

A BUEN PUERTO
PLAN DE REGENERACIÓN URBANO PATRIMONIAL INTEGRAL
BARRIO PUERTO DE VALPARAÍSO, SITIO DE PATRIMONIO MUNDIAL

Imagen 1 Registro estado de conservación inmuebles del entorno Plaza e Iglesia La Matriz, sitio de patrimonio mundial.



Fuente: Elaboración propia (mayo 2024)



INDICE

INDICE.....	2
INDICE DE IMÁGENES.....	3
1 PROBLEMATIZACIÓN.....	4
2 DIAGNOSTICO PROSPECTIVO	6
2.1 CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO PUERTO.....	6
A. Contexto intercomunal, comunal y barrial.....	6
B. Población.....	7
C. Vivienda.....	8
D. Tipologías edificatorias	9
E. Estado de conservación de la edificación	10
F. Valor de suelo.....	14
2.2 ATRIBUTOS PATRIMONIALES	14
A. Valor Universal Excepcional (VUE) de UNESCO	14
B. Valores patrimoniales intangibles del Barrio Puerto	15
2.3 REGULACIONES PATRIMONIALES.....	15
A. Zona Típica Área Histórica de Valparaíso.....	15
A. Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, PRC.....	16
C. Instructivo SEREMI MINVU	17
D. Relación regulatoria entre instrumentos normativos.....	17
2.4 ACTORES Y CAPACIDADES DE GESTIÓN	18
A. Actores Institucionales.....	18

B. Actores sociales.....	18
C. Centro de Patrimonio Mundial de UNESCO.....	19
D. Capacidades de Gestión.....	19
2.5 CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA	20
A. FODA	20
B. Factores Críticos y efectos socioeconómicos y territoriales.....	22
3 IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN DE REGENERACIÓN URBANO-PATRIMONIAL INTEGRAL.....	23
4 PROPUESTA PLAN DE REGENERACIÓN URBANO-PATRIMONIAL INTEGRAL.....	27
4.1 REFERENTES INTERNACIONALES	27
A. SINTESIS ANALISIS CRITICO	27
A. CLAVES DE INTERES PARA PIU	27
4.2 PRINCIPIOS TRANSVERSALES.....	28
4.3 PLAN DE REGENERACIÓN URBANA PATRIMONIAL INTEGRAL PARA EL BARRIO PUERTO DE VALPARAISO	29
4.4 CRONOGRAMA.....	41
4.5 MODELO DE GOBERNANZA	42
4.6 IMPLEMENTACIÓN TERRITORIAL (10 AÑOS)	43
5 CONCLUSIONES.....	44
5.1 DE LA PROPUESTA.....	44
5.2 DEL PROCESO.....	45
6 BIBLIOGRAFIA.....	46
7 ANEXOS	47



INDICE DE IMÁGENES

Imagen 1 Registro estado de conservación inmuebles del entorno Plaza e Iglesia La Matriz, sitio de patrimonio mundial. .1

Imagen 2 Factores de deterioro de áreas centrales4

Imagen 3 Estado de conservación inmuebles del sector5

Imagen 4 Calle Errázuriz y Serrano; Plazas Echaurren y Matriz; Iglesia la Matriz6

Imagen 5 Localización del Barrio Puerto en relación con el SPM6

Imagen 6 SPM y distritos censales barrio puerto7

Imagen 7 Recorrido de transporte público, buses (amarillo) taxis colectivos (verdes).....7

Imagen 8 Localización principales equipamientos escalas barrial, comunal, intercomunal, regional y nacional7

Imagen 9 Comparativo población distritos del SPM7

Imagen 10 Índice de Vulnerabilidad Social en el SPM8

Imagen 11 Comparación grupos etarios SPM y Comuna8

Imagen 12 Porcentaje de hogares que habitan una vivienda arrendada según Censo 2012.....8

Imagen 13 Densidad de población en SPM8

Imagen 14 Localización del déficit habitacional cuantitativo comuna y entorno Barrio Puerto9

Imagen 15 Gráficos tipos de inmuebles del sector9

Imagen 16 Registro fotográfico tipologías edificatorias del sector9

Imagen 17 Comparativo destinos 2003 y 202310

Imagen 18 Porcentaje superficie edificada con uso residencial y bodegaaje.10

Imagen 19 Inmuebles sector Barrio Puerto.....10

Imagen 20 Sitios eriazos Barrio Puerto.....11

Imagen 21 Inmuebles abandonados/inhabitables Barrio Puerto.....11

Imagen 22 ICH abandonados/inhabitables11

Imagen 23 Registro proceso deterioro ICH 2019-5, estado 2002, incendio 2006, estado 2024.12

