S.49. Respecto a los montos para la ciudad de Valparaíso se señalan UF50.000 como antecedente para ese año, y un espacio territorial específico que se definió en torno a la Zona de Conservación Histórica establecida en el Plan Regulador Comunal, lo que hace viable la ejecución de la rehabilitación de inmuebles y posterior arriendo de estos. El monto señalado en aquella resolución corresponde a la mitad del asignado nacionalmente y permite evidenciar la prioridad que se le da a la integración socioespacial de grupos vulnerables en la Región por parte del Ministerio.

En cuanto al proyecto Condominio Justicia Social, este fue construido en el año 2020, con departamentos de 57 m², ejecutado por MINVU y la Municipalidad de Recoleta, con aportes de ambas entidades. Esta figura también se está utilizando en Valparaíso, en el edificio Tassara (más conocido como el Liberty), y se encuentran en proceso de materialización de su rehabilitación para un proyecto de arriendo social en Barrio Puerto que se acogió a esta glosa, y en la actualidad se encuentra en gestiones para avanzar en su recuperación. Este proyecto ha sido ejecutado por el Minvu y la Municipalidad de Valparaíso.



Figura 135: Imagen del proyecto del condominio Justicia Social construido el año 2020
Fuente: www.innovarecoleta.cl



Figura 136: Edificio Tassara o "Liberty", en Barrio Puerto, Valparaíso
Fuente: elaboración propia

-Postulación de Cooperativas Cerradas (letra j): Permite a cooperativas cerradas de vivienda postular al programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda conforme al artículo 52 del D.S. N° 49 y al Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios. Permite además otorgar préstamos para financiar servicios de asistencia técnica, los que deberán ser restituidos en un plazo máximo de 3 años. Esta postulación se encuentra normada por la resolución exenta N° 1266 del año 2020, orientándose a grupos vulnerables, ubicados especialmente en zonas urbanas bien localizadas, donde su alto valor dificulta el desarrollo de proyectos habitacionales. Se define ahí un monto de UF100.000 para la región de Valparaíso, y está considerada la Zona de Conservación Histórica definida en el Plan Regulador. De esta forma las Cooperativas Cerradas de Vivienda pasan a asumir labores de Entidad Patrocinante del proyecto habitacional destinado a atender a sus socios y pueden además presentar un ahorro colectivo como aporte al momento de postular.

-Regeneración Urbana (letra k): El Minvu, a través de los Serviu, podrá desarrollar y ejecutar intervenciones y procedimientos en conjuntos habitacionales o territorios definidos con el objeto de regenerarlos o mejorarlos pudiendo construir, demoler, remodelar, alterar,

mantener, reconstruir, otorgar arriendo, realizar obras asociadas a cambios de destino de inmuebles, recibir inmuebles en donación, permutar o adquirir, fusionar o subdividir inmuebles.

4.2.2.2. Glosa Nº4, la adquisición de terrenos

El Serviu podrá transferir, a título gratuito, terrenos de su propiedad a familias y/o comités de vivienda que postulen a los programas habitacionales destinados a la población más vulnerable del país, o bien para proyectos de integración social.

4.2.2.3. Glosa Nº10 sobre la asociación entre Minvu y Municipalidad

El Minvu, a través de los Seremi de Vivienda y Urbanismo, podrá asociarse con Municipalidades y/o con otras entidades, públicas o privadas, para el desarrollo de proyectos habitacionales y mejoramiento urbano que se materializará mediante un convenio de colaboración y/o la constitución de una sociedad mixta, en cuyo caso los estatutos de dicha sociedad deberán establecer las condiciones, aportes, y funciones de los socios entre otros puntos relevantes. Esto permitirá que para el desarrollo de los proyectos se puedan realizar gestiones relacionadas con la adquisición, arrendamiento, enajenación y constitución de derechos y gravámenes sobre inmuebles y la contratación de obras de construcción y urbanización. Una vez cumplida la función de esta sociedad se deberá disolver, liquidándose el patrimonio y repartiéndose en proporción a los aportes de cada socio, quedando como sucesor el Minvu.

4.2.2.4. Glosa Nº11, en torno a la adquisición de terrenos

Los Serviu, con autorización del Minvu, podrán destinar hasta el 5% de los recursos de la asignación presupuestaria al Fondo Solidario de Elección de Vivienda para realizar estudios preliminares y adquisición de terrenos en comunas en las que, conforme al sistema de información territorial, muestren una demanda significativa de vivienda para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población. Esto se encuentra normado de acuerdo a la resolución exenta Nº 260 del año 2020.

4.2.2.5 Glosa Nº12, financiamiento de proyectos emplazados en sectores con potencial de desarrollo urbano

El fondo Solidario de Elección de Vivienda asignará presupuesto a proyectos que se emplacen en sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano y de acceso a bienes públicos. Además el Minvu podrá permitir para la selección y asignación de los subsidios montos superiores a los establecidos en el derecho que reglamenta dicho programa habitacional, con el objeto de financiar la adquisición y/o habilitación de terrenos. El porcentaje máximo que se puede comprometer por esta vía no podrá exceder al 20%. Esto se encuentra normado por la Resolución Nº 536 del 2020.

4.2.3. ZONAS DE CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA Y DE REMODELACIÓN (ART 72º Y 76º LGUC)

Esta figura permite a las municipalidades que tengan Plan Regulador Comunal fijar zonas de remodelación en donde se permite congelar la situación existente y establecer un plan de renovación, lo que puede ser solicitado por la Seremi Minvu. El uso de esta herramienta posibilita generar un plan seccional específico para la zona, en donde el estudio previo permite identificar las falencias y zonas de intervención para expropiación, espacios públicos e intervención vial.

A su vez la Zona de Construcción Obligatoria permite declarar, tal cual como lo señala, la obligatoriedad de zonas de construcción, lo que posibilita que herramientas complementarias como subsidios del Minvu generen llamados específicos que se ajusten a la zona de intervención, tomando en cuenta diversas escalas desde viviendas unifamiliares o condominios, hasta intervenciones ejecutadas por el programa “Quiero mi Barrio”, y por lo tanto, abordar todas las escalas de habitabilidad existentes partiendo desde lo privado hacia el ámbito más colectivo.

Esto también permitiría que quienes están en posesión de propiedades en mal estado puedan acceder a subsidios específicos para mejoramiento de vivienda o reparación de las mismas, los cuales pueden someterse a llamados especiales que permitan incrementar los montos asignados para realizar intervenciones más profundas en las propiedades. Respecto a lo anterior se tiene como referente el “Programa de Rehabilitación Patrimonial Minvu”, en donde se pudo acceder a la rehabilitación de viviendas en Zonas de Conservación Histórica (Bustamante, 2005), por tanto constituyeron una herramienta contundente para poder preservar construcciones de alto valor arquitectónico y urbano dentro de la ciudad.

Este tipo de herramientas permitiría al cerro Cordillera reactivar una oferta de arriendo importante, y no solamente centrarse en la repoblación en base a la obra nueva, y de esta manera, entonces, poder seguir conservando las construcciones existentes para plantear remodelaciones y/o rehabilitaciones, junto con las demoliciones de inmuebles que se encuentren en un estado de deterioro de una envergadura mayor que imposibilite su restauración (Art.148º LGUC). Además, como parte del plan de acción se podrá aplicar esta figura de demolición tomando en consideración su ejecución como última instancia, y enfocado en inmuebles que ponen en riesgo la vida de las personas. A su vez debe contemplarse en todos estos procesos la participación ciudadana que deberá ser promovida por la municipalidad (Art 82º LGUC).

En este sentido es importante analizar experiencias existentes respecto a Zonas de Recuperación Urbana. Un caso que se puede señalar es la iniciativa del año 1987 en la comuna de Santiago donde se llevó a cabo un encuentro comunal a objeto de debatir y analizar la condición de deterioro y la aplicación de políticas que mejoraran la calidad de vida de sus habitantes. Uno de los pasos determinantes en la recuperación residencial de la comuna fue la creación de la Corporación de Desarrollo de Santiago (Cordesán), institución privada sin fines de lucro –dependiente del Gobierno Local–, cuyas líneas de acción se orientaron a generar mecanismos de confianza que dieran cuenta de que invertir y vivir en el centro era rentable. A esta corporación se le encargó el estudio “Imperativo de la Recuperación Urbana: algunos costos de la expansión”, cuyas conclusiones demostraron que los costos sociales y económicos de incorporar un nuevo residente en el centro era dieciséis veces más rentable que localizarlo en la periferia. Estos antecedentes se convirtieron en la piedra angular para la posterior creación de una línea de subsidio habitacional dirigida a la construcción de viviendas en las zonas definidas de renovación urbana, y cuyo monto alcanzaría las doscientas unidades de fomento (Yañez, 2011).

4.2.4. PLANOS DE DETALLE (EX SECCIONALES ART 28º BIS LGUC)

Corresponde a la herramienta que permite fijar las reglas y zonas de intervención dentro de la zona de remodelación y/o construcción, es aplicable al Plan Regulador Comunal y permite poder realizar nuevos trazados, anchos, fijar zonificaciones y uso de suelos detallados, además de terrenos que estén afectos a expropiación u otras disposiciones que afecten espacios públicos. Al contar con una memoria explicativa permite realizar un diagnóstico del espacio a intervenir y así poder definir parámetros en base a las problemáticas y atributos hallados. El plan seccional a su vez puede identificar zonas no edificables (Art.2.1.17. OGUC), por constituir peligro, lo cual permite generar un ordenamiento territorial al respecto y generar zonas seguras de construcción, evitando catástrofes humanas con las condiciones geográficas que se dan en el territorio.

La aplicación de este plan se basa centralmente en el conocimiento de las características de las edificaciones existentes con su volumetría y densidades, entre otros aspectos, por tanto su memoria explicativa y los planos que grafiquen la situación existente como la de propuesta de intervención son centrales al momento de su ejecución.

A su vez, contar con esta herramienta permite generar alianzas estratégicas que vayan de la mano con otros recursos de otras entidades gubernamentales como el financiamiento de proyectos con cargo al Fondo Regional de Iniciativa Local (FRIL) correspondiente al Gobierno Regional y que permite financiar proyectos de infraestructura que sean postulados por la municipalidad.

4.2.5. PLAN DE RECUPERACIÓN URBANA DE VALPARAÍSO (PRDUV)

El antecedente de este plan corresponde a una iniciativa que surgió en el año 2006 fruto de un contrato de préstamo entre el Gobierno de Chile y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para intervenir de manera integral en el territorio urbano considerado área patrimonial de Valparaíso. En él se reconocía el área declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, que cruza en parte el área de intervención.

En este sentido se toma en consideración este plan por el hecho de que los atributos declarados por la Unesco se extienden más allá de los límites establecidos, por lo cual este se considera de vital importancia como modelo de gestión integral. Dentro de las cualidades con las que contaba se encontraba el trabajo entre diversas entidades gubernamentales como la Municipalidad, Minvu, Serviu, Corfo y Sercotec, aportando un monto de \$73.000.000 US.

Como se analizó en el marco teórico de este estudio, la visión economicista de la iniciativa ha sido su principal crítica, donde la integralidad de sus acciones no se vieron reflejadas en una mejora sostenida de los barrios que intervino, generando asimetrías entre los cerros Alegre y Concepción en contrapunto con el Barrio Puerto, donde el rol del Estado se vio muy disminuido producto de una institucionalidad débil y desarticulada que no pudo generar acciones integrales ni una gobernanza apropiada. A pesar de esto, el PRDUV ha sido el programa que en forma más adecuada se acerca a la necesidad de recuperación integral de los barrios históricos de la ciudad.

4.2.6 NOTAS SOBRE EL ROL MUNICIPAL

La municipalidad se define como una corporación autónoma de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, que tiene como finalidad satisfacer las necesidades de la comunidad local, y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna, según está dispuesto en el artículo 1º de ley Nº 18.695 de Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Respecto a esto existen funciones en torno a obras, en donde de acuerdo a lo indicado en la letra e), del artículo 3º de la LGUC se establece que “debe aplicar las disposiciones sobre la construcción, en la forma que determinen las leyes, sujetándose a normas técnicas de carácter general que dicte el ministerio respectivo” y en donde a la dirección de obras de acuerdo al artículo 24º, se le asigna , entre otras funciones el velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), el plan regulador y las ordenanzas correspondientes.

Sumado a esto se debe agregar que tiene el rol de fiscalizar las obras en uso, a fin de certificar el cumplimiento de las disposiciones legales técnicas que las rijan. Es importante destacar dentro de sus funciones el hecho de que pueda mantener actualizado el catastro de las obras de urbanización y edificación realizadas en la comuna a fin de poder contrastarlo con los planes existentes que puedan ejecutarse y tener así mismo una radiografía respecto a la situación de la ciudad. Esto permite tener una ciudad que se mantiene bien conservada y también integra planes que permitan incentivar la activación de barrios, comercios y oferta de vivienda. Dentro de las otras responsabilidades se encuentra dirigir las construcciones que estén a cargo de la administración municipal, que sean ejecutadas directamente o a través de terceros y en general aplicar las normas legales sobre construcción y urbanización en la comuna.

Debe además realizar una labor fiscalizadora de la ley de ordenanzas locales, por lo cual debe contar con una capacidad de inspección técnica acorde a la demanda de la ciudad, y así permitir, entre otras cosas: dar cumplimiento a resoluciones internas y hacer seguimiento de su cumplimiento; verificar el estado de viviendas que puedan constituir un peligro para los habitantes y cursar las infracciones que procedan si no se cumple con la ley; informar las infracciones que detecten a la normativa urbana y cursar directamente las citaciones y notificaciones. Por otro lado, la Oficina de Inspección Técnica de Obras (ITO), tendrá funciones generales, las cuales son:

- a) Fiscalizar el estado de las obras existentes en la comuna, informando todo caso que requiera su demolición y orden de reparación.
- b) Inspeccionar e informar sobre los reclamos de particulares
- c) Inspeccionar y recibir las obras que ejecuta el Municipio, sea directamente o por medio de contratistas
- d) Inspeccionar obras que se ejecutan en espacios públicos y dar los permisos respectivos.

A su vez, el Departamento de Inspectoría Urbana (DIU) dependiente de la Dirección de Operaciones, conforme al artículo 159º del Reglamento de Organización Interna, tendrá como objetivo controlar y fiscalizar el cumplimiento por parte de la comunidad de las Ordenanzas Municipales de la Comuna y de las disposiciones legales de competencia municipal. De ella depende, en lo pertinente, la Oficina de Inspección de Edificaciones que tiene como objetivo colaborar con la Dirección de Obras en el control de las normas relativas a edificación y construcción, así como de los edificios y monumentos que se encuentren calificados como patrimoniales, cuyas funciones generales son:

- a) Colaborar con la Dirección de Obras Municipales, en el control de las normas relativas a edificaciones y construcciones.
- b) Fiscalizar el cumplimiento de la normativa vigente que regula la instalación de locales comerciales, playas de estacionamientos, centros de enseñanza, hoteles, restaurantes, y en general, lo establecido en la LGUC, su Ordenanza y toda otra normativa al respecto.

-
- c) Fiscalizar las obras en uso a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas que las rijan.
 - d) Denunciar al Juzgado de Policía Local respectivo las infracciones detectadas.
 - e) Atender denuncias en terreno.
 - f) Cumplir las demás funciones que la Ley o el Alcalde le señale, en conformidad con el ordenamiento jurídico.

Es importante señalar que la Municipalidad debe tener la capacidad de gestión para obtener recursos a través de fondos externos existentes y contar con la capacidad técnica para el desarrollo de proyectos y planes de activación. A su vez debe generar alianzas estratégicas entre las entidades relacionadas con vivienda y activación económica, entendiéndose con esto al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Sercotec, Gobierno Regional, y Secretaria Regional de Transporte de manera que cuando se generen planes de acciones estos sean coordinados conjuntamente y con una mirada integral.

4.2.6.- SÍNTESIS ENTREVISTAS ESPECIALISTAS

SINTESIS ENTREVISTAS EX AUTORIDADES Y TÉCNICOS ESPECIALISTAS		
Tipo de actor	Resumen General	Puntos importantes
Paulina Saball y Fundación Cohousing	Glosa de presupuesto del Minvu permite sociedades mixtas, incentivos tributarios, corporaciones y fundaciones sin fines de lucro, las que tienen como finalidad la vivienda y también la adquisición de suelos destinados a proyectos habitacionales. Remodelar o construir una edificación nueva para destinarla a arriendo y aportes externos, como puede ser BID para la parte estructural. Mecanismos de expropiación pactada o sin pactar del Serviu, en el cual uno puede expropiar para fines habitacionales. Generar inversiones en muros de contención y que sea considerado aparte del valor de la vivienda. Generar el financiamiento de estos inmuebles a través de uso mixto, con esto generar cierta rentabilidad para los gastos comunes, incluir servicios en ellos. Tener a todos los actores presente que entran en juego en el tema. Funcionar como en la municipalidad de Bristol, en Inglaterra, en donde se cita a una comisión que va desde arquitectos, vecinos, y el arquitecto que expone el proyecto y vienen las observaciones inmediatamente. Descentralización, para visibilizar los problemas que son de la región.	Utilización de la Glosa de presupuesto del Minvu. Apoyo de aportes externos/mixtos como el del BID para temas estructurales. Mecanismo de expropiación pactada o sin pactar del Minvu. Inversiones para muros de contención. Descentralización. Comisiones que permitan que todos los involucrados en un proyecto urbano o de menor escala puedan entregar su visión
Adriana Germain (Ex Directora de obras Municipalidad de Valparaíso)	Reconocimiento de las Zonas de Conservación Histórica. La ciudad tiene un ordenamiento territorial y que se ve a través de las calles, los causes y la ocupación de las viviendas. La existencia de una planificación que permita generar ciudad y que tenga la capacidad de generar urbanización en todos los sectores de ella. Recalcar que las facultades de la CORMU pasaron al SERVIU y eso no está derogado actualmente. Mirar la construcción obligatoria desde una perspectiva que genere incentivos a las personas, como por ejemplo en el tema de las cooperativas de viviendas el valor del suelo lo absorbe el SERVIU y también la consideración del propietario del terreno, no excluirlo y generar de esta manera una pertenencia con el barrio. Así mismo es importante que exista una revisión de los problemas que generan los subsidios que elabora el ministerio y de esta manera crear un acuerdo a las características topográficas de los edificios patrimoniales y tomar en consideración a las personas que están radicadas ahí.	Reconocimiento de Zonas de Conservación Histórica. Entender que la ciudad si tiene un ordenamiento territorial. Recalcar que las facultades de la CORMU pasaron al SERVIU. Construcción obligatoria desde una perspectiva de incentivos. Revisión de los problemas que generan subsidios elaborados por el Ministerio
Miguel Lawner (Ex Director ejecutivo CORMU)	Recuperar las Cormu. Si no se pueden constituir la Cormu debe ser el Serviu en sociedad con la Municipalidad la que realice proyectos. Utilizar las atribuciones que tiene el Minvu como herederos de las anteriores corporaciones, las que están vigentes. Potenciar estas sociedades mixtas de responsabilidad limitada ya que están mucho más liberadas que la administración pública para efectuar obras. Tener además una política activa de suelos. Serviu mantiene las facultades para expropiar, comprar y/o adquirir y además de tasar terrenos lo que permite desarrollar proyectos que vayan en pro de la vivienda, de esta manera terminar con la especulación urbana. Reincorporación de la peritos para la tasación de terrenos que permitan fijar valores en beneficio del bien común. Generar rehabilitaciones en beneficio de los residentes, lo que implica modificar las disposiciones actuales del Minvu, en cuanto a un revisión de los subsidios. Generar un banco de suelos. Empujar a Bienes Nacionales que tiene atribuciones para entregar terrenos.	Recuperar las Cormu. Potenciar las sociedades mixtas de responsabilidad limitada. Expropiar, comprar, y/o adquirir suelos para proyectos de vivienda. Tasación de terrenos por parte del Minvu. Revisión de subsidios y Banco de suelos. Potenciar a Bienes Nacionales que tiene atribuciones para entregar terrenos gratuitos
Raul Araya (arquitecto independiente)	Problemas con pequeñas empresas es porque no tienen capital propio para subsistir en el tiempo si los estados de pago no se hacen al día, existen problemáticas respecto al cambio que tienen los proyectos en torno a los presupuestos, al final salen más caros de lo presentado por Serviu. Existe una diferencia de miradas entre nivel central y la oficina de Serviu regional que hace que los proyectos no avancen. Por otro lado Serviu no tiene la capacidad de hacer proyectos. Es fundamental que los profesionales se hagan cargo de los temas. Serviu no cuenta con políticas públicas de largo alcance.	Cambio de los valores de los presupuestos en obra. Serviu no cuenta con políticas públicas de largo alcance. Diferencia de miradas entre nivel central y oficina Regional.

4.3. LA DEMANDA

4.3.1 ESTIMACIONES DE LA DEMANDA EN RELACIÓN AL ÁREA METROPOLITANA DE VALPARAÍSO

Una estimación general de la demanda potencial de vivienda en el anfiteatro histórico de Valparaíso implica recurrir a varias fuentes. Por una parte, ya se comentó que unos 100 mil habitantes abandonaron el centro histórico de Valparaíso durante el siglo XX. Por otra, y tomando en cuenta los últimos 25 años, mientras la comuna de Valparaíso aumentó su población solo en poco más de 14 mil habitantes (especialmente en el sector de Placilla – Curauma), prácticamente cada una de las otras comunas del Gran Valparaíso, incluidas Quillota, La Cruz y La Calera, aumentaron su población en más de 30 mil habitantes. El caso de Viña del Mar es particularmente interesante pues aumentó su población en 30 mil habitantes pese a que perdió casi 40 mil habitantes con la creación de la nueva comuna de Concón. En síntesis, mientras la gran zona metropolitana de Valparaíso aumentó su población en 220 mil habitantes en los últimos 25 años, la comuna de Valparaíso lo hizo en menos de un 10% de esa cifra, teniendo el crecimiento más bajo en relación a su población original (5%). Con estos antecedentes es claro que las personas están migrando de Valparaíso a otras comunas en busca de mejores condiciones de habitabilidad o porque no encuentran en Valparaíso la vivienda que requieren a un precio accesible.

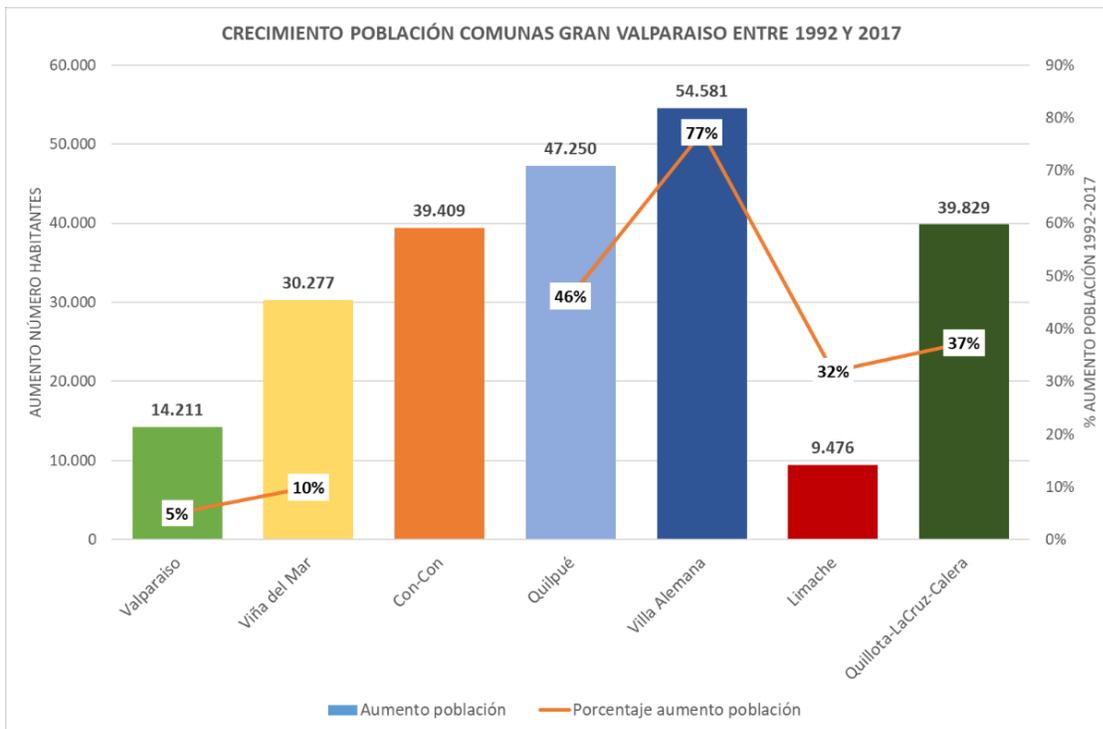


Figura 137: Crecimiento población comunas del AMV

Fuente: elaboración propia con datos INE

Las personas se van a vivir a otras comunas, pero el centro de Valparaíso sigue siendo el principal atrayente de viajes del Gran Valparaíso. Todos los días más de 42 mil personas viajan al plan de la ciudad puerto. La paradoja es que la mayoría de esos viajes se realizan en metro desde Villa Alemana. O sea, mientras Villa Alemana supera a Valparaíso en viviendas nuevas construidas, también aumenta la cantidad de personas que se trasladan desde Villa Alemana todos los días a trabajar a Valparaíso. Estos datos no incluyen el creciente número de personas que viajan a Valparaíso desde la conurbación Quillota, La Calera, La Cruz.

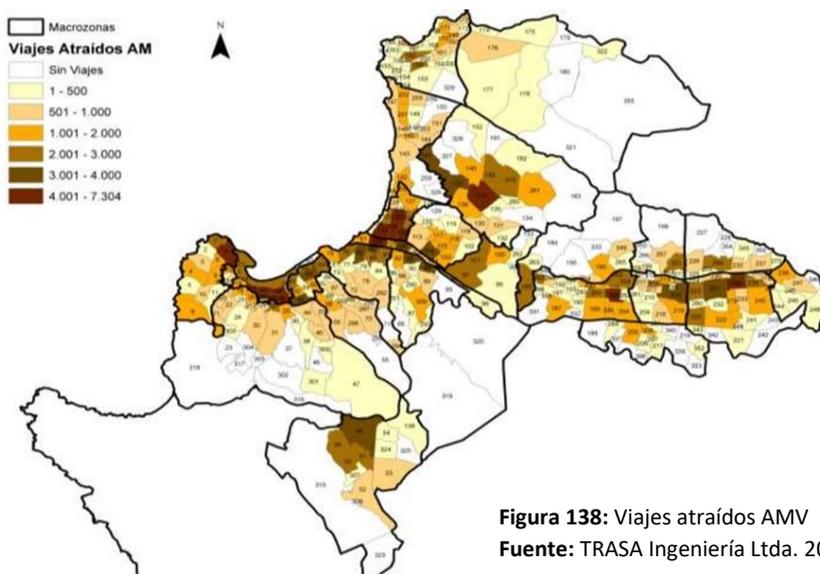


Figura 138: Viajes atraídos AMV
Fuente: TRASA Ingeniería Ltda. 2013

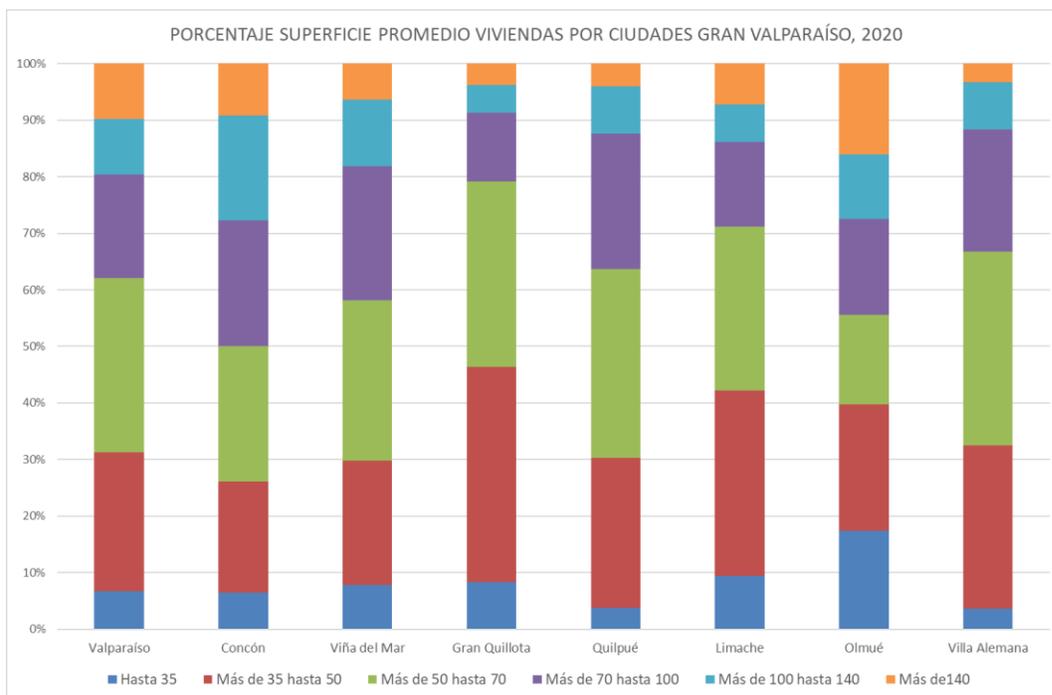


Figura 139: Porcentaje Sup. Promedio viviendas por ciudades del Gran Valparaíso, 2020
Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

Respecto a la oferta de vivienda de los últimos tres años (2017-2020), Viña del Mar tiene el mayor ofrecimiento (sobre todo concentrado en departamentos). Villa Alemana y Curauma concentran la oferta de casas. Hace solo tres años, el segundo lugar en oferta de viviendas le correspondía a Valparaíso, pero ahora ha pasado al cuarto o incluso al último lugar entre las comunas que conforman el Gran Valparaíso.

En términos de la compra de vivienda ocurre algo parecido, como puede apreciarse en el siguiente gráfico. Si en el primer semestre de 2017 las 649 viviendas (departamentos y casas nuevas) compradas en Valparaíso representaban cerca de un cuarto de las 2715 viviendas totales compradas en el Gran Valparaíso para el segundo semestre del 2019, esa cifra baja a menos del 14%, al contrario de las otras comunas.

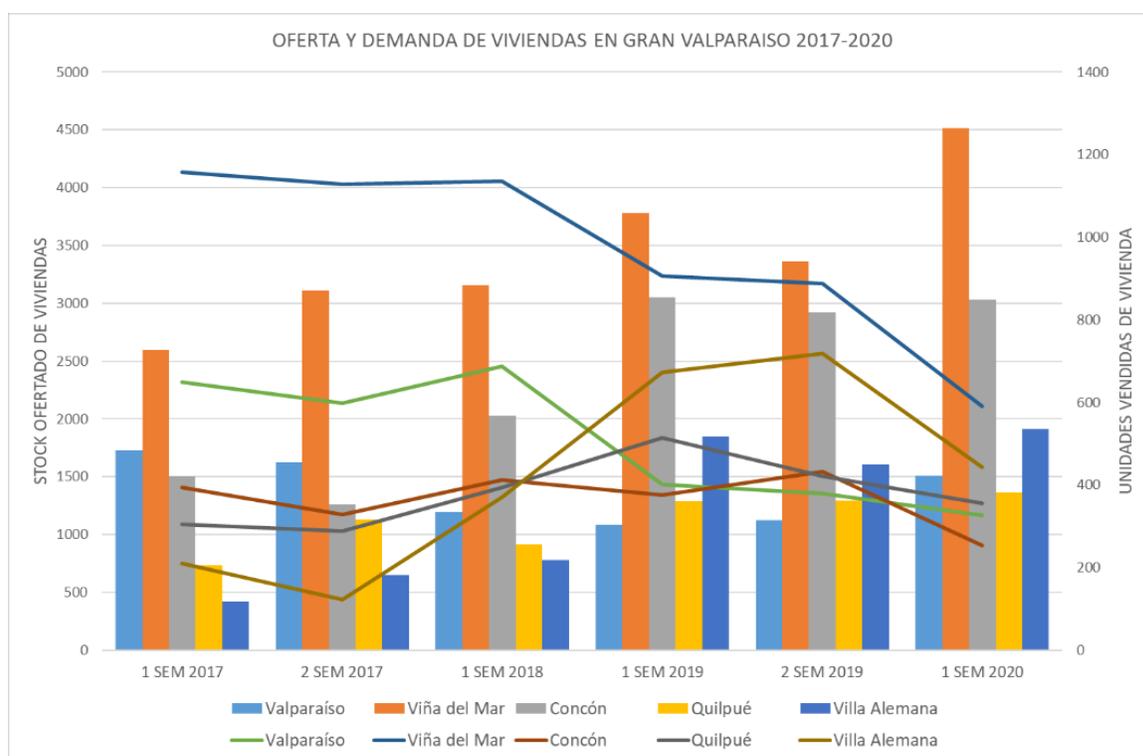


Figura 140: Oferta y demanda de viviendas en el Gran Valparaíso

Fuente: Informe de Coyuntura Inmobiliaria INCOIN

4.3.2 ESTIMACIONES DE LA DEMANDA LOCAL

Valparaíso tiene la particularidad de presentar una importante demanda insatisfecha de pequeños proyectos asociados a la promoción de cooperativas de vivienda, y hasta ahora, año 2020, existen al menos 7 cooperativas de vivienda conformadas por 55 familias que correspondería a unas 140 personas. Proyectos de 6 a 10 viviendas son perfectamente abordables en terrenos abandonados o edificaciones deterioradas en el centro histórico de Valparaíso.

En términos del ajuste entre oferta y demanda, en torno a un 60% de las viviendas del Gran Valparaíso tienen una superficie de hasta 70 metros cuadrados, y alrededor de un tercio hasta 50 metros cuadrados. Sea por presupuesto, tamaño de la familia o necesidades de espacio, esto es coherente con el informe de Trend Group America (TGA) –empresa especializada en medir tendencias en el mercado inmobiliario– del año 2017 que indica que “... en el litoral de la V Región, las principales tipologías demandadas son de 2 dormitorios y 2 baños con el 35%, seguida de la de 3 dormitorios y 2 baños con 24,4% y 2 dormitorios y 1 baño con 24,2%”. Orden de la demanda que coincide con el orden de las tipologías más compradas en la costa del Gran Valparaíso (2D-2B, 3D-2B, 1D-1B). Lo cierto es que, dada la reducción del tamaño de la familia, la gran cantidad de hogares monoparentales o unipersonales y el cambio de hábitos de consumo y vida, los tradicionales esquemas de vivienda tipo para la familia chilena (casa de 3 dormitorios y 1 o 2 baños) están cambiando.

Luego, otro indicador relevante corresponde a los que contempla SERVIU como parte de la demanda:

-Demanda habitacional de viviendas Individual: A la fecha de hoy, el Sistema Minvu de Gestión Territorial de la Demanda, denominado MINVU CONECTA informa un registro de 15.792 familias con necesidad declarada de compra o adquisición de vivienda. Éstas se encuentran sin beneficio y tampoco están actualmente en proceso de postulación, sino simplemente inscritas (Minvu, 2020).

-Demanda habitacional de vivienda en Colectivos: Existe una organización de representación ciudadana denominada Coordinadora Ciudadana de Vivienda del Gran Valparaíso, que cuenta con 35 comités asociados que representan aproximadamente a 3.000 familias con distintas necesidades de viviendas.

4.3.1 LA AUTOGESTIÓN Y UNA NUEVA (IN)FORMALIDAD COMO MOTOR CREATIVO

Una manera apropiada de ocupación del territorio.

Como se vio en el caso del análisis del espacio público, la falta de áreas verdes “formales” en el cerro no ha sido obstáculo para la creación de espacios comunitarios y de utilidad para el barrio. Es así como en los lugares más centrales del cerro, a metros de las salidas de los ascensores, se han instalado áreas verdes autogestionadas con juegos infantiles, espacios de reunión, huertos urbanos y espacios de ocio.

Esto es un indicador claro de que la vida fluye con o sin institucionalidad, con o sin herramientas y mecanismos, por lo que en el contexto de replanteo constitucional de la nación, estas son claras señales de nueva asociatividad, construcción de comunidad, sentimiento de pertenencia a un barrio y de apropiación del territorio.

En cuanto a la recuperación del patrimonio modesto, y bajo el prisma de la autogestión, en el entorno encontramos dos casos de recuperación de inmuebles de grandes dimensiones los cuales se muestran a continuación.

4.3.1.1 Caso Massini

Se trata de la remodelación de un antiguo cité adquirido por un particular, quien de manera familiar y autogestionada ha recuperado y habilitado espacios, logrando en el transcurso de seis años la recuperación de un tercio de la propiedad de muy buena manera y a muy bajo costo. Esto es un ejemplo de cómo un propietario residente puede lograr un alto estándar y mejoramiento del entorno al actuar bajo el concepto de tenencia responsable de la propiedad.

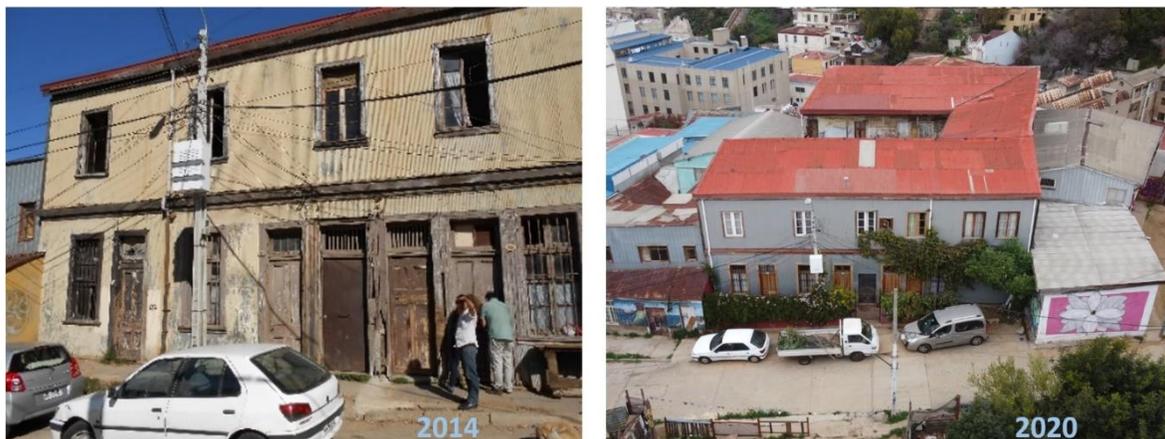


Figura 141: Imagen comparativa muestra la recuperación del inmueble

Fuente: Elaboración propia

Para lograr recuperar los barrotes de los muros se han realizado alianzas estratégicas con la carrera Restauración de Bienes Patrimoniales de Duoc UC y el mismo propietario, quien ha aprendido las técnicas y su vivienda ha servido de campo de estudio en métodos de restauración patrimonial llevados a la práctica por los alumnos.



Figura 142: Imagen comparativa muestra la recuperación del inmueble

Fuente: Elaboración propia



Figura 143: Imagen muestra la recuperación del inmueble
Fuente: Elaboración propia

4.3.1.2 Caso, La Casa alREves

El segundo caso a destacar es el colectivo “RE”, con el proyecto “La casa alREvés” y su autogestión participativa. Se trata de la rehabilitación de un inmueble que data de 1929, de tres pisos de altura, con tipología tradicional de tabique de madera con sistema de quincha, revoques en tierra cruda y yeso, además de albañilería cocida en sus muros perimetrales. Según lo expresado en una entrevista para un periódico online, el colectivo RE (2020) explica:

(...) Como RE existía la necesidad de tener una sede y también un hogar, pero no había dinero, esto recién empezaba y forma aún no tenía, solo existían ganas y alto compromiso. Conocimos al dueño por cosas de la vida, él necesitaba habilitar un inmueble y nosotros un lugar donde vivir y trabajar, intentando evadir el dinero como medida de intercambio, le propusimos rehabilitar la propiedad (segundo y tercer piso) a cambio de hacer uso de ella por un período determinado. Lo que empezó como un acuerdo de palabra, terminó siendo un comodato por 5 años, el cual se mantiene hasta hoy.

(...) Creemos que el trabajo colaborativo no sólo debe provenir de territorios organizados, sino también desde la institucionalidad, entregando herramientas para el desarrollo del territorio y de quienes lo habitan. La participación ofrecida desde la institución es meramente consultiva en la actualidad, por lo que la creación de espacios de ciudad, termina siendo la decisión y el mercado de unos pocos, dejando a un lado al territorio y sus necesidades. De ahí la obviedad de la autogestión y la búsqueda por la autonomía en los barrios y poblaciones, la ausencia de un estado garante en derechos, obliga y genera

oportunidades de cambio y formación para quienes habitan y movilizan la ciudad y sus comunidades, en esto el trabajo colaborativo se vuelve una herramienta de resistencia y transformación.

(...) El reciclaje te permite salir de eso, te permite quebrar la lógica del consumo impersonal y te invita al vínculo, al pensar, al crear, al cuestionarte las producciones, los costos, los tiempos y los oficios asociados a las cosas, te permite entender el material y la vida útil de lo que generamos y el impacto que aquellas tienen¹.



Figura 144: Imagen muestra la recuperación del inmueble
Fuente: Elaboración propia

¹ Entrevista colectiva realizada a través de en un periódico online.

4.3.2. SÍNTESIS ENTREVISTAS VECINOS DEL SECTOR

SINTESIS ENTREVISTAS VECINOS DEL SECTOR		
Tipo de actor	Resumen General	Puntos importantes
Teresa y Juvenal Vargas	Se describe el sector como un lugar bonito, con una plaza donde esta actualmente la PDI en calle San Francisco, con negocios y con noción de barrio mucho más cohesionada que la actual. Además se indica que no hay seguridad, a pesar de que esta la PDI en el sector, ellos no se hacen cargo. Se señala que los dueños de las casas no se hacen cargo de las mantenciones y reparaciones de las propiedades, lo que hace que la gente se vaya hacia otros lugares donde hay vivienda nueva. Tampoco hay fiscalización respecto a lo que se construye, la gente llega y construye, además de estar colgados a la luz. Existen muchas tomas cerca lo que evidencia la poca planificación respecto a la necesidad de vivienda en el lugar.	<p>Poca seguridad.</p> <p>Dueños de las propiedades que no se hacen cargo de sus mantenciones y reparaciones.</p> <p>Nula fiscalización de lo que se construye.</p> <p>Tomas en el sector sin planificación de por medio.</p>
Celín León	Muchos años sin que se hayan realizado intervenciones en el espacio público, tomas de ocupas que se han quedado en propiedades abandonadas. Arreglar el sentido de calle Aduanilla solamente hacia abajo. Se señala un dueño italiano con más de 92 propiedades, que nunca las arreglaba, por tanto estas se deterioraban.	<p>Nula intervención y rehabilitación en el espacio público.</p> <p>Cambiar el sentido de calle Aduanilla, solamente hacia abajo.</p> <p>Dueños de propiedades que no se hacen cargo de sus mantenciones y reparaciones.</p>
Hector Bueno	Deterioro del barrio, ya que los dueños no se hacen cargo de las mantenciones y arreglos de las casa, ya sea por desgastes propios del tiempo, como también por incendios o terremotos. Entonces las dejan botadas y terminan tomándose los inmuebles. Señala que antes había más vida de barrio, actividades de los niños en la calle, misas en la iglesia San Luis, colegios en el sector.	<p>Deterioro del barrio.</p> <p>Dueños que no se han cargo de las mantenciones y arreglos de casas, ya sea por desgaste del tiempo, como por incendios o terremotos.</p>
Carlos Bruna	Señala muchos niños en el sector, muchas familias con 4 a 5 hijos, menciona el deterioro desde el año '73' en adelante. A su vez indica que una familia italiana era dueña de un inmueble de gran envergadura en la calle Ramón Ángel Jara, de 5 pisos, que por abandono estuvo tomado.	<p>Deterioro del barrio.</p> <p>Abandono de propiedades.</p>
Juan Chapa	Abre la botillería los chicos malos en el año '75' su tía y su nombre se debe a la cantidad de niños que habían en el barrio. En ese sentido lo menciona como bueno debido a su ubicación con el centro. Todas las familias se encontraban medias relacionadas, habían fiestas, se limpiaba, se ponía la basura en tambores, pero las familias se fueron, las casas se fueron cayendo y por tanto se fue dando un gran deterioro que en la actualidad no se puede salir a la calle, con todo sucio y con gente de otros lugares. Señala que no quedan dueños, que los arreglos corren actualmente por los arrendatarios	<p>Deterioro del barrio.</p> <p>Abandono de propiedades.</p> <p>Familias que se desplazaron.</p> <p>Falta de vida de barrio en la actualidad.</p>

4.3.3. SÍNTESIS FODA DEL ANÁLISIS ESTRATÉGICO

Con el objeto de lograr extraer de manera concreta los aspectos relevantes que han resultado de la investigación, se plantea relevar aquellos elementos claves a través de un análisis FODA, calificando los principales aspectos que, eventualmente, pueden aportar en la generación de un plan o programa para la activación del área de estudio y el anfiteatro en general. Si bien, corresponde a un listado simple, parece esencial rescatar lo observado y registrado de esta forma.

4.3.3.1 FORTALEZAS (INT)

Las fortalezas denotan claras tendencias hacia los atributos de localización, acompañadas de aspectos culturales que conforman un gran potencial para la intervención en orden a recuperar sus espacios.

1. Historia identidad y sentido de pertenencia (capital cultural y simbólico).
2. Infraestructura.
3. Equipamiento.
4. Transporte público.
5. Centralidad.
6. Tejido social fuerte y organizaciones sociales activas.
7. Iniciativas espontaneas de espacio público.
8. Cercanía al mar.
9. Clima templado.
10. Ciudad “viva” y “cultural”.

4.3.3.2 OPORTUNIDADES (EXT)

Las oportunidades se organizan de forma dispersa, pero complementaria, y no denotan necesariamente una marcada tendencia, sin embargo, destaca la relación del barrio con la ciudad y la sensibilidad a cambios en la escala metropolitana y regional.

1. Gran número de terrenos “blandos”, de fácil adquisición e intervención de inmuebles.
2. Coyuntura política por disposición del Estado de la adquisición de sitios centrales y la generación de programas pilotos apropiados.
3. Gran demanda por vivir en Valparaíso.
4. Tren Santiago – Valparaíso (puede ser amenaza u oportunidad).
5. Densificación con poco costo en redes, infraestructura, servicios.

4.3.3.3 DEBILIDADES (INT)

El resumen de debilidades detectadas se relaciona principalmente con el ámbito físico y con los efectos del proceso de despoblamiento y pérdida de atributos del área de estudio. La condición topográfica es, indudablemente un factor que determina no solo la vulnerabilidad de las viviendas que se emplazan ahí, sino que además coincide con los sectores que presentan mayor degradación y deterioro avanzado.

1. Laderas con pendiente sobre los 30% no mitigadas.
2. Ausencia de propietarios residentes.
3. Fuerte deterioro del espacio público y sus cualidades ambientales.
4. Estrechez de pasajes e imposibilidad de acceso vehicular.

-
5. Despoblamiento por especulación.
 6. Despoblamiento por desaparición de los bienes públicos y el tejido social.
 7. Despoblamiento por miedo y estigmatización del barrio.
 8. Ciertas dificultades de conectividad.
 9. Riesgos socioambientales (incendios, derrumbes, inundaciones, asaltos, etc.).
 10. Insuficiencia de infraestructura y equipamiento público.

4.3.3.4 AMENAZAS (EXT)

Finalmente, las amenazas están definidas mayormente como la falta de gestión en distintos niveles de gobernanza y los efectos de la acción débil o insuficiente para abordar las problemáticas de índole sociocultural. Se evidencia la necesidad de revertir a través de acciones integrales y sostenidas de gestión técnica y operativa.

1. Falta de incentivos y condiciones favorables para reconstruir en estos sitios, hoy en estado de ruina extrema.
2. Desgobierno
3. Empobrecimiento
4. Falta de fiscalización oportuna del municipio y ausencia de herramientas apropiadas para la mantención y reparación de inmuebles que impliquen la continuidad del deterioro de los inmuebles históricos
5. Aumento de narcotráfico e incivildades.
6. Falta de priorización de proyectos y plan de desarrollo para la ciudad.

4.4. PROYECCIÓN DEL POTENCIAL DE REPOBLAMIENTO DEL CERRO CORDILLERA Y SU EXTRAPOLACIÓN EN EL ÁREA DENOMINADA PL_1941_A.

El contexto constitucional que consagra la propiedad privada y limita al Estado a un rol subsidiario, dentro de un país unitario y centralista, le otorga un marco de acción a la ciudad de difícil operación, según García Valparaíso no se entiende con el Chile moderno. Es una ciudad que no se adapta al mercado y termina perdiendo (2001, pag. 101). Sin embargo, en el capítulo 4.2 sobre las herramientas disponibles y respaldado por las fichas anexas, se comprueba que existe en la normativa figuras como la declaración de zonas de construcción obligatorias e incentivos como por ejemplo glosas de presupuesto en el MINVU que permiten la compra de terrenos centrales con fines habitacionales, entre muchas otras figuras que no se han aplicado o que aparecen como aventuras individuales e inconexas entre sí. Lo que no ha existido es una coordinación institucional, una adecuada promoción de los beneficios buscados y con una clara y transversal voluntad política en su aplicación.

Es así como combinando estas herramientas se realizó la siguiente proyección de repoblamiento, el cual considera que en la actualidad un 14.7% en sitios eriazos y construcciones en estado ruinoso (PM_ECRU+ PM_ECRE) del polígono de estudio, que equivalentes a 24.788 m², se podría generar un repoblamiento del 84.97% sobre lo ya existente, esto considerando construcciones nuevas que por estar ubicadas en ZCH y ZT en promedio contendrían 4 niveles de uso habitacional, dado que de esta manera la altura de las edificaciones no generan un impacto negativos en los barrios donde se emplazan.

Para iniciar esta proyección se calculó un factor de constructibilidad habitacional de 3.4, el cual consideró los 4 niveles de uso habitacional por una ocupación predial promedio del 85%, para luego multiplicar este factor por la sumatoria superficie de ambas categorías, obteniendo 84.280m². luego, se consideró para esta proyección un metraje promedio de las unidades habitacionales de 77m² 70m² más un 10% en muros y circulaciones, que dividir por la superficie proyectada, se obtiene que esa superficie equivale a 1.095 Unidades Habitacionales. Según el censo 2017 la comuna de Valparaíso posee 2,53 habitantes por vivienda, por lo tanto al multiplicar ese factor por las 1095 viviendas, se logra determinar que el potencial de repoblamiento de estos sitios equivale a 2.769 personas.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA (Estado de conservación)	m ²
PM	ECRU	8.571 m ²
PM	ECRE	16.217 m ²
TOTAL		24.788 m²
m² x 3.4 (4 NIVELES, CON OCUP. PREDIAL PROM. DE 85%)	m² DEPTOS	UH (Unidad Habitacional)
84.280	77	1.095
Hab x UH	Hab NUEVOS	
2,54	2.769	
% DENSIFICACION POBLACIONAL (PM_ECRU-RE)		
84,97%		

Tabla 7: Muestra estimación de repoblamiento al construir departamentos de 4 pisos en los inmuebles ECRU y ECRE
Fuente: Elaboración propia

En relación a las categorías del Patrimonio Modesto (PM) en estado de conservación de bueno, regular y malo (**PM_ECB-R-M**), la información obtenida en el catastro realizado para este estudio permite identificar que un **36,6 %** del área de estudio pertenece a Patrimonio Modesto en estado de conservación bueno y regular (**PM_ECB-R**) que ofrece áreas con condiciones de habitabilidad óptimas, las cuales requieren figuras de apoyo para el cuidado y mantención. Para los inmuebles de Patrimonio Modesto considerados en mal estado (**PM_ECM**) que constituyen un **5,0%** del polígono de estudio, será necesario un mayor acompañamiento y figuras espaciales para evitar que estos pasen a estado ruinoso por falta de una acción oportuna. Para continuar con la proyección de habitantes dentro de inmuebles clasificados como Patrimonio Modesto, se considerará que los inmuebles en buen estado de conservación mantendrán los habitantes actuales, mientras que los en estado regular, al mejorarlos podrán subir en un tercio su ocupación, mientras los que se encuentran en mal estado podrán subir en dos tercios.

Con base en los habitantes reflejados en el **CENSO del 2017** y haciendo efectivas las mejoras necesarias para los inmuebles en estas categorías, su potencial de repoblamiento sería un incremento del **15,23%** de habitantes presentes en el Censo 2017.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA (Estado de conservación)	HAB.	COEF	HAB. TOTAL	HAB. ADICIONALES.	% ADICIONAL DENSIFICACION POBLACIONAL (PM_ECB-R-M)
PM	ECB	622	1	622	496	15,23%
PM	ECR	1038	1,333	1384		
PM	ECM	226	1,667	377		

Tabla 8: Muestra estimación de repoblamiento al recuperar, ampliar y mantener los inmuebles PM_ECB/R/M
Fuente: Elaboración propia

En consecuencia, al implementar las figuras existentes de manera combinada en una oportuna y correcta aplicación de la normativa sobre los inmuebles y los predios y los incentivos hoy presentes, en el polígono de estudio el potencial de repoblamiento es del **100,21 %** lo que se traduce en **3.262 habitantes nuevos** sobre los 3259 presentes en el censo 2017.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA (Estado de conservación)	m2	Hab. Censo 2017	Habitantes proyección TESIS
PM	ECB	23156	622	622
PM	ECR	38619	1038	1384
PM	ECM	8395	226	377
PM	ECRU	8571	0	990
PM	ECRE	16217	0	1872
PHM	PHM	15068	0	0
CG	ECB	27512	739	739
CG	ECR	7054	190	190
CG	ECM	16513	444	444
NC	BNUP	635	0	0
NC	EPRP	3737	0	0
NC	SENC	3253	0	0
TOTAL		168730	3259	6618

Tabla 9: Muestra estimación de repoblamiento en el área de estudio

Fuente: Elaboración propia

De todo lo anteriormente descrito y bajo la premisa que área de estudio es representativa del área del área denominada PL_1941_A, y que esta presenta un comportamiento homogéneo, se puede aplicar el porcentaje de incremento poblacional sobre los 113.389 habitantes presentes en el censo 2017 y afirmar que el potencial de repoblamiento de la zona es de 113.616, con lo que el área histórica podría recuperar su densidad histórica de 1941 pero en condiciones ambientales mejoradas, llegando a 227.005 habitantes.

	CATEGORIAS	PM					PHM	CG			NC		
		ECRE	ECRU	ECM	ECR	ECB	PHM	ECM	ECR	ECB	BNUP	EPRP	SENC
NORMATIVA	LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES	LGUC 1			X	X	X	X	X	X	X	X	X
		LGUC 2	X	X	X			X			X	X	X
		LGUC 3	X	X	X			X			X	X	X
		LGUC 4			X			X					
		LGUC 5	X	X	X			X			X	X	X
		LGUC 6	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X
	ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES	OGUC 1			X	X	X	X					
		OGUC 2	X	X	X						X	X	X
		OGUC 3			X	X	X		X	X	X		X
		OGUC 4			X	X	X		X	X	X		X
	PLAN REGULADOR COMUNAL	PRC 1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		PRC 2			X	X	X	X					
		PRC 3	X	X									
	ORDENANZA LOCAL	OL1	X	X	X	X		X	X			X	X
	LEY SIST. DE APORTE AL ESPACIO PÚBLICO	LEY 20958	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X

INCENTIVOS	SUBSIDIO DE VIVIENDA	SUB.VI 1			X						X		
		SUB.VI 2			X						X		
		SUB.VI 3			X						X		
		SUB.VI 4			X						X		
		SUB.VI 5									X		
		SUB.VI 6	X	X	X				X				X
		SUB.VI 7	X	X	X				X				X
		SUB.VI 8	X	X	X				X				X
	SUBSIDIO CONDOMINIO	SUB. COND. VIV 1	X	X					X		X		
		SUB. COND. VIV 2			X	X	X		X	X	X		
	SUBSIDIO COMUNITARIO	SUB.COM. 1											
		SUB.COM. 2											
	SUB. RECUPERACIÓN DE BARRIO	SUB. REC. BAR									X	X	
	SUB. ESPACIO PÚBLICO	SUB. EP							X		X	X	
	GLOSAS LEY DE PRESUPUESTO MINVU	GL N 3.1				X	X		X	X	X		X
		GL N 3.2	X	X	X	X	X		X	X	X		X
		GL N 3.3	X	X	X	X	X		X	X	X		X
		GL N 3.4	X	X	X	X	X		X	X	X		X
		GL N 3.5	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X
GL N 4		X	X	X				X				X	
GL N 10		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	
GL N 11		X	X	X				X				X	
GL N 12	X	X	X	X	X		X	X	X		X		
LEY DONACIONES CULTURALES	LEY DC			X	X	X	X						

M2 SEGÚN SUBCATEGORIAS	16217	8571	8395	38619	23156	15068	16513	7054	27512	635	3737	3253
DENSIDAD AREA DE ESTUDIO (0,027)	0	0	0,027	0,027	0,027	0	0,027	0,027	0,027	0	0	0
HABITANTES AREA DE ESTUDIO	0	0	226	1038	622	0	444	190	739	0	0	0
FACTOR DE REPOBLAMIENTO.*	0	0	1,667	1,333	1	0	1	1	1	0	0	0
4 PISOS A 85% DE OCUPACION PREDIAL	3,4	3,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M2 NUEVOS*	55138	29141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UNIDADES HABITACIONALES	716	378	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HABITANTES POR UNIDAD HABITACIONAL.	2,53	2,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HABITANTES PROYECTADOS.	1812	958	377	1384	622	0	444	190	739	0	0	0
TOTAL HABITANTES PROYECTADOS	6525											

AREA DE ESTUDIO			
DESCRIPCIÓN	2017	PROYECCIÓN	% DE REPOBLAMIENTO
CANTIDAD DE HABITANTES AREA DE ESTUDIO	3259	6525	100,20%

ANFITEATRO HISTORICO PL_1940_A			
DESCRIPCIÓN	1940	2017	% DE REPOBLAMIENTO
CANTIDAD DE HABITANTES	209945	113389	100,20%
			227005

Tabla 10: Muestra estimación de repoblamiento en la zona PL_1941_A

Fuente: Elaboración propia

NORMATIVA

1. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)

LGUC 1: Zona de remodelación (art. 72)
LGUC 2: Zona de Construcción Obligatoria (Art 76º)
LGUC 3: Saneamiento Poblaciones (Art 79º)
LGUC 4: Demoliciones (Art 148º)
LGUC 5: Expropiaciones (Art 83º)
LGUC 6: Planos de Detalle (Art 28ºBis)
LGUC 7: Inmuebles de Conservación Histórica y (Art 28ºBis)

2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)

OGUC 1: Reconocimiento del Patrimonio Arquitectónico (Art. 2.1.14)
OGUC 2: Propiedades Abandonadas (Art. 2.5.1)
OGUC 3: Vivienda Colectiva (Art. 2.1.25)
OGUC 4: Vivienda con Negocios (Art. 2.1.26)

3. Plan Regulador Comunal (PCR)

PRC 1: Uso de Suelo (Art 25º)
PRC 2: Respecto a Inmueble de Conservación Histórica (Art 28º)
PRC 3: Condición de Sitios Eriazos. (Art 32º)

4. Ordenanza Local

OL1: Ordenanza Local de tenencia responsable inmuebles.

5. Ley de Aporte al Espacio Público (LAEP) LAEP: Ley 20958

INCENTIVOS

1. Subsidio de Vivienda (SUB.VI)

SUB.VI 1: Fondo Solidario de Elección de vivienda D.S.19
SUB.VI 2: Fondo para familias de sectores medios D.S.19
SUB.VI 3: Fondo para familias de sectores medios título II D.S.19
SUB.VI 4: Fondo para familias de sectores medios título III D.S.19
SUB.VI 5: Fondo solidario de elección de vivienda D.S.49
SUB.VI 6: Fondo para Construcción de Vivienda II D.S.1
SUB.VI 7: Fondo para Construcción de Vivienda II D.S.1
SUB.VI 8: Fondo para Construcción de Vivienda III D.S.1

2. Subsidio Condominio (SUB. CON)

SUB.COND.VI 1: Proyecto para condominios de vivienda (Mejoramiento) D.S.27
SUB.COND.VI 2: Proyectos para mejoramiento de Vivienda (áreas verdes) D.S.27

3. Subsidio Comunitario (SUB.COM)

SUB.COM 1: Equipamiento Comunitario D.S.255
SUB.COM 2: Equipamiento Comunitario áreas verdes, plazas D.S.27

4. Subsidio Recuperación de Barrio (SUB.REC.BAR)

SUB.REC.BAR: Programa de Recuperación de Barrios D.S.14

5. Subsidio Espacio Público (SUB. EP)

SUB.EP: Subsidio Espacio Público D.S. 312

6. Glosas Ley de Presupuesto MINVU (GL)

GL N 3.1: Recursos de Ampliación de Vivienda (Ley de Presupuesto 2020)
GL N 3.2: Recursos financiamiento de Condominios Sociales (Ley de Presupuesto 2020)
GL N 3.3: Otorgación de recursos a personas jurídicas con derecho público (Ley de Presupuesto 2020)
GL N 3.4: Postulación de Cooperativas Cerradas a Fondo Solidario de Vivienda (Ley de Presupuesto 2020)
GL N 3.5: Regeneración Urbana (Ley de Presupuesto 2020)
GL N 4: Adquisición de Terrenos para programas habitacionales (Ley de Presupuesto 2020)
GL N 10: Asociación entre Minvu y Municipalidades. (Ley de Presupuesto 2020)
GL N 11: Adquisición de Terrenos para estudios preliminares (Ley de Presupuesto 2020)
GL N 12: Financiamiento de proyectos emplazados en sectores con potencial (Ley de Presupuesto 2020) de desarrollo urbano

7. Ley Donaciones Culturales (LDC)

LEY DC: Ley de Donaciones Culturales (Artículo 8 de la ley N°18.895)

Tabla 11: Muestra la normativa existente y los incentivos vigentes que permitirían lograr el repoblamiento sin necesidad de innovar en nuevas figuras

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO 5. FORMULACIÓN Y VISUALIZACIÓN DE ESTRATEGIAS

5.1 CONSIDERACIONES PROYECTUALES PRELIMINARES.

1. Sobre la excepcionalidad de Valparaíso.

La ausencia de siglo XX es para Eugenio García (2001) el rasgo más valioso de Valparaíso. Gracias a ello, Valparaíso es diferente a todas las ciudades de Chile, sus habitantes se sienten diferentes y definen su identidad en oposición a las ciudades "modernistas" como Santiago o Viña del Mar. Esta diferencia explica una organización social donde aún persiste el barrio (el cerro) como unidad de identidad y el "espontaneísmo" en la búsqueda de soluciones para habitar la ciudad. También explica por qué Valparaíso se entiende tan trabajosamente con un Estado centralizador que pretende imponer soluciones estándares a una ciudad cuya mayor riqueza (y orgullo) es, precisamente, no estar estandarizada. Por lo tanto, se asume el supuesto básico planteado por García (2001), quien indica que: "Valparaíso es una ciudad excepcional que requiere soluciones excepcionales" (p.106).

2. Sobre la planificación en contextos de excepcionalidad.

A través del análisis estratégico del área de estudio se ha ido develando que esa excepcionalidad ha sido el resultado de saberes y acciones concretas, y del manejo de los propios recursos y de una alta cuota de creatividad que derivaron en una planificación consiente y coherente, extrapolable a toda el área urbana desarrollada hasta 1941 y que corresponde a lo que hoy se define como "Patrón de asentamiento".

Si en palabras de Aravena (2014) "el poder del diseño es la síntesis", en Valparaíso lo que sintetizó las acciones del poblamiento vertical de la ciudad fue la conquista de sus mesetas, y desde ahí la construcción de unas nuevas, mitigando laderas para "amesetearlas" y darles contención, y así dotarlas de agua potable, para luego construir sus conexiones viales condicionadas por fuertes pendientes que permitieron generar una mezcla por adaptación topográfica tanto de los inmuebles como de los componentes del espacio público, donde calles, pasajes, áreas verdes, miradores y escaleras se alternaron según fuera su necesidad, haciendo dialogar fluidamente lo construido con la naturaleza, configurando su paisaje característico.

Un hito importante en la conquista de las mesetas fue la incorporación de tecnología apropiada, como lo fue la implementación de los ascensores, que a modo de dispositivos de movilidad de corta distancia, pero en altura, se transformaron en una herramienta para habilitar suelo urbano entre las cotas 40 y 100. Así mismo, el Camino Cintura y la red de desarenadores con su respectivo abovedamiento de fondo de quebrada, que luego pasaron a ser vías primarias en la conexión plan cerro, dan cuenta de un diseño urbano de gran lógica e incluso economía al seguir las reglas topográficas que la ciudad impuso. Pues bien, más que espontaneidad, los constructores de esta ciudad excepcional descubrieron un patrón de diseño urbano distinto, su propia ecuación de crecimiento y en su propia medida, planificada, coherente y sostenible. Donde –siguiendo con las ideas de Aravena (2014)– la sostenibilidad se entiende como "el uso riguroso del sentido común".

Pero esta construcción de sentido común, proceso iniciado a mediados del siglo XIX, y que se extendió por casi un siglo, llegó a un punto muerto de momento que la nación desde mediados del siglo XX se construye como un Estado unitario, centralizado y que estandariza el territorio excluyendo la diversidad, convirtiendo a Valparaíso en una ciudad difícil de abordar, extraña y

conflictiva. En palabras de García (2001), “Valparaíso no se entiende con el Chile moderno. Es una ciudad que no se adapta al mercado y termina perdiendo” (p. 101). Esto se vio reflejado en que entre los años 1937 y 2000, Valparaíso prácticamente careció de inversiones públicas y a continuación, la imposición de un modelo de desarrollo ajeno a su propia genética ha puesto en riesgo sus cualidades identitarias.

3. Sobre la importancia del pasado activo y la preservación de su identidad.

Asumiendo la reflexión anterior y aceptando este recorte temporal que excluye al menos toda la segunda mitad del siglo XX, el Valparaíso del siglo XXI deberá conocer y retomar este proceso inconcluso, entrelazando el conocimiento histórico y la reinención imaginativa, cuyo propósito fundamental, en palabras de Fernando de Terán (2009) será:

(...) aumentar la percepción del valor de la ciudad y el deseo de preservarlo, a través del conocimiento de su historia como proceso de ideación y de configuración de su forma. También, complementariamente, a través del conocimiento de su funcionamiento estructural, como expresión de la manera de ser utilizada la forma. De ambos conocimientos se pueden deducir directrices para la puesta en marcha de un nuevo proceso de ideación, conducente a definir una nueva manera de tratar la ciudad que detenga al actual proceso de pérdida de su identidad. (p.81)

4. Sobre el inventario.

A pesar de la importancia del conocimiento de la historia como motor de la reinención imaginativa, un obstáculo para retomar el proceso iniciado por nuestros antecesores es la ausencia de inventario, debido a que Valparaíso carece de este, puesto que no existe un archivo histórico sistematizado, actualizado, digitalizado ni digital, tanto de los inmuebles como de los bienes públicos de la ciudad. Esta fue una de las razones para centrar gran parte del presente estudio en la confección de un catastro del estado de conservación de los inmuebles y de los espacios públicos del área de estudio. Para Dieter Platz (1980), el primer elemento que garantiza una planificación adecuada es el “inventario”, vale decir, saber con qué contamos. Según explica, “La planificación, como continuación de un proceso de evolución, requiere que se esté ampliamente informado sobre las circunstancias, los problemas y las posibilidades de un lugar” (p. 13). Además, plantea que el “inventario” persigue este propósito. El buen diseño urbano será posible si se tiene claridad sobre este inventario.

5. Sobre la “licencia social”

En el contexto socio-político del país, la existencia de un fuerte tejido social en el cerro Cordillera, heredado de una larga tradición de autogestión territorial y de rebeldía ante la imposición de modelos de desarrollo estandarizados, incorpora una nueva dimensión en la participación de la sociedad civil, la cual no se conforma con ser solo consultada, sino que exige ser soberana en la toma de decisión de su propio territorio. Mientras que para la institucionalidad se trata de informalidad, para el patrimonialismo es discordancia, sin embargo, hoy, los habitantes en su organización demuestran que cada territorio es excepcional, y que al igual que los desarrolladores del Valparaíso del siglo XIX, la planificación “apropiada” será entonces la que logre descubrir su ecuación, la que obtenga y mantenga en el tiempo la licencia social que la habilite para interactuar y modificar el territorio entendido este como red de personas que se relacionan y accionan construyendo comunidad y preservando su identidad. El territorio no es el mapa.

5.2 QUÉ PREGUNTAS DEBE RESPONDER UNA ESTRATEGIA DE REPOBLAMIENTO DE VALPARAÍSO

El alto grado de deterioro presente en el Valparaíso histórico, el cual se vio reflejado en el 30, 4% de los inmuebles del área de estudio, demuestra que las fórmulas aplicadas hasta ahora no han logrado revertir el proceso de deterioro de la ciudad, el cual es el resultado de una falta de visión compartida presente en una gran cantidad de conflictos urbanos por construcciones edificadas y proyectos en tramitación, así como por la ausencia de una gobernanza representativa y concedora de la complejidad del territorio, además de la carencia de una planificación integral que dé cuenta de la excepcionalidad de Valparaíso.

Al respecto, se proponen las siguientes interrogantes y respuestas:

1.- **¿Quién? Una Nueva gobernanza:** la primera acción será la construcción de una nueva gobernanza, la cual debe ser representativa de la ciudad y de los territorios a planificar, compuesta, por un lado, por agentes sociales, económicos, técnicos y políticos sociales que representen una gran diversidad de intereses para el enriquecimiento de las propuestas, y por otro, por un equipo fuertemente capacitado en lo profesional y técnico y en conocimiento local, para dar mayores garantías de una *Planificación Apropriada*.

2.- **¿Qué? Una Planificación Apropriada, o la reinención de un sueño:** se llamará planificación apropiada a aquella cuyo principal objetivo –además de la planificación en sí– sea lograr la apropiación por parte de los vecinos de la propuesta. El reencantamiento debe generar un sueño por el cual dé sentido participar y motivarse para concretar ese plan. Además, debe generar cercanía, confianza, pertinencia en las propuestas, además de un monitoreo y control de los procesos compartidos con la comunidad. Será importante para lograr ese acercamiento, un manejo de las expectativas, ofreciendo la asesoría técnica al servicio de los vecinos, ya que, dada la gran cantidad de situaciones de alta complejidad presentes, se anticipan decisiones de difícil aceptación y para eso la comunidad debe sentirse como un aliado para mantener el equilibrio en la complejidad.

3.- **¿Cómo? Diálogo/Solución/Acción (D/S/A):** pareciera ser simple proponer aplicar la normativa vigente, pero cuando en la sub-zona analizada el 55.8% de las propiedades no cuentan con ningún tipo de expediente municipal, y peor aún, en el 12.7% de los inmuebles el único antecedente es el decreto de demolición, existiendo solo un 31,5% de las construcciones con algún tipo de permiso de obra, la institucionalidad ha fallado.

Si se agrega la situación socioeconómica y la alta presencia de situaciones informales e ilegales de todo tipo, la problemática se complejiza aún más. Pero el cerro Cordillera demuestra en la construcción de su tejido social con iniciativas como el TAC, Espacio Santa Ana y Colectivo Re, entre otras, la voluntad de romper la inercia de deterioro e intención de formalización de un nuevo modo de hacer ciudad, y de una nueva relación con el concepto de propiedad, donde la clave es el diálogo y la acción.

Se deberá, por lo tanto, preparar las soluciones adecuadas y seductoras previo a la aplicación de la normativa vigente, y generar las propuestas de acciones que tiendan a la formalización y construcción del inventario urbano en una relación inversa a lo habitual que instale la solución por delante del problema y que permita una acción donde la reacción tienda a la aceptación. El método debe ser el diálogo y debe contar con un alto grado de transparencia desde una temprana etapa de planificación.

4.- ¿Dónde? Bolsones de miedo: Sin lugar a dudas el factor de despoblamiento más eficiente analizado en este estudio, son las configuraciones socio-espaciales que conforman los denominados *bolsones de miedo*. Serán estos sectores los que jerarquizarán el orden en la acción, dando inicio a la construcción del Inventario urbano y bajo la implementación de la metodología D/S/A, y dentro del sector definido se iniciará por los *sitios blandos* que son los que por su estado de conservación –eriazos, ruinosos o de ruina extrema– son los que con más facilidad se puede obtener permisos y licencia social para ser construidos, dado que con su ocupación el beneficio es muy superior a la sola intervención de estos, permitiendo el desarrollo de los otros sectores e inmuebles con mayor fluidez y garantía de éxito.

5.- ¿Cuándo? ¡Ahora!: En el estudio comparativo de los inmuebles del cerro Cordillera histórico se pudo constatar que el deterioro es progresivo, con una gran aceleración producto de la pobreza multidimensional presente y por desgobierno, falta de coordinación y falta de visión integral tanto del gobierno, como del municipio, y en la difícil relación entre estos, lo que ha generado grandes expectativas ante anuncios no concretados, especulación en los valores de suelo y desconfianza en los vecinos. Por lo tanto, se debe empezar ahora. En este preciso momento se deberían realizar las primeras gestiones para iniciar un proceso de repoblamiento apropiado, un plan que contemple los inmuebles en las cinco categorías de estado de conservación aquí utilizadas, además de un plan de movilidad, y en un codiseño con las organizaciones vivas del sector para armar la cartera de proyecto y de inversión en el espacio público.

6.- ¿Cuánto Dura? 15 años. (VAP 2036). La estrategia plantea que el plan sea progresivo en el tiempo y pueda ir dando solución a los problemas socio-espaciales más críticos, por lo que a medida que vaya demostrando su éxito, tanto en las zonas a intervenir como en la figura de gobernanza, deberán crecer y ampliar el objetivo más allá del repoblamiento, transformándose en el más breve plazo posible en una corporación de derecho privado para desarrollo urbano de Valparaíso. El nombre VAP, corresponde a su sigla internacional y 2036 la celebración de su quinto centenario.

7.- ¿Cómo se financia? Crédito BID, aportes propios, gestión y alianzas estratégicas. Se deberán estudiar las figuras de financiamiento y operación de otras corporaciones de desarrollo urbano donde, según los resultados, un buen ejemplo sería la Corporación para el Desarrollo de Santiago (Cordesán). Además, en el contexto de una nueva figura de administración del Sitio de Patrimonio Mundial, y analizando los aciertos y corrigiendo los desaciertos del Programa de Recuperación del Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV), se deberá solicitar al Estado Parte, en su rol de Punto Focal de la inscripción del Sitio de Patrimonio Mundial de Valparaíso en la UNESCO, un nuevo crédito en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Así mismo, se deben incorporar glosas presupuestarias en el contexto de la discusión de la Nueva Ley de Puertos articulada a través del Consejo de Coordinación Ciudad Puerto, hoy en funcionamiento. Además de estudiar y gestionar adecuadamente los incentivos presentes en la Nueva Ley de Patrimonio que hoy se discute en el parlamento, se deberán ocupar los recursos sectoriales de las secretarías regionales ministeriales involucradas, como así mismo generar una relación activa y vinculante en el desarrollo de modificaciones del Nuevo Plan Regulador y su vinculación con la cartera de proyectos presentes en el Plan de Desarrollo Comunal (Pladeco), y finalmente, desde un ámbito público, se deberá financiar a través del presupuesto municipal un reforzamiento y capacitación de la acción fiscalizadora que le corresponde al municipio.

Desde un ámbito privado y académico, se analizarán todas las posibilidades de alianza estratégica para lograr obtener recursos económicos, humanos y de conocimiento y generar así una vinculación amplia en servicio de la comunidad, el repoblamiento y el resguardo de las características identitarias de la ciudad.

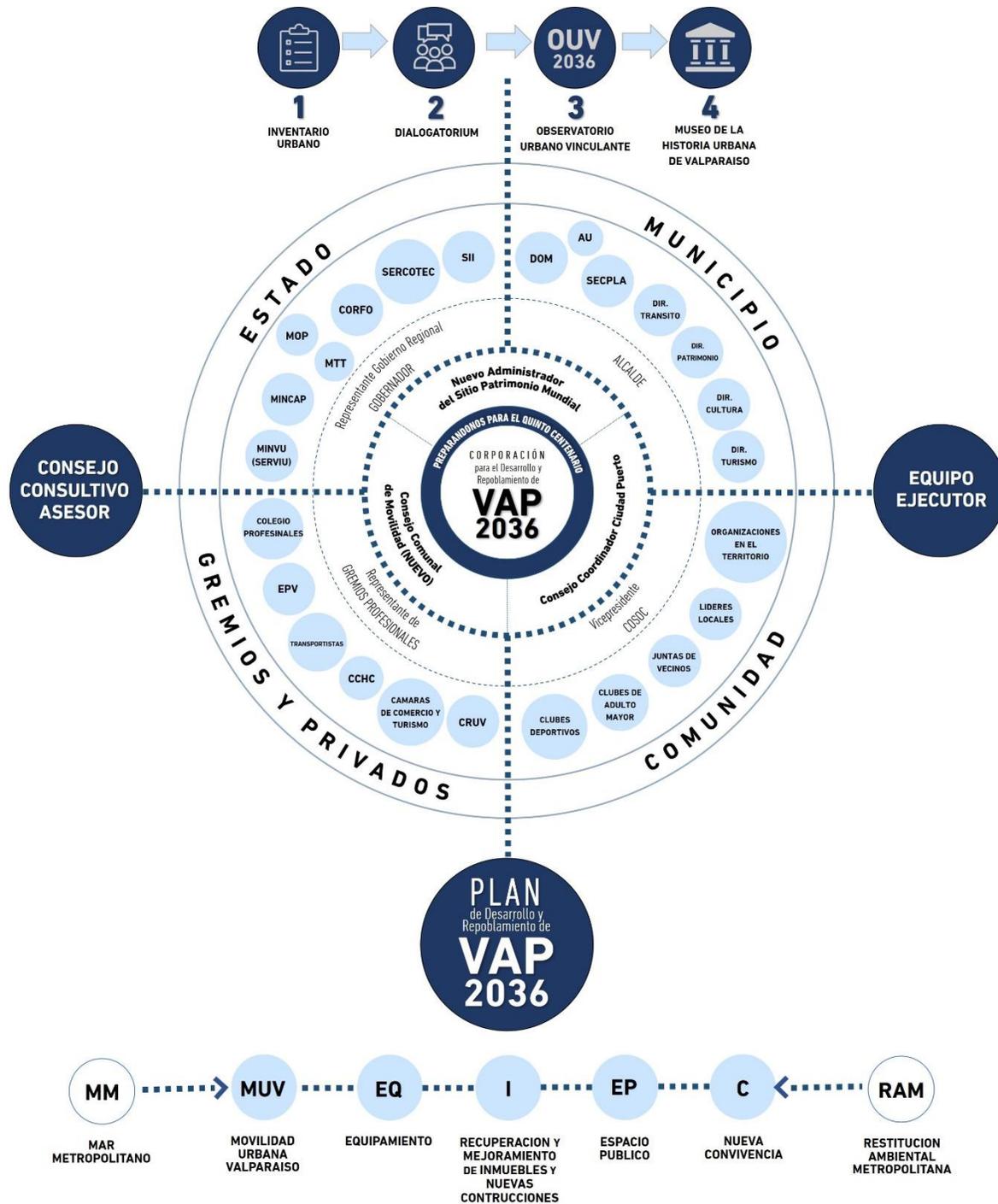


Figura 145: Esquema de la nueva gobernanza en torno a una Corporación para de Desarrollo y Repoblamiento de Valparaíso, VAP 2036.

Fuente: Elaboración propia

5.3. ESTRATEGIA DE REPOBLAMIENTO DE LOS BARRIOS HISTÓRICOS DE VALPARAÍSO.

El plan consiste en una serie de proyectos e iniciativas integradas de intervención que sirven como modelo para zonas históricas en proceso de obsolescencia urbana, pero que contienen atributos de centralidad y dotación de equipamiento en salud, educación y transporte, proponiendo herramientas y recursos específicos para lograr la actualización, recuperación y mantención de los componentes urbanos que conforman estos barrios, resguardando el carácter identitario que poseen.

Dada la urgencia, se propone desarrollar a modo de plan piloto una proyección sobre una subzona del área de estudio. El plan comenzará con una gobernanza básica compuesta por los actores relevantes del área a intervenir y un equipo ejecutor. Para determinar el área de implementación del Piloto se deberán tener presentes las siguientes consideraciones:

1.- DETERMINAR LA PRESENCIA DE BOLSONES DE MIEDO, EL NÚMERO DE INMUEBLES EN ESTADO DE CONSERVACIÓN RUINOSO Y LOS TERRENOS BLANDOS Y SU ÁREA DE INFLUENCIA.

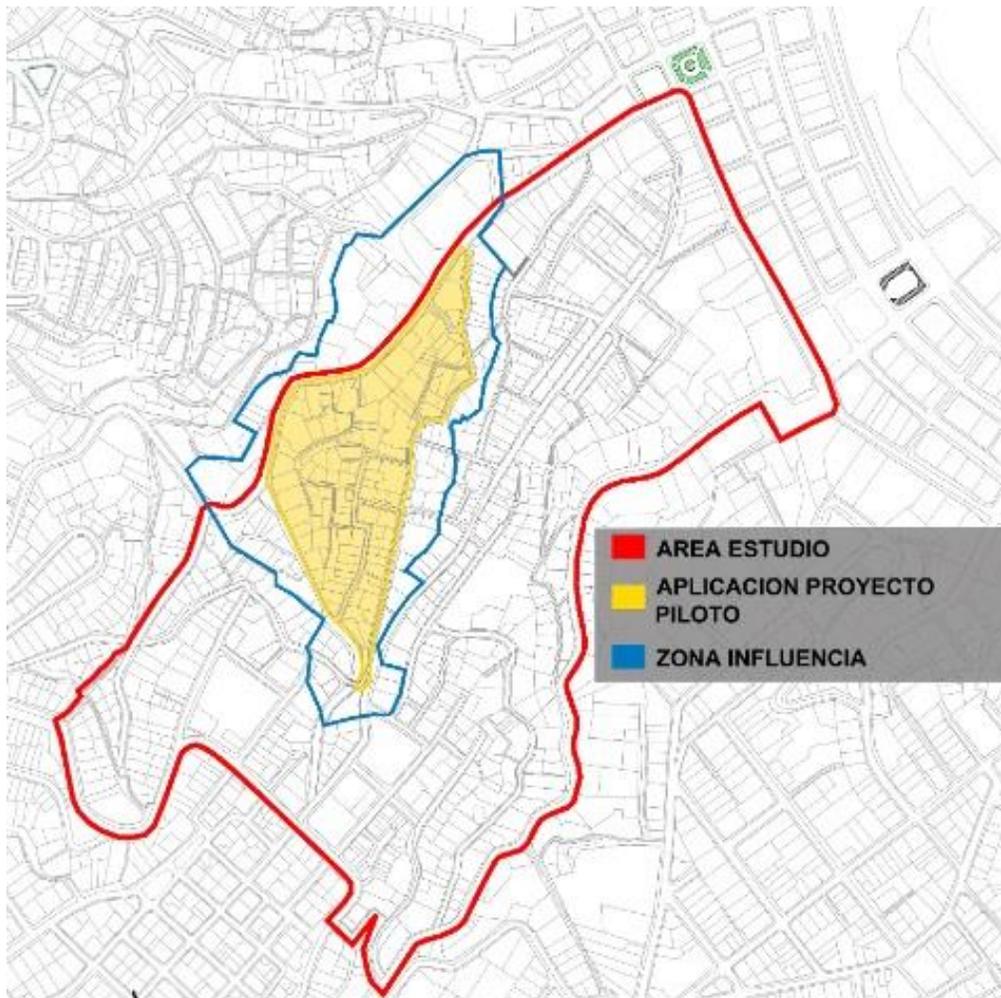


Figura 146: Plano muestra la ubicación del área a implementar un proyecto piloto de repoblamiento.
Fuente: Elaboración propia

Como se analizó en el presente estudio, la ladera poniente es la que presenta el más alto grado de deterioro socio-espacial del área analizada, siendo la denominada segunda ladera la que presenta las mejores oportunidades de intervención para lograr su reconversión, tanto en potencial de repoblamiento como en refuerzo y apoyo a sus inmuebles de alto valor patrimonial. El polígono se ubica entre las calles Aduanilla, San Francisco y Blanquillo.

El área de influencia está determinada por los roles que enfrenta el polígono y que quedan fuera de este, así se puede incorporar la posibilidad de fortalecer con planes y proyectos sectoriales la Escuela Blas Cuevas, incorporar la recuperación de la plazuela San Francisco, y redefinir el edificio que ocupaba la Policía de Investigaciones (PDI) que se encuentra en proceso de traslado de dicha institución. Así mismo, por la parte superior, al incorporar los predios que enfrenta la sub-zona se da la posibilidad de solucionar problemas viales y generar ensanchamientos de vías.

2.- GENERAR EL INVENTARIO URBANO.

Dado que en la sub-zona a intervenir analizada se descubrió que el 55.8% de los inmuebles no cuenta con ningún tipo de expediente municipal, y en un 12,7% el expediente es de demolición (total o parcial), la estrategia deberá empezar por disponer de un inventario de cada zona a intervenir, y se deberá entonces crear un catastro que entregue información de:

- a) Los inmuebles, su estado de conservación y tenencia
- b) El espacio público, su estado de conservación y funcionalidad, y
- c) El tejido social vigente como dimensión intangible.
- d) Se deberá integrar al catastro, de manera especial, la Escuela Blas Cuevas, el inmueble de la PDI y la plazuela San Francisco.

3.- ESTUDIAR EL COMPLEJO NORMATIVO VIGENTE EXISTENTE PARA LA ZONA Y ANALIZAR FIGURAS DE INTERVENCIÓN

A partir de los resultados del catastro del área de estudio, donde un 31,4% del territorio corresponde a la sumatoria de sitios eriazos e inmuebles en estado ruinoso, podemos afirmar que con el resultado preliminar del inventario urbano, se puede argumentar para generar las siguientes acciones:

- a) Definir zonas de construcción obligatorias, dado el alto grado de deterioro**
- b) Plan especial de regularización de inmuebles**, a partir de los resultados del inventario, el cual tendrá 3 categorías:
 - b1)** Inmuebles existentes con anterioridad al año 1959, cuando entra en vigencia la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
 - b2)** Inmuebles construidos con posterioridad a 1959
 - b3)** Ampliaciones y modificaciones.

Para todos los casos se deberá contar con las aprobaciones de las especialidades, por lo tanto, previamente se deberá hacer un informe del estado de los sistemas eléctricos de agua y alcantarillado, gas y estado estructural.

-
- c) **Regularización jurídica de las propiedades**, para poder conocer la situación legal real de las viviendas, evitar la ocupación ilegal de los inmuebles y tener pleno conocimiento de las propiedades en situación de herencia vacante para así conformar un banco de suelo y de propiedades.

Se complementa este punto con agregar que la primera prioridad en la compra de terrenos en las zonas centrales como las analizadas será para el Estado, el municipio o para la “Nueva Corporación para el Desarrollo Urbano y Repoblamiento de Valparaíso”.

La corporación podrá recibir todo tipo de donaciones, y deberá estar acogida a la Ley de donaciones culturales, por el hecho de actuar sobre Zona de Conservación Histórica (ZCH), Zona Típica (ZT) y contener al Sitio de Patrimonio Mundial (SPM).

- d) **Los elementos que conforman el espacio público deberán se catastrados y su funcionalidad deberá ser analizada.**
- e) **Analizar los componentes de la movilidad del sector y su funcionamiento.**
- f) **Modificar en el Plan Regulador Comunal (PRC):** Respecto a la cantidad de estacionamientos por unidad habitacional, según el registro de permisos de circulación del INE de 2019, en la comuna de Valparaíso hay un permiso de circulación de vehículo motorizado por cada 4,37 habitantes, y el promedio regional es de un vehículo cada 3,07. Según el Censo 2017 existen 2,53 habitantes por vivienda, y al analizar la cantidad de estacionamientos requeridos por el PRC, este corresponde a 1/3, vale decir, un estacionamiento cada tres viviendas, por lo tanto, se deberá aumentar la exigencia de estacionamientos para que el repoblamiento propuesto no provoque externalidades negativas en las vías. Al promediar el dato comunal que equivale a 3/5 con el dato regional de 4/5, y asumiendo que existe una tendencia al alza, el plan regulador deberá exigir un mínimo de 2/3, vale decir dos vehículos cada tres unidades habitacionales para todas las obras nuevas de la comuna, y no solo para el área de estudio, sino que también para acercarse más a la realidad de la propia comuna.

4.- INICIAR LAS INSTANCIAS DE DIÁLOGO CON LOS ACTORES RELEVANTES Y CODISEÑAR LA IMAGEN OBJETIVO.

En entrevistas abiertas con los vecinos del sector se puede determinar que un problema del espacio público es la dificultad de movilidad peatonal, pues a pesar de que la zona posee varias calles repavimentadas tales como Blanquillo en su tramo vehicular o Aduanilla, presenta un grave deterioro de sus veredas, además de que son irregulares en pasajes como Villagrán, Félix Vicuña y Blanquillo. Además del mal estado, presenta situaciones de toma ilegal y en tramos se configuran *bolsones de miedo* y pasajes/miradores como Melanto que desaparecieron producto del derrumbe de un inmueble.

En resumen, se debe recuperar la movilidad peatonal del cerro y generar áreas de espacio público cercano y con posibilidades de ser co-administrados por la comunidad, pues faltan lugares tales como estacionamientos y existen graves problemas de funcionalidad en vías vehiculares debido a que las calles son bidireccionales, sin importar su ancho. A pesar de todos estos aspectos negativos presentes en el barrio, existe un gran sentido de pertenencia y presencia de comunidad activa que es necesario cuidar y fortalecer.

5.- DISEÑAR EL PAQUETE DE INCENTIVOS PERTINENTES, ENTRE LOS YA EXISTENTES Y LOS NUEVOS, YA SEA EN LA RELACIÓN DE SU APLICACIÓN O EN NUEVAS FIGURAS.

Según lo analizado tanto de incentivos vigentes y del modo de ocupar el sector, y con la idea de mantener al máximo los habitantes locales, se propone lo siguiente: incentivos a la inversión en viviendas, nuevos criterios que serán premiados, nuevas operaciones urbanísticas y nuevas figuras de asociatividad.

- **Proyectos privados con virtudes públicas.** Se proponen nuevos incentivos para la construcción de viviendas asociados al mejoramiento del entorno patrimonial, o para agregar valor social o de funciones urbanísticas.

- a) Ante la ausencia de niños y residentes permanentes se premiarán los proyectos colectivos donde prevalezca que garanticen formatos mayores. Estos incentivos podrán ser financiados con descuento adicional al crédito del 65%, hoy presentes a nivel nacional en la construcción de viviendas sociales, adicionando un descuento a definir según la cantidad de unidades habitacionales con formato mayor a dos dormitorios y un baño.

Para incentivar los proyectos privados se propone estudiar la siguiente propuesta de descuentos al IVA del 50% para todo tipo de proyecto que genere unidades habitacionales con un precio de venta hasta UF3.000, donde más del 70% de la superficie vendible cuente con un formato superior a dos dormitorios y un baño, y al menos un 50% de esa superficie corresponda al tipo de tres dormitorios y dos baños, promoviendo así espacios para familias y residentes permanentes.



FORMATOS PARA LA FAMILIA Y RESIDENTES PERMAMENTES

- b) Ante la ausencia de espacios públicos y pasajes peatonales, y siguiendo la tradición de los conjuntos habitacionales históricos de Valparaíso como Bavestrello, Favero y Zenteno, se propone estudiar un descuento en un 10% del IVA a los proyectos que conecten vías o generen y mantengan espacios de uso público como plazas o miradores.



PROYECTOS PRIVADOS CON ESPACIOS DE USO PUBLICO

-
- c) Ante la ausencia de estacionamientos en los barrios históricos, y asumiendo el aumento en la dotación de estacionamientos en el PRC, pasando de 1/3 a 2/3 por vivienda, se propone estudiar un descuento del 10% del IVA si el proyecto cuenta con una sobredotación de estacionamientos con un mínimo de 1/1.



SOBREDOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

- d) Ante la imposibilidad de acceso universal en un gran número de pasajes peatonales y calles de la zona de estudio, lo que imposibilita la generación de proyectos habitacionales públicos, y dificulta la funcionalidad de esta consideración en proyectos privados, se propone estudiar un descuento del 10% del IVA para el conjunto que destine un porcentaje a estudiar de viviendas acondicionadas para acoger personas con movilidad reducida.



SOBREDOTACIÓN DE VIVIENDAS CON ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

- e) Para todos los proyectos habitacionales que ubicados en laderas demuestren una pendiente sobre el 30%, y la necesidad de ejecución de obras de ingeniería para realizar obras de contención y drenaje, se propondrá un descuento del 20 % del IVA considerando que en el presupuesto de construcción en Valparaíso estos ítems equivalen en promedio al 3% del costo de construcción de las obras.



MUROS DE CONTENCIÓN Y DRENAJES

- f) Para todos los proyectos habitacionales que se complementen con actividades productivas de todo tipo permitidas por el PRC, se les guiará y proporcionará apoyo real con planes especiales de Corfo y Sercotec, según el tipo de actividad.



USOS MIXTOS E INCORPORACION DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

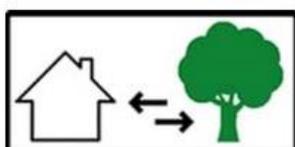
- g) Subsidio para la reparación y mantención de inmuebles, para inmuebles construidos en sistemas constructivos históricos como el *Balloon Frame* y similares, o con técnicas mixtas. Este subsidio deberá ser mayor e incorporará obras tales como refacciones completas de techumbres y de sistemas de evacuación de aguas lluvias y tratamiento contra termitas y otras patologías que afecten la estructura e integridad de sus elementos constructivos. Además se crearán subsidios especiales para actualizar los sistemas eléctricos y redes de agua potable y alcantarillado, y para quienes actualicen los sistemas de gas con el fin de obtener las certificaciones respectivas. El principal requisito será formar parte del catastro para la construcción del inventario urbano y ser parte del programa espacial de regularización de viviendas aquí propuesto.