Imagen 24 Prensa 2002 a 200312

Imagen 25 Localización Proyectos Públicos y Privados, ejecutados y no ejecutados.12

Imagen 26 Proyectos Ejecutados Barrio Puerto12

Imagen 27 Proyectos ejecutados en ICH del Barrio Puerto.....13

Imagen 28 Antigüedad, propiedad y tamaño de terrenos de inmuebles deteriorados13

Imagen 29 Nivel de amenaza de incendio y sismo del SPM14

Imagen 30 Comparativo valor de suelo Barrio Puerto y zonas colindantes14

Imagen 31 Registro actividades socio identitarias Barrio Puerto15

Imagen 32 Campañas Ciudadanas 2001 a 2013.15

Imagen 33 Sectorización ZT.....16

Imagen 34 Categorías de edificación.....16

Imagen 35 Criterios de intervención generales aplicables a cada categoría.....16

Imagen 36 ICH y ZCH en Barrio Puerto.....16

Imagen 37 Zonas V (alturas) en el PRC vigente17

Imagen 38 Situación límites zonificación SPM.....17

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Comparativo superficies sector PIU, SPM y comuna6

Tabla 2 Comparativo población SPM y comuna.7

Tabla 3 Variación de población en SPM 2002-20177

Tabla 4 Comparativo déficit habitacional entre comuna, región y área metropolitana8

Tabla 5 Estimación subutilización residencial Barrio Puerto9

Imagen 39 Situación protección de inmuebles SPM 17

Imagen 40 Iniciativas de Inversión Barrio Puerto 18

Imagen 41 Notas de prensa respecto del estado de conservación del SPM 19

Imagen 42 Notas de prensa visita Misión de Asesoramiento técnico de UNESCO 19

Imagen 43 Interacción entre actores 20

Imagen 44 FODA según dimensiones..... 21

Imagen 45 Factores críticos y efectos 22

Imagen 46 Esquema objetivos y lineamientos estratégicos 23

Imagen 47 Factores de deterioro asociados a impactos urbano-patrimoniales..... 24

Imagen 48 Alternativas de estructuración 25

Imagen 49 Evaluación de alternativas según lineamientos estratégicos del Plan 25

Imagen 50 Alternativa de estructuración 26

Imagen 51 Sedes de organizaciones comunitarias 26

Imagen 52 Comparativo casos referenciales 27

Imagen 53 Registro síntesis de dinámicas socioculturales Barrio Puerto..... 28

Imagen 54 Esquema del plan 29

Imagen 55 Herramientas normativas consideradas en el plan..... 30

Imagen 56 Delimitación de Zonas de Remodelación, Construcción obligatoria y de Regeneración 31

Imagen 57 Inserción en el Plan de Regeneración 32

Imagen 58 Esquema de implementación de iniciativa: Habilitación Normativa Dirigida 32

Imagen 59 Localización pilotos de la iniciativa 33

Imagen 60 Prospección implementación de iniciativa (Ley de Rentas Municipales, 5% multa)..... 33

Imagen 61 Pilotos prospección de implementación de iniciativa en Sitio Eriazo (muros perimetrales) e Inmueble abandonado..... 34

Imagen 62 Inserción de iniciativa en el Plan de Regeneración 35

Imagen 63 Propuesta estructuración del sector 35

Imagen 64 Esquema de implementación iniciativa: Armonización y actualización normativa 36

Imagen 65 Prospección implementación de iniciativa, con referentes internacionales y nacionales..... 36

Imagen 66 Inserción de iniciativa en el Plan de Regeneración 37

Imagen 67 Esquema de implementación iniciativa: Gestión de suelo para viviendas de interés público 37

Imagen 68 Ejemplos pilotos y prospección de implementación iniciativa en inmueble abandonado 38

Imagen 69 Inserción de iniciativa en el Plan de Regeneración 39

Imagen 70 Esquema de implementación iniciativa: Dotación de equipamientos sociales 39

Imagen 71 Ejemplos pilotos implementación iniciativa..... 40

Imagen 72 Cronograma implementación Plan de Regeneración propuesto 41

Imagen 73 Modelo de gobernanza 42

Imagen 74 Selección de iniciativas en el territorio. 43

Imagen 75 Registro incendio que afectó 4 predios, entorno inmediato Iglesia la Matriz 44