MANTENCIONES GENERALES DE VIVIENDAS

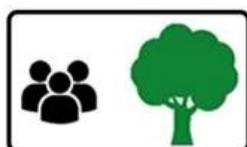
- **Nuevas operaciones urbanas**

- h) Dada la estrechez de las calles y una geografía acantilada donde muchas viviendas quedan en una situación de riesgo, o por la necesidad de mejorar el espacio público o dotar de nuevos espacios públicos, se analizará la confección de una figura más compleja que una simple expropiación. Dada la necesidad de cuidar la permanencia de los vecinos históricos del barrio se propone una figura de “enroque predial” donde a partir de la sesión de un terreno requerido se haga entrega de una unidad habitacional de características en condiciones de habitabilidad, y servicios iguales o superiores a la cedida. Para que esta figura funcione, la Corporación deberá contar con su propio banco de suelo, proyectos y unidades habitacionales propias para ofrecer.



ENROQUE PREDIAL

- i) Dada la intensa actividad comunitaria y presencia de un tejido social fuerte y organizado se propondrán nuevas áreas verdes en co-diseño con la comunidad y de administración mixta. Con las infraestructuras necesarias requeridas estas podrán ser, de manera no excluyente: deportivas, comunitarias, culturales, u otras incluso productivas a micro y pequeña escala.



AREAS VERDES Y MIRADORES CON GESTION COMUNITARIA

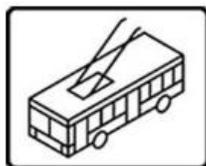
6.- BIENES PÚBLICOS

- j) Dadas las condiciones topográficas de la sub-zona, y ante la inexistencia de un ascensor en esta ladera (a diferencia de las laderas oriente y norte), se propondrá la construcción de un nuevo ascensor, moderno, vertical y con pasarela –a modo de una versión contemporánea del ascensor Polanco–, funcional y económicamente factible. Así mismo, en otras zonas se deberá estudiar la recuperación de antiguos ascensores como el Arrayan, Santo Domingo, La Cruz o Las Cañas, y la incorporación de nuevos ascensores públicos.



DOTACION DE NUEVOS ASCENSORES

- k) Dada la instalación de un nuevo ascensor y un proyecto detonante en la zona, se estudiará la incorporación de un nuevo recorrido de trolebuses, o la variación del recorrido existente, incorporando un transporte público limpio e identitario, el que además sea parte del sistema de integración tarifaria junto con los ascensores y el Metro de Valparaíso.



NUEVAS RUTAS DE TROLLEY BUSES

- l) La presencia de la escuela Blas Cuevas, la primera de carácter laico del país, institución que posee una gran tradición y arraigo en la cultura local tanto del siglo XIX como del XX, y que hoy cuenta con un gran trabajo de integración social, deberá pasar a ser una escuela modelo de la nueva educación pública, junto con enseñar y promover los valores y excepcionalidades de la ciudad y de la cultura porteña.



FORTALECIMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES Y DE SALUD PUBLICA

- m) Se dotará a todo espacio de uso público de señal libre de wifi e iluminación LED con un plan espacial para la instalación de energías limpias.



WIFI PUBLICO

7.- DEFINIR UN PROYECTO DETONANTE APROPIADO

Para generar un impacto en otras escalas del territorio será necesario instalar proyectos detonantes, a modo de obras de confianza, con el objetivo de generar seguridad y cumplir con las expectativas creadas desde el año 2003 a la fecha, periodo en que el barrio Puerto prácticamente no ha logrado concretar ningún anuncio realizado desde la inscripción del SPM en la UNESCO.



PROYECTOS DETONANTES AL SERVICIO DE LA COMUNIDAD

Para que la obra sea sentida como propia deberá ser de gran utilidad para el barrio, dotándola no solo de un programa adecuado, sino que también generando servicios que habiliten estacionamientos en el sector, espacios de uso comunitario, capacitaciones y actividades culturales relacionadas con los intereses reales de los vecinos.



1

INVENTARIO URBANO



2

DIALOGATORIUM



3

OBSERVATORIO URBANO VINCULANTE



4

MUSEO DE LA HISTORIA URBANA DE VALPARAISO

- n) Para el sector se propone el **MUSEO DE LA HISTORIA URBANA DE VALPARAÍSO**, el cual además albergue la nueva figura de la Corporación para el Desarrollo y Replamiento de Valparaíso y sus áreas operativas, el Dialogatorium, el Observatorio Urbano Vinculante y el Inventario Urbano.
- o) **El dialogatorium** será el espacio de acercamiento a la comunidad donde a través de un método basado en el diálogo, se anticipen problemas generando soluciones tempranas a las dificultades de alta complejidad propios de sectores con pobreza multidimensional y problemas socio-espaciales como los presentes hoy en el barrio, y que se asumirán como primer objetivo de solucionar.



Figura 147: Procesos de diálogos y participación anticipada para la discusión sobre proyectos complejos en Berlín, Alemania.

Fuente: revista Bauen ist Dialog (Construir es dialogar), Gobierno Metropolitano de Berlín

- p) **El Observatorio Urbano Vinculante, Valparaíso 2036 (OUV 2036)**, consiste en un espacio físico, abierto al público, que contiene principalmente una maqueta operativa y en permanente actualización, escala 1:500 de toda la ciudad y otras en distintas escalas del barrio y de temas específicos, donde los planes y proyectos de mediana y gran envergadura se presenten a la comunidad de manera anticipada, insertando simulaciones a escala de las distintas propuestas, además de poseer salas y auditorios equipados para que los autores puedan exponer abierta y transparentemente los alcances de cada iniciativa. Al pasar por este proceso se eleva automáticamente la calidad arquitectónica y la utilidad de los proyectos y evita conflictos extensos en el tiempo como fue en Valparaíso la discusión del Mall Barón y la Ampliación portuaria.



Figura 148: Stadtmodelle en Berlín, Alemania.

Fuente: Elaboración propia y www.stadtentwicklung.berlin.de

- q) **El Inventario Urbano** dotará de la información y documentación a modo de archivo vivo y centro de documentación en permanente actualización. Recopilará y dotará de los conocimientos y saberes propios de la ciudad, hoy dispersos y sin clasificar. Este espacio, en conjunto al OUV 2036, irradiarán de información y debate en torno a los temas de ciudad.

Estos espacios funcionarán como infraestructura fundamental para la ciudad en conjunto a la Nueva Corporación para el Desarrollo Urbano y Repoblamiento de Valparaíso 2036, y tendrán como principal objetivo la formulación de un plan urbanístico estratégico para la ciudad del cual se derive un plan de inversiones publico/privadas, además de generar y gestionar las políticas públicas acordes a las reales necesidades de la comuna en base a nuestra identidad local, para principalmente dotar a la ciudadanía de herramientas de participación real y vinculante, junto con herramientas de monitoreo a proyectos en curso, de modo que los productos que de allí emanen le den cuerpo y alma al proyecto colectivo de ciudad deseada.

8.- DISEÑAR EL PLAN DE REPOBLAMIENTO



A continuación, se hace una simulación de lo expuesto, continuando con el plan piloto y proyectando la aplicación de las nuevas figuras de incentivo propuestas, para iniciar el proceso de codiseño de la nueva configuración del espacio público y de la propuesta de movilidad.

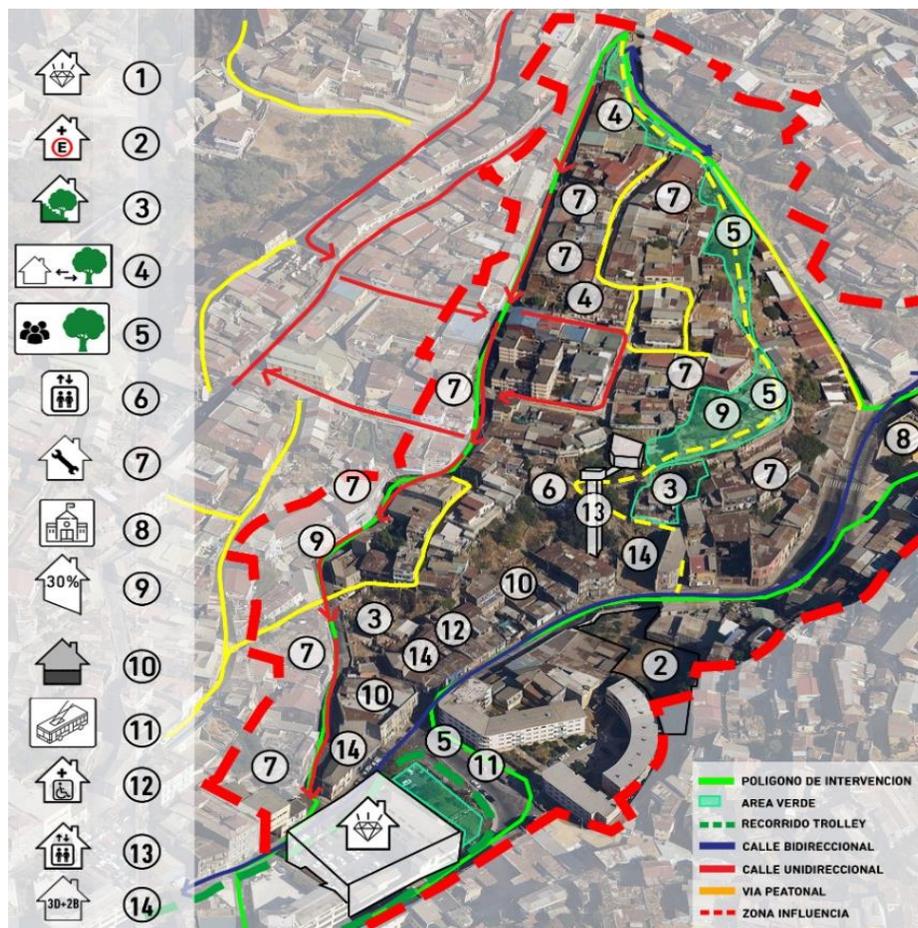
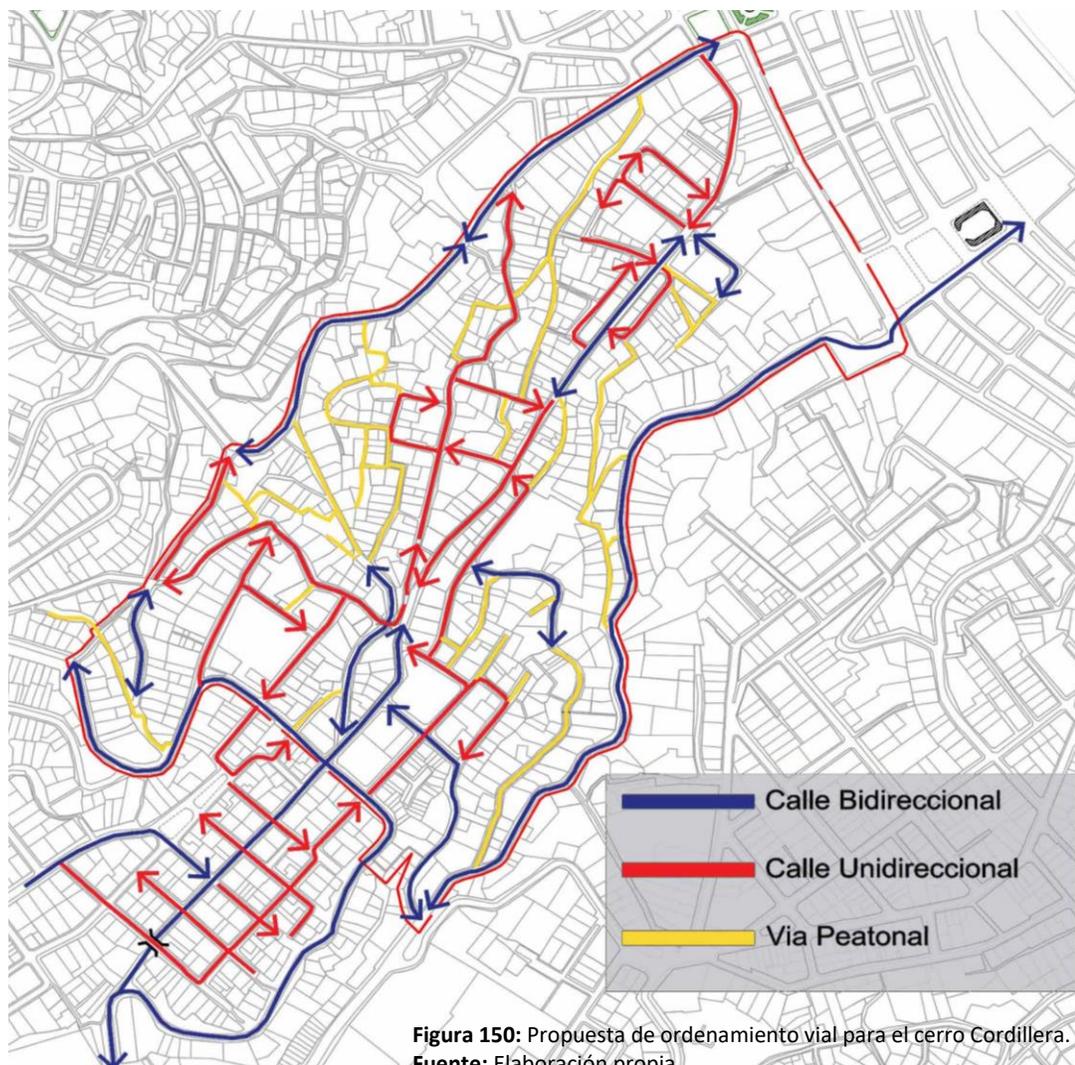


Figura 149: Operaciones propuestas en Sub zona 3 para la implementación del plan piloto de repoblamiento.
Fuente: Elaboración propia

Propuesta de ordenamiento vial

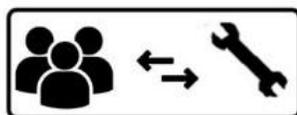
La intervención vial propuesta, sintetiza una serie de miradas y propuestas históricas que los propios vecinos han expuesto en distintas instancias y que se complementan con las observaciones recogidas en terreno; la principal propuesta es hacer un “par vial” entre las calles Castillo y Aduanilla, de modo que Castillo sea de subida y Aduanilla hacia abajo, con un tramo de Castillo en ambos sentidos, entre las calles Víctor Hugo y Cánovas. Se une Calle ingeniero Hyatt con Camino Cintura en su tramo superior y se permite el paso entre Tomás Ramos y Plaza Sotomayor de forma directa, ambas medidas son para incentivar el uso de Tomas Ramos por sobre el área de estudio, la cual debería contar con una carga de ocupación controlada, dado su carácter patrimonial. Lo segundo, será convertir en calles unidireccionales prácticamente todo el resto de calles secundarias, según indica el plano, esto permitiría el estacionamiento de los vehículos y el paso fluido por las calles, evitando un sinnúmero de conflictos detectados. Finalmente, se mejorarán todos los pasajes peatonales habilitando algunos para el paso exclusivo de vehículos de residentes debidamente inscritos para estos efectos. Estas medidas son aplicables a otras zonas patrimoniales, dado que, estas disfuncionalidades viales son habituales en las zonas históricas analizadas.



9.- INICIAR PROCESO DE DISCUSIÓN Y ACEPTACIÓN DE LA COMUNIDAD PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA SOCIAL.

10.- ORGANIZAR LA DEMANDA EN COMITÉS DE VIVIENDA, COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE DISTINTAS FIGURAS, GUIANDO EL PROCESO DE POSTULACIÓN Y CALIFICACIÓN PARA GENERAR FIGURAS DE RELACIÓN CON LA PROPIEDAD Y CONSTRUCCIÓN DE COMUNIDAD.

- r) Dada la existencia de nuevas maneras de relacionarse con el territorio, donde dentro de este concepto prima la figura de la autoconstrucción presente tanto en grupos organizados como en otros ilegales denominados “Okupas”, los cuales se han hecho parte del tejido social y han generado disantos tipos de vínculos con los vecinos de ocupación formal, se propone organizar cooperativas de autoconstrucción, las cuales, en alianza con centros de estudios como el Duoc UC, y con la futura entrada en funcionamiento de la Escuela Taller de Oficios Patrimoniales que en el futuro entrará en funcionamiento en el edificio Nasro Malouk, se pondrán a disposición para estos efectos inmuebles del Patrimonio Modesto en estado de conservación Malo para ser recuperados con una propuesta de inclusión social y capacitación en técnicas constructivas patrimoniales.



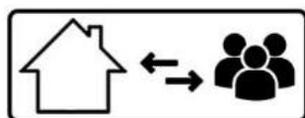
**COOPERATIVAS DE
AUTOCONSTRUCCION**

- s) Se fomentará la organización de cooperativas de usuarios de inmuebles patrimoniales que no impliquen propiedad privada (sino que propiedad colectiva autorregulada), con la finalidad de no encarecer ni impactar significativamente sus cualidades patrimoniales, con las exigencias que el régimen de copropiedad inmobiliaria tradicional exige a modo de unidades habitacionales independientes y rígidas.



**COOPERATIVAS DE USUARIOS
DE INMUEBLES**

- t) Ante la existencia de un gran número de propietarios en su mayoría de edad avanzada o muy empobrecidos, se buscará una figura de sociedad donde el propietario de un inmueble de valor patrimonial pueda aportar los sectores del inmueble en estado de deterioro o subutilizado, con el fin de generar vivienda social en arriendo del tipo “precio justo”. Como beneficio podrá recuperar el inmueble, y después de una cantidad de años no inferior al tiempo de recuperación de la inversión realizada, el inmueble volverá a ser su propiedad.



**COPROPIEDAD INMOBILIARIA
CON FINES SOCIALES**

11.- INICIAR PROCESO DE AJUSTES NORMATIVOS, DECLARATORIAS, NOTIFICACIONES Y EVENTUALES MODIFICACIONES AL PLAN REGULADOR.

12.- INICIAR PROCESOS DE COMPRAS DE TERRENOS Y EXPROPIACIONES PARA INTERVENCIONES DE CARÁCTER PÚBLICO.

13.- IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN COMENZANDO POR LOS LUGARES MÁS DEGRADADOS DE LA SUB-ZONA.

14.- VINCULARSE CON EL MERCADO INMOBILIARIO EN PROMOCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN PARA NUEVAS VIVIENDAS, IMPLEMENTANDO LOS INCENTIVOS EXISTENTES Y LAS NUEVAS FIGURAS PROPUESTAS.

15.- INAUGURACIÓN DEL PROYECTO DETONANTE

16.- MONITOREO Y REPLANTEO DEL PROCESO.

ACCIONES Y ESTIMACIÓN DE COSTOS DE PLAN PILOTO EN SUBZONA 3

1	EXPROPIACIONES <i>22 predios para expropiar, valorizando a 6,5 UF el m2. Predios que serán reasignado para obra nueva (vivienda) y espacios de uso publico.</i>	31984
2	PROYECTOS DE OBRA NUEVA <i>17 predios potenciales para la creación de proyectos de obra nueva (vivienda) , presupuestando a 30 UF el m2 de construcción e incluyendo obras de mitigación.</i>	423749
3	PROYECTOS DE OBRA MENOR	5575
	3.1 POM (MEJORAMIENTO) <i>39 inmuebles catalogados como patrimonio modesto que requieren mejoramientos integrales. El valor otorgado para este subsidio de mejora es de 75 UF</i>	2925
	3.2 POM (AMPLACION / MEJORAMIENTO) <i>19 inmuebles que requieren mejoras de mayor escala. El valor otorgado para este subsidio de mejora es de 100 UF</i>	1900
	3.3 POM (RESTAURACION) <i>5 inmuebles considerados patrimonio modesto, que por su nivel de deterioro requieren atención urgente. El valor otorgado para este subsidio de restauración es de 150 UF</i>	750
4	(BIR) QUIERO MI BARRIO <i>Programa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que tiene como objetivo contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de barrios .</i>	29240
5	EQUIPAMIENTO Y TRANSPORTE	409720
	5.1 PROYECTO DETONANTE <i>Edificio que alberga la corporación de VAP 2036. Contiene el inventario urbano, DIALOGATORIUM, observatorio urbano vinculante y un museo histórico urbano de la ciudad</i>	340000
	5.2 ASCENSOR VERTICAL FELIX VICUÑA <i>Dotación en Infraestructura de movilidad que conecta calle San Francisco con la meseta N°2 del Cerro Cordillera</i>	26000
	5.3 EXTENSION CATENARIAS TROLEBUSES <i>Extension de ruta de los trolebuses con parada en la plaza San Francisco</i>	1720
	5.4 MEJORAMIENTO INTEGRAL ESCUELA BLAS CUEVAS <i>Corresponderán a aportes en infraestructura , tecnología y recursos pedagógicos.</i>	42000
TOTAL INVERSION PUBLICA (UF)		900268

Tabla 12: Acciones y estimación de costos asociados al Plan piloto.

Fuente: Elaboración propia

SITUACIÓN PROYECTADA

1	EXPROPIACIONES	31984
2	PON (PUBLICO)	423749
3	3.1 POM (MEJORAMIENTO)	2925
	3.2 POM (AMPLACION / MEJORAMIENTO)	1900
	3.3 POM (RESTAURACION)	750
4	(BIR) QUIERO MI BARRIO	29240
5	EQUIPAMIENTO Y TRANSPORTE	409720

TOTAL INVERSION PUBLICA 900268

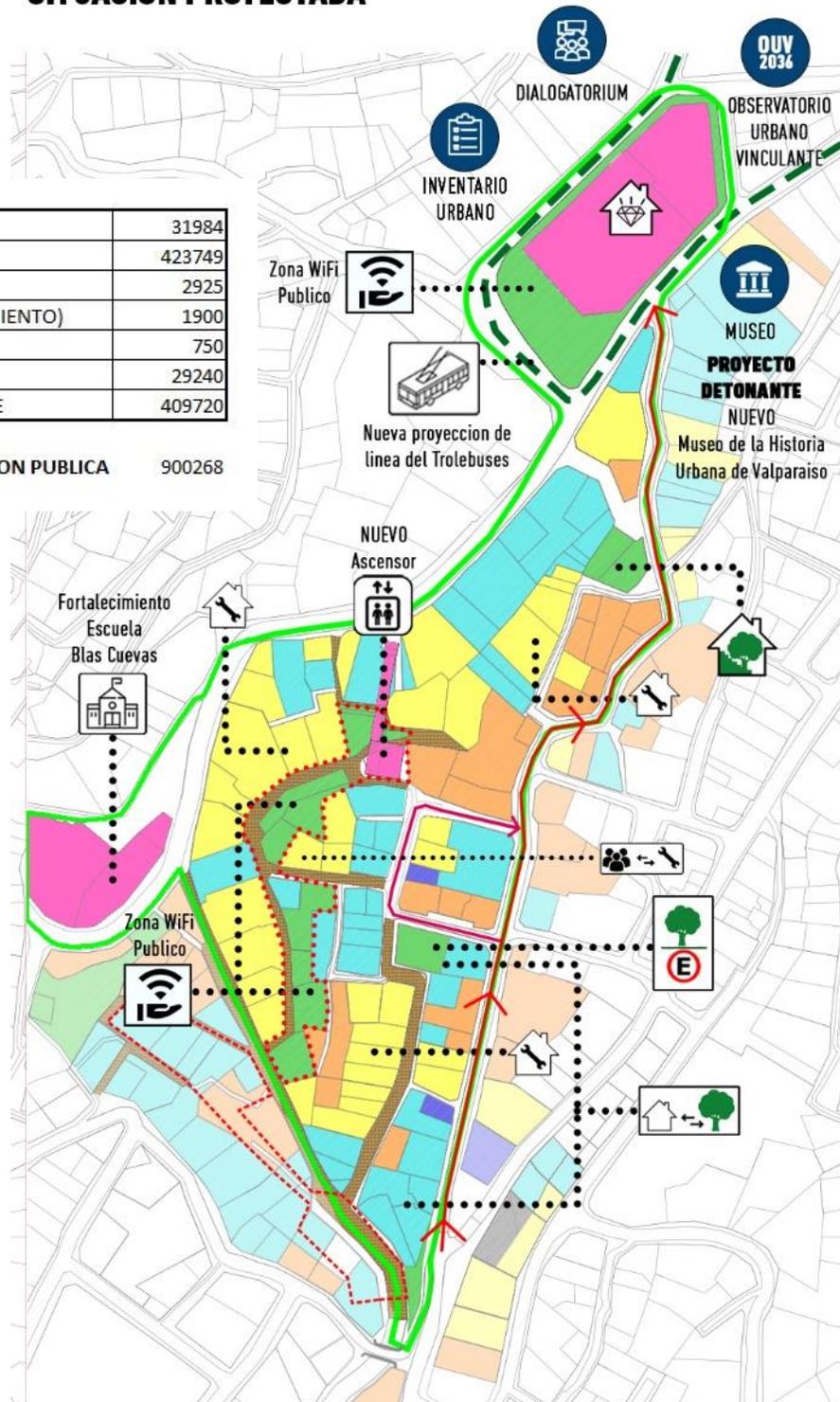


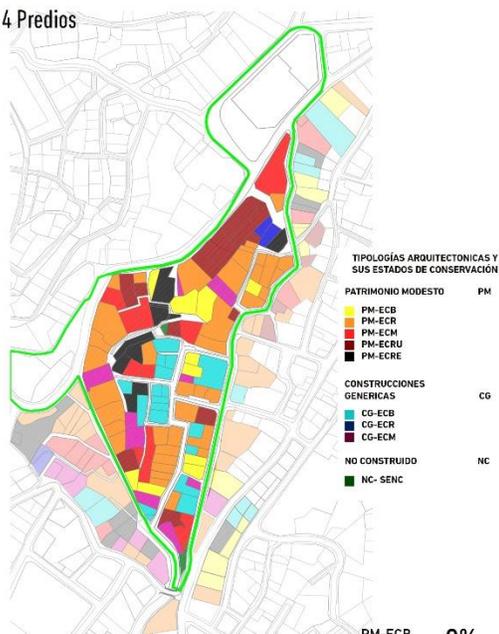
Figura 151: Plano de imagen objetivo con intervenciones propuestas para la Sub zona y presupuesto estimativo.
Fuente: Elaboración propia

PL_ESTADO ACTUAL

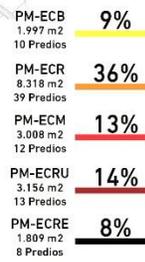
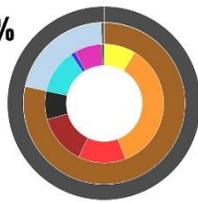
23.335 m² - 114 Predios

100%

PLANO ESTADO ACTUAL



100%

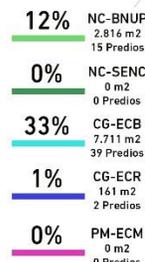
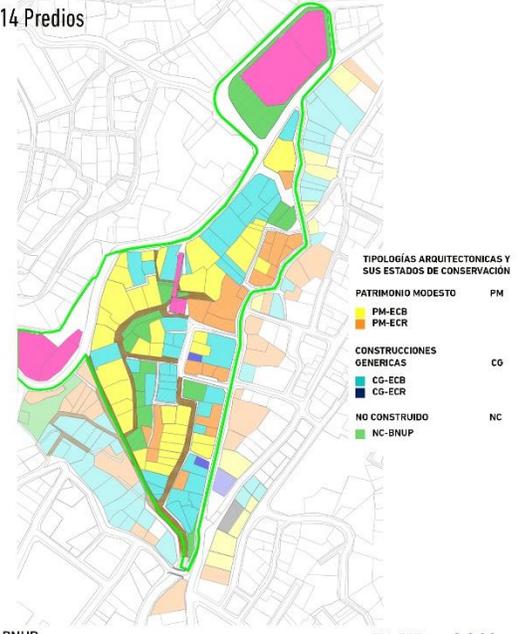


PL_INTERVENCION

23.335 m² - 114 Predios

100%

PLANO INTERVENCION



100%

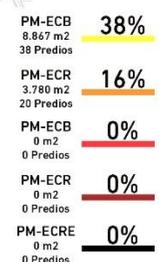
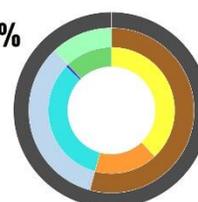


Figura 152: Planos infográficos comparativos con la aplicación del Plan piloto en la Subzona 3.

Fuente: Elaboración propia

ESTIMACIÓN DE COSTOS EXTRAPOLADOS A LAS DISTINTAS ZONAS DE ESTUDIO EN 15 AÑOS DE DURACIÓN.

M2	28.581,78	173.804	1.000.000	12.000.000
ZONA	SUB ZONA 3	CORDILLERA HISTORICO	SECTOR PUERTO	PL_1941_A
UF	900268	5474473	31497968	377975619
CLP	\$ 26.170.790.760	\$ 159.142.926.621	\$ 915.645.938.077	\$ 10.987.751.256.920
USD	\$ 34.894.388	\$ 212.190.569	\$ 1.220.861.251	\$ 14.650.335.009

Tabla 13: Estimación de costos extrapolados a las distintas zonas de estudio.

Fuente: Elaboración propia

CONCLUSIONES

En los procesos de investigación los descubrimientos reorientan enfoques y generatrices y en la mayoría de los casos logran afinar la formulación del problema. Sin embargo, a este caso se han sumado en el transcurso hechos específicos de directa incidencia, como la entrada en vigor de la norma chilena NCH3389 que establece procedimientos para el cálculo estructural de inmuebles construidos con técnicas que hoy comparecen como recursos de alto valor patrimonial. Esto implica el reconocimiento institucional –y del mercado–, de sistemas estructurales como el *Balloon Frame* y otros del tipo patrimonial, los cuales se encontraban –al inicio del estudio– en una condición distinta tanto en lo institucional como en lo normativo.

Otro aspecto que ha dado un paso más en su evolución es la apertura y flexibilidad de los programas habitacionales hoy vigentes, que permitirán incorporar nuevas herramientas, tales como glosas presupuestarias y subsidios “pilotos” que facilitan la solución al problema de estudio planteado inicialmente. Los aspectos mencionados hacen que la problemática sobre el repoblamiento de la ciudad, asociado a la visibilización y puesta en valor de su *patrimonio modesto*, hoy tenga mayores herramientas para su abordaje.

Tras el extenso análisis realizado en el capítulo cuarto se demostró que, con la normativa vigente, las herramientas existentes y un alto potencial de demanda, técnicamente es posible repoblar las zonas históricas de la ciudad, llegando a devolver la densidad presente en el censo de 1940, es decir, detonando un proceso de redensificación.

Los resultados de la investigación inducen, en opinión del autor, a tres grandes conclusiones capaces de agrupar diversas problemáticas y estrategias distintas de aproximación a la solución, sin embargo, destacan los ámbitos que a continuación se describen;

1. Un tercio de la superficie de las zonas de valor histórico de la ciudad de Valparaíso tiene un alto y avanzado grado de deterioro urbano, físico y social.

El estado “calamitoso” de la ciudad, según lo describiera Juan Luis Isaza, consultor ICOMOS en su informe del año 2016 sobre el impacto patrimonial de un proyecto de ampliación portuaria, es la representación objetiva de lo que se puede vivenciar en la ciudad. Este estado es posible experimentarlo en lo cotidiano – tal como se ha podido registrar y estudiar en el área muestral – y en lo profundo también, acentuando el proceso degenerativo que se ha explicado, tiene diversas fuentes, que se logran complementar, sumándose en clave negativa.

A través de los datos obtenidos del presente estudio se demuestra que casi un tercio de la superficie la componen inmuebles en estado de conservación malo, ruinosos, ruinosos extremos y sitios eriazos. Si consideramos que el área muestral analizada (cerro Cordillera histórico) es representativa del área de estudio (PL_1941_A), la que alcanza una superficie aproximadamente de 1.200 ha, se puede deducir entonces que cerca de 400 ha, o mejor dicho cuatro millones de metros cuadrados en zonas centrales y de valor histórico, presentan un alto grado de deterioro urbano. Este no es un dato alentador, por lo mismo es argumento para generar estrategias integradas de excepcionalidad, tanto en lo urbano como en lo económico, social y medioambiental, e iniciar un proceso sostenido de repoblamiento.

2. A partir de gestión efectiva y eficiente, un escenario positivo es posible.

En la actualidad existe una batería de herramientas, normativas, técnicas y de financiamiento, sin embargo, se denota la reducida capacidad para gestionar y provocar sinergias positivas tendientes a procesos de recuperación. Además, a nivel nacional -y constitucional- carecemos de una política realmente integral para la administración y gestión de las ciudades cuyo enfoque sea el capital humano. Sin embargo, según los resultados del análisis, existe al menos un abanico de posibilidades, que, con una articulación eficiente, sostenida y perseverante, pueden aportar a frenar los procesos negativos e incluso revertirlos. Pero hay que comprender que cualquier iniciativa para provocar el repoblamiento abarca un espectro amplio de componentes, entre los cuales la vivienda es uno de los principales, aunque en sí misma no es la solución al problema ni es capaz de provocar un repoblamiento porque este proceso es complejo y multifactorial. La vivienda entonces, es capaz de convertirse en parte de un programa de repoblamiento solo si es parte de programas en los que se asocia con equipamiento, infraestructura y condiciones de habitabilidad óptimas para el desarrollo humano, social y culturalmente enriquecedor de las personas y el medio ambiente en el que habitan.

3. La planificación del repoblamiento puede detonar un proceso de ordenamiento territorial sostenible.

Según lo planteado en el estudio, a través de la activación de un plan de repoblamiento es posible generar en el área consolidada una oferta suficiente para la demanda existente hoy e incluso superarla. Este antecedente se torna especial y fundamental al momento de considerar que Valparaíso cuenta con importantes atributos urbano-ambientales, que forman parte de la fragilidad, pero también de los beneficios de la localización.

En la actualidad es imposible concebir una planificación, en tanto proceso de reconversión urbana, que no plantee el desafío de atraer hacia el centro a la población residente hoy en sectores periféricos o circundantes. Estas ocupaciones o tipos de urbanizaciones están emplazadas sobre parte de un sistema ambiental de alto valor, y que debe ser incluido como elemento gravitante en la consolidación de la calidad de vida urbana y los estándares de urbanización. El desafío entonces, se debe plantear en sus múltiples dimensiones, escalas, roles y características de la ciudad, siendo el diseño urbano un elemento central para lograr calidad y bienestar.

4. Valparaíso: una ciudad compacta por defecto que requiere acompañamiento y cuidado permanente.

“Si bien suele proponerse la ciudad compacta, esto no nos puede llevar a la ciudad hacinada y miserable de la que escaparon nuestros ancestros hace tan poco tiempo”. (Valdés, Anexo 3.2)

Debido a los límites naturales de Valparaíso conformados por acantilados de la ciudad donde el mar y la fuerte pendiente delimitan geográfica y topográficamente las zonas con mayores posibilidades de asentamiento humano, será necesario que esta propuesta de reorientación profunda al desarrollo urbano de la ciudad considere gestiones para la obtención de recursos permanentes y genere las herramientas de monitoreo en la gestión de proyectos y fiscalización de obras y construcciones.

5. Argumentos para una distribución equitativa de los recursos económicos en el territorio.

En la proyección económica del proyecto piloto aplicado a la Subzona 3 del cerro Cordillera histórico, se determinó que remodelar 2,86 ha de suelo urbano cuesta cerca de UF900.000, es decir, un poco más de veintiséis mil millones de pesos. Esta remodelación contempla un proyecto detonante, mejoras en el transporte colectivo, mejoras significativas en el equipamiento existente, obras en espacios públicos a través de un proyecto *Quiero mi Barrio* del tipo *BIR*, la construcción de obras nuevas para vivienda y usos mixtos en los lugares que hoy presentan los más altos indicadores de deterioro socio espacial y conflicto urbano, además de la entrega de subsidios para la reparación y mantención de todos los inmuebles de valor histórico. Este monto que para nuestra realidad local traería tanto beneficio se debe argumentar comparativamente con obras que sobredotan de equipamiento otras zonas muy bien equipadas como por ejemplo Santiago Centro donde a modo de ejemplo, la sola ampliación en 1,5 ha del GAM adjudicada el 2015 alcanzó la suma de \$41 mil millones, lo que equivale a UF1.400.000.

Por otra parte, según información obtenida de banco central el año 2015 la transferencia de carga del puerto de Valparaíso generó para las arcas fiscales sólo en concepto de impuestos (IVA e impuesto al lujo) USD3.860 millones. Al extrapolar el costo del plan piloto de repoblamiento integral de la Subzona 3 al anfiteatro histórico se obtiene como resultado que el costo de implementación del Plan a toda el área de estudio denominada PL_1941_A, asciende a una suma cercana a USD15.000 millones. Ahora bien, si el proyecto está pensado al 2036, es decir, a quince años, el costo de implementación anual será de USD1.000 millones, lo que equivale aproximadamente, a un 25% del aporte que el puerto de Valparaíso le genera anualmente al Estado de Chile.

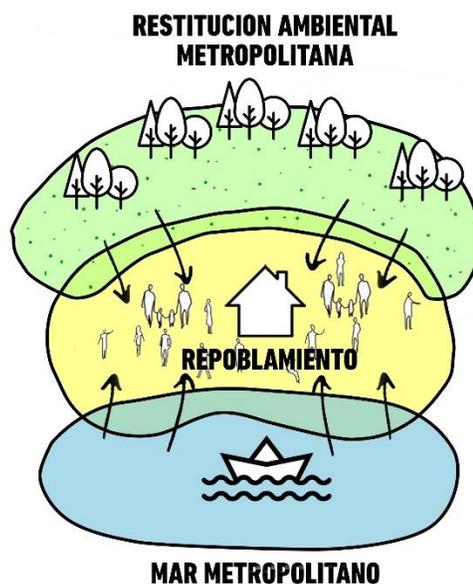


Figura 153: Esquema sitúa al Repoblamiento en el centro del debate urbano local de la última década (ver anexos 4.1 y 4.2)
Fuente: Elaboración propia

REFLEXIÓN AL CIERRE...

El 18 de octubre de 2019, a pocas semanas de haber sido definido el problema a estudiar, el país entró en el proceso más importante de los últimos 40 años que desembocará inevitablemente en la redacción de una nueva constitución para la nación. En marzo de 2020, en pleno desarrollo del presente estudio, Chile se suma a la lista de países afectados por una nueva pandemia mundial, cuyo alcance, más allá de la contracción económica, aún no se logra dilucidar, pero que, sin lugar a dudas, en el ámbito de la arquitectura, el urbanismo y la higiene ambiental, la relación y uso de los habitantes con las viviendas y el espacio público experimentará un giro que obligará a formular nuevas formas de interacción.

Estas dos nuevas coordenadas macroestructurales, sumadas a los factores técnicos favorables hicieron que el quinto capítulo fuera abordado con una nueva esperanza y un estado de ánimo distinto al inicial, pues como se nos inculcó al comienzo de este posgrado “la vida se abre camino”, y es posible entender a la luz de los acontecimientos que la fuerza de la realidad finalmente siempre se impone.

Analizar el cerro Cordillera, lugar vecino del barrio donde me crié y viví durante mi formación como arquitecto, y observarlo desde un prisma científico en este nuevo contexto fue inspirador pues logró reencontrarme con el Valparaíso real, sin prejuicios ni nostalgias. Es así como redescubrir su fuerte tejido social tan activo como en los relatos de antaño, y las nuevas figuras de apropiación del territorio, las cuales fueron definidas aquí como una “nueva (in)formalidad” se convirtieron en una veta a explorar dado que lo “formal” o incluso lo “legal” pasó a ser hoy tan solo un constructo socialmente aceptado, pero que desde su resistencia aparece como un motor creativo que puede dar una solución mucho más asertiva en un Chile, que en palabras de Agustín Squella, “no cambió ni despertó, solo se mostró”.

Tal vez no lo queríamos ver, pese a que pulsaba en todas las esquinas. Tal vez es el momento de abandonar nuestras antiguas relaciones, aquella maraña de hilos tendidos y los palos que se levantan en esas esquinas, y al igual que los habitantes de *Las ciudades invisibles* de Ersilia presentes en la novela de Ítalo Calvino (1972), asumamos que estamos ante un nuevo comienzo y que tanto Valparaíso como Chile no son más que “telarañas de relaciones intrincadas que buscan una forma”. Este sí que es un desafío inspirador.

BIBLIOGRAFÍA

Libros

Rojas, Eduardo. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales* / Eduardo Rojas; con la colaboración de Eduardo Rodríguez Villaescusa y Emiel Wegelin. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.

García, Eugenio. (2001). *Proyecto Valparaíso. Una estrategia para reactivar la ciudad*. Chile: El otro lado de las cosas.

Casanueva, Manuel. (2009). *El barrio acantilado como identidad de Valparaíso*. Chile: Universidad Andrés Bello.

Baeriswyl, Dante. (2003). *Arquitectura en Punta Arenas casa de madera*. Chile: Hielos antárticos.

Urbina, M. Ximena. (2002). *Los conventillos de Valparaíso, 1880-1920: Fisonomía y percepción de una vivienda popular urbana*. Chile: Ediciones Universitarias De Valparaíso.

Paricio, Ignacio. (1998). *La vivienda contemporánea: programa y tecnología*. España: ITEC.

Terán, Fernando de. (2009). *El pasado activo*. España: Ediciones Akal.

Prinz, Dieter. (1983). *Planificación urbana*. España: Ediciones G. Gili, S.A.

Sáez Godoy, Leopoldo. (2010). *Diccionario Histórico-Cultura de Valparaíso*. Chile: Ocho Libros.

Carrión, Fernando. (2001). "*Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina*", en Carrión, Fernando (ed.) *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*, Ecuador: Flacso, pp.7-24

González Tamarit, Luis. (2001). "*El regreso a la ciudad construida. La recuperación de la ciudad*", en Carrión, Fernando (ed.) *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*, Ecuador: Flacso, pp.25-48

Azevedo, Paulo Ormindo de (2001). "*Los centros históricos latinoamericanos y la globalización*", en Carrión, Fernando (ed.) *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*, Ecuador: Flacso, pp.275-288

Moreno, José Ramón, (2001), "*La vivienda en los centros históricos*", en Carrión, Fernando (ed.) *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*, Ecuador: Flacso, pp.297-307

Sánchez Pavón, Bernardo. (2003). *El futuro de las relaciones puerto-ciudad*. Universidad de Coruña: Instituto Universitario de Estudios Marítimos.

Trivelli, P. & Nishimura, Y. (2010). *La sustentabilidad del Patrimonio Histórico - El caso de Valparaíso*. Valparaíso: Pablo Trivelli y Cía. Ltda.

Calvino, Ítalo. (1972). *Las ciudades invisibles*, Italia: Giulio Einaudi

Giménez, Pilar y Ugarte, José Ramón. (2014). *Política Nacional de Desarrollo Urbano*. Chile: MINVU.

Sassen, Saskia (2006). *Cities in a world economy*. Third ed. Thousand Oaks: Calif Pine Forge Press.

Knight Foundation & Gallup (2010), *Knight Soul of the Community 2010. Why People Love Where They Live and Why It Matters: A National Perspective*. s.l.:Gallup.

Sennett, Richard (1977). *El declive del hombre público*. 2011 ed. Barcelona: Anagrama.

Tesis

Jiménez, Belén. (2015). *Los Entramados Tradicionales de Madera en los Cerros Alegre y Concepción en Valparaíso, Chile. Caracterización histórica y técnica de las viviendas de finales del siglo XIX y comienzos del XX*. 10.13140/RG.2.2.25255.34721.

Opazo, Leticia. (2016). *Las relaciones entre patrones de asentamiento, formas de poblamiento y dinámicas culturales-habitacionales, como indicadores de impacto de políticas públicas urbanas en la cohesión territorial, en el caso de Valparaíso*”, Viña del Mar: Tesis para optar al grado de Magister en Proyectos Urbanos Regionales – Universidad Viña del Mar

González, Ricardo (2015). *Barrios residenciales patrimoniales, cambio y resistencia ante la irrupción del turismo: El caso de los cerros Alegre y Concepción del "Sitio Patrimonio 38 Mundial Área Histórica de Ciudad Puerto de Valparaíso"*, Santiago: Tesis para optar al grado de Magister en Urbanismo - Universidad de Chile.

Ensayos y fuentes web

Aravena, Pablo. (2011). *Claves para entrar al presente de Valparaíso*. Diciembre 02, 2020, de Cuadernos de Educación. Sitio web:

<https://cuadernosdeeducacion.wordpress.com/2011/04/07/claves-para-entrar-al-presente-de-valparaiso-por-pablo-aravena-nunez/>

Andueza, Pablo. (2011). *Interrogantes sobre la gestión del patrimonio cultural en Valparaíso planteadas en las evaluaciones realizadas en período 2009-2011*. Diciembre 03, 2020, de Sociedad Chilena de Políticas Públicas. Sitio web:

https://www.sociedadpoliticaspUBLICAS.cl/archivos/CBLOQUET/Panel_Patrimonio_Cultura_y_Participacion_Local/Interrogantes%20gestion%20del%20patrimonio%20cultural%20en%20Valpo.pdf

Andueza, Pablo. (2010). *La política de activación patrimonial en Valparaíso: crítica y propuestas*. Diciembre 03, 2020, de cerroconcepcion.org. Sitio web:

<https://cerroconcepcion.org/sites/default/files/politicaspUBLICAS.pdf>

Espinar, Estefanía. (2018). *Gentrificación y Turistificación*. Diciembre 03, 2020, de Universitat de les Illes Balears. Sitio web: <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/148082>

Rueda, Salvador. (1997). *La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa*. Diciembre 04, 2020, de Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid. Sitio web:

<http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html>

Comisión para la redacción de la Carta Internacional para la Conservación y Restauración de Monumentos. (1965). *Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios (carta de Venecia 1964)*. Diciembre 04, 2020, de ICOMOS. Sitio web:

https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf

ICOMOS. (1999). Carta del patrimonio vernáculo construido. Diciembre 04, 2020, de Consejo de Monumentos, Chile. Sitio web: https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/articles-55372_doc_pdf.pdf

Rojas Delgado, M.F. & Pesántez Guzmán, J.M. (2017). *Patrimonio modesto: desarrollo de lineamientos para la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca*. Diciembre 04, 2020, de Universidad de Cuenca, Ecuador. Sitio web:

<http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/26219>

Griotto, F.I. (2018). *Proyecto P.A.M.A. (Patrimonio Arquitectónico Modesto Argentino)*. Diciembre 04, 2020, de Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. Sitio web:

https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/12891/7-extensin-universitaria-griotto-francisco-ignacio-unc.pdf

Atisba, Monitor. (2017). “El despoblamiento de Valparaíso”. <http://www.atisba.cl>

Kristin Feireiss. (2011). Construir es diálogo: ejemplos actuales de proyectos de construcción de Berlín en proceso. 2012, de Departamento de Desarrollo Urbano del Senado. Sitio web:

<https://digital.zlb.de/viewer/resolver?urn=urn:nbn:de:kobv:109-opus-129845>

Sepúlveda, Sebastián. (2019). *Evolución y desafíos del desarrollo urbano de Valparaíso*. Sin publicar: Centro de Estudios Valpo Convoca.

Sepúlveda, Sebastián. (2009). *Valparaíso: Pérdida de centralidad, patrimonio cultural y desarrollo sustentable*. Ensayo. Sin publicar.

Isaza, Juan L. & Andrade, Martín. (2016) *Estudio de impacto Patrimonial, EIP, para el sitio denominado zona histórica de la ciudad puerto de Valparaíso, inscrito en la lista del patrimonio mundial de la Unesco, relacionado con los proyectos Terminal Cerros de Valparaíso, TCVAl y Puerto Barón:*

https://issuu.com/ronaldvanklaveren/docs/estudio_impacto_patrimonial_valpara

Revistas

Waisman, Marina. (1989). *El patrimonio modesto y su reutilización*. Revista Summa, N°266-267.

Waisberg, Myriam. (2004). *Breves referencias al concepto de patrimonio arquitectónico en las últimas décadas*. Archivum, Año 5, Nr. 6.

MAGISTER EN

GESTIÓN DE PROYECTOS URBANO REGIONALES

UNIVERSIDAD DE VIÑA DEL MAR
Escuela de Arquitectura y Diseño

ANEXOS

AUTOR

Daniel Morales Escudero

PROFESOR GUÍA

Gustavo Ávila González



ANEXOS

Anexo 1: Síntesis de las herramientas existentes en torno al repoblamiento

- A1.1.- Artículos intervinientes en la ley general de urbanismo y construcciones
- A1.2.- Artículos intervinientes en la Ordenanza general de urbanismo y construcciones
- A1.3.- Plan Regulador Comunal
- A1.4.- Consideraciones Ley de aporte al espacio público Ley 20.958
- A1.5.- Tabla comparativa de subsidios Minvu, adquisición de viviendas nuevas
- A1.6.- Tabla comparativa Subsidios Minvu Programa de mejoramiento de vivienda y barrios
- A1.7.- Tabla comparativa Subsidios Minvu construcción de viviendas
- A1.8.- Tabla comparativa Subsidios Minvu Espacios públicos
- A1.9.- Ley de Presupuesto Minvu 2020
- A1.10.- Herramientas de acciones complementarias
- A1.11.- Plan de recuperación urbana de Valparaíso
- A1.12.- Herramientas de activación económica Corfo
- A1.13.- Herramientas de activación económica Sercotec
- A1.14.- Registro Social de Hogares

Anexo 2: Entrevistas

- A2.1.- Sobre los inmuebles (la oferta): Los hacedores
 - A2.1.1.- Catalina Pacheco
 - A2.1.2.- Emilio Callejas
 - A2.2.3.- Cristián Amarales
 - A2.2.4.- Rui Cardoso

- A2.2.- Sobre los mecanismos (las herramientas): Exautoridades, técnicos y especialistas
 - A2.2.1.- Paulina Saball y los miembros de la fundación Co-Housing Luis Felipe y Juan Carlos Sáez
 - A2.2.2.- Miguel Lawner
 - A2.2.3.- Adriana Germain
 - A2.2.4.- Raúl Araya

- A2.3.- Sobre las personas (la demanda): Los vecinos del sector
 - A2.3.1.- Teresa y Juvenal Vargas
 - A2.3.2.- Juan Chapa
 - A2.3.3.- Carlos Bruna
 - A2.3.4.- Héctor Bueno
 - A2.3.5.- Celín León

Anexo 3: Sobre la Ley de integración social y urbana

- A3.1.- Declaración del Concejo Municipal de Valparaíso sobre Ley de integración social y urbana. Presentación del concejal Daniel Morales Escudero ante la comisión de vivienda del Senado el día martes 23 de junio de 2020.
- A3.2.- Borrador de Ensayo no publicado del abogado Rodrigo Valdés Alé: "EL INTERES GENERAL SUSTENTABLE HIGIENISTA COMO PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO URBANISTICO CHILENO".

Anexo 4: Sobre los bordes de la acción

- A4.1 Borde cima: Plan de reconstrucción CAV (Corporación de Arquitectos Región de Valparaíso)
- A4.2 Borde Mar: Recomendaciones de expansión portuaria Molo Arquitectos (no publicada)

ARTICULOS INTERVINIENTES LGUC

Herramienta	Artículo	Atributos	Problemáticas
ZONAS DE REMODELACIÓN	Artículo 72°. - Permite a las Municipalidades que tengan Plan Regulador fijar "Zonas de Remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.	Se ejecuta a través de un plan de detalle especificado en el Plan Regulador en zonas específicas para generar un zona de renovación. Puede solicitarlo por oficio Minvu dada sus facultades. Las nuevas construcciones, tendrán preferencia en el goce de los beneficios que otorguen los organismos del Estado para la construcción y urbanización. (Artículo 74°)	La declaración de zona de remodelación se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente", a propuesta o en consulta a la Municipalidad (Artículo 73°)
ZONAS DE CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA	Artículo 76°. -Permite a las Municipalidades que tengan Plan Regulador declarar zonas de construcción obligatoria, en cuyo caso los propietarios de sitios eriazos o de inmuebles declarados ruinosos o insalubres por la autoridad competente, deberán edificarlos dentro del plazo que se señale en el decreto aprobatorio correspondiente.	Se complementa con el (Artículo 74°)	Se aprueba a través de decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente", a propuesta de la Municipalidad respectiva, en la forma que determine la Ordenanza General.
SANEAMIENTO DE POBLACIONES	Artículo 79°. - Corresponderá a las Municipalidades desarrollar las acciones necesarias para la rehabilitación y saneamiento de las poblaciones deterioradas o insalubres dentro de la comuna, en coordinación con los planes de esta misma naturaleza y planes habitacionales del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.	Permite adquirir terrenos para la erradicación de poblaciones mal emplazadas, con riesgos de inundación o imposibilidad de dotarlas de la infraestructura sanitaria; Permite Aportar fondos, materiales, equipo y personal para las obras de agua potable, alcantarillado, pavimentación y energía eléctrica en las calles que aún no disponen de esos servicios. (Artículo 79°)	Se encuentra a cargo del presupuesto Municipal por tanto si existe déficit esto se haría inviable o poco concreto en el corto plazo. (Artículo 80°)
	Artículo 81°. -prevenir el deterioro progresivo de un sector o barrio la Municipalidad Artículo 82°. - Para el mejor cumplimiento de las acciones señaladas anteriormente, la Municipalidad deberá promover la participación de la comunidad y organizarla en la forma prescrita por la ley 16.880 o en otros textos legales	Fija plazo a los propietarios para efectuar las reparaciones necesarias para evitar el colapso parcial o total de una construcción; Fija plazo para conectarse a las redes públicas de agua potable y alcantarillado, cuando éstas existan, y Ordena demoler las construcciones que amenacen ruina, o aquellas construidas ilegalmente. (Artículo 81°). Promueve la participación ciudadana.	Juntas de vecinos disgregadas y poca voluntad Municipal para trabajar en conjunto. Falta de presupuesto.
DE LAS DEMOLICIONES	Artículo 148°. - El Alcalde, a petición del Director de Obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario. Esto cuando es peligro de derumberrumbe de una obra o de parte de ella fuera inminente Artículo 156°	Comunidad podrán ver la Conservación de los árboles y plantaciones en los espacios de uso público; Conservación de las aceras. Facultad del alcalde, mediante decreto.	Al estar a cargo del propietario la demolición puede que estas no se concreten, por falta de financiamiento.

ARTICULOS INTERVINIENTES LGUC

Herramienta	Artículo	Atributos	Problemáticas
SANEAMIENTO DE POBLACIONES	Artículo 81°.- prevenir el deterioro progresivo de un sector o barrio la Municipalidad	Fijar plazo a los propietarios para efectuar las reparaciones necesarias para evitar el colapso parcial o total de una construcción; Ordenar la construcción de cierros exteriores en los sitios eriazos, en plazos no inferiores a seis meses, con las características que señale el Plan Regulador y su Ordenanza Local, o las que se fijen a falta de aquéllos; Fijar plazo para conectarse a las redes públicas de agua potable y alcantarillado, cuando éstas existan, y) Ordenar demoler las construcciones que amenacen ruina, o aquéllas construidas ilegalmente vulnerando las disposiciones del Plan Regulador, bajo apercibimiento de ejecutar derechamente la demolición por cuenta del rebelde. (Artículo 81°)	Poca gestión Municipal y fiscalización por parte de la misma entidad.
	Artículo 82°.- Para el mejor cumplimiento de las acciones señaladas anteriormente, la Municipalidad deberá promover la participación de la comunidad y organizarla en la forma prescrita por la ley 16.880 o en otros textos legales	Las acciones a desarrollar directamente por la comunidad podrán, ser, entre otras, las siguientes: Conservación de los árboles y plantaciones en los espacios de uso público; Conservación de las aceras; Proposición anual de planes de obras de la Unidad Vecinal, ante el Alcalde de la comuna, especificando los aportes que hará la Junta de Vecinos respectiva, y Instalación de casetas para teléfono público y refugio en paraderos de locomoción colectiva.	Juntas de vecinos disgregadas y poca voluntad Municipal para trabajar en conjunto. Falta de presupuesto.
DE LAS DEMOLICIONES	Artículo 148°.- El Alcalde, a petición del Director de Obras, podrá ordenar la demolición, total o parcial, a costa del propietario.	Permite demolición de Obras que se ejecuten en disconformidad con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General u Ordenanza Local Respectiva. Obras que se ejecuten fuera de la línea de cierre o en bienes de uso público, sin la autorización correspondiente. Obras que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina. Obras ejecutadas de conformidad a las autorizaciones señaladas en los artículos 121°, 122° y 123°, que no se hubieren demolido al vencimiento de los plazos estipulados.	Al estar a cargo del propietario la demolición puede que estas no se concreten, por falta de financiamiento.
	Artículo 156°.- Cuando el peligro de derrumbe de una obra o de parte de ella fuere inminente, la Alcaldía podrá adoptar de inmediato todas las medidas necesarias para eliminar el peligro, incluso la de demoler sin más trámite total o parcialmente la obra, todo por cuenta del propietario del inmueble	Facultad del alcalde, mediante decreto.	Al estar a cargo del propietario la demolición puede que estas no se concreten, por falta de financiamiento.

ARTICULOS INTERVINIENTES OGUC

Herramienta	Artículo	Atributos	Problematicas
PLANES SECCIONALES	<p>Artículo 2.1.14. Permite aplicar al plan comunal estudios más detallados, para fijar con exactitud trazados y anchos de calle, la zonificación y el uso de suelo detallados, los terrenos afectos de expropiación u otras disposiciones que afecten espacios publicos.</p>	<p>Se debe exponer publicamente,cualquier persona natural o juridica, puede emitir observaciones o indicaciones.Es aprobada por el concejo Municipal y debe contar con el apoyo de el Asesor Urbanista para las observaciones.</p>	<p>Falta de gestión Municipal para llevar a cabo este tipo de iniciativas.</p>
	<p>Artículo 2.1.15. Los planes Seccionales de que trata este artículo consistirán en una memoria explicativa básica, en una ordenanza local que fije las condiciones mínimas de uso de suelo, de edificación y del trazado vial y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.</p>	<p>Para poder ejecutar esto se debe contar con un catastro de la situación existente que consta de: trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades. Uso de suelo existentes.Memoria explicativa, que contenga fundamento de la proposición.Ordenanza del plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona, entre ellas el aspecto urbanístico de los usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación.Planos que grafiquen la nueva zona.</p>	<p>Contar la capacidad humana y técnica para poder llevar a cabo estas labores.Además contar con una planificación que permita ir de la mano con proyectos de planificación como de inversión en la ciudad.</p>
ZONAS NO EDIFICABLES.	<p>Artículo 2.1.17.En los planes reguladores podrán definirse áreas restringidas al desarrollo urban, por constituir un peligro para los asentamientos humanos.- Definidas como "zonas no edificables" o bien " áreas de riesgo..De riesgo serán: Zonas inundables, zonas propensas a avalanchas, aluviones.Zonas de terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.</p>	<p>Al realizar esta distinción permite resguardar, en el caso particular la zona de las quebradas</p>	<p>No establece mecanismos para su ejecución.</p>
PATRIMONIO CULTURAL	<p>Artículo 2.1.18.Los instrumentos de planificación territorial deberán reconocer las áreas de protección de los recursos de valor natural, así como definir o reconocer,según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.</p>	<p>Se entenderá por "áreas de protección patrimonial cultural" aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda.</p>	<p>Poca gestión en torno a declaratorias que existan y nullos incentivos a propietarios para el mantenimiento de propiedades.</p>

ARTICULOS INTERVINIENTES OGUC			
Herramienta	Artículo	Atributos	Problematicas
VIVIENDAS COLECTIVAS	Artículo 2.1.25. El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan éste admitido el uso comercial.	Permite como parte dle uso de suelo, lavanderías, gimnasio, piscina, guardería infantil o similares, para uso preferente de los residents, mientras no requieran patente. En los predios que esten en zonas en que no este permitido uso residencial, podrán localizarse viviendas necesarias para completar la actividad. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio.	Subsidios bajos en el caso de adquisición de viviendas para reparación o remodelación.
VIVIENDAS CON NEGOCIOS.	Artículo 2.1.26. Viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista	El plan regulador permite establecer porcentajes distintos para tales actividades según las características de cada zona.	Bajos subsidios en el caso de viviendas que requieran remodelaciones o reparaciones.
DECLARAR EDIFICACIONES DE INTERES PATRIMONIAL CULTURAL.	Artículo 2.1.38. El director de obras Municipales podrá autorizar o aprobar cualquier solicitud referida a una o más edificaciones declaradas por la autoridad como de interés patrimonial cultural, tales como Monumentos Nacionales, inmueble de conservación histórica y edificios pertenecientes a zonas típicas, sin que les sean aplicables normas de seguridad que señale las condiciones contempladas para resguardar a los ocupantes. También lo puede solicitar el propietario mediante carta dirigida al Alcalde.	Permite tener protección oficial de los inmuebles por su valor arquitectónico y urbano.	No entrega incentivos a los propietarios para mantener los inmuebles por tanto estos generalmente terminan ruinosos o estados que finalmente son demolidos por el deterioro que presentan. A su vez al intentar generar proyectos el Consejo de Monumentos Nacionales es muy lento cuando refiere a solicitudes de esta índole, demorando muchas veces meses en responder.
ZONAS DE REMODELACIÓN	Artículo 2.1.39. Fija Zonas de Remodelación, lo cual debe Contar con Plan Seccional de acuerdo al 2.1.15.	Contar con Plan seccional permite que existe una baja concreta en torno a que construir, anchos de calle, líneas oficiales. Esto puede ser elaborado por la Municipalidad como el Minvu(Artículo 2.1.40)	Falta de gestión Municipal o del Ministerio para su ejecución.
CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA	Artículo 2.1.41. Los Municipios que tengan plan Regulador Comunal deberán ceñirse a un procedimiento que indica: Plano de la propuesta que contempla edificaciones existentes y sus usos, dimensiones de los predios, rol de las propiedades, normas urbanísticas vigentes, estado de urbanización, población afectada y avalúo fiscal vigente.	Al estar especificado todo lo a realizar y contar con una memoria explicativa, permite que el desarrollo de la propuesta se lleve a cabo con precisión.	Falta de gestión Municipal.

PLAN REGULADOR COMUNAL

Herramienta	Artículo	Atributos	Problemáticas
USO DE SUELO	Artículo 25. Se define uso de suelo de acuerdo a Zona de Conservación Historia del Acanilado o Borde Pie de Cerro(ZCHA)	Permite uso de tipo residencial, como comercial, culto, cultura, deporte, salud, educación, seguridad y servicios. Permite plazas, vialidad y paseos públicos, miradores. Con una superficie predial de 300 m2 y ocupación máxima de 100%. Sistema de agrupamiento continuo. Estacionamientos deben ir al interior en caso de edificaciones nuevas.	No tiene constructibilidad, para poder garantizar la armonía del entorno urbano.
INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA.	Artículo 28. Los propietarios de los inmuebles de conservación Histórica antes identificados, tienen la obligación de mantenerlos en buen estado.- que requieran, según lo establece el art 158 y 159 de LGUC.	Debe todo inmueble de conservación histórica declarado contar con ficha de valoración (memoria), Estar en el listado de ICH(Ordenanza) y estar graficado(Plano)	No existen incentivos para los dueños de los inmuebles y muchas veces tampoco cuentan con herramientas que les permitan acceder a inversiones.
SITIOS ERIAZOS	Artículo 32. PRC mantener en forma específica e individual, las características urbano arquitectónica generales, y los patrones de asentamiento del barrio en que se encuentran Si hay Monumentos Históricos cerca, es decir colindante en cualquiera de sus deslindes prediales y cuando este emplazado en pasajes peatonales o escaleras, la intervención no podrá afectar la calidad ambiental de dichos espacios libres o construidos	Reconoce el espacio urbano y esto permite que exista armonía en las obras nuevas que se inscriben en el territorio.	Poca capacidad de fiscalización de los proyectos por parte de la Municipalidad, por tanto puede que proyectos no logren la armonía en este sentido.

CONSIDERACIONES A LA LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO 20.958

Item	Descripción	Atributos	Problemáticas
Cesión gratuita al urbanizar de un porcentaje el terreno	Los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70° LGUC (En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales)	Considera a la obra nueva como una entidad que debe dialogar con el espacio público, por tanto con el barrio.	Poco interés de los inversionistas de proyectos al tener que generar estos espacios públicos dentro de los proyectos
Elaboración de Plan Comunal de Inversiones Municipal:	Para el desarrollo de infraestructura de movilidad y espacio público, se contendrá una cartera de proyectos, obras y medidas incluidas en los instrumentos de planificación territorial existentes o asociadas a éstos, debidamente priorizadas.	Permite generar una estrategia a largo plazo de la planificación territorial en conjunto con MINVU y Ministerio de Transporte.	Poca capacidad técnica por parte de la municipalidad para poder llevar a cabo este plan de inversiones.
Plan intercomunal de movilidad	Las secretarías regionales ministeriales de Vivienda y Urbanismo y de Transportes y Telecomunicaciones, con consulta a las municipalidades respectivas, elaborarán un proyecto de plan intercomunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público.	Importante punto al momento de generar una estrategia urbana, pues la escala de transporte es fundamental al momento de reactivar territorios.	Poca capacidad técnica por parte de la municipalidad para poder llevar a cabo este plan de inversiones.
Actualización de los planes comunales e intercomunales:	planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, y cada vez que se apruebe un nuevo instrumento de planificación comunal o intercomunal.	Al estar actualizando la situación se puede verificar si las condiciones de movilidad han cambiado y así poder mejorarlas.	Si no se actualiza el Plan Regulador Comunal tampoco es posible que esto se actualice, por tanto es importante que este instrumento de planificación territorial se rectifique
Pago derechos Municipales	deberán pagarse en dinero en forma previa a la recepción municipal del proyecto. Tratándose de cambios de destino o modificaciones o ampliaciones del giro de la patente comercial de una propiedad, los aportes deberán pagarse antes del otorgamiento de la autorización respectiva.	Al pagar derechos municipales los proyectos generan una entrada monetaria para la municipalidad.	Al tener que ser pagados con antelación los derechos, hace que para el inversionista sea un tema engorroso pues no se tiene certeza si el proyecto será aprobado.
Recaudación de los montos derivados de estos proyectos.	Los aportes serán recaudados por el municipio respectivo, que deberá mantenerlos en una cuenta especial y separada del resto del presupuesto municipal	Permite generar recursos que se pueden reinvertir en pago de expropiaciones que sean necesarias para la materialización de dichas obras. Actualización de los planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público.	Poca capacidad de la Municipalidad para poder administrar estos recursos.
Beneficios incremento de constructibilidad	Tratándose de proyectos que incrementen el coeficiente de constructibilidad a través de beneficios el avalúo fiscal del terreno sobre el cual se calculará el porcentaje a ceder se aumentará en la misma proporción del beneficio obtenido.	Es proporcional respecto a lo que se cede de terreno con lo que se aumenta de constructibilidad.	Al tener que ceder terreno puede que quienes sean inversionistas no generen proyectos por esta causa.

TABLA COMPARATIVA SUBSIDIOS MINVU ADQUISICIÓN VIVIENDA NUEVA.

	Subcategoría	Problemáticas identificadas	Atributos	Tope de viviendas que subsidia
Subsidio de Integración Social y Territorial D.S.1/ D.S. 19	Fondo Solidario de Elección de Vivienda.	No define standar mínimo de la vivienda. Ni priorización de zonas de poblamiento.	10 UF de ahorro.Estar inscrito en Registro Social de Hogares. No requiere credito hipotecario	1100 UF (\$31.577.700) <i>con certificado de subsidio</i>
	Subsidio para familias de sectores medios DS1 Título I	No define lugares, existe un tramo específico del Registro Social de Hogares para postular	Ahorro mínimo de 30 UF.Se puede postular individual o colectivamente.140 mt2 máximo propiedad.No requiere credito hipotecario	
	Subsidio para familias de sectores medios DS1 Título II	Sean sujetos de credito hipotecario, con 200 UF No hay información respecto al tipo de vivienda a adquirir.	Ahorro de 40 UF mínimo 80% más vulnerable según en el Registro Social de Hogares.140 mt2 máximo propiedad.	1400 UF (\$40.189.800) <i>con certificado de subsidio y posibilidad de complementar con credito hab.</i>
	Subsidio para familias de sectores medios DS1 Título III	Sean sujetos de crédito hipotecario, con 400 UF. No hay información respecto al tipo de vivienda a adquirir.	Ahorro de 80 UF mínimo 90% más vulnerable según en el Registro Social de Hogares.140 mt2 máximo propiedad.	2200 UF (\$63.155.400) <i>con certificado de subsidio y posibilidad de complementar con credito hab.</i>
Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S.1/ D.S. 19	No aplica	Puede ser vivienda nueva o usada.En la información recopilada no se indican requisitos y tampoco se señalan lugares prioritarios. El valor del tope de la vivienda es bajo. Subsidio desde 314UF que varía de acuerdo a la ubicación de la vivienda	Se puede complementar con otros subsidios de hasta 200 UF. Cuenta con Asistencia Técnico Legal (ATL) y asesoría técnica a las familias que buscan aplicar el subsidio habitacional obtenido.En vivienda usada se evalua y tasa la propiedad.Gastos de notaría y conservador a cargo del Ministerio. El propietario que vende recibirá un bono de 50 UF(sujeto a ciertos requisitos. No se señala requerir credito hipotecario	950 UF (\$27.271.650)

Nota:Valor UF \$28.707 a fecha 30 de Septiembre 2020

TABLA COMPARATIVA SUBSIDIOS MINVU PROGRAMA MEJORA VIVIENDA Y BARRIO

	Subcategoría	Problemáticas identificadas	Atributos	Tope de subsidio
PROYECTOS PARA CONDOMINIOS DE VIVIENDA D.S.27	Mejoramiento de bienes comunes	Solo para viviendas sociales y económicas. Se debe contar con un certificado emitido por la seremi para postular. Tampoco queda claro si existe una asistencia técnica que permita colaborar con la postulación por parte del Serviu, por lo que proyectos podrían quedar fuera.	Mejoramiento de áreas verdes y equipamiento; cierres perimetrales; obras en techumbres, en ascensores, escaleras y/o circulaciones; obras en fachadas y/o muros; obras de iluminación; redes de servicio; obras de refuerzo estructural; acondicionamiento térmico.	No queda clarificado.
	Ampliación de la vivienda en copropiedad	Solo para viviendas sociales y económicas. Se debe contar con un certificado emitido por la seremi para postular. Tampoco queda claro si existe una asistencia técnica que permita colaborar con la postulación por parte del Serviu, por lo que proyectos podrían quedar fuera.	Obras destinadas a aumentar la superficie construida de las unidades que conforman un condominio de viviendas sociales. Las obras podrán ejecutarse en todas las viviendas que componen una copropiedad, o bien, parcialmente por sectores o bloques.	No queda clarificado.
PROYECTOS PARA LA VIVIENDA D.S.27 TITULO II	Mejoramiento de la vivienda	Cantidad asignada es baja del subsidio, lo que limita los mejoramientos reales a ejecutar. Y en el caso de adultos mayores esta cifra se reduce. Es solo para viviendas sociales, en donde el valor de la propiedad no exceda 950 UF, adquiridas o construidas por el minvu. O también construidas por serviu. Estar inscrito en RSH no superando el 60%.	Mejoramiento de áreas verdes y equipamiento; cierres perimetrales; obras en techumbres, en ascensores, escaleras y/o circulaciones; obras en fachadas y/o muros; obras de iluminación; redes de servicio; obras de refuerzo estructural; acondicionamiento térmico.	3 UF (\$86.121) <i>cuando son adultos mayores esta cifra se reduce a 1UF</i>
	Ampliación de la vivienda		Obras destinadas a aumentar la superficie de la vivienda existente para resolver problemas sanitarios o de hacinamiento. Por ejemplo, construcción de un nuevo baño, dormitorio o cocina.	3 UF (\$86.121) <i>cuando son adultos mayores esta cifra se reduce a 1UF</i>
Programa para la reparación de Cites.	No aplica	Se orienta solamente a comunas de Santiago y en página del minvu no aparecen mayores antecedentes respecto a requisitos de postulación.	Favorece el proceso de recuperación de cités y viviendas antiguas con características de cité que cuenten con interés patrimonial y urbano, mejorando las condiciones de habitabilidad de las familias, tanto en su espacio privado como colectivo.	No queda clarificado.

Nota: Valor UF \$28.707 a fecha 30 de Septiembre 2020

TABLA COMPARATIVA SUBSIDIOS MINVU PROGRAMA MEJORA VIVIENDA Y BARRIO				
	Subcategoría	Problemáticas identificadas	Atributos	Tope de subsidio
PROYECTOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO D.S.27	Construcción de edificaciones comunitarias	Se debe acreditar a través de entidades público o privadas la pertinencia del proyecto. Para todas las categorías el proyecto debe financiarse con un 10% adicional, lo que puede hacer que los proyectos no lleguen a curso.	Financia Centros comunitarios; sedes sociales; salas de uso múltiple; multicanchas; camarines; bibliotecas, entre otros. Montos altos de subsidio, no limita a la condición socioeconómica.	7500UF (\$215.302.500)
	Mejoramiento de edificaciones comunitarias	Se debe acreditar a través de entidades público o privadas la pertinencia del proyecto. Para todas las categorías el proyecto debe financiarse con un 10% adicional, lo que puede hacer que los proyectos no lleguen a curso.	Reparación, ampliación y/o mejoramiento de equipamientos comunitarios como sedes sociales, salas de uso múltiple, multicanchas y camarines, entre otros.	2000UF (\$57.414.000)
	Construcción y/o mejoramiento de áreas verdes	Se debe acreditar a través de entidades público o privadas la pertinencia del proyecto. Para todas las categorías el proyecto debe financiarse con un 10% adicional, lo que puede hacer que los proyectos no lleguen a curso.	Mejoramiento y/o construcción de plazas, plazoletas, platabandas, entre otros.	3500 UF (\$100.474.500)
	Accesibilidad Universal para equipamiento comunitario	Se debe acreditar a través de entidades público o privadas la pertinencia del proyecto. Para todas las categorías el proyecto debe financiarse con un 10% adicional, lo que puede hacer que los proyectos no lleguen a curso.	Rutas accesibles, rampas, rebajes de veredas, circulaciones con texturas de guía y alerta, señaléticas y adecuación de mobiliario, entre otros	1000 UF (\$28.707.000)
	Mejoramiento mobiliario urbano	Bajo monto del subsidio impediría la ejecución de proyectos de mayor profundidad en torno a este ítem. El proyecto debe ser financiado por un 10% adicional	Bancas, cicleros, juegos infantiles, máquinas de ejercicio y luminaria peatonal, entre otros	250 UF (\$7.176.750)
Ampliación de la Vivienda D.S.255	No aplica	Solo a viviendas cuyo valor no exceda las 650 UF (avalúo fiscal) o que hayan sido construidas por Serviu o algunos de sus antecesores (CORVI, CORHABIT, COU). No queda claro si el permiso de edificación con el que se debe contar es para la ampliación o el previo.	Construir nuevos dormitorios ,lavadero o loggia, o aumento de la superficie del recinto existente destinado a este fin. estar-comedor. Construcción de baño o cocina, o bien, aumento de la superficie de los recintos existentes destinados a estos fines.	No queda clarificado.
Mejoramiento de la Vivienda D.S.255	No aplica	viviendas cuyo valor no exceda las 650 UF (Avalúo fiscal) lo que hayan sido construidas por Serviu o algunos de sus antecesores (CORVI, CORHABIT, COU). Monto del avaluo fiscal es bajo.	reparación de cimientos, pilares, vigas, cadenas o estructura de techumbre y pisos. Instalaciones sanitarias (agua o alcantarillado), eléctricas o de gas; reparación de filtraciones en techos y muros reparación de ventanas, puertas, cambio de piso, tabiques, cielos, pinturas interiores o exteriores u otras similares. Innovación de eficiencia energética y termitas	No queda clarificado.

Nota: Valor UF \$28.707 a fecha 30 de Septiembre 2020

TABLA COMPARATIVA SUBSIDIOS MINVU CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

	Subcategoría	Problemáticas identificadas	Atributos	Tope de subsidio
Subsidio habitacional para construir una vivienda de hasta (*) 2.000 D.S.1	No aplica	No habla de condiciones específicas en torno a la geografía en Valparaíso.No existen acciones de mitigación para construcciones en quebradas /laderas.Estar inscrito en el Registro Social de Hogares (RSH) y no superar el tramo de calificación socioeconómica del 90%.	hasta 140 m2 en un sitio propio o densificación predial. Se puede complementar con recursos propios.Ahorro mínimo de 50 UF.No se señala requerir credito hipotecario	2000 UF (\$57.414.000)
Subsidio habitacional para construir una vivienda de hasta (*) 1.400 UF D.S.1	No aplica	No habla de condiciones específicas en torno a la geografía en Valparaíso.No existen acciones de mitigación para construcciones en quebradas /laderas.Estar inscrito en el Registro Social de Hogares (RSH) y no superar el tramo de calificación socioeconómica del 80%. Los adultos mayores podrán pertenecer hasta el tramo del 90% según RSH.	Hasta 140 m2 en un sitio propio o densificación predial. Se puede complementar con recursos propios.Ahorro mínimo de 30 UF.No se señala requerir credito hipotecario.	1400 UF (\$40.189.800)
Subsidio para construir una vivienda DS49	Construcción en nuevos terrenos. proyectos habitacionales que tienen entre 10 y 160 viviendas. Incluyen urbanización,La postulación es colectiva.	No pueden postular personas solas (familias unipersonales) excepto los Adultos Mayores, viudos/as o aquellas que tengan un grado de discapacidad.No se indican los subsidios específicos para Valparaíso que aplican.	el 70% de los integrantes del grupo deberá pertenecer al 40% más vulnerable de la población.No se señala requerir credito hipotecario.	963 UF (\$27.644.841)
	Pequeño Condominio. Son proyectos habitacionales que tienen entre 2 y 9 viviendas. Se desarrolla en un terreno urbano bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria	No pueden postular personas solas (familias unipersonales) excepto los Adultos Mayores, viudos/as o aquellas que tengan un grado de discapacidad.No se indican los subsidios específicos para Valparaíso que aplican por ubicación geo.	Sin credito hipotecario. El aporte del Estado está compuesto por un subsidio base y aportes complementarios.	981 UF (\$28.161.567)
	Construcción en Sitio Propio	No pueden postular personas solas (familias unipersonales) excepto los Adultos Mayores, viudos/as o aquellas que tengan un grado de discapacidad.No se indican los subsidios específicos para Valparaíso que aplican por ubicación geo.	el postulante podrá pertenecer hasta el 50% más vulnerable de la Población, según el RSH Sin credito hipotecario.	930 UF (\$26.697.510)
	Densificación Predial. Es la construcción de una o más viviendas en un terreno donde ya existe una o más propiedades habitacionales	No pueden postular personas solas (familias unipersonales) excepto los Adultos Mayores, viudos/as o aquellas que tengan un grado de discapacidad.No se indican los subsidios específicos para Valparaíso que aplican por ubicación geográfica	Sin credito hipotecario. puede ser complementado ocn otros subsidios de hasta	921 UF (\$26.439.147)

Nota:Valor UF \$28.707 a fecha 30 de Septiembre 2020

LEY DE PRESUPUESTO MINVU 2020

Item	Descripción	Atributos	Problemáticas
Recursos destinados a ampliación Glosa 3 subtítulo 33 ítem 1 letra e)	De los programas de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, deberá destinarse a lo menos un 20% para el financiamiento de obras en Condominios Sociales.	Da prioridad al tema del problema de vivienda en cuanto a su capacidad y habitantes.	Generación de ampliaciones de baja factura de acuerdo a los montos que se asocian. Además al ser vivienda social, lo remite a un solo sector social
Recursos a financiamiento de Condominios Sociales (Glosa 3 subtítulo 33 letra e continuación)	Deberá el programa de Mejoramiento de Vivienda y Barrios, destinar al menos un 20% a este tipo de obra.	Da prioridad al tema del problema de vivienda y de condominios Sociales	Generación de proyectos de baja factura o metrajes mínimos para viviendas. No define zonas prioritarias.
Otorgación de Recursos a personas jurídicas con derecho público o privado (Glosa 3 subtítulo 33 letra i)	permite que se puedan construir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o mejorarlas a través de la constitución de personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro.	desarrollo de viviendas nuevas como también transformar viviendas existentes. Al contar con esta figura se puede generar una inmobiliaria que desarrolle los proyectos mediando entre municipalidad y Minvu.	Poca capacidad Municipal para poder desarrollar un proyecto de esta envergadura, además se requiere de un departamento específico para concretar una inversión así.
Postulación de Cooperativas Cerradas (Glosa 3 subtítulo 33 letra j)	Permite a cooperativas cerradas de vivienda postular al programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda al Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios. Además de que se puedan pedir créditos	Cooperativas pueden estar formadas desde 10 personas para postular al subsidio.	Poca capacidad de organización para poder llevar a cabo la postulación.
Regeneración Urbana (Glosa 3 subtítulo 33 letra k)	El MINVU a través de los SERVIU podrá desarrollar y ejecutar intervenciones y procedimientos en conjuntos habitacionales o territorios definidos con el objeto de regenerarlos o mejorarlos	Permite activar el territorio por medio de estas acciones.	Poca capacidad de gestión por parte del MINVU para ejecución de este tipo de proyectos
la adquisición de terrenos. Glosa N°4	El Serviu podrá transferir, a título gratuito, terrenos de su propiedad, a familias y/o comités de vivienda que postulan a los programas habitacionales pudiendo construir, demoler, remodelar.	Permite activar el territorio por medio de estas acciones.	Poca capacidad de gestión por parte del MINVU para ejecución de este tipo de proyectos
Sobre la asociación entre Minvu, Municipalidad y otros Glosa N°10	El Minvu a través de los Seremi de Vivienda y Urbanismo podrán asociarse con Municipalidades y/o con otras entidades, públicas o privadas.	Contar con una herramienta de este tipo permite generar proyectos integrales para la ciudad.	Poca capacidad Municipal para llevar a cabo una asociación de este tipo
en torno a la adquisición de terrenos Glosa N°11	Los serviu con autorización del MINVU, podrán destinar hasta el 5% de los recursos de la asignación presupuestaria para estudios preliminares y adquisición de terrenos	Permite activar el territorio por medio de estas acciones.	Poca capacidad de gestión por parte del MINVU para ejecución de este tipo de proyectos
financiamiento de proyectos con potencial de desarrollo urbano Glosa N°12	presupuesto a proyectos que se emplacen en sectores con estándares de desarrollo urbano y de acceso a bienes públicos	Permite activar el territorio por medio de estas acciones.	Poca capacidad de gestión por parte del MINVU para ejecución de este tipo de proyectos

HERRAMIENTAS DE ACCIÓN COMPLEMENTARIAS

Item	Descripción	Atributos	Problemáticas
<p>Construcción de Carreteras, Conservación de Caminos</p> <p>DFL N° 850 MOP</p>	<p>Artículo 105°.- La Fiscalía del Ministerio de Obras Públicas tendrá a su cargo la tramitación de las expropiaciones necesarias para la construcción de las obras públicas, como de aquellas a que se refiere el inciso 2°, del artículo 2°, las que se regirán por el Decreto Ley N° 2.186, de 1978. Para estos efectos se declaran de utilidad pública los bienes y terrenos necesarios para la ejecución de dichas obras</p>	<p>Permite expropiar para poder generar obras de utilidad pública y cargo del Ministerio de Obras Públicas.</p>	<p>Falta de presupuesto para la ejecución de las obras en cuestión.</p>
<p>Fondo de Recuperación de Ciudades (FRC)</p> <p>SUBDERE</p> <p>Depende de la ley de presupuesto para el sector público.</p>	<p>El Fondo de Recuperación de Ciudades nace el 2010 y comienza su ejecución el año 2011 a raíz del terremoto y maremoto del conocido 27F. A contar del año 2017 se transforma en un programa que destina financiamiento total o parcial a proyectos destinados a la recuperación de comunas afectadas por alguna emergencia o catástrofe</p>	<p>Recuperar Infraestructura y Servicios Básicos Municipales. (Consistoriales, Bibliotecas, Centros Comunitarios, Dependencias Municipales, Teatros, jardines infantiles, entre otros.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recuperación y reparación de edificación para atención primaria de salud (Estaciones Médicas de Barrio, Consultorios y CESFAM). • Financiar, parcial o totalmente, proyectos de pre-inversión e inversión de obras de recuperación de ciudades • Contratación de asistencias e inspecciones técnicas para la supervisión y seguimiento de proyectos financiados por el Fondo, • Adquisición de terrenos para proyectos financiados por el Fondo. 	<p>Al estar especificado solamente para catastros, queda fuera en marco de generar regeneración en tejidos urbanos deteriorados por la falta de mantenimiento, incendios, delincuencia o casos de propiedades en abandono que generan una migración de población importante hacia otros lugares de la ciudad.</p> <p>Es ejecutado por la Municipalidad a través de un convenio establecido con la SUBDERE. Municipalidad es quien presenta el proyecto de inversión por lo cual puede existir poca capacidad humana para llevar a cabo la iniciativa.</p>
<p>Financiamiento de Proyectos con cargo al fondo Regional de iniciativa local (FRIL)</p> <p>Gobierno Regional</p> <p>RESOLUCION 31</p>	<p>Artículo 4°.- El Fondo Regional de Iniciativa Local sólo financia proyectos de infraestructura o de infraestructura que incluya equipamiento y equipos, postulados por las municipalidades de la Región de Valparaíso, cuyo monto total no supere la suma de \$50.000.000 (Cincuenta millones de pesos). El Gobierno Regional, en ningún caso, financiará obras extraordinarias o aumentos de obras para este tipo de proyectos. Estos mayores costos deberán ser asumidos por la respectiva municipalidad</p>	<p>Cada municipio determinará los proyectos que financiará con los recursos que le hubiere asignado el Gobierno Regional de Valparaíso conforme a lo señalado en el artículo 3°. La lista de proyectos escogidos será informada por el/la Alcalde/sa al Intendente Regional mediante oficio.</p>	<p>Cada municipio determinará los proyectos que financiará con los recursos que le hubiere asignado el Gobierno Regional de Valparaíso conforme a lo señalado en el artículo 3°. La lista de proyectos escogidos será informada por el/la Alcalde/sa al Intendente Regional mediante oficio. Consejo Regional de Valparaíso determina el porcentaje de los recursos que destinará para cada municipio.</p>

PLAN DE RECUPERACIÓN URBANA DE VALPARAÍSO

Item	Descripción	Atributos	Problematicas
Descripción y Objetivo del Programa.	El PRDUV tiene como fin contribuir a la revitalización de la ciudad de Valparaíso y como propósito, poner en valor el patrimonio urbano de la ciudad; como fundamento de nuevas actividades económicas, culturales y sociales que beneficien a la población. El ámbito de acción territorial del programa corresponde, en términos generales, a la ciudad de Valparaíso y, más específicamente, a territorios delimitados en el área declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (2003)	Reconoce el area urbana de estudio como parte de este plan de revitalización de la ciudad. Contaba con el.El programa era ejecutado por una unidad específica denominada "Unidad Ejecutora del Programa" dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo(SUBDERE), con co-ejecutores Municipalidad, Minvu,MOP, SERVIU, CORFO, SERTCOTEC. US \$73.000.000	El PRDUV carece de un sistema de gestión de calidad que contenga una planificación estratégica, una estructura con funciones claras y procedimientos verificables para todas las actividades de gestión, seguimiento y control.
Recuperación Urbana	el mejoramiento del ambiente urbano de la ciudad mediante recuperación de áreas territoriales seleccionadas y resolución de problemas críticos de funcionamiento urbano, estimulando así, la inversión privada productiva y la llegada de nuevos residentes.	Consideraba recuperación de áreas territoriales delimitadas con valor patrimonial y potencial económico, por medio de inversiones en vías y espacios públicos y en bienes inmuebles públicos y privados.A si mismo Servicios y equipamientos de la ciudad: contempla el manejo de residuos sólidos domiciliarios; el control de plagas; y otros equipamientos tales como iluminación, señalética y mobiliario urbano.	El programa carece de una visión estratégica que oriente y unifique sus acciones, desarrolla actividades de manera aislada y no se coordina con otras instituciones e iniciativas afines. La puesta en valor del patrimonio de Valparaíso requiere la instalación de un instrumento estratégico de largo plazo
Desarrollo Económico y Socio-Cultural	Contempla el desarrollo de inversión económica, con estrategias de colaboración pública y privada, tanto a nivel de pequeñas empresas, plan de turismo y desarrollo de Ciudad Universitaria.Desde lo cultural buscaba crear capacidades en el ámbito local para la recuperación y difusión del patrimonio e identidad cultural de Valparaíso.	Lo económico buscaba activación a través de fondos de incentivos para el desarrollo de pequeñas empresas, formulación del desarrollo de un Plan de Turismo, además de un plan de Ciudad Universitaria.Para lo social un fondo de proyecto de educación escolar, capacitación de líderes comunitarios, entrega de recursos a juntas de vecinos.	Poca gestión entre distintas entidades que podrían entregar beneficios y que estos no estén acordes a las necesidades de quienes habitan en la zona de intervención.
Desarrollo Institucional de la IMV	Reorganización y fortalecimiento integral del Municipio de Valparaíso.	Esto a través de la contratación de asesorías e implantación de sistemas de gestión,financiamientot de personal nuevo calificado para funciones críticas,elaboración del Plan Director del Área declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO	debe reformularse orientándose específicamente al fortalecimiento de las capacidades de la Municipalidad para la gestión y puesta en valor del patrimonio.
Comunicación y Participación	Difusión y beneficios del programa, como la estimulación de la participación ciudadana.	Esto a través de actividades coordinadas, esa posible que se materialice con un co-ejecutor	Deben incorporarse como ejes transversales en la gestión del programa ya que no constituyen bienes o servicios que éste entrega sino que deben formar parte de la modalidad gestión

HERRAMIENTAS DE ACTIVACIÓN ECONÓMICA CORFO

Item	Descripción	Atributos	Problemáticas
Subsidio Semilla de Asignación Flexible para Desafíos: Ciudad Inteligente Res.Exenta N° 1812	Conectar con la industria y apoyar la generación de "Ideas de Negocios" que contribuyan a dar solución a problemáticas en el sector productivo priorizado de "Ciudad Inteligente", en las áreas de movilidad y logística urbana, medio ambiente y seguridad ciudadana. Los recursos se entregan a través de la creación de un Fondo de Subsidio Semilla de Asignación Flexible para Desafíos, administrado por instituciones que presten apoyo a estos emprendimientos.	Financia la fusión de la convocatoria, lanzamiento de la convocatoria, gastos de operaciones, talleres. Al inicio del proyecto tiene seguimiento financiero y acompañamiento de los proyectos. Programas que contemplen la conexión entre las Ideas de Negocios con la industria. Financia hasta \$120 millones de pesos para el fondo mismo y cada idea de negocio podrá recibir un máximo de \$15 millones y mínimo de \$5 millones.	Se cofinanciará hasta el 80% del monto total del Fondo SSAF Desafío. El 20% restante deberá ser aporte pecuniario. Pueden postular como beneficiarios personas físicas y jurídicas.
Programa IPRO: Línea Apoyo Inversión Productiva para la Región de Valparaíso Res.Exenta N° 1412, año 2014	Apoya la materialización de proyectos de inversión con potencial de generación de externalidades positivas, mediante un cofinanciamiento para la adquisición de activo fijo, habilitación de infraestructura productiva y/o capital de trabajo.	Está dirigido a empresas privadas, a las personas naturales que hayan iniciado actividades ante el SII para el desarrollo de actividades empresariales (empresarios individuales) y a las personas jurídicas, nacionales o extranjeras, que desarrollen proyectos de inversión productiva o de servicios. Financia proyectos de hasta \$30 millones por proyecto de inversión. El cofinanciamiento no podrá exceder el 40% del monto total del proyecto de inversión. Esta dirigido específicamente a Valparaíso.	Al estar sometido a cofinanciamiento puede que proyectos queden fuera. También es posible que la inversión que se pretenda ejecutar sea menor a causa del cofinanciamiento.
Programa de Apoyo a la Reactivación Res.Exenta N° 480, año 2014	Potencia a un grupo entre 5 y 15 empresas y/o emprendedores de una localidad o sector económico determinado, para que mejoren su competencia productiva y gestión, desarrollando planes de asistencia técnica, capacitación y cofinanciando la inversión productiva. Beneficia a personas naturales o jurídicas	Financia actividades de capacitación y asistencia técnica por un monto de hasta \$1 millón por beneficiario, ampliable hasta \$2 millones. Porcentaje de cofinanciamiento podrá incrementarse hasta el 75% en cuando se trate de fondos de origen regional, con un máximo de \$5 millones	La postulación y aprobación de estos proyectos está sujeta a la disponibilidad presupuestaria de cada Dirección Regional y a que se reúna el número reglamentario mínimo de postulantes para conformar un Proyecto PAR.

HERRAMIENTAS DE ACTIVACIÓN ECONÓMICA CORFO

Item	Descripción	Atributos	Problemáticas
<p>Programa Nacional de Incubadoras de Negocios</p> <p>Res. Afecta N°294 del 21 de diciembre de 2011</p>	<p>Apoya la operación de Incubadoras de Negocio en etapas de creación, puesta en marcha, desarrollo, operación y sustentabilidad, que tengan como foco apoyar emprendimientos innovadores y de alto potencial, para aumentar sus probabilidades de éxito.</p> <p>Apoya también el financiamiento de la operación de Aceleradoras Corporativas que buscan, a través de programas rápidos de acompañamiento, aumentar la velocidad de crecimiento de los emprendimientos, facilitando la conexión con el mercado y la obtención de inversión privada. Dirigido a personas jurídicas con o sin fines de lucro y entidades públicas.</p>	<p>Entrega apoyo dependiendo de la categoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instalación y Puesta en Marcha: Hasta \$150MM anuales para financiar el 75% del costo total del proyecto • Operación y Posicionamiento: Hasta \$150MM anuales para financiar el 65% del costo total del proyecto • Consolidación y Sustentabilidad: Hasta \$150MM anuales para financiar el 50% del costo total del proyecto. • Aceleradoras Corporativas: Hasta \$100MM anuales para financiar el 50% del costo total del proyecto. 	<p>Cofinanciamiento puede generar que algunos proyectos no lleguen a curso.</p>
<p>Semilla Corfo Emprendimiento</p> <p>Res. Afecta n° 1459 de 2014</p>	<p>Potenciar un negocio que detecta una oportunidad y es diferenciador en el mercado. Apoya emprendimientos dinámicos. Pueden participar personas naturales, sin iniciación de actividades y jurídicas que no tengan fines de lucro (con ventas netas que no excedan los \$100 millones en los últimos 6 meses).</p>	<p>El monto del subsidio es de \$25 millones y el cofinanciamiento cubre hasta el 75% del costo del proyecto.</p>	<p>Para acceder a el se deben alcanzar ventas de montos iguales o superiores de \$1 millón de dolares en 3 años, lo cual puede dejar a muchos proyectos buenos fuera, incluso llegando a ser poco concretable la adjudicación del monto.</p>
<p>Start-Up Chile Exenta n° 403 de 2014</p>	<p>aceleradora del Gobierno de Chile que potencia emprendimientos tecnológicos globales para que usen al país como plataforma para escalar al mundo. A la fecha, Start-Up Chile es una de las aceleradoras más grandes y diversas del mundo y tiene un portafolio anual de 250 startups a través de sus 2 programas, (The S Factory y Seed) los cuales se encuentran diferenciados por la etapa de desarrollo del mismo. Postulantes deben ser personalidades jurídicas. También puede postular personas naturales.</p>	<p>Corfo otorgará un subsidio, de hasta el 90% del costo total del proyecto, con un tope de \$25.000.000.- (veinticinco millones de pesos). Adicionalmente, en caso de extensión del proyecto, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 11. siguiente, se aumentará el subsidio hasta en \$25.000.000.- (veinticinco millones de pesos) adicionales.</p>	<p>Programa es para un publico muy específico.</p>

HERRAMIENTAS DE ACTIVACIÓN ECONÓMICA SERCOTEC

Item	Descripción	Atributos	Problematicas
Barrios Comerciales.	El programa de Fortalecimiento de Barrios Comerciales es una iniciativa integral del Gobierno de Chile, pionera en el país, que busca dinamizar la gestión comercial y mejorar el entorno urbano de más de 60 barrios comerciales a lo largo de todo el país	Promueve proyectos de pequeños negocios y comercio local, promueve la colaboración entre ellos y con otros actores públicos y privados para fortalecer su economía, poner en valor la identidad cultural del barrio comercial y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Es abordado en una estrategia conjunta con el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ejecutado por Sercotec.	Para ser parte de esto se debe ser parte del catastro elaborado por los comités regionales, En pagina web actual no aparecen los montos actualizados.
Semilla Corfo Emprendimiento	Es un fondo concursable que apoya la puesta en marcha de nuevos negocios con oportunidad de participar en el mercado. Cofinancia un plan de trabajo destinado a implementar un proyecto de negocio. Este plan de trabajo incluye acciones de gestión empresarial (capacitación, asistencia técnica y acciones de marketing) e inversiones en bienes necesarios para cumplir el objetivo del proyecto.	Hasta 3.500.000 CLP* para concretar las actividades detalladas en el plan de trabajo. Hasta 3.300.000 CLP pueden destinarse a inversiones. Cada emprendedor/a seleccionado/a deberá entregar un aporte en efectivo, tanto para las acciones de gestión empresarial como para las inversiones.	Al ser tan bajo el monto de cofinanciamiento, las mejoras efectuadas podrían no llegar a profundidad
Capital Abeja Emprende	Es un fondo concursable de Sercotec que apoya la puesta en marcha de nuevos negocios liderados por mujeres con oportunidad de participar en el mercado. Cofinancia un plan de trabajo destinado a implementar un proyecto de negocio. Este plan de trabajo incluye acciones de gestión empresarial (capacitación, asistencia técnica y acciones de marketing) e inversiones en bienes necesarios para cumplir el objetivo del proyecto	Hasta 3.500.000 pesos para concretar las actividades detalladas en el proyecto de negocio. De estos: Mínimo 200.000 pesos y máximo 500.000 pesos pueden destinarse a acciones de gestión empresarial (como asistencia técnica, capacitación y acciones de marketing) Hasta 3.300.000 pesos pueden destinarse a inversiones. Cada emprendedora seleccionada deberá entregar un aporte en efectivo, tanto para las acciones de gestión empresarial como para las inversiones.	Al ser tan bajo el monto de cofinanciamiento, las mejoras efectuadas podrían no llegar a profundidad

REGISTRO SOCIAL DE HOGARES

Item	Descripción
Clasificación Socioeconómica del Registro Social	<p>Definido por:</p> <p>Promedio ingreso efectivo de los últimos 12 meses de las personas del hogar. Ingresos se dividen por un índice de necesidades que considera el número de personas que compone el hogar,</p> <p>Acceso de los miembros del hogar a propiedades y vehículos</p>
Beneficios	<p>Subsidio al pago del consumo de agua potable: entregado por las municipalidades, ya que el Estado financia de un 25 a 85% de los primeros 15 metros cúbicos de agua potable. Las tarifas pueden variar dependiendo de la localidad y el nivel socioeconómico de los beneficiados.</p> <p>Inscribiéndose en este sistema es posible poder postular a los subsidios que ofrece el MINVU.</p>
Tramos	<p>Las familias se dividen de acuerdo a su economía según tramos:</p> <p>40 Hogares calificados entre el 0 y el 40% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad.</p> <p>50 Hogares calificados entre el 51 y el 60% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad.</p> <p>60 Hogares calificados entre el 61 y el 70% de mejores ingresos o mayor vulnerabilidad.</p> <p>70 Hogares calificados entre el 71 y el 80% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad.</p> <p>80 Hogares calificados entre el 81 y el 90% de mayores ingresos o menor vulnerabilidad.</p> <p>90 Hogares calificados entre el 91 y el 100% de mayores ingresos o menor vulnerabilidad.</p> <p>100 Hogares calificados entre el 91 y el 100% de mayores ingresos o menor vulnerabilidad.</p>
Como acceder	<p>Se debe solicitar a la municipalidad correspondiente al domicilio del hogar, presentando la solicitud y la documentación requerida.</p>

Anexo 2: Entrevistas

2.1.- Sobre los inmuebles (la oferta): Los hacedores

2.1.1.- Catalina Pacheco

2.1.2.- Emilio Callejas

2.2.3.- Cristián Amarales

2.2.4.- Rui Cardoso

2.2.- Sobre los mecanismos (las herramientas): Exautoridades, técnicos y especialistas

2.2.1.- Paulina Saball y los miembros de la fundación Co-Housing Luis Felipe y Juan Carlos Sáez

2.2.2.- Miguel Lawner

2.2.3.- Adriana Germain

2.2.4.- Raúl Araya

2.3.- Sobre las personas (la demanda): Los vecinos del sector

2.3.1.- Teresa y Juvenal Vargas

2.3.2.- Juan Chapa

2.3.3.- Carlos Bruna

2.3.4.- Héctor Bueno

2.3.5.- Celín León

2.1.1.- Entrevista realizada a Catalina Pacheco en casa Re, Cerro Cordillera, septiembre 2020

DM: Estoy con Catalina Pacheco, estudiante de la Carrera de Técnico en Restauración del Duoc UC de Valparaíso, viendo la remodelación que están haciendo de “Casa al_REvés”, con el colectivo RE. Bueno Catalina, tú me estabas contando cosas maravillosas con el tema del barro, que hasta el momento ha sido un material casi primitivo para todo el mundo, siendo que permite justamente ir paso a paso arreglando las casas, ¿Cómo ha sido tu experiencia? ¿Cómo debiéramos considerar un plan de recuperación de estos inmuebles? Con el objetivo de repoblar los cerros de Valparaíso, ¿cuáles son los principales beneficios de recuperar las casas de esta manera?

CP: Yo creo que lo principal de las tipologías originales es que generalmente son vernaculares o son de los primeros asentamientos de las primeras comunidades que habitaban el territorio. Y en base a esa lógica creo que la tierra y la tipología mixta de madera con tierra es una tipología muy vernácula, muy de acá de la zona, ya que la mayoría de nuestros cerros es arcillosa y la tipología original de Valparaíso o es quincha con tabique en madera y revoque en tierra o es tabique con adobillo, como que son las dos que predominan mayormente. Es en base a eso que la restauración debería estar enfocada, a mantener esa sustentabilidad porque también ese es otro tema, que las tipologías originales generalmente están asociadas a costos económicos que son muchos más reducidos que te ofrece la industria generalmente y que finalmente puedes mantenerlos con el tiempo sin tener tampoco que invertir mucho dinero.

DM: Siempre se habla que la restauración patrimonial es sumamente cara y entonces, ¿cuáles son las claves para desmentir esta afirmación?

CP: Yo creo que primero se dice eso de la restauración, porque viene del oficio intrínseco del carpintero, del maestro yesero, del maestro en tierra. Entonces se tecnicizó de una manera muy elitista el hecho de restaurar, el hecho de concebir restauración o el oficio como una cosa que es casi inalcanzable, eso primero. Lo otro, yo creo que también es porque se le asocia a que es algo muy caro por los tiempos. Los tiempos de la restauración no son los tiempos de la industria, yo por ejemplo si quiero hacer un muro de *metalcon* con yeso cartón, en un día voy a tener un muro listo, en tierra no, en tierra me voy a demorar quizás dos semanas, yo creo que finalmente el tiempo es el gran problema hoy día que nos tiene sumergidos en el capitalismo. El mundo de hoy versus el aprendizaje que hay por detrás del construir.

Yo creo que el construir o el restaurar con estos materiales nobles permite una autonomía del ser humano, ya no necesito del tecnicismo elitista donde yo le tengo que pagar a un restaurador porque es muy caro, pero si puedo aprender del restaurador, porque el restaurar pasa a ser una herramienta de aprendizaje para la población en que yo puedo capacitar a las personas o yo puedo compartir mis conocimientos para que las personas puedan tener autonomía. Para entonces decir se me cayó el muro, lo voy a revocar yo, y no necesito ir por cemento, no necesito ir por malla, tengo todo lo que necesito alrededor de mi casa y yo creo que finalmente eso desmitifica el hecho de que la restauración es cara, sino que es cara para el mundo capitalista, eso sí.

DM: Y ustedes como colectivo, ¿Cómo se definirían? ¿Son una cooperativa? ¿Cómo se definiría la figura de vida-trabajo que ustedes tienen?

CP: Compleja pregunta, no sé si podríamos ser una cooperativa pensándolo en un ámbito legal, comprendiendo lo que es una cooperativa de trabajo, pero sí creo que tenemos muchas formas que van acorde al cooperativismo en cuanto a nuestro hacer y principalmente la horizontalidad. Yo creo que eso es sumamente importante, o sea hay arquitectos, arquitectas, un físico, una restauradora y vamos los 4 de la par, es decir, yo creo en ser un equipo multidisciplinario o interdisciplinar que permite que las disciplinas se interconecten. Dejar de lado ese tecnicismo elitista que quiere que todo sea separado, que se necesita un arquitecto, un constructor, ingeniero aquí y allá y todo se vuelve inaccesible, entonces, creo que no sabría si darle un nombre específico, pues sería muy complejo, pero sí creo que estamos muy cercanos a eso, a ver las cosas de una manera mucho más horizontal, la opinión del arquitecto y del físico tienen la misma relevancia. Aprender también de las otras disciplinas, yo creo que eso hace que nuestro trabajo también sea muy enriquecedor.

DM: Ustedes han hecho una especie de trueque con el propietario de esta casona, habitarla por un determinado tiempo a cambio de restaurarla. Pensando que en Valparaíso tenemos cerca 30.000 inmuebles de este tipo, que están sin ninguna posibilidad de ser recuperados, donde sus propietarios o habitantes finalmente deciden abandonarlos y terminan siendo sitios eriazos. ¿Crees que esta figura que han creado sería replicable o 'institucionable'?

CP: Creo que todo esto fue compatible porque también el dueño de la casa tuvo la total apertura de que esto pudiera acontecer, creo que ese es el factor, ya que no hubiese sido posible si el dueño no hubiese tenido esa flexibilidad. Pero creo que si lo hablamos desde algo institucional es cosa de mirar un poco a Argentina, Brasil, Uruguay a las cooperativas de vivienda, están en organización territorial y son la base fundamental para generar rehabilitaciones o construcciones nuevas de vivienda. En Uruguay podemos ver que hay un ministerio que trabaja directamente con las cooperativas de vivienda y son las cooperativas de vivienda las que construyen las casas.

2.1.2.- Entrevista realizada a Emilio Callejas, vecino calle Massini. Recuperación casa Massini, Cerro Cordillera, septiembre 2020.

DM: Emilio, primero tu impresión del barrio, ¿cómo es vivir acá, hace cuánto tiempo estás viviendo tú en el entorno del ascensor cordillera?

EC: Yo vivo acá, cómo hace 7 años en esta casa, ya 6 o 7 años, pero antes ya había llegado. Un barrio que es de gente como muy familiar, bien residencial de casas antiguas. La gente se va, pero dejan a los mismos familiares. Por ende, los arriendos son súper como cerrados cómo de núcleos familiares y por otro lado también gente universitaria más jóvenes que en el último tiempo ha llegado bastante. Es un barrio tranquilo cerca del puerto, sí, utilizamos los ascensores cuando están funcionando sobre todo el de Tomás Ramos. Tenemos vecinas que son bien abuelitas y se nota cuando no están los ascensores.

DM: Yo vi unas bicicletas arriba. ¿Tú ocupas bicicleta, como subes en bicicleta?

EC: Sí, yo ocupo bicicleta, cuando están los ascensores es más cómodo porque cuando no hay mucha gente nos permiten subir la bicicleta en ascensor, sino a lapa nomás la bicicleta por la calle de los vehículos subiendo, pero sí, se ocupa harta bicicleta, varios vecinos ocupan bicicleta. Aquí en la plaza Echaurren hay un taller popular de bicicleta, el que está al frente de La Matriz.

DM: ¿Cómo funciona ese taller popular?

EC: No he ido para allá. Acá igual nosotros arreglamos nuestras bicicletas, pero no conozco mucho. He ido a dejar algunas piezas de bicicletas, cuando las encuentro, y las personas del lugar te explican bien, te cobran barato y arman bicicletas para niños chicos.

DM: Entonces, ¿tú no verías para nada absurdo que el pasaje Marambio, tras el ascensor San Agustín pudiera habilitarse como un pasaje peatonal y pedaleable?

EC: Sí, eso serviría, porque subir por Tomás Ramos en bicicleta no es tan fuerte, no es como subir en Castillo. Sí, se ocuparía.

DM: Hablando de los pasajes, ¿tú ocupas pasajes, estos que van hacia San Francisco, pasaje Villagrán, pasaje Goya, Aduanilla? ¿Tú transitas por esos lados?

EC: Tránsito más por los pasajes de este lado de la quebrada, pero claro por Castillo no subo mucho, prefiero subir por Aduanilla.

DM: El cerro ha estado de alguna manera estigmatizado, pasan muchas cosas negativas. Los pasajes, por ejemplo, el otro día me tocó ver, porque soy concejal aparte, la denuncia de una serie de perros que están en semi abandono en las calles, que han mordido a mucha gente del pasaje Villagrán esquina Sócrates. Por ese sector hay muchos viejitos y algunos pasajes están negados ya que no se pueden ocupar producto a verdaderos bolsones de miedo que se están generando en el último tiempo, entre perros y microtráfico de drogas, personas que se apropian del espacio.

EC: Mira, yo, tanto tráfico no veo, lo que más veo es cuando se llena de turistas así se ven robos y lanzazos. Eso sí se podría decir que se ve, pero lo que uno escucha no es mucho los robos a casas.

DM: Un tiempo se escuchó que acá se le disparó a un repartidor de sushi.

EC: Sí, en Santa Ana acá arriba camino Cintura. Acá abajo es más tranquilo en realidad porque está cerca del centro y son barrios más residenciales.

DM: Tú conoces el pasaje Félix Vicuña, el que baja desde calle Neptuno. Este es un pasaje que justo llega a calle San Francisco, a un lugar donde hay unos talleres abandonados. Ese lugar se dice que después de cierta hora es intransitable.

EC: Claro, pero yo no creo que sea gente del cerro mismo. Se da porque también está cerca de la plaza Echaurren, la subida que tiene, pero por lo menos mi entorno y este barrio de aquí de Cordillera bajo porque en verdad esto es súper abajo de Cordillera, estamos abajo de camino Cintura. Es más tranquilo, uno no siente esa inseguridad o no la he visto por lo menos quizás en la escalera Cienfuegos es donde se ponen a asaltar, pero es más a los turistas.

DM: ¿Y tú qué vives hace 6 o 7 años acá cuando estaba el museo Lord Cochrane abierto se ocupaba como espacio público?

EC: Sí, ese es un espacio que uno no entiende porque no se puede entrar a la plaza en la parte de atrás. No quizás entrar al museo, pero tiene una placita súper tranquila y está enrejada. Se puede cuidar, claro y ese es un espacio que mucha gente se ha preguntado porque está cerrado y no se pueda ocupar. Ahora, se entiende que en pandemia no, pero eso estaba cerrado hace más tiempo.

DM: ¿Por qué crees tú que hay tanta ocupación de lugares como huertos urbanos o como placitas?

EC: Porque también hay gente que viene con ganas de tener espacios verdes y el cerro no contempla áreas verdes. El espacio, por ejemplo, el de aquí al frente era un basural.

DM: ¿Cómo se llama el espacio?

EC: Se llama huerto comunitario. Antes era un basural, la misma gente fue limpiando y hubo un proyecto de punto limpio, pero que nunca resultó que entregaron lombriceras, pero la misma gente me la ha traído a mí, por ejemplo. Y se ocupa bastante, tenemos vecinas que son muy viejitas y me trae plantas porque no le sirven en su casa. Entonces esas mismas después las llevamos al huerto comunitario, pero tampoco se han usado. Quizás el punto limpio se dejó limpio, pero con muchas cosas encima, se retiraron algunas cosas, se arreglaron las barandas, pero la misma gente lo ha ido trabajando un poco o limpiando más que nada. Es trabajo de limpieza y como mantención de las plantas. Pero eso tampoco es tan constante porque llega el verano hay menos gente, cachay, a lo mejor ese público o esa gente no es la gente que vive hace años aquí. Es la gente que está más de tránsito, pero se ha dado que siempre hay gente de tránsito, entonces hay proyectos como el del huerto comunitario que va avanzando o hay otras cosas que me he dado cuenta que acá hay una pequeña área verde en el puente Chaparro. Abajito también en la quebrada la gente empezó a arreglarla entre ellos mismos, es una necesidad tener un espacio verde, por ejemplo, aquí la huerta está construyendo un techito, se puso de fierro, súper bien hecho, nada que envidiar con buenos materiales, buena pintura. Pero la plata se generó a partir de ollas comunitarias, colectas no es algo que alguien haya dicho, tome, aquí está el dinero, entonces y es más lento. Pero hay hartos espacios no sé si tantos, pero hay espacios que se desean

recuperar para espacios verdes, es que de eso hay muy poco en realidad, así como un área verde que te puedas ir a sentar un rato, no tenemos.

DM: Claro y hay de esos miradores naturales que están en la calle Purcell por ejemplo, me imagino que se ocupa como un lugar de encuentro. ¿Tú vas para allá?

EC: Sí, a dar una vuelta, uno vive más acá quizás yo tránsito más aquí que no sé por ejemplo yo encuentro súper bueno que nosotros pudiésemos tener acceso al área verde del museo Lord Cochrane. Es hasta turístico como que mucha gente sube el ascensor hasta va a la plaza y vuelve a bajar y el museo está al lado. No es inseguro es súper tranquilo, pero no es un espacio que se note acá por ejemplo no hay miradores como en otros sectores del puerto como acá al frente o si te vas de aquí se ve el 21 de mayo, no sé pero aquí desde este lado no hay ningún mirador.

DM: ¿Cómo ves tú que podría ser a futuro un Cerro Cordillera mejor? ¿Cómo lo mejorarías?

EC: Yo creo que igual el problema aquí es que mucha gente está viviendo en casas muy antiguas que no han tenido ninguna mantención. Entonces le es difícil mantener una casa aun cuando no es tan difícil intervenir estas casas porque son materiales que uno puede volver a reutilizar, por ejemplo, las casas que son de adobillo, las casas que tienen vigas expuestas, casas que se pueden restaurar o reparar como, por ejemplo, las fugas de agua. Aquí de los vecinos hay muchos con los techos malos que son arreglos a lo mejor que los mismos vecinos pueden hacer. Tenemos gente capacitada que puede hacer y que se puede ir organizando y arreglar, no sé postular algún fondo de algún lado y se pueda ir arreglando y como teniendo una mejor calidad de vivienda para las señoras para las viejitas que habitan ahí harían del barrio un poquito más llevadero así como en verdad no sólo sirve pintar la fachada sino que la casa se está deteriorando por dentro que le obliga a la gente cómo abandonar sus barrios al final o ir hacinándose en otros espacios porque hay casas que ya no se puede vivir. Hay veces que para la lluvia se sabe de alguien que se le cayó el techo, entonces los vecinos se organizan y se arreglan esas cosas. Yo creo que eso se puede organizar de alguna manera que la misma gente vaya haciendo ese tipo de reparaciones yo no estoy diciendo construir una casa de nuevo, sino que por ejemplo hay gente que se le cayó un pedazo del techo o una pared que es de barro y con la lluvia se derrumbó. Eso hace que muchas veces la gente abandone sus casas, qué sé yo o que se ocupen de una manera mala.

DM: Ese es el punto, para allá vamos con esta investigación, porque me interesa la experiencia que tú has tenido acá.

EC: Mi opinión es que no sirve que llegue una gran constructora a arreglar esos detalles. Porque es mucha la burocracia, si estamos hablando de arreglar una pared que podemos entre tres personas arreglarla en una semana, no sé, por ejemplo, o si hubiese cómo más colaboración en el trabajo que alguien diga no sé cómo, por ejemplo, un arquitecto que vea la pared y diga haga la evaluación los planos los permisos y la gente del barrio puede venir y hacer ese tipo de arreglos. Hay mucha gente que en base a talleres, por ejemplo, ayuda hacer cosas, han hecho cursos se ha especializado son constructores civiles hay gente que tiene las capacidades para hacer ese tipo de arreglo y no es lo mismo arreglar una casa de la vecina que construir una escuela nueva o construir un edificio o sea en base a una construcción que ya está. Qué son construcciones súper antiguas y que las del sector se parecen o sea yo voy a la casa del lado y tiene el mismo estilo de construcción que esta casa entonces si la gente ya empieza a reparar sus casas por ejemplo hay mucha madera

podrida, pero eso se puede cambiar lo ideal sería no sé reconstruir las casas de una manera más firme contra los incendios pero en nuestro alcance está como hacer reparaciones que les permita a la gente que no tiene la energía vital para hacerla apoyarlos nosotros que tenemos más energía un poco de recursos tenemos amigos que tienen energía que tienen conocimientos y se puede hacer y funciona bastante bien a lo mejor es lento pero funciona pero en otras casas la gente está más sola o sea las señoras de más de edad no se van a poner a arreglar, pero te apuesto que le encantaría tener una cocina sin humedad, entonces ese tipo de cosas arreglarían, como el interior del barrio y a lo mejor eso proyecta, porque por ejemplo aquí hay un centro médico un poquito más arriba hay un par de escuelas, no creo que la necesidad sea construir una nueva sino que mejorar lo que ya está, a lo mejor en ese sentido, importaría que la gente viviera en casas más dignas y que estas casa son súper dignas que por años fueron construidas, está en el año 1800 y tantos y fueron construidas para gente con plata. O sea, tú antes veías sacar los baños antiguos y eran baños de lujo y después ya con la organización, la gente se habrá ido a vivir a otros lados llegaron a vivir más conventillos la gente en este mismo edificio. Cuando yo llegué se notaba que había 30 medidores de luz instalados entonces era un montón de casas en donde ahora sólo viven 8 familias. Ocho casas donde antes habían 30, algunos vivían en altillos que se estaban cayendo es la necesidad que tiene la gente de vivir, obvio, pero no son construcciones dignas y sobre todo en contexto de pandemia no son salubres tampoco.

DM: Bueno lo que dices, porque Paz Undurraga, una urbanista local, siempre criticaba los planes estos de pintura de fachada, ella decía que estás maquillando un enfermo de cáncer y que justamente habría que arreglar los sistemas de agua y de alcantarillado sistemas eléctricos y las reparaciones puntuales que van requiriendo las casas. Como dices tú, le vas cambiando unos palos, eso es como un Lego puedes cambiar la pieza a diferencia de una obra de hormigón que no se puede.

EC: Acá yo creo que el tipo de casa tiene esa ventaja que uno puede intervenirla y reutilizar ciertos materiales.

DM: En el caso puntual de esta casa, ustedes llevan 8 años.

EC: Construyendo menos años, el primer año fue de pura limpieza fue sacar escombros. Yo me acuerdo que llenamos unas veinte bateas de escombros, bueno yo reutilizo un montón de cosas. No es que estoy botando todo hasta los palos medios apolillados los ocupo de leña o de relleno, hacemos aserrín y ese mismo aserrín lo compactamos, tampoco es que tengo mal de Diógenes pero no votamos todas las cosas, las cañerías por ejemplo las reutilizamos pero aun así salió un montón de basura. Entonces el primer año fue más de eso, cómo tratar de limpiar después volver a hacer las conexiones de agua. Luego regularizar la casa y sus instalaciones. Entonces se inició la construcción llevamos cinco años.

DM: ¿Cuántos metros cuadrados han recuperado de la casa?

EC: Todo lo que es el frontis de Massini cuánto será así al ojo cada pieza cada sección son como doce de largo por el ancho seis metros, más el ancho de la fachada y son dos pisos altos, esa parte ya está lista.

DM: Lo que falta por recuperar es tres veces ese volumen.

EC: Claro, sería la misma esta fachada más los dos pisos más la parte de yo creo que vamos recién en un tercio de la casa en terminación. Hay espacios que se ocupan pero que no están terminados o sea por ejemplo arriba tengo un taller de madera.

DM: Finalmente con esto terminamos ¿Cómo se gestó la relación con el DUOC UC?

EC: Eso fue porque como mi madre también es súper social y aquí estuvo trabajando una niña que conoció a ella restaurando las puertas ayudando a sacarle la pintura, haciendo cosas y ella contacto o a través de ella le dieron el contacto con la profe del DUOC no recuerdo su nombre, ella vino, tuvo una buena llegada con mi madre y le dijo que ella hacía los cursos de restauración y que necesitaban espacio para hacer los talleres para evaluar a los alumnos.

DM: ¿Cómo funciona, cuántas veces vienen?

EC: Vienen dos módulos al año o quizás uno, bueno este año no ha pasado nada quizás vienen al finalizar el año, cuando vienen por dos semanas pero son grupos grandes.

DM: Eso, también podría ayudar a las ancianas del barrio, que por dos semanas vengan y arreglen sus paredes, techos, etc.

EC: Eso sería súper útil, sólo que yo creo que este espacio es más fácil. Yo creo para el DUOC o para tu taller porque ya está sobre la marcha está el espacio hecho ahí barro para trabajar pueden comparar con otro tipo de técnica qué igual hemos ido aplicando distintos tipos de técnicas depende de quien esté trabajando. Por ejemplo, vas apoyando indirectamente otros espacios porque no sé yo acá tengo varias vecinas que están arreglando el piso y me piden una tabla de acá yo no tengo problema en pasarle una tabla o me piden un cuerpo de andamio, también, no hay competencia ni nada, se presta si se puede si está disponible o hay gente que te pregunta cómo hiciste eso. Enseñar el barro depende de la disposición de cada uno pero si hay más gente haciéndolo yo creo que se tiende más a la solidaridad a diferencia de grandes proyectos porque acá siempre hemos querido hacer un café, pero igual es caleta de pega, no es una cuestión donde yo me estoy enfocando en estos momentos. Yo quiero terminar de construir este espacio, dejarlo como medio hecho. Ya es otro cuento meterme con un café, por ejemplo que no es lo que tengo pensado pero hay opción que te ofrecen y ahora sería peor con la pandemia o de arrendar espacios como a turistas también no es la solución, sino que es lo que nos queda por hacer de para generar recursos para seguir avanzando, si hubiese otra manera sería ideal.

2.1.3.- Entrevista realizada a Cristián Amarales, dirigente del Cerro Cordillera, Agosto 2020.

DM: Cristián, más allá del desarrollo social que ustedes han logrado con Santa Ana, con la Población Obrera, con el TAG que sigue una tradición social en el Cerro Cordillera, yo estaba interesado en consultarte sobre temas operativos, funcionales, urbanos y de infraestructura. En estos días que he estado entrevistando gente, esto en el contexto de una plan de repoblamiento de Cerro Cordillera, del camino cintura hacia abajo digamos, y lo que sucede en estos grandes sitios eriazos. En un espacio donde tenemos gran cantidad de inmuebles que se están cayendo, que están sin posibilidad de acceder a subsidios, lejos de las políticas públicas de vivienda. Y luego pienso en un caso exitoso como fue la recuperación de la Población Obrera, si el cerro se volviera a repoblar y recuperar la densidad que logro tal vez tener en la década del 40', donde había una serie de conjuntos como el Favero con una serie de construcciones similares que estaban ahí, tomando el contexto del parque automotriz y la accesibilidad que hoy se requiere ¿Cómo vez tú que el repoblamiento podría afectar al cerro Cordillera? ¿Qué crees tú que deberíamos considerar en temas funcionales hoy en día y que factores están presentes en el cerro?

CA: Mira es súper amplia la pregunta, es un abanico impresionante de cosas, pero siempre es importante la participación con la comunidad y el territorio. Bueno, Cordillera y Valparaíso más que tener una planificación urbana, hemos visto que nunca se planificó y la gente se fue construyendo y sigue construyendo en las quebradas, en las laderas de una forma más bien propia como la autoconstrucción y la necesidad de cubrir una casa para la vida. Claramente si nosotros pudiéramos incorporar tecnología, equipos humanos, una planificación bien hecha, estudios sobre distintos modelos que dieron soluciones habitacionales como las cooperativas o desarrollar una ley de vivienda en Chile yo creo que tendríamos una mayor planificación urbana y tendríamos formas mucho más participativas para darle solución a eso. Ejemplo la Población Obrera que hoy día logramos reinaugarla, recuperarla en su totalidad y fue parte de un equipo de trabajo organizativo de la gente, de las vecinas. También tuvimos mucho trabajo paralelo con las distintas instituciones, ósea aquí hubo una mezcla de cosas, eso fue el éxito que tuvimos en la población, conjugamos el trabajo comunitario con lo institucional y logramos tener una respuesta no tan rápida, porque igual pasaron un par de años, pero logramos solucionar una problemática que se venía arrastrando por 50 años y eso es súper importante.

DM: Te pongo un ejemplo, tomamos entre Blanquillo y Aduanilla y generamos un repoblamiento. O tomamos donde está la calle Canal con Marambio, con el gran sitio eriazo y se recuperan esos lugares, probablemente por los tamaños de los terrenos se pueden incorporar cerca de 400 personas distribuidos en 5 o 6 proyectos medianos de recuperación de estos espacios. 500 unidades habitacionales hoy en día con el tema automotriz son 1.2 autos más menos por familia, serían 600 autos que se incorporan al cerro, dentro de ese contexto, yo había estado tomando ideas, conversando con los propios vecinos que ya habían problemas viales. Un vecino me contaba que había una serie de proyectos de hacer Blanquillo una calle vehicular hacia abajo, uno la va a medir y tiene 3 metros y medio de ancho, entonces no funciona. ¿Qué piensas tú por ejemplo, si nosotros articuláramos un concepto como el de par vial, en que la calle Castillo fuera hacia arriba y la calle Aduanilla fuera hacia abajo, generando un tramo para ambos lados, para distribución entre los pasajes Cánovas y otros que están ahí. Piensas que esto podría ser una buena medida para

poder darle fluidez vial al asunto. O por ejemplo si uno sigue subiendo por Castillo llega a ingeniero Hyatt y esta muere abruptamente en un muro a metros del auditorio. Es bajar ingeniero Hyatt, conectarla vialmente con camino Cintura de modo de potenciar Tomás Ramos como una vía de acceso y salida del cerro para descongestionar. ¿Tú lo ves viable?

CA: Todo esto que tú me vas contando yo creo que es posible a medida que se le incorpora conocimiento, se le incorpora equipo humano, más la necesidad del territorio, de las vecinas, de los vecinos, yo creo que es totalmente viable en la medida que se tienen políticas públicas que van más allá de números, si no que se incorpora la mirada real del territorio y todas estas soluciones obviamente ayudan a mejorar el tema vial y de la calidad de vida también.

DM: Dentro del trabajo estoy haciendo un mapa del deterioro y finalmente estoy llegando a una zona donde el color más claro representa a las viviendas que están en mejor estado llegando a los más oscuros a medida que se deterioran, desde el rojo y los más burdeos, el estado de conservación es ruinoso, en donde no sólo hablamos de problemas físicos en la vivienda sino que ya hay problemas multidimensionales. Caso concreto donde estaba la antigua plazuela San Francisco a continuación subiendo por calle San Francisco tenemos esta serie de ranchitos, ahí hay una serie de situaciones muy negativas para el barrio y que conversando con personas que viven en el entorno llegan a tener miedo de transitar y ni siquiera quieren acceder a una entrevista de este tipo por las situaciones que pasan sobretodo en la noche. ¿Cómo crees tú que se puede trabajar, desde el conocimiento que tienes del cerro con ese problema social?

CA: Aquí yo creo que no solamente ahí hay que mirarlo desde el punto de vista habitacional o de viabilidad, yo creo que ahí se tienen que incorporar otras medidas que también tenemos que tomar como ciudad, poder dar capacidad de trabajo. Incorporar el sistema educacional, aparte de dar solución al problema vial y habitacional del sector para que pueda llegar gente a instalarse y una cosa súper importante Daniel tiene que darse el tema de no segregar sectores, sino darse el trabajo y la tarea de poder mantener a la gente en sus sectores e incorporar nuevos vecinos, vecinas que también lleguen al territorio y eso también está súper bueno. En la Población Obrera si tú me preguntas, los hitos más importantes y más de fondo fueron tres: primero, que la gente no fuera desplazada, eso es súper importante, mejorar su calidad de vida. Lo segundo fue que mantuvimos la originalidad del edificio que no cambio de función, sigue siendo un sector habitacional y aparte de ser la primera vivienda social construida en Chile, 90 años antes de que se creara el Ministerio de Vivienda. Y tercero que fue con participación de los vecinos y vecinas, yo creo que esos elementos son claves para pensar cualquier desarrollo urbano dentro de la ciudad, más allá de inversión, del capital privado, del capital público, de quien llegue, o de quien sea el arquitecto. Esos elementos si no están conjugados, siempre vamos a tener problemas en el pasado, en el presente y en el futuro, eso es súper importante. Y desde ahí construir en conjunto esas políticas públicas que lleguen a estos lugares. Esta ciudad no se construye para el turista, se construye para los habitantes y si es que llegan los demás bien y si dejan dinero mejor.

DM: En ese punto me quiero detener porque parte de los objetivos de este estudio ¿Por qué crees tú que iniciativas socialmente tan exitosas en sus resultados, como el TAG o la Población Obrera no han podido ser replicadas en otros sectores de Valparaíso?

CA: Ósea pueden ser totalmente replicadas, pero a nosotros el ministerio nos vio como algo atípico, pero aquí no hay nada atípico, aquí la gente que trabajo, no son marcianos, no son gente

de otros lados, somos personas comunes y corrientes que vivimos en la ciudad eso es lo importante. Esto que los sistemas públicos y privados lo tienen que incorporar.

DM: ¿Tienes conciencia de cuáles fueron las excepciones que tuvieron que considerar para que esto sucediera?

CA: Muchos hitos de trabajo, diálogo, mesas colectivas y algo súper importante que es la comunidad siempre lidero la mesa ejecutiva o la mesa de trabajo.

2.1.4.- Entrevista realizada a Rui Cardoso en casa Re, Cerro Cordillera Septiembre 2020.

DM: Tenemos al Barrio Puerto inscrito como Sitio de Patrimonio mundial ¿Cuál es el compromiso que hizo el Estado de Chile? el Estado se comprometió con la Unesco, pero deja a la municipalidad de Valparaíso como administrador del Sitio de Patrimonio Mundial (SPM) y arréglenselas ustedes...eso no puede ser. La cantidad de proyectos que hay en el entorno de instituciones, en el Minvu con el Subercaseaux o Aduana, los otros de las navieras, el mismo Mercado Puerto que quedo habilitado sólo en el nivel de acceso, el edificio de Neurociencias que aún no puede empezar a ser construido. En este contexto de desesperanza me encuentro contigo y que junto al colectivo Re del cual formas parte, están recuperando una casa con un acuerdo bastante novedoso, digamos de vanguardia, que perfectamente se podría replicar como idea cuando tenemos estos inmuebles que se están cayendo, cuéntame Rui ¿En qué año llegaron ustedes a esta casa?

RC: El 2017 llegamos a vivir, improvisamos una casa hicimos un trato con el dueño de vivir valorando el trabajo que vamos a hacer y valorando ese trabajo poder vivir por "x" cantidad de tiempo a cambio de restaurar el inmueble.

DM: Perfecto, ¿Cuántos miembros tienen el Colectivo Re?

RC: Va variando, actualmente somos siete personas, pero en algún momento fuimos once.

DM: ¿Y todos viven acá?

RC: Si, arriba, todos vivimos acá, pero la construcción de la casa comenzó en marzo del 2019, llevamos un año y medio, trabajando 18 meses más o menos, con intervenciones que hemos terminado recién el departamento de allá que van a poder conocer y ahora vamos comenzar esta otra mitad.

DM: En general, los problemas que tú ves acá en el barrio, la gente que se va ¿Por qué crees tú que sucede eso? ¿Cuáles serán los motivos del despoblamiento? ¿Será la falta de mantención? ¿La falta de apoyo, digamos? ¿Hay delincuencia, micro tráfico? ¿Qué hace que la gente se vaya de los lugares en que han vivido históricamente?

RC: No creo, creo que la delincuencia y el micro tráfico cada vez se está mitigando, me imagino para otra parte. Bueno yo soy nuevo en el cerro, llevo 3 años acá pero lo que los vecinos cuentan que en esta misma calle se asaltaba gente a la luz del día, había problemas sociales.

DM: ¿Y Eso ahora ya no pasa?

RC: Ya no está pasando tanto y yo me imagino que el mayor problema es que son arrendatarios, tanto la gente que vive en estos barrios como los dueños, no tienen capital para poder invertir en sus propiedades y la gente cuando se va, se va se toma un terrenito, construye su casa o quizá arriende en otra parte donde quizá el arriendo le sale más accesible. Pero, para mí, el primer problema es que el dueño no sabe qué hacer con estas propiedades tan grandes, no es una sola casa, son cuatro o cinco casas dentro de un inmueble. Y cada casa con cinco piezas ¿Cómo uno va a rehabilitar? y hasta puede rehabilitar pero ¿Cómo rehabilita respetando las técnicas antiguas, los oficios de que quienes hicieron estas casas?

DM: Por ejemplo tú tienes volcometal ¿No te genera conflicto eso con las técnicas?

RC: Me genera conflicto, pero lamentablemente la inversión es del dueño de este inmueble. Quería rehabilitar con lo que tenía y nuestra propuesta también era como aceptar eso, que los recursos no son infinitos y el “Volcometal” reacciona muy bien a la termita, al agua, pero si fuéramos a valorar cada pie derecho que esta acá por poner un original de roble con esa dimensión de 3.40 metros, se nos va del presupuesto, claro.

DM: El sistema Balloon frame o Platform frame, que son los sistemas de entramados con que se construyeron estos inmuebles, han sido reemplazados por sistemas del tipo “Volcometal” son de alguna manera la evolución del mismo sistema y con algunas ventajas comparativas, ya que no son atractivas para las termitas, hay menos problemas con la humedad, lo que acabas de decir tú, entonces, me gusta la idea de recuperar lo que se pueda recupere, pero que no sea una condicionante, lo importante es salvar el deterioro del inmueble. Te lo digo para que no te sientas tan mal, digamos.

RC: Sí, sí. Además hay que introducir la tecnología.

DM: Claro, está súper bien tratar de restaurar pero en el contexto de pobreza en que esta Valparaíso, si no se puede hacer así todo a la vez, se pueden rescatar las ventanas o elementos más vistosos, porque después todo lo otro queda tapado, oculto.

RC: Exacto.

2.2.1.- Conversación con Paulina Saball, Juan Carlos Sáez y Luis Felipe Sáez, estos últimos miembros de la Fundación COHOUSING, vía Zoom, Agosto 2020.

LFS: Daniel, yo te iba a preguntar ¿Hay una figura que involucre a SERVIU para arriendo o eventual remodelación? ¿Cómo se llamaba esa figura?

DM: Estas ideas fueron iniciativas de la ex ministra Paulina Saball, son iniciativas que estábamos esperando, pero que este gobierno no le presto mucha atención. Paulina, Felipe se refiere a una glosa, a lo último que hablaste de las sociedades mixtas, de los incentivos tributarios y la tercera era de estas corporaciones y fundaciones sin fines de lucro, que podían tener destino único de vivienda como finalidad digamos y que ellas se podrían configurar como EP (Entidades Patrocinantes) en las cuales podrían captar subsidios de arriendo. Entonces se compra un inmueble o se traspasa a una sociedad sin fines de lucro y vía SERVIU se comienza a reparar, armar y depende del nivel de inversión la cantidad de años que esta corporación se compromete con el estado. Entregársela disponible para que se cobren los subsidios y luego de 10, 15 años, creo que hasta 30 dependiendo de la inversión y luego el inmueble se le devuelve a la corporación.

PS: Bueno esa es la misma glosa que uso Daniel Jadue y es la misma que le propusimos al alcalde Sharp para usar en el Edificio Liberty. Esa glosa surgió de esta misma conversación, pero con los alcaldes de Estación Central, Quinta Normal, Recoleta, Santiago, Independencia y como yo quería apoyar a Valparaíso, entonces se lo ofrecimos a Sharp en ese momento. Esa glosa tiene dos componentes, permite que instituciones sin fines de lucro y por es que pueden ser los municipios, pero también puede ser una corporación sin fines de lucro puedan remodelar o construir una edificación nueva con el sólo propósito de destinarla después a arriendo. Entonces la idea es que la institución sea sin fines de lucro, presente un proyecto y el proyecto que puede ser de remodelación, que es el caso del Liberty o de construcción que es el caso de Jadue, que es la misma que usamos para el caso de Abate Molina. Tal como tú lo dices entregas el monto total del subsidio que habrías hecho en forma individual, se lo entregas a la corporación para que ejecute el proyecto y la corporación asume el compromiso de administrar con todas estas condiciones por hasta 30 años y pasados los 30 años hay dos posibilidades o el SERVIU se queda con el inmueble o la corporación sigue adelante, pero tiene que ser sólo con este fin. Entonces lo que ocurre en general, es que los inmuebles patrimoniales tienen un costo superior en la parte de rehabilitación a lo que tu podrías tener por esta glosa de recursos, entonces lo que hicimos en el caso de Santiago y era lo que queríamos hacer en el caso de Valparaíso, pero no tengo idea en que esta Valparaíso, era mezclar un aporte de otro. En el caso de Santiago fue del BID, pero podría ser de otro para costear el monto que tiene que ver con la parte de recuperación de la estructura en términos patrimoniales que es la inversión más grande y sumar la parte del subsidio directo de la glosa a la parte de la generación de las unidades habitacionales. Cuando nosotros nos fuimos teníamos aprobados cinco proyectos, uno era el de Jadue que era en terreno SERVIU y para construcción de una nueva edificación. El segundo era de Abate Molina que era constituir las unidades habitacionales de un proyecto que ya tenía su estructura remodelada. El tercero era un proyecto que estaba en la calle Portales en Santiago, porque el alcalde compro un inmueble, eso es lo que quiero hablar después, para destinarlo a este propósito y lo compro la Corporación para el Desarrollo de Santiago, que es lo que te digo que hoy día con la constitución de sociedades

mixtas uno podría hacer y facilitar que alguien te done recursos. Y el cuarto proyecto era el de Valparaíso, que era al revés de todos los demás, era de rehabilitación. Y un quinto que originalmente era de rehabilitación, que fue de la Municipalidad de Independencia donde el alcalde Gonzalo Durán quiso rehabilitar un edificio de la Población Juan Antonio Ríos para destinarlo a esto. Todos estos evolucionaron de manera distinta, el de Jadue fue el único que prospero, porque al final el terreno lo pusimos nosotros (Minvu) y general él fue súper inteligente para ejecutar esta idea. Gonzalo Durán tuvo problemas porque en un discurso dijo que Independencia era una comuna que tenía muchos migrantes y la gente de la población Juan Antonio Ríos se opuso a esto y dijeron que no estaban dispuestos a recibir a nadie, por lo cual el proyecto se le fue cayendo.

El ministerio le ha dado cero apoyo a esta iniciativa que yo creo que hay que impulsarla, bueno te voy a contar otra cosa, cuando nosotros discutimos la glosa en el parlamento, en la discusión de presupuesto, hubo harta disposición para que la glosa fuera aplicada con recursos privados. ¿Entonces porque no le han dado incentivos? Porque el gobierno está tratando por medio de la Ley de Integración Social hacerlo privadamente y poner en el fondo que las inmobiliarias puedan desarrollar los proyectos destinados a arriendo. Pero yo creo que hoy hay más herramientas, que uno puede mezclar herramientas, entonces lo que decía recién es que Valparaíso tiene ciertas complejidades, pero a lo mejor si nos sentamos y juntamos el tema de la norma chilena, que se acaba de aprobar. Dos el tema de poder constituir una sociedad mixta, tres el tema de la glosa, cuatro que uno pudiera conseguir un proyecto del BID para que te financie la parte estructural, partes con eso.

Ahora tu dijiste una cosa Daniel, mostraste un edificio y dijiste este edificio sale 50 millones de pesos y en ese edificio ¿Cuántas unidades habitacionales caben?

DM: Cerca de 16 Paulina.

PS: Pero te das cuenta que 50 millones de pesos no es nada, ósea un terreno con esa localización por 50 millones de pesos es nada. Aquí hay sumar al costo de cuantas unidades, calcularlo. Es súper importante como el Ministerio de Vivienda, ahora tiene otra glosa que le permite comprar suelo destinado a proyectos habitacionales, siempre que cumplan los requisitos de buena localización. Uno debería pensar que en Valparaíso, deben existir varias propiedades que son de sucesiones que no pueden vender porque no tienen regularizadas sus propiedades y que están ahí deteriorándose o deshabitadas. El SERVIU tiene un mecanismo que se llama la expropiación pactada o sin pactar también, que uno puede expropiar para fines habitacionales ¿Cuál es la gracia de eso? Que tu pactas con la sucesión y tú le dices 50 millones, como ellos no pueden comprar porque no tienen los títulos regularizados tu consignas la plata en el tribunal y te desentendes del cuento, entonces la sucesión arregla su tema y deja de tener la responsabilidad que le cabe de que si se muere alguien o si se cae el edificio más encima le van a pasar una multa. Ahora bien, una de las cosas que aprendimos para el incendio, por lo menos que yo aprendí, es que en Valparaíso hay que hacer inversiones súper importantes de muros de contención y ese es el otro costo que yo separaría del valor de la vivienda. Separándolo como parte de inversión un proyecto urbano con plata del FNDR, ósea es articular temas específicos. Entonces eso es lo que te quería decir que desde el punto de vista político creo que el tema de la descentralización permite visibilizar este

tema, desde el punto de vista institucional el tema de la constitución de áreas metropolitana permite visibilizarlo también, pero hay que trabajarlo.

Habría que ver cuáles son los costos, armar este rompecabezas puede que nos vaya a faltar algo. Lo que nos falte es distinto a decir que no tengo nada, me entiendes y ahí si es que viene la presión política, en el sentido de si yo ahora quiero juntar todas estas piezas y para juntarlas necesito que pasen estas cosas. Pero yo creo que si tú estás haciendo este trabajo, yo creo que identificar dos o tres inmuebles que tengan un alto nivel de visibilidad y que cumplan con todos estos requisitos de buena localización de activación de un barrio. En el caso de Abate Molina uno de los temas que se pensó que solo el primer piso estuviera destinado a adultos mayores, con dos o tres servicios en el mismo primer piso, ósea se pensó que hubiera una oficina municipal, que fuera como una oficina vecinal y algún almacén, pero también uno podría pensar en una estructura de uso mixto que permita financiar ciertos bienes y generar cierta rentabilidad para los gastos comunes del edificio, que es otro tema que yo creo que es súper importante y que tú lo estabas diciendo recién avala que muchas de estas áreas son solo vivienda y tienen muy pocos servicios para acceder y facilitar la vida de las personas. Ahora uno puede mezclar uso, cosa que antes no se podía, nosotros hicimos un edificio en Antofagasta que todo el primer piso son locales comerciales y ese es el financiamiento de los espacios comunes de las personas. Y acaba de salir el reglamento de las cooperativas y bueno Luis Felipe, Juan Carlos conocieron a la persona del ministerio que está a cargo de este programa y han hecho una maravilla, entonces yo creo que también uno puede ir modelando ciertos instrumentos.

DM: Me tomo de lo último que dijiste Paulina sobre las cooperativas porque por ahí va el tema para Valparaíso.

PS: Yo creo que las cooperativas y los pequeños condominios deberían ser dos instrumentos fundamentales, y en el tema de la cooperativa te voy a mandar el llamado, te vas a dar cuenta que tiene una cosa maravillosa que es que toda la parte de la asistencia técnica es interesantísima.

DM: Mira Paulina, este es el Cerro Cordillera estamos al frente del Cerro Alegre. Esa es la caseta del ascensor ya recuperado San Agustín que llega a Tomás Ramos a dos cuadras de los tribunales de justicia y ahí está el resto de la calle Castillo con el puerto de fondo. Y dentro del estudio puedo ver que todas las casas están a la venta, esta casa vale 55 millones y es todo este caserón hasta acá y por plan regulador le puedo subir un piso más y aquí la calle baja y tengo un piso más acá abajo, entonces acá puedo tener un negocito de esquina, tener los estacionamientos por acá abajo. Tener dos pisos y medio de construcción, tres pisos en realidad de construcción de vivienda que podrían solucionar a pequeña escala. Aquí puedo poner 7 grupos familiares perfectos más un programa conjunto.

PS: Aquí lo que tenemos que evitar es que el tema de la vivienda termine siendo otra cosa, hay que buscar cual es la mejor metodología, quizás es mucho mejor usar la glosa y en el caso de los adultos mayores quedarse con la propiedad. Ahí hay que ir ajustando los instrumentos a la finalidad.

DM: Es que sabes con el tema de las cooperativas justamente calza, porque el problema de Valparaíso es tema de forzar a unidades habitacionales. Mira este inmueble es una maravilla, parece un "Galeón Español", que no ha tenido mantención en 50 años y ahí está parado todavía.

Logré contactar al dueño y lo que tiene como arriendo a estudiantes, entonces pensando en el tema de co-housing, tercera edad, estos tienen unos patios interiores increíbles. Pero si el tema de las cooperativas, se puede entender como una compra de derechos como era antes dentro de un inmueble, 7 familias conforman una cooperativa que son dueños de este inmueble y al interior se organizan como mejor les parezca.

PS: Lo primero ahí es que el modelo cooperativo tiene ciertos beneficios, dos que esta la glosa que te da más flexibilidad porque acuérdate que de los impedimentos de la famosa glosa era que el subsidio de arriendo tenía ciertas exigencias a las unidades habitacionales que permitía arrendar y eso raíz de la pandemia se está flexibilizando. Lo que te quiero decir es que hay que mirar bien que es lo que conviene más y lo otro es que yo te quiero recordar que el programa de pequeños condominios surgió de Valparaíso, ósea fue un aprendizaje del incendio. Sólo te quiero agregar que me sigue preocupando, no sé si constituiría propiedad cuando se trate de adultos mayores, eso lo pensaría, el que no sea propiedad te da también la posibilidad de donaciones sobre un bien que va a quedar común, te da la posibilidad que haya una institución que acompañe y administre, ósea hay que mezclar distintas modalidades, se podrían usar dos o tres.

LFS: Además del tema de la legalidad que en Chile es bastante restrictiva en ese aspecto, yo tengo una sugerencia que hacer, lo que yo encuentro más complicado es lo que decía la Paulina de armar este puzle, tener a todos los actores presentes, los financistas, el tema patrimonial y me estaba acordando de una cosa que me dijo Jorge Eguiguren en Inglaterra sobre Pilar Barba que lo acompañó a Bristol a entregar un proyecto, nosotros estamos acostumbrados a entregar un proyecto que se ingresa a la municipalidad y pasan quince a veinte días, el plazo legal para que vengan las observaciones y te llegan las observaciones que se corrigen. En Inglaterra, al menos en la municipalidad de Bristol el tema funcionaba con una comisión, ósea esta citada una comisión desde arquitectos, vecinos, la gente de medio ambiente y el arquitecto expone el proyecto y vienen las observaciones inmediatamente no espera 15 días la carpeta y están todos los actores del puzle reunidos al mismo tiempo. Ósea puede ir gente de finanzas, puede ir la gente de distintas cosas y se pasa la primera escala que es así, la segunda y tercera escala terminan con el alcalde, porque el alcalde en el consejo también aprueba el proyecto finalmente, no como arquitecto si no que desde el punto de vista social, desde el punto de vista que tenga ventajas para la ciudad. Entonces si tú tienes la Municipalidad de Valparaíso para presentar los proyectos en comisión que la gente pueda exponer y lleguen los actores y los actores cada uno habla como hacer el financiamiento, como hacer los subsidios, como estamos postulando a tal cosa.

DM: Eso sería fabuloso para resolver los tiempos de espera, especialmente con el Consejo de Monumentos Nacionales, ese es otro factor que agregar. Porque los proyectos se demoran más de un año en ser aprobados.

LS: Es impresentable, fíjate que en Inglaterra donde sí tienen monumentos y tienen preservación y todo ese tipo de cosas, toda la gente está presente en la primera presentación y las cosas se arreglan ahí. Salen de esa primera presentación y la segunda será con las correcciones y todo lo demás, pero no vas de un actor a otro separadamente como diciendo acá vamos a medio ambiente y ahora nos toca la presentación a los vecinos, bueno y ahí están presentes en esa mesa, que yo creo que podrías implementarlo en Valparaíso sobre todo en una ciudad con tanta

complejidad. Tener inmediatamente todos los actores ahí, no que sea una sorpresa que la gente se entere por la prensa que van a hacer un proyecto de determinado tipo.

DM: Y lo otro que ayuda a esto Luis Felipe es armar espacios de acceso público como existe en Berlín o en Nueva York donde los proyectos sobre cierta magnitud se exponen de manera anticipada. Tú tienes que entregar tu proyecto, tienes esta presentación ante la comunidad y a la vez en Berlín por ejemplo una zona central que agarra 3 comunas digamos Friedrichshain, Mitte y una parte de Kreuzsberg, más comunas de toda la zona central de Berlín, ahí tú tienes que llegar aparte con una maqueta que tiene que estar como a escala 1:500 y la tienes que poner en madera de balsa y ahí toda la gente puede ver para opinar respecto al proyecto. Y si pasa esa fase de aprobación, sigue la otra que es más institucional, pero si el proyecto es malo como el Terminal 2 de Valparaíso, a lo más gastas en un diez por ciento del costo de un anteproyecto en una oficina de arquitectura y el costo de la pequeña maqueta con un análisis preliminar y una imagen objetivo de lo que quieres hacer, como eso no existe, los proyectos se judicializan por décadas como el Mall Barón y esto genera una sensación adversa a la inversión.

LFS: En los temas de descentralización ese tipo de herramientas deberían estar autorizadas las municipalidades de alguna manera de establecer una cosa que sea un poco más cercana y no ser una ventanilla que recibe la carpeta y nadie se entera hasta que el proyecto está aprobado y ahí la gente empieza a darse cuenta que hay un hoyo al lado de la casa. Yo lo veo como una cosa de juntar a todos los actores inmediatamente, los que falten también tu puedes ponerle este proyecto a la gente y por ejemplo, uno de los asistentes de la cámara de la construcción puede decirte sabes tengo constructores interesados en tema, entontes podría ser que llegues armar un equipo más interesante en este caso.

JCS: Una innovación como esta es el equivalente el pasar a los juicios antiguos a los juicios orales es mucho más rápido, mucho más justo, mucho más apropiado, sería una innovación social enorme hacer este tipo de cosas. A ver si el alcalde convierte a la ciudad en ciudad de vanguardia de nuevo.

2.2.2.- Entrevista realizada a Miguel Lawner vía telefónica Septiembre 2020

DM: Don Miguel, sabe que en el estudio que estoy haciendo he descubierto que desde la construcción del acceso sur del puerto y el colector de ESVAL, las últimas obras de infraestructuras importantes que se hicieron en Valparaíso fueron en la década de los treinta, en el año 1937 y de ahí en adelante no hemos tenido nada significativo, salvo cositas puntuales, como el parque cultural ex cárcel o el Ministerio de las Culturas, pero de obras de gran ingeniería no se ha realizado desde esa fecha, es increíble ¿No?

ML: Y bueno mira curiosamente hoy día hace noticia en prensa la Cormuval no sé porque milagro esa institución se mantiene, pero con un sentido absolutamente diferente al espíritu originario y no se quien la constituye actualmente, pero tú sabes que existió la Cormuval ¿verdad?

DM: Ósea la Cormuval existe, pero está dedicada hoy en día a lo que es educación, salud, cementerios y una parte de aseo y está endeudada en más de ciento veinte mil millones de pesos.

ML: ¿Quiénes constituyen la Cormuval hoy en día? Porque la Cormuval era una Sociedad Mixta entre la Cormu y la Municipalidad de Valparaíso, porque no existiendo la Cormu, debería ser el SERVIU en sociedad mixta con la Municipalidad.

DM: No, no para nada Don Miguel, de la Cormuval como le digo, quedo puramente el nombre, ésta atiende los temas de educación, salud, cementerios y aseo, no hay nada más. El departamento de vivienda está dentro de la Municipalidad y no hay ningún ente que sea coordinado o integral entre políticas públicas de SERVIU y en acciones municipales.

ML: Ósea, ¿es una dependencia exclusiva de la Municipalidad hoy día?

DM: El departamento de vivienda es de la Municipalidad y existe también una EP (Entidad Patrocinante) y que postula proyectos al SERVIU como cualquier otra EP.

ML: Porque uno de los planteamientos que hemos hecho nosotros en materia de regeneración urbana, es recuperar las Sociedades Mixtas, integradas por los Municipios y los SERVIU, que son los herederos de las atribuciones y el patrimonio que tenían las anteriores corporaciones del Minvu. Yo he comprobado recientemente que el SERVIU invoca esas atribuciones ¿Para qué? Te cuento; recién hará dos meses atrás el SERVIU metropolitano le donó a Joaquín Lavín un terreno en Las Condes, con el objeto –entrecomillas- de hacer un proyecto de viviendas sociales. Para hacer esa donación invoco el decreto ley firmado por Pinochet de 1985, que creo que es el Nº 1315, pero no estoy muy seguro. En consecuencia, cuando les conviene a estas personas invocan las atribuciones existentes, como en este caso con un fin perverso porque está claro que Lavín no va hacer ahí viviendas sociales. En consecuencia, esas atribuciones están vigentes y si hubiera un mínimo propósito de velar por el bien común existiría una asociación del Municipio con el SERVIU, que sería extremadamente eficiente, porque se trata de Sociedades Mixtas de responsabilidad limitada que están mucho más liberadas que la administración pública para efectuar cualquier obra. Tienen gran capacidad y agilidad de ejecución. Es una de las ideas que hemos planteado ahora, porque no sé si estás enterado que en el presupuesto del 2020, viene con una cifra relativamente alta destinada a la adquisición de terrenos, que nunca en la historia de la dictadura hasta ahora se había fijado para este rubro.

DM: Que bien ¿Qué glosa es?

ML: Esta es una glosa que dicto Michelle Bachelet, al término de su mandato y de la cual se pudo colgar Daniel Jadue, para hacer la inmobiliaria. Pero esa glosa, al asumir Piñera la mantuvo tal cual, lo único que eliminó fue que la glosa estaba destinada a instituciones sin fines de lucro, tales como las Municipalidades. O sea, invalidó esta opción, pero sé que, en otra instancia, viene una suma considerable destinada a adquisición de terrenos, lo que revela, que no pueden continuar dependiendo de los terrenos que les ofrecen las grandes inmobiliarias. Se trata de una política activa de suelo y hay que colgarse de eso, con los comités de vivienda, cooperativas, etc. para hacer posible que estos grupos puedan acceder a buenos suelos urbanos.

DM: Claro, mire a lo que he llegado como conclusión por ejemplo en Valparaíso, es que hay una gran especulación en sitios centrales que están eriazos, a mal traer. Son construcciones que están en ruina extrema y que más encima habita gente en ellos, donde se dan todo tipo de situaciones complejas. Lo que se está pensando en este estudio es que la acción del estado sería adquirir esos terrenos como prioridad.

ML: Claro, el SERVIU mantiene las facultades no sólo para adquirir, si no para expropiar, esa palabra maldita que hoy día no se utiliza.

DM: La censuraron, absolutamente.

ML: Tienen las facultades para comprar y/o adquirir y lo que es más importante, para tasar los terrenos. O sea que no estamos sujetos a los valores de mercado. Ahora es verdad que no están vigentes las atribuciones que nos permitieron a nosotros, en CORMU, acabar con la especulación urbana, porque además, estábamos facultados para tasar, responsabilidad que cumplimos en forma sería, responsable. No era un despojo, pero, obviamente no eran valores de mercado. Los propietarios tenían las atribuciones de recurrir a los Tribunales de Justicia, quienes designaban la llamada “comisión de hombres buenos” conformada por tres peritos tasadores registrados en los tribunales, los cuales emitían un veredicto. La Cormu estaba obligada a respetar ese veredicto, pero pagadero en 5 años, con lo cual realmente todas las adquisiciones, salvo rarísimas excepciones, fueron de común acuerdo. En algunas ocasiones le subimos el valor a las tasaciones máximo 5% a 10% y llegamos a un acuerdo en todo. Por esa razón, el primer año de gobierno de Allende adquirimos 6.000 hectáreas de suelo urbano.

DM: Don Miguel y de acuerdo a esa experiencia que usted tiene, cuando plantea el tema suena bastante bien, pero cuando yo voy al territorio, en la realidad nos topamos con estos propietarios, digamos de buen nivel socioeconómico, en otros casos, sucesiones cuyos integrantes viven fuera de la comuna o la región, y que a sus propiedades en Valparaíso no les hacen mantención alguna, incluso he descubierto situaciones de indefinición en la tenencia de la propiedad ¿Qué pasa en esos casos?

ML: Con la Cormu eso se limpia inmediatamente. Mira: el fundo San Luis donde hicimos la famosa Población que ha hecho tanta noticia, tenía una extensión de 153 hectáreas, que quedó en Las Condes como un oasis, mientras la comuna creció por ambos costados, Esto ocurrió porque la propietaria de este fundo falleció en 1930 y testó el fundo en favor de la Beneficencia, como se llama entonces el antecesor del Servicio Nacional de Salud. Esto no fue aceptado por los herederos, quienes iniciaron un juicio que se prolongó hasta que, gracias a las atribuciones otorgadas a la CORMU fue posible su expropiación durante el gobierno de Frei Montalva. Ese fue

el motivo por el cual nosotros tuvimos la posibilidad de tomar posesión del predio en 24 horas. Los herederos impugnaron la expropiación en los tribunales y finalmente se les pagó el valor que tenía un sitio eriazo.

DM: ¿Y cuándo definitivamente no existe la forma de encontrar al propietario o a los herederos?

ML: SERVIU mantiene las facultades para tasar y si no quiere operar con valores de mercado, puede fijar los valores que quiera en beneficio del bien común llamémoslo así. Ahora entiendo que las fórmulas de pago con las cuales operamos nosotros, pueden estar suspendidas, no tengo claro ese capítulo.

DM: ¿Pero a quien se le paga cuando hay un propietario fácil de ubicar, eso se puede endosar a una cuenta y olvidarse que el problema lo resuelvan los propietarios, los herederos y que uno como ente público pueda avanzar en lo que es un repoblamiento, una construcción, proyecto?.

ML: La Ley facultaba a Cormu a adquirir y tomar posesión de un predio y si existían dificultades legales para identificar a sus propietarios, el juicio quedaba radicado en los tribunales, quienes decidían en definitiva a quién se favorecía y entonces depositábamos la suma correspondiente en dichos tribunales.

Se supone que los SERVIU son los herederos de estas facultades, ya que las invocan, por ejemplo, para regalarles un pedazo de terreno del ex fundo San Luis a Lavín, bajo el pretexto que impulsará un proyecto de integración social.

Bueno entonces, ¿Por qué no las pueden invocar para adquirir edificios que están eriazos abandonados en el plan de Valparaíso, Integrando en el proyecto de regeneración urbana a todos los residentes que queden, sean propietarios, arrendatarios o subarrendatarios?

DM: Claro, eso hoy no sucede y llegar determinar la tenencia de una propiedad antigua es muy complicada actualmente.

ML: La regeneración debe hacerse en beneficio de los residentes y no en perjuicio de ellos. Eso implica modificar las disposiciones actuales del Ministerio de la Vivienda, en las cuales, si no se está inscrito conforme a las exigencias del SERVIU, no tiene acceso. Esa es una lucha que tenemos que dar.

El Plan de Valparaíso es un tesoro patrimonial, que tenemos el deber de recuperar.

DM: Y el Senado desechó la idea de seguir adelante con la “Ley de Integración social y urbana”, porque yo creo que estaban esperando eso, hacerse los terrenos y pasárselos.

ML: Por suerte ayer, esto no fue aprobado por el Senado. Esa ley la tenían preparada hace mucho tiempo y afortunadamente, no va a pasar. Pero ahora nosotros, con la presión de los comités, debemos imponer que hagan efectivas las facultades de la Cormu, en beneficio del bien común y no del lucro.

DM: Respecto al tema constitucional, una funcionaria de SERVIU me decía que hay un tema constitucional que debemos modificar ya que hoy estamos atados de manos respecto a los remates públicos de propiedades centrales, en donde el Estado compite en iguales condiciones

con el mundo privado a diferencia de países como Colombia donde es el Estado quien tiene la prioridad y si al Estado no le interesa ahí recién puede entrar el privado.

ML: Es verdad que hay amarres por todos lados, pero ellos están conscientes de lo que pasó en Octubre de 2019, aunque intenten negarlo. No sé si has escuchado las intervenciones que hace Sergio Baeriswyl del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; él habla de la necesidad de encontrar agentes inmobiliarios sin fines de lucro y también se refiere a los terrenos, al insistir en la idea del Banco de Suelos. Algo ha cambiado en las esferas oficiales. Hay que empujar a Bienes Nacionales que tiene atribuciones para entregar terrenos gratuitamente. Ya en el último mandato de Michelle Bachelet se incorporó una disposición por la cual efectivamente Bienes Nacionales le transfirió gratuitamente terrenos a un número considerable de comités de vivienda que había a lo largo de todo el país. Naturalmente el actual gobierno ha acabado con esto.

DM: Don Miguel una última pregunta, quiero agradecerle su tiempo y la cantidad de información proporcionada, para el caso de Valparaíso, específicamente el cerro Cordillera hay una cantidad de terrenos atomizados que no se logra armar un comité y hay figuras nuevas de pequeños condominios o la recuperación de inmuebles antiguos ¿Debemos hacer los esfuerzos por recuperar todo lo que se pueda recuperar?

ML: Es inaceptable demoler todo para construir obras nuevas. Si existen edificios en buen estado, deben conservarse y si hay otros en mal estado pero con alto con valor patrimonial, es un deber recuperarlos.

Nota: Para entrega final de la presente tesis, Miguel Lawner solicitó conocer el texto antes de autorizar su incorporación, la cual fue aceptada. Sin embargo, al momento de enviar dicha aceptación nos enteramos del lamentable deceso del arquitecto, premio nacional de urbanismo, Miguel Eyquem Astorga. Cumpliendo su deseo incorporo su mensaje:

Estimado Daniel:

Quisiera dedicar lo que yo acabo de enviarte, a la memoria de Miguel Eyquem, que acaba de fallecer y quién estuvo a cargo en CORMU, del Plan Maestro del fundo San Luis y conductor del proyecto de viviendas Villa San Luis, destinado a favorecer los Comités Cooperativas y agrupaciones sin casa, residentes en Las Condes.
Miguel.

2.2.3.- Entrevista realizada a Adriana Germain, ex directora de Obras Ilustre Municipalidad de Valparaíso, noviembre 2020.

DM: En relación al tema de vivienda y repoblamiento de las zonas históricas ¿Cuáles serían las figuras o las herramientas que se podrían mejorar, según la experiencia que usted tuvo como directora de obras? ¿Hubo alguna consideración al ser Valparaíso una ciudad de carácter excepcional?

AG: Ósea yo pienso que si tu analizas la normativa que aprobamos en primera instancia que fue la *Zona de Conservación Histórica de los Loteos Fundacionales (ZCHLF)* estaban hechos con una cierta idea muy ingenieril incluso en que contemplaba todas las situaciones: tenía los cauces y desarenadores, tenía las calles por el fondo de las quebradas, la ocupación de la vivienda en capas sobre el total de la colinas, todas comunicadas arriba, por la Av. Alemania, etc. Y hasta ahí el sistema funcionaba perfecto. Cuando tú te sales de esa armonía de pensamiento que está detrás y empiezas a crecer de forma desordenada que fue todo lo que está detrás de la Av. Alemania para arriba, todo eso corresponde a loteos, si no eran tomas era otra manera de apoderarse del terreno y no urbanizar, como fueron muchas cooperativas que habían en los años 40' muchísimas, esas vendían lotes no urbanizaban. Luego fueron declaradas loteos irregulares por el SERVIU por la Ley 16.741, eso implicaba que el SERVIU debería haber asumido la obligación de urbanizar pero nunca lo hizo, se vinieron a urbanizar cuando empezaron los programas Quiero Mi Barrio, en la época de Hernán Pinto. En relación a la provisión de alcantarillado, creo que había apenas un 42% de la población con alcantarillado y se subió a más del 80%, casi el doble, me acuerdo que fue una verdadera hazaña la verdad. Pero es evidente que no hacer todo oportunamente bien, no responde a una buena lógica, porque siempre va a ser deficiente armar el barrio más arriba, siempre, no tiene un pensamiento lógico te fijás.

DM: De hecho yo analice por SIG desde la cota 100 hacia arriba aumenta la pendiente, es mayor aún. Porque en mi tesis de alguna manera yo descubrí eso que dicen que Valparaíso no fue planificado es falso, la planificación existe, sólo que era de una manera propia, que se desarrolló en la segunda mitad del SXIX y se extendió hasta la primera mitad del SXX.

AG: Si vez la memoria de esa modificación, que fue la primera que se hizo después del 2003 por ahí, esta toda esa historia, el Valparaíso -como digo yo- que está pensado de forma ingenieril, tranque arriba y desarenador y cauce, está sobre la cota 100 y cada cerro tiene un desarenador, eso habría que mantenerlo. ¿Ahora qué es lo que han hecho? Poblar irregularmente más arriba de eso, tirar basura al desarenador y más arriba, aguas servidas, pero cuando tú echas piedras, tierra, colchones o muebles adentro los causes evidentemente no están hechos para eso, están hechos para el agua. Por consiguiente no funcionan, entonces si hay una ciudad que tiene una lógica inicial y se van agregando otras lógicas a lo largo del tiempo, algunas digamos que tienen su propio esquema basado en otras concepciones urbanas. Por ejemplo está el barrio de Playa Ancha, que es un barrio que se armó después de 1906, la primera expansión hacia el sur fue Playa Ancha, con todo ese diseño, fue como un pequeño Viña.

DM: ¿Y porque figuras como el polígono de construcción obligatoria, cree usted que nunca se han podido implementar?

AG: Si tú lees la esta norma, el beneficio que concede, sería una exención de impuestos que tiene que aprobarse por ley, no es algo que se dé por la municipalidad, tienes que postularlo en el fondo, pero además es un incentivo que es precario, no va para ningún lado.

DM: ¿Por qué?

AG: Léelo y verás, lo hicimos varias veces, tuvimos varios polígonos en donde podría haberse hecho este tema, lo vimos con la Lupe (Guadalupe Fullerton) y no funcionaba. La única vez que funciono, fue después de uno de los terremotos, en el de 1971 dieron un beneficio a través del Banco del Estado, en que tu podías pedir los préstamos que quisieras para reparar las casas, me acuerdo que sí, porque mi mama pidió uno justamente para la propiedad de Victoria y fue la única vez en que realmente ayudaron en una hecatombe. Cuando viene un terremoto y destruye la propiedad que es tu fuente de ingresos y bueno no hay nada que arreglar si no tienes ingresos es como lógico. Entonces bueno, ahí hubo una ayuda que fue eficiente y hubo una ley más, déjame acordarme, de construcción obligatoria también fue después de otro terremoto, hubieron como 3 o 4 casos no hubo muchos.

DM: Yo lo que leí que la CORDESAN en Santiago tras el terremoto de 1985 aplicó sus polígonos de construcción obligatoria y ahí funciono de alguna manera el plan de repoblamiento. Bueno, después se fue al otro extremo, llenando de torres con departamentos ínfimos.

AG: Para variar y como de costumbre Santiago es una excepción, Santiago es la única ciudad que tiene una corporación de desarrollo actualmente autorizada, la única, que la municipalidad tiene una corporación de desarrollo para ella. Es la única, las demás municipalidades quedaron impedidas de hacerlo. Como te comenté el otro día, una muy buena figura que hubo, fueron las corporaciones mixtas, las CORMUs, CORMU-municipalidad, que después podrían haber sido SERVIU-municipalidad, porque las facultades de la CORMU pasaron al SERVIU y eso no está derogado, porque lo consultamos. Pero no ha existido la voluntad -no se si política podría ser o de cualquier otro tipo- para hacerlas, entiendes.

DM: ¿Entonces con un alcalde con decisión uno podría justamente volver a una CORMU?

AG: Por supuesto, claro que sí, perfectamente bien. Antes hubo una CORMUVAL (CORMU Valparaíso), que construyó justamente el edificio que está en la calle Prat, donde está la Seremi MINVU, esa fue una de las obras y acá en Viña, la CORMUVAL hizo el portal Álamos.

DM: Y también la torre del Almendral, me comentaron.

AG: ¿La torre el Almendral?

DM: Eso respondía a una visión de ocupar los centros de las manzanas que estaban vacíos, entonces el portal Álamos fue el mejor resultado de eso según lo que me comentó Esteban Rodríguez, quien fue director regional de la CORMU Valparaíso y Aconcagua en el gobierno de Allende.

AG: Pero si te fijas dejaron de funcionar y ese es un instrumento que perfectamente podría renovarse, replicarse, resucitarse.

DM: Bueno, yo estaba llegando a que el tema de aparte de esta corporación, un determinante de nuevos polígonos de construcción obligatoria, específicamente en un polígono del cerro cordillera. Dado que hay tanto destrozo, tanto sitio eriazo.

AG: Pero mira, qué pasa con la construcción obligatoria, nosotros en una comisión de la Cámara que se llama Comisión de Territorio y Patrimonio, que la preside Manuel Hernández, hace 20 años atrás empezamos a trabajar con este tema de cómo solucionar el deterioro del patrimonio en los cerros de Valparaíso. Entonces partimos después de un largo caminar en el Cerro Toro y en este cerro, al igual que el Cerro Cordillera, el deterioro es salvaje y la ignorancia de la gente es más salvaje todavía y el desconocimiento de la propiedad o la cantidad de gente que es propietaria de un terreno también. Es decir son sucesiones eternas con mucha gente en ella, pero también con pocas ganas de cambiar, eso es lo otro. En el Cerro Toro, nosotros vimos seis o siete casos que eran tremendamente susceptibles de hacer densificación con el D.S. 19, pero la gente no quería, no quiso salir de su forma de vida y eso es un tema, porque evidentemente como vas a obligar tú a una gente que no tiene nada, por un sistema de construcción obligatoria, no la puedes obligar, tienes que entusiasmarla, hay que incentivarla, tienes que generar otra manera.

DM: ¿Pero para los sitios eriazos?

AG: No funciona, tienes que hacer algo más atractivo. Una zanahoria no un garrote.

DM: Pero las dos cosas, las zanahorias deberían ser los incentivos justamente por donde por ejemplo está el tema de las cooperativas de vivienda, que el valor de suelo lo absorbe el SERVIU para poder generar terrenos más centrales.

AG: Nosotros lo que hicimos en el cerro Florida fue incentivar al propietario, teníamos por ejemplo de propietario de un terreno a una familia que eran cuatro hermanos y a su vez habían cuatro más. En resumen era una sucesión de 8, que a su vez podía generar 4 más, que eran hijos o allegados como fuera y se consiguió que esa gente pusiera el terreno de base digamos, pero lo más importante es que el interesado pueda aportar, porque al propietario lo borran, tengo que comprarle el terreno, pero ¿Por qué no lo incluyo? ¿Por qué no participa en el negocio? Hay montones de casos en que tú podrías perfectamente entusiasmar a la gente para participar en el negocio, sin embargo se los excluye. Lo que queremos es que la gente permanezca en el barrio y si estas excluyendo al propietario lo estas dejando fuera del barrio, no me refiero solamente al propietario que es rentista. Pero puede que en el plan se dé más el rentista, en los cerros no.

DM: Pero por ejemplo Sra. Adriana cuando estudié Tomás Ramos a la altura de la botillería los Chicos Malos, donde llega el pasaje Ramón Ángel Jara al frente de Esval, todas esas casas excepto los dos que son hostales, son sólo rentistas y son unas tremendas casas que fueron muy bonitas y hoy están sumamente deterioradas, ahí no vive propietario alguno y por el otro lado, por la subida San Francisco, en el entorno de la Plazuela San Francisco, son muchos los propietarios no residentes. Entonces, ahí yo propondrá un polígono de construcción obligatoria va a obligar a que los propietarios aparezcan, se pongan de acuerdo, hagan algo, por último vendan, pero que esto termine, es pura desidia finalmente.

AG: Esa parte es para llorar a gritos, todo eso para arriba es un desastre. Al final yo te digo una cosa, no va a funcionar nada si no dan el incentivo correcto, ahora déjame que te cuente estamos haciendo con la Cámara Chilena de la Construcción esta comisión que te digo yo. Llegamos a ver

todos los problemas que tienen los subsidios que ha generado el ministerio y a proponerle un subsidio, digamos adecuado a los lugares de topografía de edificio que fueran patrimoniales y que además se considerarán a las familias que estaban radicadas ahí y que se las radicarán. De eso hizo un estudio la Cámara, lo está haciendo incluso, todavía no está terminado, para proponerlo como una tipología de subsidio especial para estas cosas, no sé en qué va en este minuto, pero debe estar por terminar ya. Esto se trata de incentivar, más que obligar, ahora demostrar que es bueno, nosotros pretendíamos demostrar que era bueno con un proyecto en el cerro Florida, pero tú comprenderás que SERVIU ha tomado decisiones erradas. Como demuestras que es bueno cuando los propios interesados son los perjudicados en este minuto, no les ha dado los subsidios de arriendo, no ha pasado nada con ellos. Es un desastre.

DM: ¿Entonces cuáles son los puntos débiles, porque fallan estas buenas iniciativas?

AG: Una cosas son las buenas ideas y otro lo que cuesta ponerlas en práctica ¿Cuáles son los cuellos de botella? ¿Cuáles son los puntos que se tienen que solucionar y que no son de una sola legislación, sino que son de la gestión? De cómo en todos los organismos que tienen que intervenir se lubriquen para que todo esto corra, desde los Conservadores de Bienes Raíces, los que ven las escrituras, el SERVIU, el aparato estatal, los propietarios. Toda la maquina tiene que funcionar si no se atasca y se queda parada y eso es lo que pasa siempre.

2.2.4.- Entrevista realizada a Raúl Araya, arquitecto especializado en vivienda social, noviembre 2020.

DM: Quisiera que me contaras específicamente del proyecto en cerro Florida, la Sra. Adriana me comentaba que los subsidios de arriendo para las familias no funcionaron. Ella me decía que las buenas ideas están y aparentemente todo funciona, pero al parecer este auto no tiene el motor aceitado.

RA: Esto es una línea nueva que se hace con todo el instrumental pasado, entonces el problema de esto es que al ser un proyecto de tan pequeño tamaño no hay empresas constructoras que se interesen, entonces nosotros tuvimos que buscar dentro de los contratistas, para generar un círculo virtuoso.

DM: Claro los que tú ya conoces y sabes que han construido bien y te conocen la mano.

RA: Exactamente, pero eso genera una serie de problemas, como que no tienen capital propio, más que lo que se va generando con los mismos estados de pagos y al cortarse la continuidad de los estados de pago dejan a la empresa en la cuerera digamos, eso por un lado. Por otro lado, había una serie de compromisos del municipio, compromisos del SERVIU con respecto a apoyos para el desarrollo más fluido de la obra que no se cumplieron. Luego de eso el SERVIU, cuando el proyecto ya empieza la ejecución pide que haya 3 profesionales en obra, lo que tú comprenderás que para una obra de ese tamaño era una locura.

Todos estos temas tienen un impacto negativo en los presupuestos presentados, porque finalmente sale mucho más caro de lo que está planificado, todo eso se había conversado antes con SERVIU, pero cuando llega la hora de los “que hubo”, finalmente se coloca a gente que no es competente para el cargo y después terminan despidiendo a las personas por este tema. Y cuando se nos ofrece la posibilidad de generar todos esos costos adicionales por una asignación directa, una asignación de este tipo es un asunto súper complejo que toma mucho tiempo, que lo aprueba finalmente la DITEC, después la DTH y finalmente sale con la firma del Ministro. Cuando se propuso eso les dije que no, porque no iban a ser capaces de sacar esa asignación directa en el tiempo de obra y ellos dijeron que no que lo iban a sacar el trámite rápido, les dije que no, les insistí que no, les discutí que no, que prefería que se eliminarán las exigencias de la cantidad de profesionales. Eso fue en abril del año pasado, estamos en noviembre y todavía no son capaces de sacar la asignación directa, porque son incompetentes, porque no saben, porque todo el mundo cree que sabe hasta que tiene que hacer las cosas y además súmale el hecho que una obra pequeña no tiene redes, no tiene contactos. Tenía que estar personalmente viendo los camiones de hormigón, porque si no, no se movían, porque era muy poco hormigón. Entonces después viene el estallido, después viene la pandemia, ósea en la práctica llevamos a esta altura como 6 meses paralizados y entremedio como no se habían pedido los subsidios de arriendo, porque pusieron una serie de exigencias al principio y no todas las familias al principio lo requerían, porque se estimaba que la obra iba a durar un año y a esta altura lleva dos, hay un año más adicional. Ahora, cuando se pidieron hace un par de meses dada la emergencia, particularmente, había dos familias muy graves, cuatro en total de las ocho, se encontraron que no había dinero y que no habían reglamentos para hacerlo, mientras yo discutía con Santiago, me decían es la

norma tanto y acá decían esta norma no sirve, al final puras discusiones para entrabar el tema. Entonces cuando se trata de llevar adelante esto, lo hemos llevado adelante con la gente de Santiago y en contra de la gente de Valparaíso, esa es la realidad de esto.

DM: ¿Y las familias se han visto súper afectadas me imagino?

RA: Si, hay una familia que no cuenta con los servicios sanitarios habilitados en su casa, hacen sus necesidades en bolsas plásticas, para que tengas una dimensión del tema, hay otra familia viviendo en 4 mt2, cuatro personas en plena pandemia. Y esa realidad que la mostramos, les enviamos informes sociales, les da lo mismo al final. Esta semana hicieron una reunión, donde SERVIU nos culpa a nosotros de un montón de cosas y nosotros les mostramos las fechas, las cartas que ellos no han respondido, aquí están los oficios. Si al final en este tema, ese proyecto y en las cooperativas, nosotros los llevamos adelante con ayuda de la gente de Santiago, porque la de acá sólo se opone, o pone obstáculos.

DM: A mi Marcela Peñaloza me hablo muy bien de tu trabajo.

RA: Pero de qué sirve, si ella no toma las decisiones. Si a nivel de profesional a profesional nosotros no tenemos problemas con la gente acá, el problema es a nivel de dirección y la dirección es la que toma las decisiones. Y ha tomado decisiones malas en todos los planos, nos echaron del campamento El Vergel, cuando llegue la hora de licitar esto no lo van a poder licitar porque no cuadra nada con nada.

DM: ¿En el tema de El Vergel cuales han sido los cuellos de botella ahí? Un proyecto tan necesario, con urbanización nueva, porque uno pasa por ahí y se está llenando de tomas nuevamente, están cercando todo ¿Qué pasó?

RA: Así es, el problema es que SERVIU no sabe hacer proyectos, no tiene capacidad de hacer proyectos, por lo tanto, cuando asume esa responsabilidad, en ese caso nos había contratado a nosotros para hacer el proyecto técnico pero todos los otros proyectos los sociales, de familia los hacia SERVIU. Se enredaron tanto en cosas que eran tan sencillas de hacer que al final en vez de hacer algo que demorara 1 año y medio, que era un plazo más que razonable, incluso si se hubiera hecho todo bien, termino demorando 3 años y tanto. Y entre medio pidiendo ellos, la gente de dirección pidiendo estudios de remoción en masa, y se entregó un producto lleno de errores, se citó el PREMVAL, hubo unos planos del PREMVAL que no correspondían y nadie dijo nada. Entonces las conclusiones son hay que cambiar el sistema fundacional, ¿Dónde? ¿Quién dijo eso? ¿Qué profesional se va hacer responsable de eso? Porque yo trabajo con Francisco Ottone, uno de los mejores ingenieros de la región y nadie fue capaz de discutir con él, se esconden, pero cuando sale Ottone o yo de la cancha, todos cambian las normas. Entonces es de un nivel de precariedad todo lo que esta acá a nivel profesional por un lado y a nivel de dirección por otro.

DM: ¿Y cuáles serían las recomendaciones, aparte de cambiar la dirección?

RA: O sea, la recomendación más grande es que los profesionales se hagan cargo de las cosas, que firmen con responsabilidad profesional y que no solamente se tapen unos a otros. Si tú le pides a la Marcela Peñaloza, a Marcos Yáñez, a Pablo González que firmen de acuerdo a su criterio profesional te aseguro que las cosas funcionan mucho mejor. Pero al final todos los profesionales terminan obedeciendo órdenes infundadas, de gente que no tiene las competencias y que

perturba todo, acá el nivel profesional de esta región es muy precario a nivel de instituciones públicas. Si uno va a discutir cuestiones técnicas de este tema de sustentabilidad, te encuentras con un sólo profesional y esta persona te va a decir a todo que no, que no se puede. Entonces todas las cosas que en nuestra oficina estamos tratando de hacer, las hacemos directamente con la gente de la DITEC, con la gente de la DTH, porque acá lo único que encontramos es negativa. Entonces la única forma que esto cambie es que cada uno asuma las consecuencias de sus decisiones, en este minuto todas las decisiones las toman las direcciones, lo que hace que nadie se haga responsable de nada y quedan ahí las cosas y en 4 años cambian.

DM: ¿Y las direcciones son porque hay más confianza política que técnica finalmente en la toma de decisiones o no?

RA: Si, pero no es política ¿Qué tiene de político esto? Adentro son puros negocios. Yo te decía la otra vez que lo que hay acá son puros negocios, no hay nada de política. Si tú preguntas cual es la política habitacional que están auspiciando no tiene idea y todas estas cosas de “Microradicación” y todas las cooperativas hasta ahora todas las estamos viendo nosotros, porque nadie más se quiere meter, porque es para puro pasar rabias. Entonces si tú vas a ver otras iniciativas, nadie se mete y lo que hacen estas instituciones es obstaculizar, claro entonces tú a nivel profesional vas a conversar con un montón de gente del SERVIU y te van a hablar bien de nuestros proyectos, pero a la hora de decidir deciden en favor de otros.

DM: ¿Qué es lo que ha pasado?

RA: Lo que pasa habitualmente en esto, es que SERVIU es una institución de muy corto alcance, no sirve para definir políticas públicas de largo alcance, no hay como medirlas, no saben si una cuestión es exitosa o no. O se atraviesan con la gente, como en este caso conmigo y con otros, yo no soy el único, de hecho no soy el más odiado digamos.

DM: De hecho la Sra. Adriana, me comentaba que la constructora que hizo el conjunto Hanga Roa...

RA: Si, las torres grises de hormigón.

DM: Esa persona quedo en el suelo, en la banca rota.

RA: Pero él y muchos otros, si hay mucha gente quebrada, por ejemplo mi gran amigo Benavente terminó mal, el terminó por cambiarse de registro y le va bastante bien, trabaja directamente con el ministerio en Santiago, pero acá todo es un obstáculo y es una cuestión que si tú vas a otras regiones, no pasa lo mismo. En el sur justamente estaba hablando con un amigo de Temuco y ya ha trabajado con 4 administraciones públicas, tienen sus problemáticas como todas, pero las cosas avanzan. Acá desde que yo tengo memoria todo es un obstáculo, la Población Obrera la hicimos directamente con Santiago, los conjuntos mapuches también los hicimos con Santiago. Mi visión de acá es bastante pesimista y no tiene que ver solamente con esta dirección, si te vas 2 o 3 direcciones pasadas, es exactamente lo mismo, es una máquina ineficiente.

Ahora como dato hace 2 semanas, nos dijeron que les iban a dar dinero al Tassara (El Liberty) ¿Tú sabes porque le dieron dinero a fin de año? Porque no se ha ejecutado el presupuesto, no lo han gastado, entonces ahora están repartiendo el dinero en lo que está más a mano y como ese estaba desarrollado dijeron lo vamos a financiar y de un día para otro me pidieron a mí una cantidad de

información que les dije que no iba a conseguir, yo lo que tenía comprometido ya lo hice y lo que tengo por comprometer lo tengo pendiente por muchas otras razones, pero así actúan. Ellos creen que tú puedes inventarle cosas de un día para otro y no funciona así.

Nosotros, por ejemplo, estábamos trabajando un presupuesto y lo tenemos programado para el 15 de diciembre y ellos querían insumos ahora, la semana pasada, por supuesto que no, no te puedo inventar un presupuesto. Un presupuesto para aprobar en SERVIU, para aprobar en el Servicio de Gestión del Patrimonio, para aprobar en miles de otras entidades, es un tema bastante extenso, planillas de cálculo que no se puede realizar de un día para otro, no te voy a dar una cifra inexacta, ya te entregue un presupuesto que es un presupuesto global mantén ese, no puede ser de un día para otro como te digo. Otro detallito, el jueves pasado teníamos cierre para presentar cooperativas, presentamos dos pero el miércoles a las 12 del día nos dicen que nos queda una hora para subir toda la información al sistema. El sistema lo acaban de habilitar, estuvieron meses sin poder armar el tema, nos dieron una hora, les dije que no, el tema se vence mañana a las 24 horas, en ese minuto tengo todo subido, pero la gente de acá dijo las cosas no son así, nosotros lo decidimos y llame a Santiago y me dieron la razón, que ellos se las arreglen. Entonces ese nivel de falta de profesionalismo, de falta de seriedad es lo que atraviesa todo el sistema y por eso los que estamos tratando de hacer proyectos terminamos súper agotados, si acá en Valparaíso hay dos equipos que tratan de hacer proyectos más o menos innovadores, porque está el nuestro, el otro es Iván Pozo y en el interior esta Carlos Carrillo, somos los 3 los que estamos peleando solos contra el viento.

DM: ¿Iván Pozo?

RA: Es de mi generación, de mi origen político, por eso mi diagnóstico en así, es bien odioso, porque han sido bien odiosos con nosotros de verdad, es un camino bastante grande cuesta arriba, pero si no nos metemos nosotros no se mete nadie, nosotros estamos entretenidos en estas cosas. En lo de las cooperativas estamos avanzando bastante, ingresamos 3 en esta pasada, de 7 posibles.

DM: La señora Adriana me comentaba que de volver a la figura de las corporaciones, las 4 corporaciones que existían antes eran: la CORMU, la CORHABIT, la CORVI y la COU ¿Es un camino que es factible hacerlo? Estas figuras las heredó el SERVIU, de armarlas nuevamente, en el contexto que en el SERVIU fueron refundidas, centralizando todas en una sola figura que no planifica, no construye y sólo da subsidios ¿Qué piensas de tú de eso? ¿Cuál sería el camino para arreglar el tema?

RA: Si uno lo mira a través de los resultados que tuvieron esas corporaciones, uno inmediatamente va a decir que sí, porque los resultados en general son de muy alto nivel. Salim Rabi dijo una vez una cosa súper importante para entender el éxito que tuvieron esas corporaciones, en el caso de la CORMU y la CORVI fue porque los profesionales que participaban de esas organizaciones eran de un perfil muy alto, muy comprometidos con Chile en general y no con la cosa del funcionario, ósea los tipos se formaban con una visión de país, por lo tanto, los que trabajan generaban proyectos de alto vuelo, porque los profesionales eran muy buenos, ese nivel de profesionales sería el que hay que recuperar y exigir para las instituciones públicas, eso por un lado. Ahora, por otro lado, desde el punto de vista de esas corporaciones también tenían la virtud de estar especializadas, por decir así en un área y mirar el país con un alcance nacional. Lo que ha

pasado con estos servicios tipo SERVIU digamos, refiere a que son servicios regionales en que la puesta de la dictadura era que se profesionalizarán al interior de las regiones, lo que no paso, no ha pasado prácticamente en ninguno. A medida que te vas alejando del centro son más dependientes de Santiago y eso básicamente porque no tienen relativa autonomía, no tienen proyectos. Si tú me preguntas respecto al SERVIU de Valparaíso ¿Cuál es su visión de la región? ¿Cuál es su visión de la intercomuna? ¿Cuál es la visión de las comunas? No tienen, por lo tanto no tienen un plan rector que diga mira para allá vamos avanzar, entonces se reducen a ser respondedores de llamados específicos de vivienda generados por el ministerio, por lo tanto, un servicio así no tiene ningún sentido, no cumple con desarrollar el tema regional. Tampoco es un instrumento operativo completamente fiel al proyecto de nación o del ministerio, porque lo que tratamos de avanzar en Santiago, aquí se obstaculiza. Entonces la función regional no queda cumplida por ningún lado, por lo tanto, estos servicios a mi juicio tienen que desaparecer y ordenar las cosas de otra manera, mientras no se tenga una visión de los territorios anclada en los conocimientos finos, no sacas nada con tener estos mega servicios. SERVIU tiene casi 600 profesionales, de los cuales aproximadamente 70 son arquitectos y pregunta cuantos proyectos son capaces de desarrollar, entonces eso te da cuenta que es un servicio híper inflado, acá la gente llega con un gobierno y se van quedando. Para nosotros generar un estado de pago de vivienda pasa como por 15 revisores, un estado de pago de pavimentación, pasa por 2 revisores y los montos de vivienda son ultra chicos versus los montos de pavimentos, entonces explícame eso. La institucionalidad esta caduca, no sirve digamos, no sirve para los desafíos grandes que se vienen y en esa cuestión de los desafíos, hay gente en el ministerio, en el nivel central, en Santiago que es mucho más lucida respecto a las complejidades del futuro y por eso que se han auspiciado las “Microradicaciones”, que ya tienen un montón de estudios el ministerio, la Universidad de Chile, que son las que trabajan en este tipo de temas, con respecto a las cooperativas, el mismo ministerio y casi las mismas personas, son las que están auspiciando lo mismo. Entonces hay una visión, pero esta tan raro el ambiente, que finalmente hay una creencia de que los servicios regionales son autónomos y se nombran cada cierto años los directores por sistema público y termina siendo una mentira si acá se ponen militantes, se reparten cupos militantes, las competencias no son parte de las exigencias, no tienen que tener competencias. La prueba está en que la mayor parte de los directores de SERVIU han fracasado no solamente en la región, sino también en otras regiones.

DM: Y profesionalmente ha habido varios que son ingenieros comerciales de profesión...

RA: Puede ser cualquiera, puede ser un médico. Acá no han sido, pero puede ser cualquiera porque no se exige una comprensión ni siquiera técnica, ni hablar de urbanismo, con ninguno de los últimos directores se puede tener una conversación acerca de los fenómenos urbanos, con ninguno. Porque de lo que te van a hablar va a ser de las cifras, que la inversión y que el ministerio, ya está bien, pero habla de ciudad, esa conversación no se puede tener.

Lo otro era como estaba armado el sistema de la SEREMI para direccionar políticamente lo que quería cada uno de los gobiernos, esa función tampoco se cumple, el último que tuvo una visión más o menos de largo alcance fue Daniel Sepúlveda, que era arquitecto, ese fue el último, de ahí ninguno, todos han sido operadores, por eso que los resultados no son buenos en general y lo que se ha mejorado son cuestiones técnicas, porque ha mejorado el estándar técnico, han mejorado un poco los recursos, la normatividad interna, eso sí, pero la calidad de los proyectos todavía está

muy al debe y menos la integración de los proyectos urbanos, eso es prácticamente inexistente. Si tú vas hacer crecer la ciudad en la periferia, ¿Qué haces con todo el equipamiento? ¿De dónde lo sacas? De eso ni siquiera se habla. No, porque eso es otro ministerio, entonces es muy precario todo, el modelo de generación de vivienda es muy precario, tiene que ser transformado.

2.3.1.- Entrevista realizada a Teresa Vargas (55 años) y Juvenal Vargas, su padre (80 años), en escalera Félix Vicuña, Agosto 2020.

DM: En relación a la Plazuela San Francisco y su entorno ¿Qué me pueden contar?

TV: Acá era muy lindo, yo me acuerdo cuando chica la plazuela, acá donde están los detectives, me acuerdo que nosotros teníamos unas piletas así grandes y ahí nos escondíamos nosotros para jugar.

DM: Piletas como la de la plaza Victoria.

TV: Claro, habían columpios, era bien bonito ahí. Estaba el instituto Barros Arana al frente, más abajo habían otras imprentas también.

DM: ¿Y qué más negocios habían aquí, entre Clave, San Martín?

TV: Estaba Nenito, que tenía un verdulería. Donde están los tripulantes, el edificio de al frente que recuperaron, ahí estaba el Nenito antiguamente, donde están los cines también habían unos negocios, después había boliche chiquitito donde venían los curaditos. Había una casa amarilla que la desarmaron, ahí compro el Romero.

DM: Y este terreno que está abandonado.

JV: Es de los Scarella, antes había una casa aquí y se cayó. Ahí los Scarella venían a guardar materiales, los dejaban ahí y nunca más vinieron, pasaron más de 15 años y ahí está la cuestión, no han venido a mirar el terreno.

TV: Ahí todos los vecinos firmamos, le pasamos a la presidenta para ella mandara y vinieran a limpiar, pero no sé qué ha pasado. Ahora más encima cae agua.

DM: ¿Y de los terrenos de más abajo que pasaba antes? Los que están cayéndose ahí en la esquina, "El Ruco" como le dicen.

JV: Ahí hay puros boliches de ahí para allá, unas casa para arriendo otras no. Hay gente que se tomó las casas. Y el terreno que esta pelado con las latas, hay un dueño ahí, tiene auto, está lleno de basura ahí.

TV: También ahí hay un terreno que es de los mormones, pero nada que decir, ellos vienen a limpiar.

DM: ¿Pero ahí hubo una construcción o siempre ha sido eriazo ese lugar?

JV: Iban a hacer una iglesia ahí y después ahí quedo no más el terreno.

DM: Lo que pasa es que aquí tenemos muchas sucesiones,

TV: Los dueños no hacen absolutamente nada, ellos tienen que mantener. Se llenan de plata no más, el mismo dueño de aquí es chileno, no tiene hijos, no tiene nada y en Bellavista en el centro tiene 3 departamentos y cobra 310 mil pesos. Aquí tiene estas casas, más encima todas las casas que están allá arriba también es dueño y estos dueños son de los apretados, buscando latas del suelo para arreglar estas casas. Te acuerdas cuando se cayó por atrás cerca de la municipalidad, allá en Bellavista imagínate cuantas casas hay a punto de caerse y la gente no hace nada.

DM: Justo al frente de esta casa, la vi de arriba se está cayendo. ¿Y esa casa tiene propietario?

TV: Tiene dueño, ellos trabajan en la municipalidad, son los dueños de ese terreno, no viven ahí y “*papá perro*” como le decimos nosotros, se tomó esas casas y de la noche a la mañana ha llegado esta gente de acá al frente, que hicieron esa choza y cerraron todo. Esa casa en ese terreno era de 3 pisos cuando se quemó, esa casa se quemó. Nosotros estábamos aquí cuando de repente vamos a ver y empezó el incendio.

DM: ¿Ustedes antes vivían más abajo?

TV: Nosotros vivíamos donde quedaba el “7 Espejos”, vivíamos ahí en la calle Clave.

JV: Al frente de la escuela tripulantes ahí vivía yo, donde esta lo de los nylon al ladito.

DM: ¿Usted en que trabajaba?

JV: En la construcción.

TV: Después nos fuimos a donde está la botillería Severín, estuvimos varios años. Era un edificio de 3 pisos y después se cayó. Después nos fuimos a Cajilla, que es donde demolieron toda la escuela N° 49 y de ahí nos vinimos para acá.

DM: ¿Y en ese tiempo el barrio estaba mejor me imagino? Porque al revisar fotos históricas veo que había barrio, habían niños, había gente, lleno de negocitos, emporios.

JV: Si, era mucho mejor, allá en Cajilla estos jugaban con los “*lancetas*”, incluso ellos te cuidaban porque eras del barrio, pero ahora no te cuida nadie, no te respeta nadie ahora. Aquí un furgón de carabineros, pasa una vez a las quinientas.

DM: Y estando la PDI ahí mismo.

TV: Mira la PDI una vez que a mi vecina de al frente le robaron, vinieron y dijeron que ellos no estaban para eso, que para eso está carabineros. Que ellos no son para robo, están para cosas de homicidios, drogas, temas sexuales para estas cosas ellos no, ellos no hacen nada.

DM: Y entonces el dueño de su casa, es el mismo dueño de las casas que están acá arriba, ¿Cómo se llama el caballero?

TV: Ángel Macchiavello, él.

DM: ¡Donde voy los dueños son italianos!

JV: Nosotros acá arreglamos la techumbre y luego ya no hicimos más porque el dueño era muy apretado.

DM: Bueno ese ese el tema, ustedes con familia con niños que se yo, si se siguen multiplicando más estos espacios de deterioro que son verdaderos bolsones de miedo, ustedes van a tomar la decisión de irse.

TV: Claro, todo el mundo se va al interior, porque en el interior te están haciendo casas o en Placilla, porque Placilla ha cambiado.

DM: Sería bueno que esto en vez de espacios de peligro, fueran locales abajo y vivienda en las partes superiores. Por ejemplo ¿Cuántos son ustedes en este piso?

TV: Somos 5, después abajo esta donde venden agua soda es un negocio y arriba vive la Sra. María, ahí viven ellos 4 no más. Esta casa la del frente que está desocupada, muchos años que está desocupada, es bonita esa casa.

DM: ¿Y justo detrás, arriba quién está?

TV: A la Mary mi vecina, la que le entraron a robar, ahí viven como 6 personas, viven con los nietos. Esa casa es de ellos, pero no arreglan nada una vez pude entrar y está en muy malas condiciones, yo creo que hay que botarla.

DM: Después, mas atrás, hay una casa curva que se cayó.

TV: Si era grande esa casa, era bonita ¿cierto papá?

JV: Le robaron todo el techo.

DM: Justamente, como no hay ningún tipo de mantención, eso estamos buscando, figuras para que la gente pueda hacer las mantenciones necesarias.

TV: Acá las casas están súper malas, la gente deja todo botado. Pero dime, cómo vive la gente en estas casas, viene un terremoto y se cae todo. Los grafitis en las paredes, horrible, Valparaíso de Patrimonio de la Humanidad, no tiene nada.

Ahí donde la niña al lado del taller, llego y de la noche a la mañana hizo un tercer piso. Ahí donde esta lo de Esva donde están haciendo un hoyo, en esa casa, hace poco le hicieron el muro de cemento afuera. Y se supone que para ese tercer piso tienen que pedir permiso, te digo aquí la gente llega y hace cosas sin pedir permiso. Imagínate un incendio se queman todas para abajo y para arriba, acá para luz están todos colgados.

DM: Y acá arriba hay una toma, hay una casa metálica que se está cayendo.

TV: Si hay muchas tomas aquí también, Valparaíso sería tan bonito si uno arreglara.

2.3.2.- Entrevista realizada a Juan Chapa, vecino de Ramón Ángel Jara y dueño de la botillería Los Chicos Malos, cerro Cordillera, Septiembre 2020.

DM: ¿De dónde viene ese nombre tan particular de la botillería?

JCh: Mi tía abrió la botillería “Los chicos Malos” en el año 1975 y le dio ese nombre no por el cabrerío o los patos malos, sino porque había tal la cantidad de niños en el barrio (...) me recuerdo que siempre quebraban los vidrios cuando jugaban a la pelota aquí mismo en Tomas Ramos. En ese tiempo sí que había niños, pero eso ahora ya no pasa.

DM: ¿Usted hace cuánto tiempo vive acá?

JCh: Yo llegué el año 1982, el barrio era muy bueno debido a su ubicación, aquí uno queda cerca de todo y todas las familias del entorno estaban medias relacionadas entre todos, los niños jugaban hasta en la noche en la calle, nos juntábamos en las fiestas, nosotros siempre pintábamos, limpiábamos, poníamos plantitas, poníamos tambores para la basura, las familias se fueron yendo las casas se fueron cayendo y ahora ni siquiera puedo abrir la ventana hacia Ramón Ángel Jara, por el mosquerío; gente de otras partes, de arriba, ocupan este lugar como basurero rompen las plantas con los escombros que tiran, rayan la escalera, esto es muy molesto, no hay conciencia.

DM: y en relación al Barrio de hoy ¿Cómo cambiado? ¿Para bien o para mal?

JCh: Para mal, pero si es cosa de mirarlo no más, la calle muy mala, las casas todas rayadas, además de todo lo que le contaba de los nuevos vecinos, uno se queda acá porque tiene todo armado y estamos cerca de todo, pero esto ya no es lo mismo.

DM: Y en relación a los vecinos ¿En estos edificios viven sus propietarios?

JCh: No, casi ya no quedan dueños, excepto el joven del hostel al lado del ascensor pero ahora no hay ni gente porque muchas de estas casas se le arrendaban a los estudiantes, pero con esta pandemia, todos se fueron a sus casas, si cerraron las universidades. Uno mismo tiene que hacerle los arreglos a las casas, a las ventanas, porque los dueños no hacen prácticamente nada por las casas, está casa del lado se cayó sola prácticamente, se sabía que tenía un filtración pero de un día para el otro se cayó y era muy encachada ¿Se acuerda? Con sus ojos de buey esas ventanas circulares era otra cosa.

DM: ¿Cómo se porta Esva que lo tiene al frente?

JCh: Pucha, ahí sí que había una casa bonita que subía por el cerro (se refiere a que era escalonada) vivía mucha gente, aun me acuerdo de sus detalles, las ventanas, esa casa era una de las que siempre le rompían los vidrios los cabros cuando jugaban a la pelota, al lado había otra no tan bonita. Bueno cuando compro Esva, lo primero que hizo fue derrumbarlas y luego hicieron ese túnel, yo tuve que enfrentarme con ellos porque salía un olor irrespirable, y me decían que cumplían con todo, yo insistí mucho y puse muchos reclamos, hasta que un día subieron un poco más un tubo y se pasó un poco el mal olor, pero yo aún lo siento.

2.3.3.- Entrevista realizada a Carlos Bruna, vecino de Ramón Ángel Jara Cerro Cordillera, Septiembre 2020.

DM: ¿Usted hace cuánto tiempo vive acá?

CB: Del año 1960 y llegue con 10 años aquí, esto era un enjambre de niños y familias, esto era como un patio, era piso de tierra, aquí jugábamos al trompo a las bolitas.

DM: Y en esa parte del terreno se podía entrar, esa parte del Favero.

CB: Claro, la entrada era otro pasaje que tenía montones de callejones que iban para arriba, entonces entremedio de esos callejones habían casas, otras arriba y cada familia tenía mínimo 3 cabros chicos, habían familias que tenían 4, 5 hijos. Entonces era un enjambre de cabros chicos que jugábamos a todo.

DM: ¿Y cuándo empezó el deterioro del barrio, en que momento?

CB: Después del 73', yo ahí después me fui a buscar suerte y volví en el año 90'.

DM: ¿Y esta casa que está aquí se cayó de vieja? Le faltó mantención.

CB: Esa casa pertenecía a la familia Piccinini, que era un señor solterón que no tenía familia, bueno después se la tomaron, vivieron gratis muchos años. Yo después me encontré con la sobrina de Don Humberto que tiene un departamento en Viña y le pregunte ¿Usted tiene algo que ver? Si me dijo era de mi tío, mi tío nunca se casó pero para levantar esa propiedad había que invertir mucha plata y no valía la pena. Ahí tenía 5 pisos.

DM: Que lamentable ¿Y esta otra propiedad?

CB: Esta otra es el conjunto Escornio, era de don Pedro Escornio, hoy la administra su hija, pero ya no queda nada del caserón que era muy bonito y estaba lleno de vida, fíjese lo único que quedaba más o menos, era ese departamentito y la semana pasada entraron por esa ventana y se robaron todo lo poco que le quedaba. Yo trato de mantener bonito con plantitas pero es difícil, porque nadie ayuda, ya estamos más viejitos y la energía ya no es la misma.

2.3.4.- Entrevista realizada a Héctor Bueno Bazaes, residente de Cerro Cordillera, Agosto 2020.

DM: Usted vive aquí en Santa Lucia ¿Usted recorría mucho por estos lados?

HB: Cuando niño tenía un primo que era de Talca y vivía con nosotros, mi papá nos venía a dejar acá a las fiestas, las casas eran bonitas, de cadetes. Era un barrio muy bonito, residencial que se echó a perder, como en todas partes.

DM: Cuénteme acerca de eso, de cómo eran sus recuerdos ahí

HB: Era súper bonito aquí.

DM: Aquí en Cordillera me decía usted que era un barrio muy residencial.

HB: Muy residencial, muy bonito si y a la vez se ha echado a perder. Porque la gente no tiene plata para arreglar las casas, a veces las dejan botadas y mucha gente que se las ha tomado. Si ve ahí está ahora la escuela N° 13, ahí estaban los carabineros antes, si uno se acuerda de cabro chico.

DM: ¿Y era más seguro, más familiar?

HB: Daba gusto, era mucho más bonito. Yo me acuerdo de la Iglesia San Luis, eran curas de Alemania y se hacía la misa en latín. Eran bonitos los funerales porque venían carrozas y las calles las limpiaban unas mulas, repartían la leche a la puerta de la casa.

DM: He visto varias fotos de la calle Castillo con burros, se ocupaba harto burro. Por la calle Blanquillo subían los materiales de construcción, todo.

HB: Limpiaban con pura mula no más, yo nací en el año 1954. Ese es el barrio donde yo jugaba, mi papa era del sur de Talca y se vino para acá y se compró esa inmensa casa. Esa casa (En Montealegre) tenía dos jardines por dentro, tenía garaje, tenía piscina y daba miedo porque la casa era de dos pisos. Y mi casa tenía esas entradas antiguas, tenía vitral, las puertas corredizas, tenía todo muy bonito, era como una iglesia.

DM: ¿Y se cayó para el terremoto?

HB: Si, en el del año 1965.

DM: Y después le construyeron ese edificio grande, el edificio Montealegre y la casa quedó sin vista al mar ni nada.

2.3.5.- Entrevista realizada a Don Celín León, vecino de calle Blanquillo (75 años), llegó al cerro en 1982, cerro Cordillera Agosto 2020.

DM: ¿Qué me puede contar sobre calle Blanquillo, es cierto que hubo un proyecto de calle vehicular para llegar hasta abajo?

CL: Sabe que aquí quedo así, el último año que estuvo el alcalde Pinto, después estuvo Aldo Cornejo nada, después estuvo Castro tampoco y hoy día menos, no se ve nadie que venga a mirar acá. Por lo menos antes estaban los ingenieros aquí midiendo, ahora los ocupas tienen todo tomado ahí, es un desorden, se han tomado calle ahí, ¿Quién registra esto? Entonces, vemos una calle abandonada, porque ahí si sacaran esta calle para que fuera de una vía, que fuera pura bajada, evitaría cuantos tacos que se hacen cuando cualquier persona viene a Merlet y bajan Castillo. Entonces los colectivos suben, pero por donde bajan, tienen que ir por calle Aduanilla, que es muy curva entonces pueden ocurrir accidentes.

Una vía aquí que arreglaran sería lógico, porque la gente trae para arreglar las casitas, las maderas tiene que bajar con las cosas al hombro y todo ese impedimento ahí, porque esta calle tendría que ser hasta abajo, antes cuando yo recién llegue aquí, como el año 1990, antes era una calle de piedra, era con adoquines, de pura piedra. Después con la junta de vecinos se hicieron esos pasamanos para bajar.

DM: ¿Y esas casas están abandonadas?

CL: Claro están abandonadas, pero están viviendo y todo lo demás está destruido, ahí un caballero está ampliando, está haciendo una piececita. Y aquí como le digo esta casa quedo abandonada, esa casa que esta allá también está abandonada, si esta calle está abandonada total. Prometen tantas cosas y no pasa nada al final después uno ya no cree.

DM: ¿Y esa casa también está abandonada?

CL: Esa casa la compro a no hace tanto tiempo, el caballero que trabajaba en el ferrocarril.

DM: Y ese sr. Italiano que tenía hartas propiedades en el cerro.

CL: Claro el David, no se el apellido, los hijos vendieron. Tenía 92 casas el caballero ese, porque yo estuve arrendado acá en Santa Lucía una casa de ellos, ahí yo sabía que él falleció primero, después su señora.

DM: ¿Y usted tendrá el contacto de ellos? ¿Habrán vendido esas propiedades?

CL: No sé si las vendieron, no lo sé, porque él nunca las arreglaba, porque el italiano es así y yo se lo digo con experiencia porque yo viví en una casa de ellos y decían *“no, póngale unas cositas aquí, porgale este palito acá, esta latita allá...”*, *“No sé, si no tengo plata”*. Son sumamente llorones.

DM: ¿Y los ocupas tienen buen vivir?

CL: Son tranquilos, en ese sentido nunca han armado desorden claro que tienen una discordia con los dueños, porque ellos son dueños de hasta aquí abajo, eso sí he sabido. Ellos están arreglando y se enojan le tiran las cosas para abajo. Ese caballero es familia del caballero que falleció, es un carabinero jubilado y tiene hermanas, las hermanas están en Santiago. Las hermanas se vinieron acá abajo, era como una casa de ancianos, después se quemó y sacaron a los ancianitos de ahí, hubo un incendio hace años ahí y de ahí quedó la casa así abandonada.

DM: Por último podrían vender con la escasez de sitios.

CL: Las casas de allá también están desocupadas, porque muchos se fueron para afuera. La de allá también está abandonada, porque los caballeros también murieron, quedó el hijo que era un profesor pero él la vendió.

DM: ¿La amarilla?

CL: Sí, el caballero vino de Santiago, pero claro hay que invertir, porque hay que demolerla.

DM: ¿Y con lo de la calle, si Aduanilla fuera hacia abajo y Castillo hacia arriba por ejemplo solucionaría un poco el tema?

CL: Es que Aduanilla quedó muy bien, pavimentada porque antes no estaba, pero es muy curva, entonces que es lo que pasa cuando vienen de abajo si va de ida y vuelta.

DM: ¿Pero si Aduanilla fuera sólo hacia abajo?

CL: También podría ser, pero yo creo que para subir por aquí (Blanquillo) no podría ser, esta subida es más inclinada que Aduanilla, porque esta es larga, por eso siempre cuando pido el taxi me deja ahí. Eso está ahí por años, a quien le vamos a pedir que saquen esto.

DM: Me decía Don Santiago (vecino de en frente) que eso se solicitó porque se entraba el agua por aquí.

CL: Claro que el agua llega hasta ahí, está el resumidero, pero no hace daño para acá. Pero esto impide dar la vuelta a los vehículos, entonces todas estas cosas es un desorden, mire ahí están tirando tierra, viene mucha gente a eso aquí. Pero si hicieran este muro yo podría cerrar lo que me corresponde del sitio y ordenaría acá, si yo tuviera un muro de contención podría armar bien jardín, algo bonito que se vea para la gente, yo ahora hago el muro con sacos.

Anexo 3: Sobre la Ley de integración social y urbana

3.1.- Declaración del Concejo Municipal de Valparaíso sobre Ley de integración social y urbana. Presentación del concejal Daniel Morales Escudero ante la comisión de vivienda del Senado el día martes 23 de junio de 2020.

3.2.- Borrador de Ensayo no publicado del abogado Rodrigo Valdés Alé: “EL INTERES GENERAL SUSTENTABLE HIGIENISTA COMO PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO URBANISTICO CHILENO”.

ANEXO 3.1.- Declaración del Concejo Municipal de Valparaíso sobre Ley de integración social y urbana. Presentación del concejal Daniel Morales Escudero ante la comisión de vivienda del Senado el día martes 23 de junio de 2020.

Valparaíso 23 de junio de 2020

**DECLARACION PÚBLICA SOBRE LA LEY DE INTEGRACION SOCIAL Y URBANA
Y EL DECRETO SUPREMO 56**

Los miembros del concejo de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso declaramos nuestra preocupación con el proyecto que hoy se tramita en la Comisión de Vivienda del Senado denominado Ley de integración social y urbana, por los motivos que se expresan a continuación:

PRIMERO: Creemos firmemente en la necesidad de contar con ciudades más amables, sustentables y socialmente integradas, además hacemos presente que el acceso a una vivienda digna y a los servicios urbanos son derechos fundamentales de los ciudadanos. Sin embargo, tras analizar los alcances de esta ley en el seno de la comisión de Turismo, Patrimonio y Alianzas estratégicas del municipio, con la participación de concejales, miembros del COSOC, representantes de la corporación de arquitectos de la región de Valparaíso, expertos en patrimonio y asesores en derecho urbanístico, y dada la recopilación de antecedentes emanados por la secretaria de planificación municipal, asesoría urbana, asesoría jurídica y la dirección de gestión patrimonial, nos percatamos que se generan vulneraciones a las normas establecidas en los planes reguladores comunales, lo que para una ciudad como Valparaíso, significa serias incompatibilidades, dado que la ciudad cuenta con un Sitio de Patrimonio Mundial inscrito en Unesco, una Zona Típica de alto valor patrimonial, grandes áreas del territorio declaradas como Zonas de Conservación Histórica y un gran número de Inmuebles de Conservación Histórica. Todas estas declaraciones y protecciones dan cuenta de una voluntad expresa de limitar las construcciones en altura y volumetrías entre otros atributos urbanos, dada la conformación geográfica y la orientación que poseen nuestros barrios residenciales en los cerros que conforman el anfiteatro.



Figura1: Muestra el tipo de conformación espacial de los cerros de Valparaíso. Cuyos valores urbanos identitarios interactúan con la estrechez de sus calles, las fuertes pendientes y lo atomizado de sus terrenos.

SEGUNDO: No compartimos la definición del concepto de "beneficio normativo urbanístico" el cual consiste exclusivamente en incentivos a la presentación de parte de empresas privadas de gran escala este tipo de proyectos, premiando –hasta ahora- de forma indefinida principalmente con mayores alturas, densidades y constructibilidades, factores todos que al día de hoy, en un contexto de pandemia, deben ser debidamente controlados. Recordamos que el espíritu del derecho urbanístico restringe y limita estos factores, justamente para asegurar las condiciones de asoleamiento, ventilación, seguridad e higiene de nuestras ciudades. Por lo tanto, los beneficios deben ser otros o deberán ser definidos por los propios concejos municipales en concordancia con sus planos reguladores y su respectivo reglamento modificatorio. Los barrios residenciales históricos del anfiteatro de Valparaíso, que cumplen con prácticamente todos los parámetros para calificar como polígonos de integración social y urbana, requieren ser mantenidos y recuperados, densificados acorde a su capacidad de carga natural y a los valores urbanos identitarios que los distinguen y que dada la estrechez de sus calles, las fuertes pendientes y lo atomizado de sus terrenos necesitamos que estos "beneficios normativos urbanísticos" adquieran flexibilidad y pertinencia a los distintos territorios.



Figuras 2 y 3: Muestran cómo la construcción de edificios "genéricos" al no reconocer los valores urbanos identitarios genera una serie de perjuicios en las viviendas que quedan detrás de éstos.



Figuras 4 y 5: muestra dos barrios –la cuenca en cerro Toro y la cuenca en cerro San Juan de Dios- de distinta condición socioeconómica que indican el "Patrón de Asentamiento" de sus construcciones en función de sus alturas y volúmenes entre otros atributos urbanos, adecuándose a la conformación geográfica y la orientación hacia el norte que poseen los barrios residenciales históricos en los cerros del anfiteatro.

QUINTO: Por el mismo motivo, consideramos que el hecho de que la toma de decisión esté en manos de un ministro designado por el presidente de turno, es un grave atentado a la continuidad institucional -propia de una democracia madura-, y a la ley 20.500 Sobre Asociaciones y Participación Ciudadana en la Gestión Pública.



Figuras 7 y 8: Muestra 2 ejemplos de edificios residenciales, uno de carácter social de 1949 (Márquez) y otro contemporáneo de carácter privado (Lofts Yungay) donde en ambos casos siendo obras nuevas y de hormigón armado, se respetan los patrones de asentamiento de la ciudad, esto para indicar que no hay aversión a nuevos proyectos mientras estos sean respetuosos con su entorno.



Figura 9: muestra una serie de inmuebles en abandono en Cerro Bellavista con excelentes atributos de localización los cuales indican la necesidad de encontrar herramientas y mecanismos de integración social y urbana apropiados para las distintas realidades de las ciudades del país

Es por todo lo aquí expuesto, que el Concejo Municipal de forma unánime mandata al concejal Sr. Daniel Morales Escudero, presidente de la comisión de Turismo, Patrimonio y Alianzas Estratégicas de la Ilustre municipalidad de Valparaíso, que solicite a la comisión de vivienda del Senado, **exigir al ejecutivo la derogación inmediata del Decreto Supremo 56** y atender estas observaciones fundamentales para nutrir el debate sobre la correcta implementación de una necesaria y urgente Ley de integración social y urbana que reconozca lo heterogéneo de nuestro territorio y que logre incluir en sus criterios la gran diversidad geográfica, climática y cultural de nuestras ciudades.

ANEXO 3.2.- Borrador de Ensayo no publicado del abogado Rodrigo Valdés Alé:

“EL INTERES GENERAL SUSTENTABLE HIGIENISTA COMO PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO URBANISTICO CHILENO”.

Rodrigo Valdés Alé.

Abogado.

Máster KULeuven, Bélgica

El interés general sustentable higienista como principio general del derecho urbanístico chileno nos permite interpretar, aplicar, integrar y dictar normas jurídicas ligadas al derecho urbanístico comprendiendo los fines que persigue lo cual ha sido olvidado u obviado al menos desde los años 90 del siglo pasado.

Se ha elegido esta expresión es porque se busca compatibilizar lo explicado y conocido hasta la fecha sobre el higienismo con las disposiciones expresas contenidas en nuestra legislación nacional.

Su explicación se desglosa de la siguiente manera:

PRINCIPIO:

Usamos esta expresión porque estamos hablando de lo que en derecho se denomina “principio general o fundamental del derecho”. Para Lautaro Ríos los principios generales o fundamentales del derecho son:

“criterios guías, de carácter críptico o sumario, dotados de aptitud normogénica, que cada sociedad elabora conforme a su cosmovisión cultural, para asentar sobre determinadas bases y orientar hacia determinados objetivos la totalidad o un área de un ordenamiento jurídico.”

Referido al derecho urbanístico en particular señala lo siguiente:

“Los principios fundamentales del D.U. son aquéllos que, formando parte del universo principal de criterios generales que informan la totalidad del ordenamiento, se desprenden de aquél para sustentar sobre sus bases•, y orientar en el sentido al que ellos apuntan.”

INTERÉS GENERAL

Como ya señalamos, el derecho urbanístico chileno regula el sistema de planificación urbanística llamado ZONIFICACIÓN el cual nace a comienzos del siglo XX como expresión del movimiento higienista que se desarrolla como consecuencia de descubrirse que las pestes, pandemias y epidemias eran provocadas por transmisión infectocontagiosas y que esta se expandían por las condiciones de miseria en que vivía la población. Esto es dado a conocer por Johan Peter Frank quien es considerado padre de la medicina social en la Austria de Otto Bismark quien por estos motivos y unido a la presión de los movimientos sociales crea las primeras políticas sociales en materia de salud, educación, trabajo, etc.

Estas políticas se desarrollan en esa época en casi todo el mundo cristiano occidental, incluido Chile sobre la base de las investigaciones de los llamados “institutos higienistas” donde se desarrollan vacunas, sistemas de urbanización y vivienda, estadísticas, medicamentos, etc. En ese

contexto se descubren principalmente en Alemania y Francia los virus y las bacterias destacando en esto Robert Koch y Luis Pasteur.

El higienismo redescubre, algo que ya la Grecia antigua comprendía, esto es, el valor de tener edificaciones y ciudades bien ventiladas, adecuadamente asoleadas con fluidos desplazamientos, etc. De este modo el higienismo además se preocupó de la creación de parques, plazas y todo tipo de áreas verdes, promoción del deporte y por tanto centros deportivos, balnearios y casas de reposo en lugares con adecuadas condiciones climáticas, etc.

También, las plazas que tenían una función meramente defensiva se reconvierten en áreas verdes y se crean otras con lugares de recreo para niños y adultos mejorando su salud física y mental. En Santiago los higienistas crean parques como el Parque Forestal, el hermoseamiento del cerro Santa Lucía, colegios y hospitales públicos, centros deportivos como el Estadio Nacional, Barrio Cívico, etc. También se desarrollan políticas en materia de Salud pública como, hospitales públicos, sanatorios en la ciudad y en la cordillera o costa, balnearios públicos, baños públicos, viviendas higiénicas y baratas (ley de habitaciones obreras 1906) alcantarillados, agua potable, etc. En materia de salud física se crean gimnasios, centros deportivos y promoción del deporte y recreación¹. El Instituto higienista es determinante en la creación del Ministerio del Trabajo y previsión social, Instituto Nacional de Estadísticas, Ministerio de Salud, Ministerio del deporte, etc. y obviamente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

De este modo la inspiración del urbanismo nacional toma como centro el interés público y por este motivo los principales derechos constitucionales que se alegan cuando existen conflictos relacionados con urbanismo y construcción son el derecho a la salud y la integridad física y psicológica, la igualdad ante la ley, la privacidad, a un medio ambiente libre de contaminación y el derecho de propiedad, entre otros.

De este modo, el sistema de la planificación chileno busca ordenar racionalmente el territorio con el claro objetivo de una ciudad saludable que tendrá como centro la dignidad de la persona humana.

La innegable influencia que ha tenido la escuela urbanística moderna en nuestro derecho expresa en la declaración de la Carta de Atenas que señala lo siguiente²:

“El interés privado será subordinado al interés colectivo”.

El art. 28 decies de la LGUC aclara toda duda sobre este tema consagrando el interés general

*“Artículo 28 decies.- Transparencia en el ejercicio de la potestad planificadora. La planificación urbana es una función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de **acuerdo con el interés general**. Su ejercicio deberá:...”*

SUSTENTABLE:

Aún cuando la expresión higiene se encuentra en el art 41 de la LGUC en términos más amplios, toda la planificación nacional tiene por objetivo un concepto mas amplio que lo incluye, nos referimos a “sustentabilidad” y que el Estado de Chile asume como un compromiso plasmado en

¹ El Olimpismo nace en esta época.

² C.I.A.M. CARTA DE ATENAS. 1931. Web UNESCO Recuperado el 6 de noviembre del año 2020, <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:IWIJuAzRBnQJ:www.lacult.unesco.org/docc/cartaatenas1931.doc+&cd=11&hl=es-419&ct=clnk&gl=cl>

distintos instrumentos internacionales como el acuerdo de París y la nueva agenda urbana que se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (HÁBITAT III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016.³

HIGIENISTA:

Resaltamos esta expresión porque nos lleva resueltamente al origen e inspiración de todo el derecho urbanístico nacional. Por otro lado el art. 41 de la LGUC define expresamente el principal instrumento de planificación urbana comunal conocido como plan regulador de la siguiente manera:

*El Plan **Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad** en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.*

De este modo, el Plan Regulador se refiere a:

- 1- Adecuadas condiciones de **higiene y seguridad** en los edificios.
- 2- Adecuadas condiciones de **higiene y seguridad** en los espacios urbanos.
- 3- Comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

En Chile se explicita la seguridad junto a la higiene por las características propias de nuestro territorio en que son frecuentes los terremotos, desbordamientos de ríos, aluviones, tsunamis, y otro tipo de fenómenos naturales similares

En consecuencia, como lo que hemos expresado este principio general tiene su consagración legal en los siguientes artículos de la Ley General de Urbanismo y Construcción:

Artículo 41°.- Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

*El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones **de higiene y seguridad** en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.*

*Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o **zonificación**, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, **y demás aspectos urbanísticos**.*

Por su parte el art. 28 decies de la LGUC aclara toda duda sobre este tema consagrando el interés general y la sustentabilidad desde el año 2018:

³ ONUHABITAT. LA NUEVA AGENDA URBANA. 2017 ISBN: 978-92-1-132736-6 Recuperado el 5 de Noviembre del año 2020, <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>

*“Artículo 28 decies.- Transparencia en el ejercicio de la potestad planificadora. La planificación urbana es una función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de **acuerdo con el interés general**. Su ejercicio deberá:*

- a) Ser fundado, señalando expresamente sus motivaciones y los objetivos específicos que persigue en cada caso, especialmente cuando se realicen cambios en las propuestas, anteproyectos o proyectos.*
- b) Considerar información suficiente sobre la realidad existente y su evolución previsible.*
- c) Ajustarse a los **principios de sustentabilidad**, cohesión territorial y eficiencia energética, procurando que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en **un contexto urbano seguro, saludable, accesible universalmente e integrado socialmente**.*
- d) **Evitar la especulación y procurar la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población**.*
- e) Ser consistente con los estudios técnicos referidos a movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros, conforme establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los que necesariamente deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia.*

El derecho a construir que todos tenemos se ve limitado por la consagración constitucional de la función social de la propiedad que también en el caso chileno.

Nuestra CPE en el art. 19 N° 24,

24º.- El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.

*Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, **la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental**.*

Finalmente, las limitaciones y obligaciones derivadas de la función social de la propiedad también consagran constitucionalmente la influencia higienista que opera en nuestro derecho urbanístico cuando señala:

*Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, **la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental**.*

HIGIENISMO Y SUTENTABILIDAD

El legislador usa también, actualmente la expresión sustentabilidad que incluye todo lo aportado por el movimiento higienista motivo por el cual se usa esta expresión.

La expresión “sustentabilidad” en nada se diferencia en lo sustancial con el higienismo, sin embargo, tanto en los planes de desarrollo urbano como en las convenciones internacionales se utiliza más esta última expresión.

El obviar la expresión “higienismo” cuando se estudia, aplica, interpreta o integra en materia de derecho urbanístico ha resultado fatal los últimos años.

Suele definirse el derecho urbanístico en términos de “uso racional del suelo” sin dar detalles lo que ha llevado a imponer por algunos la idea de que esto se refiere a construir lo máximo posible en el menor terreno. El uso racional se refiere desde su origen a ciudades saludables que pudieran enfrentar las grandes pandemias casi olvidadas por la humanidad como la tuberculosis, fiebre amarilla, viruela, etc.

La actual pandemia nos vuelve a la realidad y nos llama a prepararnos para las siguientes pandemias de la misma manera que hace poco más de 100 años los hombres y mujeres de esa época se orientaron a cambiar las condiciones miserables de vida bajo la premisa de que la miseria es la madre de todas las enfermedades.

Además, se corre el riesgo de hacernos olvidar la importancia fundamental del higienismo haciéndonos volver a los mismos vicios que originaron nuestra legislación urbana como ha ocurrido los últimos decenios en que algunas inmobiliarias con el respaldo de diversas autoridades ⁴de la manera más brutal han llevado el abuso a casos extremos ya no solo de simples ilegalidades sino casos de verdadera crueldad jamás vista como sucede con los infelizmente llamados Guetos verticales de Estación Central.

Oswaldo López Bernal señala, refiriéndose a la sostenibilidad en materia urbanística, como punto de inflexión la Conferencia Mundial de Hábitat 2: ⁵

Hasta la Conferencia Mundial de Hábitat 2 en Estambul, dentro de la Agenda 21, se destaca el papel de las ciudades y las autoridades locales en la implementación de los compromisos ambientales globales y la generación de calidad de vida y de hábitat, se hace énfasis alrededor de dos aspectos: vivienda adecuada para todos y desarrollo sustentable de los asentamientos humanos. Una vivienda adecuada comprende, además de la necesidad básica de abrigo o lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación y ventilación suficientes, infraestructura básica adecuada que incluye servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, emplazamiento adecuado con acceso al trabajo y a servicios básicos, costo razonable, infraestructura y servicios básicos para las comunidades, que incluyen asistencia social, servicios de transporte y comunicaciones, energía, servicios de salud y de emergencia, escuelas, seguridad ciudadana y la ordenación de los espacios abiertos.

El estado de Chile ha realizado en consecuencia una serie de estudios propuestas y diseños de políticas como el “Programa Nacional de Consumo y Producción Sustentable (PNCPS) ⁶ que en materia de hábitat establece lo siguiente:

*Objetivo general Incorporar la sustentabilidad en el ciclo de vida de las edificaciones e infraestructuras, **generando bienestar para los usuarios sin comprometer al medio ambiente.** Objetivos específicos • Desarrollar e implementar indicadores de construcción sustentable. • Fomentar y asegurar la disponibilidad de edificaciones, infraestructura y materiales de construcción con criterios de sustentabilidad. • Minimizar el nivel de emisiones generadas y el consumo energético de las edificaciones e infraestructura. • Aportar a que un 10% de la energía generada sea por fuentes renovables no convencionales¹³. • Fortalecer y difundir el concepto de construcción sustentable en el país. • Mejorar las competencias técnico-profesionales en materias de*

⁴ algunos de ellas incluso cohechadas en casos de gran impacto público con sentencias firmes y ejecutoriadas

⁵López Bernal, Oswaldo La sustentabilidad urbana Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 1, núm. 8, enero-diciembre, 2004, pp. 8-14 Universidad Nacional de Colombia Bogotá, Colombia <https://www.redalyc.org/pdf/748/74800801.pdf>

⁶ https://mma.gob.cl/wp-content/uploads/2017/08/20160905_PNCPS.pdf

construcción sustentable. • Potenciar un organismo coordinador de estándares de sustentabilidad para edificaciones e infraestructura.

El Estado de Chile asume la sustentabilidad como un compromiso plasmado en distintos instrumentos internacionales como el acuerdo de París y la nueva agenda urbana que se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (HÁBITAT III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016.⁷

El planeamiento urbano sostenible, se basa en el sistema conocido como zonificación claramente de fuente higienista, que establece normas sobre uso de suelo, urbanización y edificación para cada zona en que se divide una urbe.⁸

La OGUC define “zona” en el art.1.1.2.:

«Zona»: porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación.

La sostenibilidad higienista se relaciona además con el derecho a una vivienda digna y la promoción que el estado hace del acceso a la misma por lo cual el derecho urbanístico chileno consagra la existencia de las viviendas económicas que gozan de franquicias tributarias como los DFL2 y un sistema de vouchers o subsidios de diversa índole.

Nuestra CPE no establece una norma específica sobre derecho a la vivienda en las garantías constitucionales como si lo hacía la CPE del año 1925 sin embargo varias garantías constitucionales se relacionan con el urbanismo sustentable higienista:

CPE 1925

“Art. 10: La Constitución asegura a todos los habitantes de la Republica:

N°14: La protección al trabajo, a la industria, y a las obras de previsión social, especialmente en cuanto se refieren a la habitación sana y a las condiciones económicas de la vida,....”

CPE 1980:

Art. 19.- La Constitución asegura a todas las personas:

1º.- El derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de la persona.

2º.- La igualdad ante la ley. En Chile no hay persona ni grupos privilegiados. En Chile no hay esclavos y el que pise su territorio queda libre. Hombres y mujeres son iguales ante la ley.

Ni la ley ni autoridad alguna podrán establecer diferencias arbitrarias;

4º.- El respeto y protección a la vida privada y a la honra de la persona y su familia...

8º.- El derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación. Es deber del Estado velar para que este derecho no sea afectado y tutelar la preservación de la naturaleza.

La ley podrá establecer restricciones específicas al ejercicio de determinados derechos o libertades para proteger el medio ambiente;

9º.- El derecho a la protección de la salud.

⁷ <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>

⁸ *Art. 1.1.2. de la OGUC define: “ZONA”: “porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación”.*

20º.- *La igual repartición de los tributos en proporción a las rentas o en la progresión o forma que fije la ley, y la igual repartición de las demás cargas públicas.*

21º.- *El derecho a desarrollar cualquiera actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen.*

22º.- *La no discriminación arbitraria en el trato que deben dar el Estado y sus organismos en materia económica.*

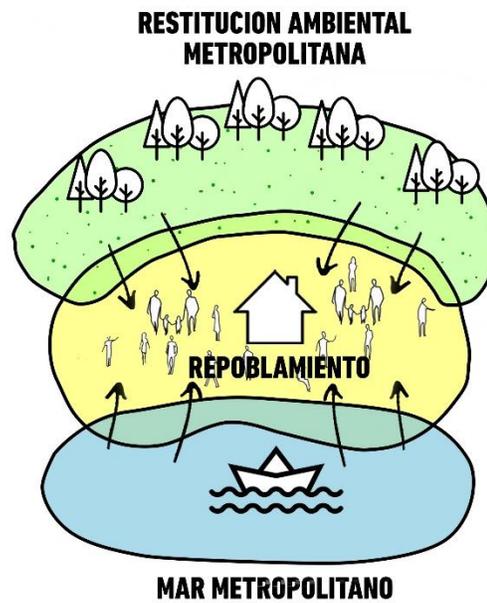
23º.- *La libertad para adquirir el dominio de toda clase de bienes, excepto aquellos que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres o que deban pertenecer a la Nación toda y la ley lo declare así. Lo anterior es sin perjuicio de lo prescrito en otros preceptos de esta Constitución.*

Una ley de quórum calificado y cuando así lo exija el interés nacional puede establecer limitaciones o requisitos para la adquisición del dominio de algunos bienes;

24º.- *El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. Etc.*

En consecuencia, con la actual pandemia queda demostrado los motivos por el cual surge, se desarrolla y se consolida el higienismo cuyas herramientas actualmente en plena vigencia hoy podemos comprender sin mayor esfuerzo cuando nos enfrentamos a la realidad de confinamiento insostenible por las condiciones de hacinamiento y falta de higiene en la que se puede llegar a vivir en Chile.

Si bien suele proponerse la ciudad compacta, esto no nos puede llevar a la ciudad hacinada y miserable de la que escaparon nuestros ancestros hace tan poco tiempo. Los conventillos, neocites, construcciones y asentamientos completos ilegales nos vuelve al pasado como si nada se hubiera aprendido. Bástenos pensar en cómo hubiéramos estado superando la actual pandemia sin las obras y medidas tomadas por los higienistas del siglo 19 que con mucho menos tecnología dedicaron su existencia a nuestro bienestar. Estimamos que volver al origen y fundamento de nuestro derecho urbanístico nos permitirá retomar el camino centrado en el bienestar del ser humano reconociendo que el interés privado no es opuesto al interés público es más el solo interés privado es simple egoísmo y precariedad humana.



Anexo 4: Sobre los bordes de la acción

- 4.1 Borde Cima: Plan de reconstrucción CAV (Corporación de Arquitectos Región de Valparaíso)
- 4.2 Borde Mar: Recomendaciones de expansión portuaria Molo Arquitectos (no publicada)

4.1 Borde Cima: Plan de reconstrucción y planificación urbana, CAV (Corporación de Arquitectos Región de Valparaíso)

Tras el gran incendio que afectó a Valparaíso el año 2014 realizó esta propuesta colectiva para restitución ambiental de las partes altas de la ciudad.

PMV



Comisión Especial de Reconstrucción CAV

Joan Saavedra de Mateo_ Presidente

Arquitecto UTFSM,
Ms. Proyecto Urbano U.C.



Felipe Vollmer Pizarro_ Vicepresidente

Arquitecto Finis Terrae,
Ms.(c) Arquitectura U.C.



Marcelo Ruiz Fernández_ Secretario Técnico

Arquitecto PUC-V,
Ms. DAPI U.deCh.



Participantes:

Sótero Apablaza	Claudio Reyes	Uriel Padilla	Axel Madariaga
Daniel Morales	Victor Sereño	Marjorie Torres	Natalie Harder
Cecilia Jimenez	Claudio Carrasco	Christian Leiva	Sofia Ayala
Hector Oyarzún	Rodrigo Hidalgo	Claudio Vergara	

Mesas Técnicas

Asesor Urbano Delegación Presidencial Reconstrucción Valparaíso, Osvaldo Bizama

FOCO Consultores, Nelson Moraga; Paz Undurraga.

Dirección de Obras Hidráulicas, Daniel Sepúlveda.

INFOBOX, Alejandro Coronel.

1.- INTRODUCCION

Debido al Siniestro ocurrido el pasado 12 y 13 de Abril en el sector alto de Valparaíso, EL Colegio de Arquitectos Delegación Valparaíso conformó una Comisión Especial de Reconstrucción la cual ha convoca a una serie de actores locales y al cuerpo colegiado a través de mesas técnicas desarrolladas durante estos tres meses, para aunar ideas, propuestas, reflexiones y miradas sobre la problemáticas que involucra hoy en día a las autoridades, sobre cómo Reconstruir y potenciar la Ciudad de Valparaíso.

El trabajo ha generado propuestas y orientaciones generales mediante un Plan Urbano para Valparaíso.,

En primer lugar, cabe preguntarse Qué se entiende por Reconstrucción, debido a que se evidencia que el territorio Chileno se encuentra tensionado históricamente por desastres naturales, que si bien derivan en eventos que afectan a un número importante de habitantes del territorio, actualmente la institucionalidad no cuenta con una Política Pública sobre materias de Reconstrucción.

En esta escala de mirada sobre las catástrofes y población afectada, vale preguntarse cuáles podrían ser los instrumentos que permitan operar en las tres instancias claves de una reconstrucción; la Emergencia como etapa inicial que aborda las necesidades básicas de los afectados, en segundo lugar la Transición entre la emergencia y la rehabilitación física y operativa del lugar siniestrado a través de los planes de Reconstrucción, y por último el proceso más largo, relativo a la Recuperación psico-social y económica tanto de los afectados como la localidad circundante.

2.- SINTESIS DEL DIAGNOSTICO URBANO.

El incendio de Valparaíso, revela un conjunto de fenómenos urbanos que han determinado la concentración en los cerros de esta Ciudad, de condiciones especiales que fueron de alta influencia en el impacto urbano del siniestro. Dentro de estas condiciones, que han sido largamente debatidas interesan destacar las siguientes:

2.1.- Histórico Déficit de Planificación Urbana

Los impactos urbanos de incendio se producen por un déficit en la Planificación Urbana de Valparaíso, el cual opera a diversas escalas. Por un lado está la existencia del bosque forestal adyacente al área urbana, que en sí mismo representa un enorme riesgo para la ciudad. Dicho bosque de carácter maderero forestal, ha producido la

destrucción del bosque nativo, impactando en la existencia de los corredores biológicos de la Ciudad.

Por otro lado, ha operado la tendencia histórica del Estado en consolidar las ocupaciones informales en áreas de riesgo, mediante la priorización de la asignación de propiedad privada, evadiéndose la responsabilidad de urbanizar. A través de sucesivos programas de regularización de suelos y operaciones de pavimentos se fue consolidando un modelo de urbanización basado en la precariedad, configurando trazados en exceso orgánico, con mínimas condiciones de accesibilidad. La precariedad de la trama urbana aparecida, a su vez, transforma las quebradas en áreas residuales, que concentran muchas de las externalidades de la forma de funcionamiento de estos loteos. El déficit de urbanización descrito, se verifica en hechos tales como, la falta de redes de agua, una escasa conectividad que impide una adecuada operación de las emergencias, el bloqueo a la localización de equipamiento y la destinación de laderas y quebradas a zonas de botaderos, rellenos ilegales y micro basurales. Lo anterior expone a los habitantes más vulnerables del Gran Valparaíso a riesgos ambientales tales como a los efectos de la remoción en masa, inundaciones y a la aceleración de los incendios.

2.2. Consolidación en el Gran Valparaíso, del crecimiento basado en la Segregación Espacial

El hecho que el Incendio afectase a familias pertenecientes a segmentos socioeconómicos medios bajos y vulnerables, no es casual, sino que se debe a las dinámicas del mercado de suelos del Gran Valparaíso, que ha expulsado en el tiempo a las familias que no pueden pagar localizaciones con atributos urbanos, a territorios periféricos.

La falta de inversión existente en el área metropolitana, acentuada por la geografía accidentada, contrae la oferta de suelo urbanizado en el Gran Valparaíso, elevando el costo predial, volviendo inaccesible las buenas ubicaciones para los más pobres. Lo anterior asigna a los segmentos bajos, localizaciones expuestas a riesgos, de grandes dificultades geográficas y de altísimo costo en soluciones urbanas. En la práctica, a postergar las inversiones públicas para mejorar estas condiciones, se ha acentuado la dinámica de expulsión socio-espacial.

En términos de Integración Social y urbana, la equidad de los atributos urbanos y capacidades sociales instaladas, es decir, la Red de Oportunidades con la que cuentan los sectores vulnerables, hoy en día está débil y desarticulada.

En resumen, el incendio develó la alta segregación urbana del área metropolitana en su conjunto, en donde se aprecia un cordón de vulnerabilidad en las zonas altas de Valparaíso y Viña del Mar compuesto mayoritariamente tanto viviendas, condominios de carácter social, como campamentos presentes en estas localizaciones, lo cual demuestra que existía una alta dureza en términos de vulnerabilidad el cual quedó expuesto dentro del sistema urbano y social del Gran Valparaíso.

3.- PROPUESTAS

Por tanto al operar dentro de la Escala Metropolitana, se propone la confección de mecanismos que permitan la equidad e integración territorial como primer objetivo, apuntando hacia una Ciudad Justa.

En segundo lugar, se requiere Impulsar un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) el cual debe compatibilizar el uso y ordenamiento de los asentamientos en el territorio de manera coherente con la diversidad de factores geográficos, ambientales y económicos, mediante Zonas de Protección Ecológicas, que permitan denominar este activo medio ambiental como incorporar dentro de las Ordenanzas Municipales dentro de la ZPE los mecanismos para la protección y conservación del Medio Ambiente.

El Plan Maestro, a continuación descrito, tiene por objeto generar un contexto de desarrollo urbano, que permita situar la reconstrucción. Dicho Plan tiene los siguientes objetivos:

- Sentar condiciones para detener el crecimiento periférico de Valparaíso en sus actuales condiciones de vulnerabilidad, revirtiendo la alta segregación urbana propiciando la integración social.
- Recuperar los corredores biológicos presentes en las quebradas, restituyendo la relación ecológica entre el Plan y los Cerros.
- Mejorar la conectividad entre los cerros, disminuyendo la condición de aislamiento de los barrios localizados en las partes altas.

- Relocalizar a las Familias ubicadas en las quebradas declaradas como áreas de riesgo, en sectores que respeten el arraigo existentes, a través de la creación de suelo edificable dentro de los barrios.
- Mejorar la cobertura de Equipamiento barrial.
- Enfocar la revitalización de Valparaíso, de manera global, relacionado las dinámicas del borde Costero al crecimiento del Borde Cima como sistema de ciudad en el ámbito económico y de sustentabilidad.

Para lograr los objetivos descritos, se proponen los siguientes lineamientos estratégicos:

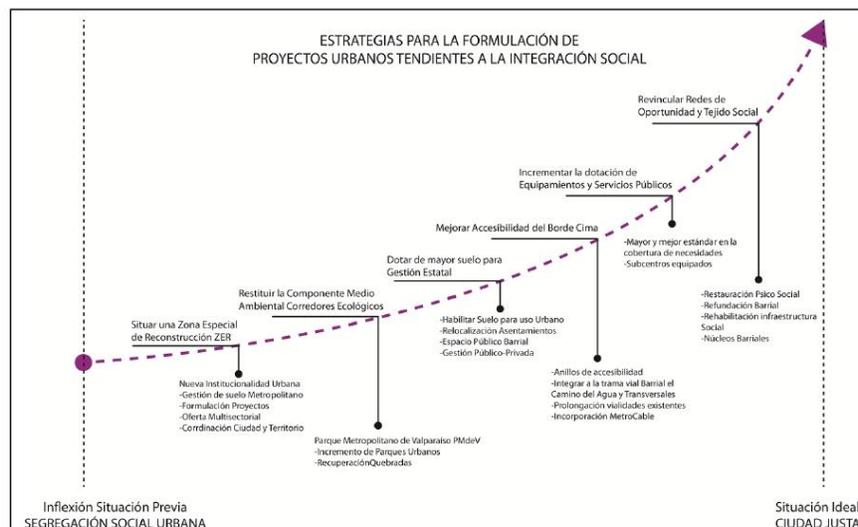


Fig.1: Síntesis estrategias urbanas

3.1 Situar una Zona Especial de Reconstrucción ZER y nueva Institucionalidad

Mediante la asignación vía decreto de una Zona Especial de Reconstrucción para Valparaíso. Este mecanismo permitiría concentrar dentro de un polígono la oferta multisectorial de los Ministerios, con énfasis en los requerimientos del Plan de Reconstrucción, es decir, las inversiones en obras públicas, de vivienda e intervenciones sociales.

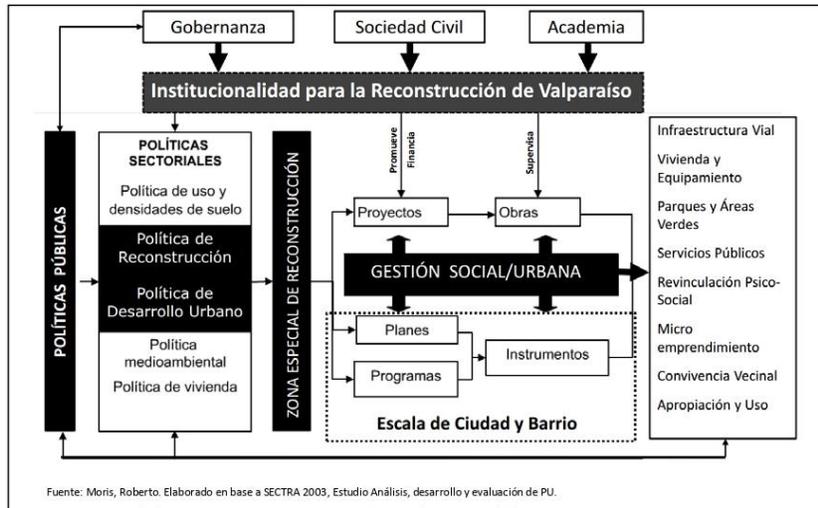


Fig.2: Modelo operativo catástrofe

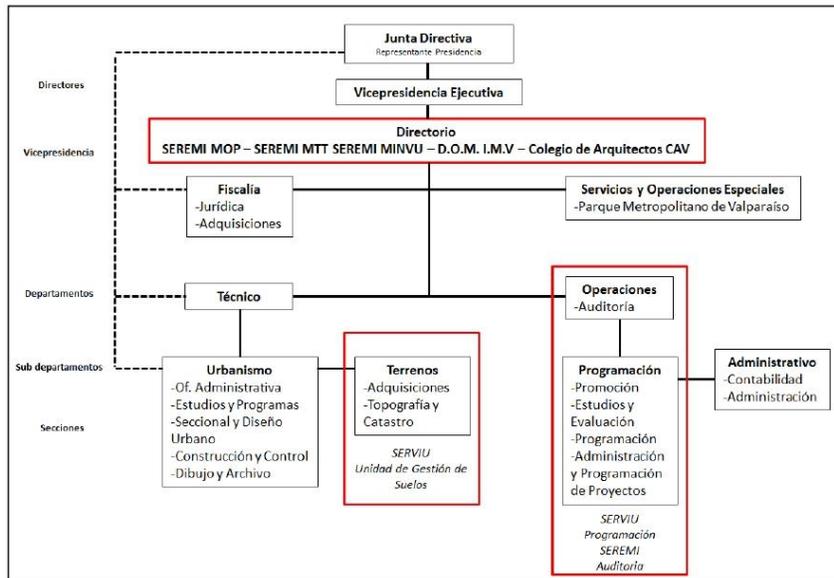


Fig.3: Modelo Institucionalidad urbana

La administración y coordinación de esta zona requeriría de una nueva institucionalidad diseñada en específico para la Reconstrucción, con las atribuciones propias que requieran las intervenciones mencionadas anteriormente.

Bajo la figura de la antigua Corporación de Mejoramiento Urbano CORMU, es dable incorporar dentro de la planilla de directores a las seremis incumbentes en los temas de Ciudad y Territorio, junto al Municipio y el Colegio de Arquitectos, fortaleciendo la transversalidad en la toma de decisiones.

3.2 Restituir la componente medio ambiental de los corredores ecológicos y las quebradas

Valparaíso presenta sus sistemas ambientales destruidos, por el reemplazo de la vegetación nativa y la antropización de las quebradas. Esto se traduce en el pésimo estado de la escasa arborización del Almendral. Resulta fundamental recuperar el rol de corredor biológico de las quebradas, y desarrollar un sistema de parques TRASNVERSALES que conecten ambientalmente los cerros y el Plan. Avenida Francia podría transformarse en una Alameda si se recuperan la parte superior de las quebradas.

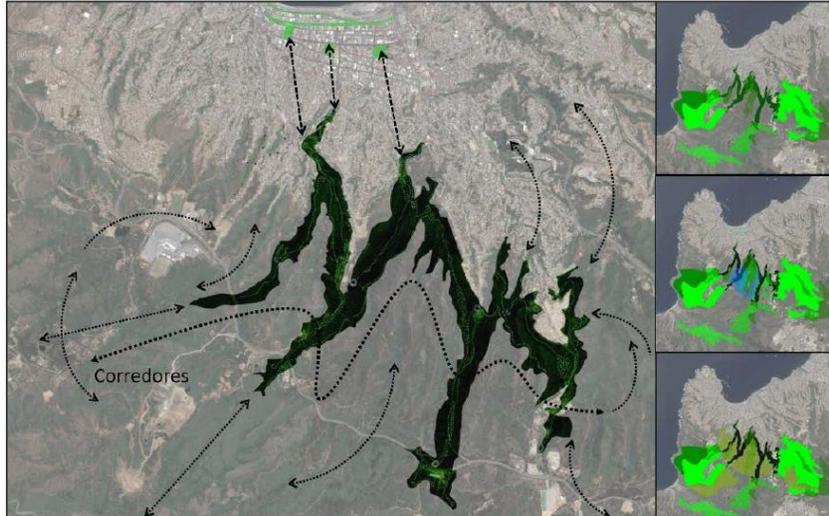


Fig.4: Corredores ecológicos insertos en la Ciudad

Lo anterior, a través de Parques Urbanos y áreas verdes de restitución, mediante la figura de un Parque Metropolitano Valparaíso. A su vez, conformar plan

de prevención de incendios y educación del medio ambiente, control de plagas y mantenimiento de quebradas. Actualmente el PREMVAL genera una sobre – oferta de suelo para las inmobiliarias, ello contraviene la necesidad de incentivar la recuperación y re-densificación del Almendral. Se hace necesario extender un nuevo PRC que grave toda el área ZEU 10 en área verde para restitución Ambiental.

3.2.1 Parque Metropolitano de Valparaíso (PMdeV):

Esta figura permite situar como PMdeV a 643 hectáreas de corredores ecológicos, asociados a equipamientos tales como jardines, plazas, miradores, senderos, piscinas, zonas deportivas, zonas de picnic, santuarios, bosques educativos, observatorios naturales, zoológico regional y centros de eventos, entre más posibilidades de dotación. Al ver las cimas como hitos patrimoniales que deben fortalecer a la ciudad puerto, se tiene una serie de potencialidades y externalidades positivas en la propuesta del PMdeV dentro de las cuales se tienen:

Al ser un Soporte administrado y/o regulado por el Estado en su nueva institucionalidad, lo cual permitiría desplegar una serie de programas para la calidad

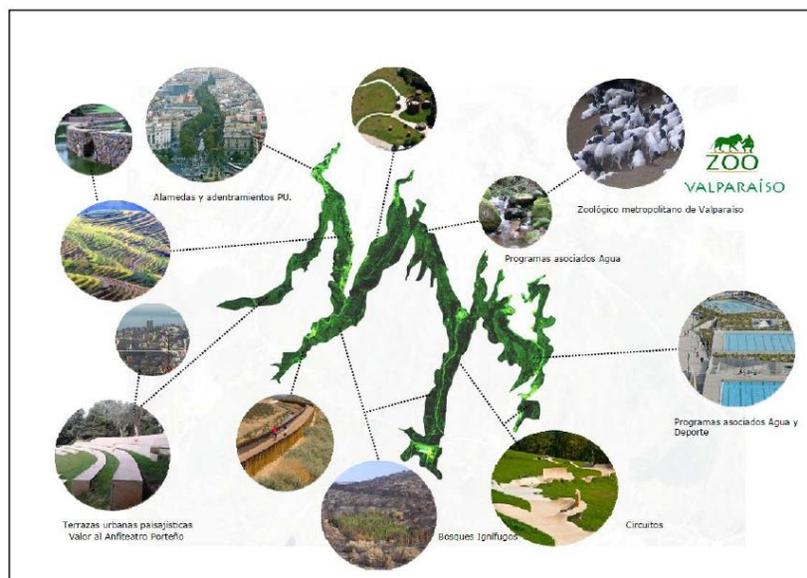


Fig.5: Diagrama de programas Parque Urbano

de vida de las familias como la promoción del esparcimiento deportivo y la salud; promoción sustentable, económica y patrimonial de todas las áreas verdes, plazas, alamedas, miradores y espacios públicos de la ciudad.

Permite asegurar la restitución ambiental al consolidar la flora y fauna nativa. Se comportaría como cordón de prevención, preparación, amortiguación, mitigación de riesgos. Al incorporar Bosques Ignífugos, estanques, pozos, tranques de agua, y animales que coman pastizales. Lo anterior, apoyado mediante un centro de estudios para la recuperación de activos medio ambientales costeros.

El PMdeV cimienta las leyes de restitución para las áreas verdes privadas (600 ha) que serían entorno al área Parque y Camino La Pólvora, ser gravadas como área verde en la modificación del PRC-V. Aquello debe poseer mecanismos de intervención de aquellas áreas y/o convenir proyectos FUC que permitan una alianza pública – privada. Finalmente, otorgar un Parque de equipamiento público para la ciudad, el barrio y en torno a la habilitación de suelo para aquellos damnificados que optarán por un proyecto de viviendas colectivas de calidad.

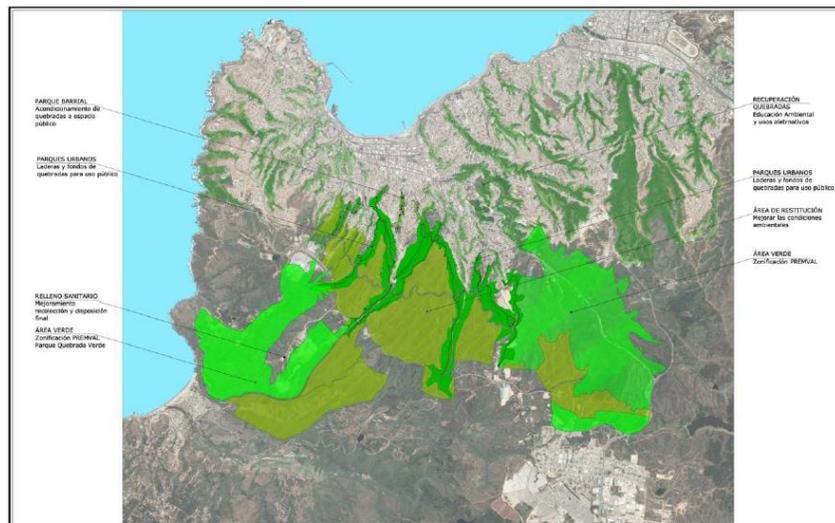


Fig.6: Diagrama Infraestructura Verde

3.3 Dotar de mayor superficie para la gestión de suelo estatal

Se establece la necesidad de evaluar aquellos inmuebles en abandono y que en su condición generen un grave daño al entorno urbano. Mediante adquisición fiscal, las fajas comprendidas en las vialidades del PREMVAL y los Parques Urbanos se incorporaría nuevo suelo el cual queda a disposición del estado para prevenir la ocupación irregular, propiciar su mantención y administración. A través de mecanismos de gestión integrada, se lograrían materializar iniciativas urbanas mediante FUC, alianzas público privadas, convenio con instituciones, etc., fortalecido mediante una política de gestión de suelo urbano la utilización de este activo público.

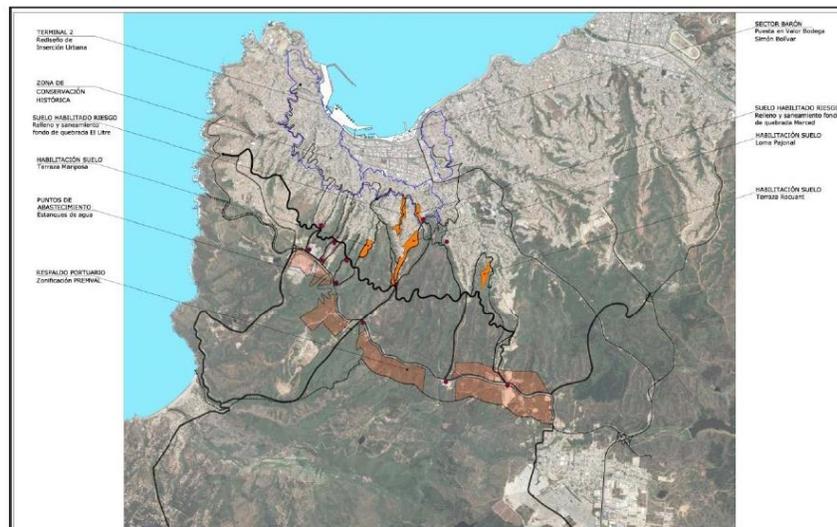


Fig.7: Reajuste de Tierras

3.3.1 Habilitar áreas seguras para el emplazamiento de viviendas

Mediante operaciones de Reajuste de Tierras, se habilitarían 34 há de suelo con urbanización de alto estándar, para el emplazamiento de nuevos proyectos habitacionales con buena localización lo más próximo a los barrios siniestrados, es decir, una relocalización con arraigo como estrategia social urbana. Ello implica la generación de viviendas colectivas con sentido urbano de ciudad. Se propone dentro de la meseta La Cruz-El Litre-Merced el relleno y saneamiento de dos quebradas barriales otorgando continuidad en el manto y localización de predios existentes con viviendas de distinta densidad, espacios públicos y equipamientos.

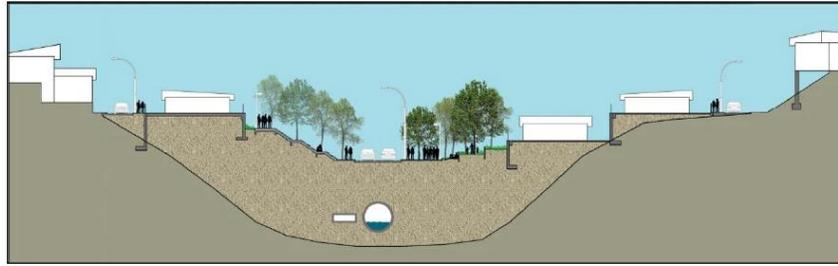


Fig.8: Reajuste de Tierras Quebrada El Litre

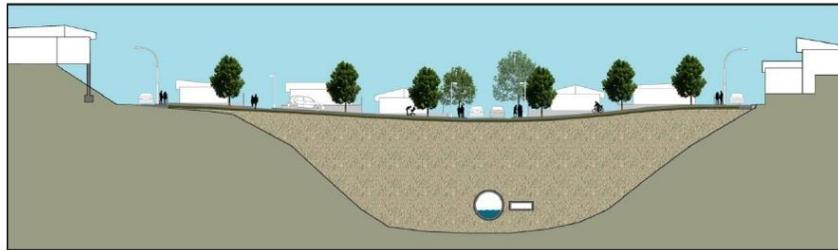


Fig.9: Reajuste de Tierras Los Chonos

De manera en incrementar las condiciones de seguridad para evitar la propagación de incendios en la parte alta, se incorporan Puntos de Abastecimiento con estanques de agua, red seca y salas de control para Bomberos.

3.4 Mejorar la Conectividad y Accesibilidad a los sectores altos del Borde Cima de la Ciudad

Dotar de Anillos de Conectividad mediante la materialización de una trama vial de conectividad, junto con proveer factibilidad para servicios y redes, re distribuyendo la presión por estas infraestructuras desde los conectores principales de la ciudad y el sistema metropolitano, hacia las zonas altas, disminuyendo los tiempos de traslado entre el centro y la periferia alta.

-Se propone la materialización de la extensión de la avenida Alemania cerrando el anillo orbital en la cota 100;

-La materialización de los ejes transversales graficados en el PREMVAL, es decir Miguel Ángel, El Vergel, La Isla y Las Torres, con sus nudos viales hacia el Camino la Pólvora respectivos;

-Anillos de conectividad, mediante vialidades intermedias extra barriales que conectan la Av. Alemania con el Camino del Agua.

3.4.1 Focalizar el Camino del Agua, Integrada a la Red Interbarrial

Hasta ahora, el camino del Agua ha sido entendido como una vía que conecta dos polos. Resulta fundamental reinterpretarla como una posibilidad para conectar barrios aislados en el remate superior de cada uno de ellos, lo cual permite incrementar la escala barrial, generando nuevas unidades territoriales. Para esto esta vía, debe insertarse en anillos que estructuren la nueva conectividad entre los cerros, mejorando además la posibilidad de conectar el Plan con el Camino del Agua.

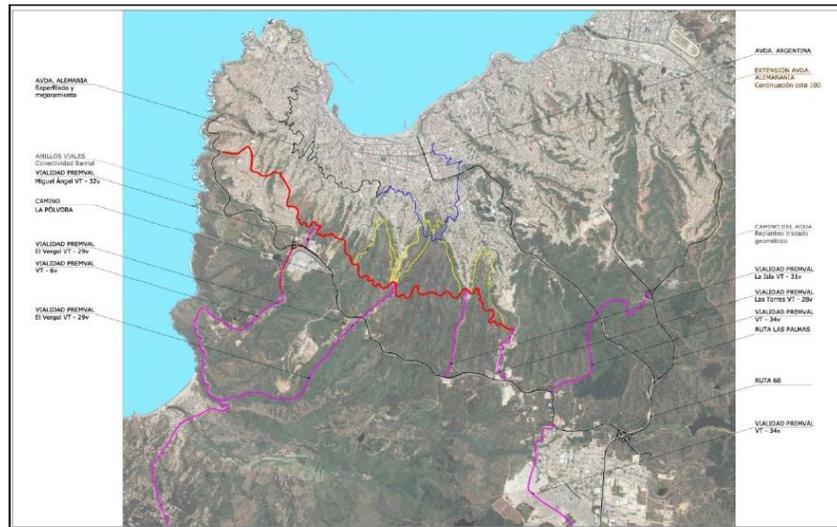


Fig.10: Trama Vial

3.5 Incrementar la dotación de equipamientos y servicios públicos para Generar Barrios de Mayor Tamaño y Atraer Equipamientos.

Directamente relacionado con el déficit de conectividad entre los cerros, la alta fragmentación del territorio, bloquea el alcance mínimo de los equipamientos ya sean privados o públicos. Esto impide que se emplace inversión en comercio o servicios públicos por la baja cobertura que alcanzan. Resulta fundamental conectar los barrios afectados, para generar una nueva unidad territorial, de mayor tamaño, que sea atractiva para los equipamientos y que justifique inversiones sociales.

Si bien los mayores y mejores atributos urbanos que se localizan hacia el Borde Costero y lejanos al Borde Cima, deben ser distribuirlos hacia los sectores altos de la periferia urbana mediante la apropiada provisión de servicios y equipamientos

públicos, de manera en que los habitantes acudan a centros barriales para trámites, atención en servicios públicos, escolaridad, trabajo, esparcimiento, etc.; mediante centros de grandes equipamientos para la familia, Liceos, Cesfam, Centros Comunitarios, Estadios o centros deportivos. Por otro lado, potenciar la alicaída actividad portuaria, turística patrimonial, residencial y ciudad de servicios, releva la importancia de la industria de bodegaje no ofensiva como eje la expansión portuaria posible por el Camino La Pólvara, situando al Borde Cima de la Ciudad como Hinterland Portuario de manera armónica.

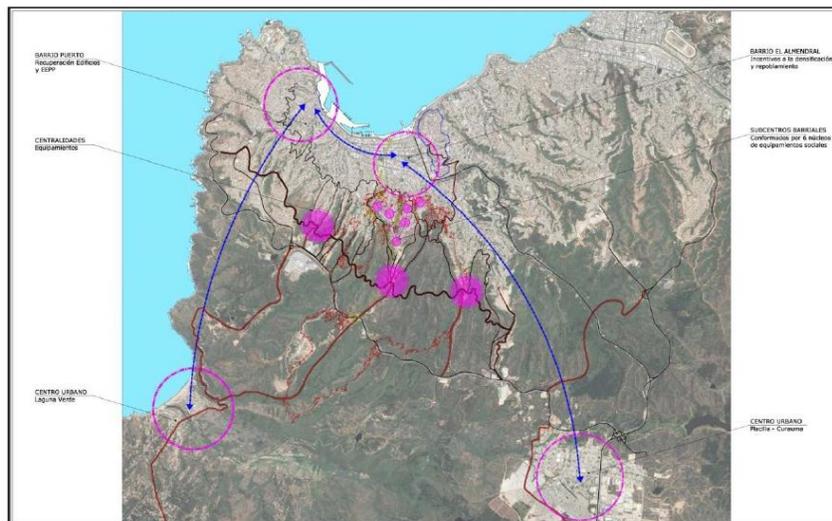


Fig.11: Jerarquización de Centralidades

3.6 Re vincular las redes de oportunidad y tejido social

La reconstrucción y regeneración de redes vecinales y sociales como meta, mediante un plan de gestión social vinculado a los equipamientos vecinales y talleres, conformación de gobernanzas barriales y programas comunitarios.

Si bien resulta urgente reubicar a las familias ubicadas en quebradas y áreas de riesgo, esto debe hacerse valorando las redes sociales existentes. Para esto resulta clave enervar suelo, en áreas cercanas al Barrio. En esto resultan clave las obras de conectividad local descritas. En el fondo, reajustar el territorio respetando el tejido social mediante la relocalización con arraigo.

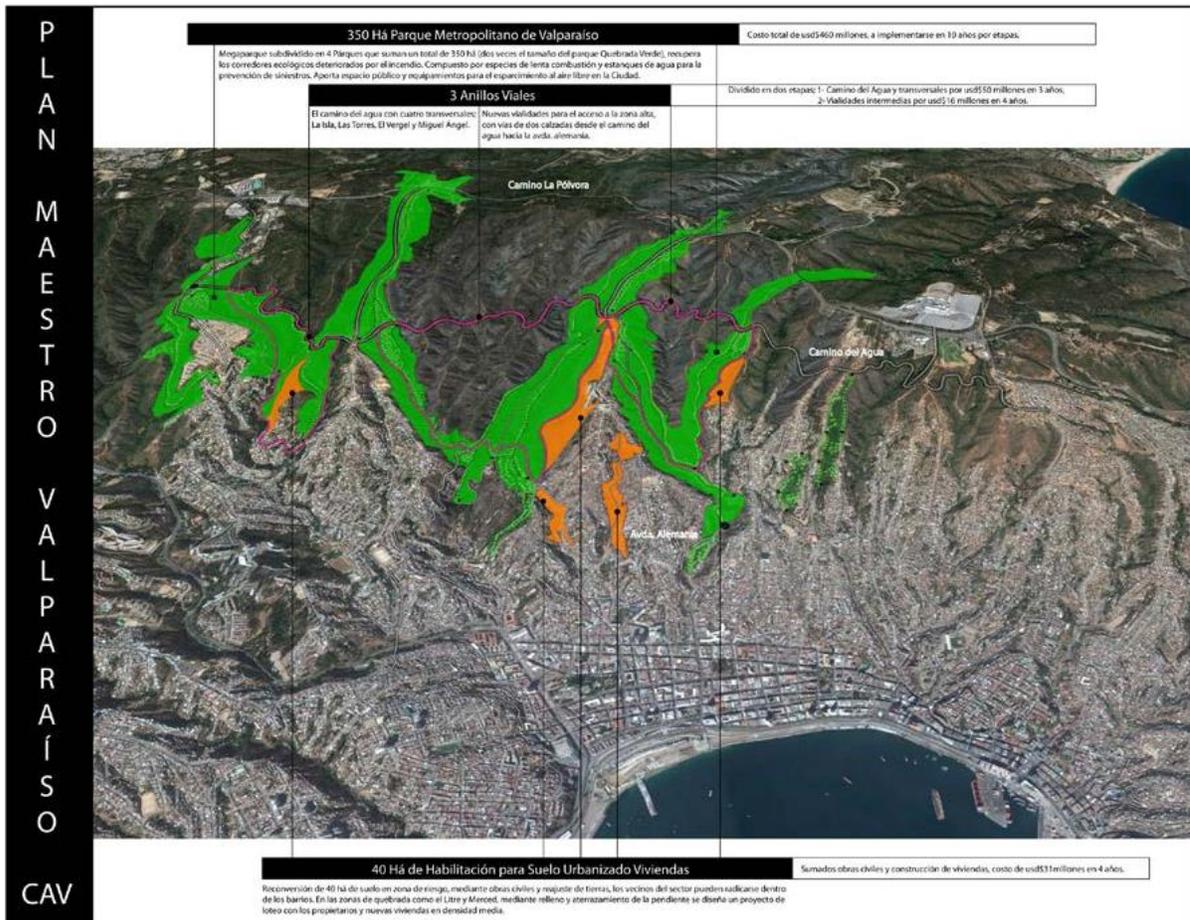


Fig.12: Síntesis Acciones del Plan

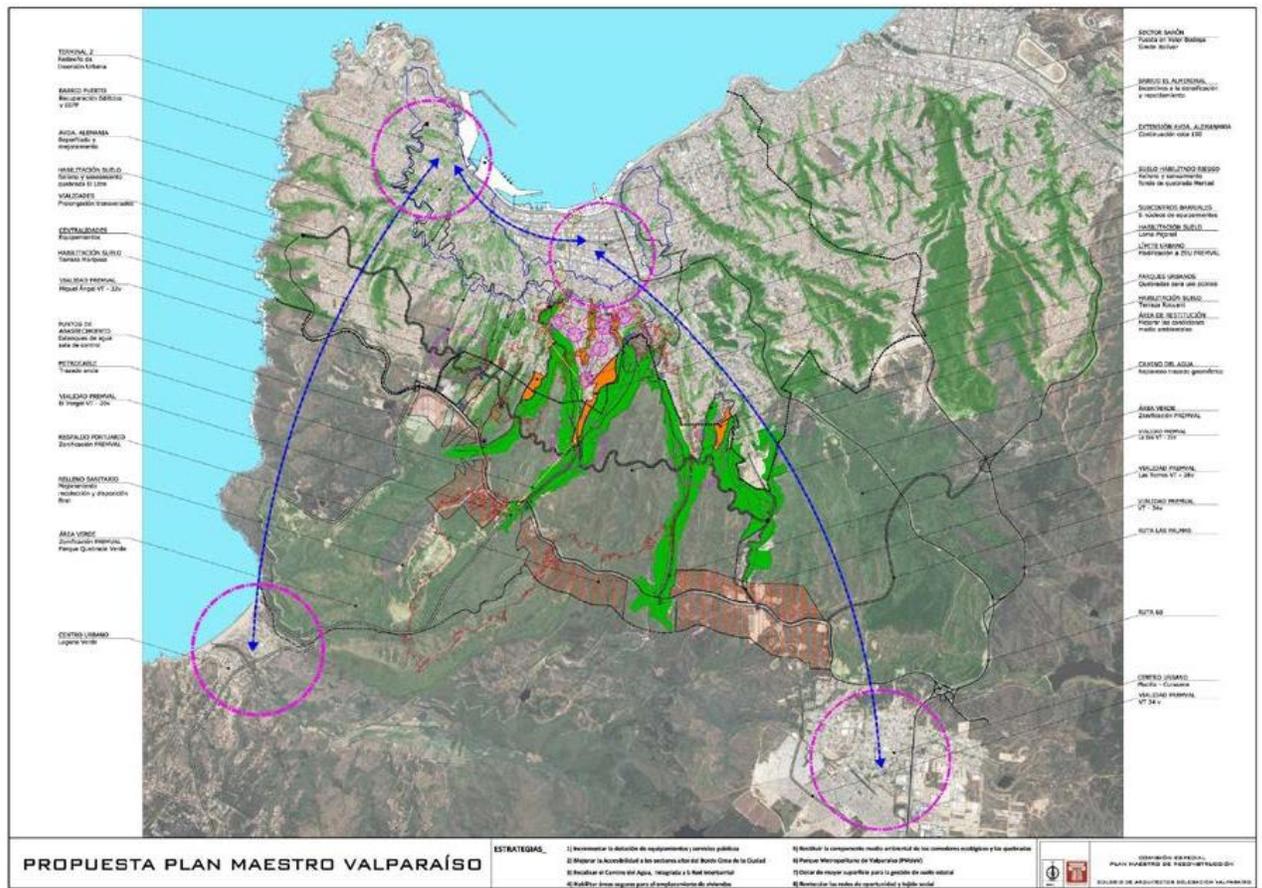
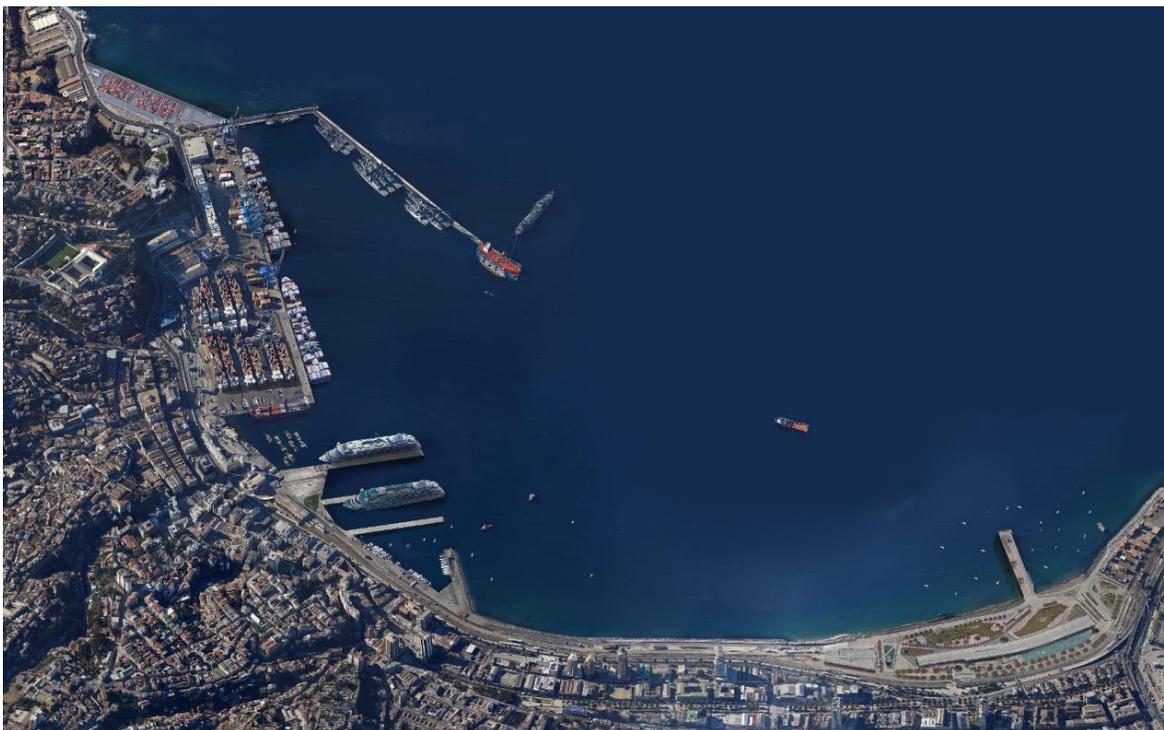


Fig.13: Diagrama Plan.

4.2 Borde Mar: Recomendaciones de expansión portuaria Molo Arquitectos (no publicada).

Desde el año 2012, producto del proyecto de expansión portuaria en el centro de la ciudad para generar un segundo terminal portuario, he sido uno de los principales activistas para lograr la reformulación de dicha iniciativa llamada Terminal 2, en 2012 junto a Joaquín Velasco y Gonzalo Undurraga presentamos el documental “Puerto para ciudadanos, ciudad para porteños” el cual evidenció el alto impacto que este proyecto traería al patrimonio, a la economía local y al desarrollo urbano, lo que tras una serie de acciones terminó con un informe de parte del consultor de ICOMOS Juan Luis Isaza, quien afirmó que para el patrimonio, dicho proyecto traería consigo un impacto alto permanente irreversible que en el contexto de del estudio el daño sería irreversible.

Se anexan a continuación las láminas de una presentación realizada el viernes 13 de noviembre a personas del rubro portuario, en la cual se propone una solución que permite ampliación del frente lineal de atraque y de las zonas de respaldo además de un muelle exclusivo para cruceros junto a proyectos de ámbito para la recuperación de inmuebles y espacios públicos en torno a la zona portuaria.



*Imagen 1: muestra los dos concesionarios; uno de carga, otro de pasajeros y puerto Barón.
Fuente: Elaboración propia.*



ARQUITECTURA Y MUSEOLOGÍA DESDE VALPARAÍSO

UNA APROXIMACIÓN AL DIÁLOGO COMO METODO DE SOLUCIÓN DEL CONFLICTO
CIUDAD-PUERTO.

Y UNA PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO PARA UN DESARROLLO CIUDAD-PUERTO
CON MAYORES PROBABILIDADES DE CONSENSO
NOV 2020

DANIEL MORALES ESCUDERO
ARQUITECTO UV
MAGISTER © EN PROYECTOS URBANOS REGIONALES UVM
CONCEJAL INDEPENDIENTE POR VALPARAÍSO

1.- CONTEXTO DE LA PROPUESTA PUERTO REGIONAL DE VALPARAÍSO



2.- FACTORES A CONSIDERAR CONFIGURACIÓN DE LA COMPLEJIDAD DEL PROBLEMA

A) CONTEXTO NACIONAL

- 1.- EL EXTRACTIVISMO COMO POLITICA PUBLICA
- 2.- EL CENTRALISMO EN LA TOMA DE DECISIÓN
- 3.- LA COMPETITIVIDAD COMO MOTOR DE ACCIÓN

B) CONTEXTO LOCAL

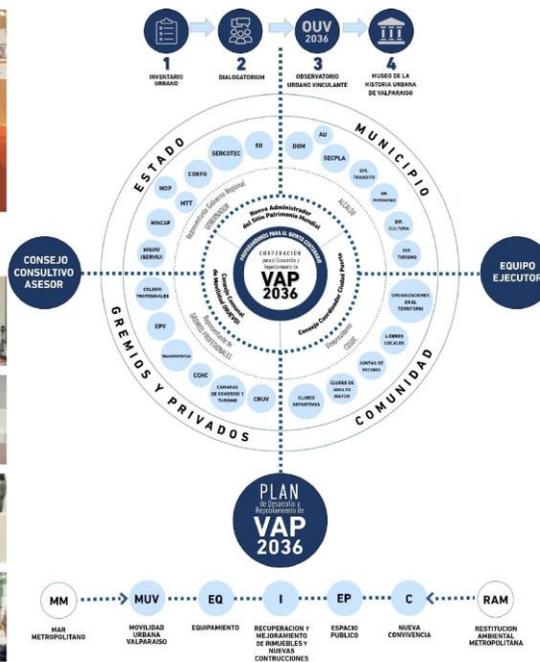
- 4.- TOMA DE DECISIÓN VERTICAL, NO INTEGRADA
- 5.- INSTITUCIONES PUBLICAS INCOMUNICADAS ENTRE SI
- 6.- AGENTES URBANOS TERRITORIALMENTE DESVICULADOS (PROPIETARIOS NO RESIDENTES)

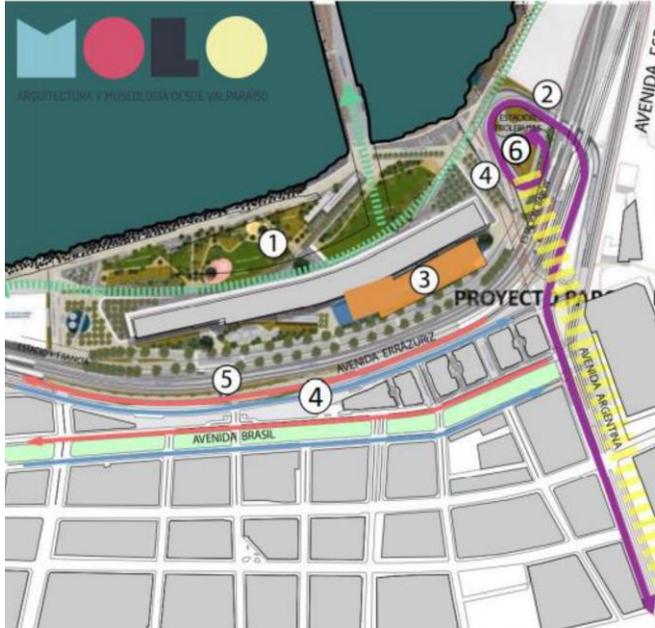
C) CONTEXTO CIUDAD-PUERTO

- 7.- PLAN DE EXPANSIÓN PORTUARIA SIN LICENCIA SOCIAL, LOS ACTORES DEL BORDE COSTERO SILENCIADOS
- 8.- DEBIL LIDERAZGO MUNICIPAL (DETERIORO URBANO PERMANENTE)
- 9.- SOLUCIONES GENERICAS PARA UNA CIUDAD EXCEPCIONAL



Alexanderplatz, Baufeld D7
PROTOKOLL 81. Sitzung des Beaufeldgremiums Berlin 21.09.2020 | SenSW





PARQUE PASEO DEL MAR + GRAN ESTACION INTERMODAL DE VALPARAISO

- ✓ 1.- Propuesta Paseo del Mar como acceso al borde costero.
- ✓ 2.- Acercar Estación Terminal de trolebuses a Estación Barón (Estudio en desarrollo Metro Valparaíso).
- ✓ 3.- Estación Intermodal de buses interurbanos (Licitación en curso IMV).
- ✓ 4.- Mantener Av. Errázuriz paralela a la línea de Metro Valparaíso.
- ✓ 5.- Av. Brasil vuelve a ser un par vial como siempre debió serlo.
- ✓ 6.- Financiar la operación antes descrita con estacionamientos subterráneos con acceso peatonal subterráneo al Paseo del Mar y a la Gran Estación Intermodal Barón
- ✓ 6.- Estación Teleférico a Placilla de peñuelas por Av. Argentina (licitación vigente MOP)



Propuesta de ampliación portuaria diferenciada para carga (concesionario 1) y pasajeros (concesionario 2), contemplando proyectos e iniciativas de ámbito pertinentes al sector