Tabla 6 Seguimiento de deterioro sector Barrio Puerto 2003 a 2024 11

Tabla 7 Seguimiento de deterioro ICH sector Barrio Puerto 11

Tabla 8 Seguimiento de recuperación sector Barrio Puerto 12

Tabla 9 Seguimiento recuperación ICH sector Barrio Puerto..... 13

1 PROBLEMATIZACIÓN

El Barrio Puerto de Valparaíso posee atributos de valor patrimonial reconocidos en declaratorias de nivel comunal¹ y nacional², y forma parte del “Área Histórica de la Ciudad Puerto de Valparaíso” inscrita como Sitio del Patrimonio Mundial (SPM) UNESCO el 2003³. Sin embargo, según el Censo 2017, su población era de apenas 177 habitantes, lo que, en un radio de 11 manzanas, “entrega una densidad de 16 hab./há., equivalente a parcelas de agrado, pero en el corazón fundacional de la ciudad” (Atisba, 2018); subutilización que no solo contrasta con dichos atributos, sino que también con el importante déficit habitacional de la comuna, que lideraba, con el 26%, la región, que a su vez, ocupaba el segundo lugar nacional, con un 9% total⁴. Según la MBHT⁵, si bien el Barrio Puerto tiene un estándar medio alto de accesibilidad (centralidad), rangos medios de diversidad socioeconómica (integración social) similares a la comuna, su calidad ambiental y seguridad son deficientes en comparación al resto de la ciudad, dado su avanzado nivel de deterioro, constatable en la concentración y acumulación de sitios eriazos, propiedades siniestradas, abandonadas e inhabitables, en los últimos años.

Si bien la inscripción UNESCO detonó, en sectores patrimoniales aledaños⁶, un proceso de intervención apoyado por programas y financiamientos públicos⁷, éste tensionó la relación entre conservación del Valor Universal Excepcional (VUE) y el modelo de desarrollo planteado. En efecto, dada la “especulación del valor de suelo y proyectos compulsivos de densificación”, que si bien “tuvieron un resultado positivo en cuanto a la conservación material del patrimonio construido, potenciaron el turismo” demostraron que las decisiones y acciones “produjeron efectos no deseados (...) desplazamiento de residentes de los barrios comerciales (...) y un acelerado traspaso del uso residencial al de servicios, fundamentalmente dirigidos estos a satisfacer la demanda del turismo” (Cabezas, 2009). Por el contrario, el Barrio Puerto ha experimentado pocas intervenciones que se han concretado, varias iniciativas no ejecutadas⁸ y otras con procesos inconclusos a la fecha⁹. Ante el avanzado deterioro, es indispensable considerar la temporalidad y envergadura de sus factores, en términos urbanos y arquitectónicos, como sopesar sus efectos en lo físico, social y económico; para luego proyectar los ajustes y arreglos necesarios para un plan correctivo del sector.

En este contexto, y considerando las ineludibles demandas del sector¹⁰, el propósito principal del presente Plan consiste en proponer alternativas de recuperación, mediante ajustes regulatorios, de inversión, gestión y gobernanza (Imagen 2), que permitan compatibilizar, de manera eficiente y efectiva, la necesidad de frenar y revertir avanzados niveles de deterioro, precarización y despoblamiento, y su obsolescencia física y funcional, con los requisitos y limitaciones asociadas a su condición patrimonial; colaborando así con el anhelo de “preservar, repoblar, dinamizar, rehabilitar” el sector (Corporación Municipal de Administración del SPM, 2023).

Imagen 2 Factores de deterioro de áreas centrales

Régimen De Propiedad Del Suelo Urbano.	Grandes superficies en manos de instituciones públicas que no tienen vocación de desarrollarlas.	X
“Comportamiento De Rebaño”	Necesidad colectiva de estar donde se percibe que es relativamente atractivo.	✓
Regulaciones Urbanas Contraproducentes.	Cuando la normativa no permite el tipo e intensidad de uso del suelo que demanda el mercado.	✓
Incertidumbre Sobre El Uso Futuro De Terrenos Baldíos.	Los inversores y propietarios no pueden hacer proyecciones certeras sobre el posible rendimiento de los negocios inmobiliarios.	✓
Prestación Inadecuada De Servicios Públicos O Infraestructura.	Los malos servicios de limpieza de calles y recolección de basura, seguridad pública, espacios públicos, entre otros, son causa directa de deterioro urbano.	✓
Control De Arriendos De Viviendas	Los propietarios no tienen incentivos para invertir en nueva vivienda para arrendamiento, rehabilitar los edificios o hacer una adecuada operación y mantenimiento.	✓

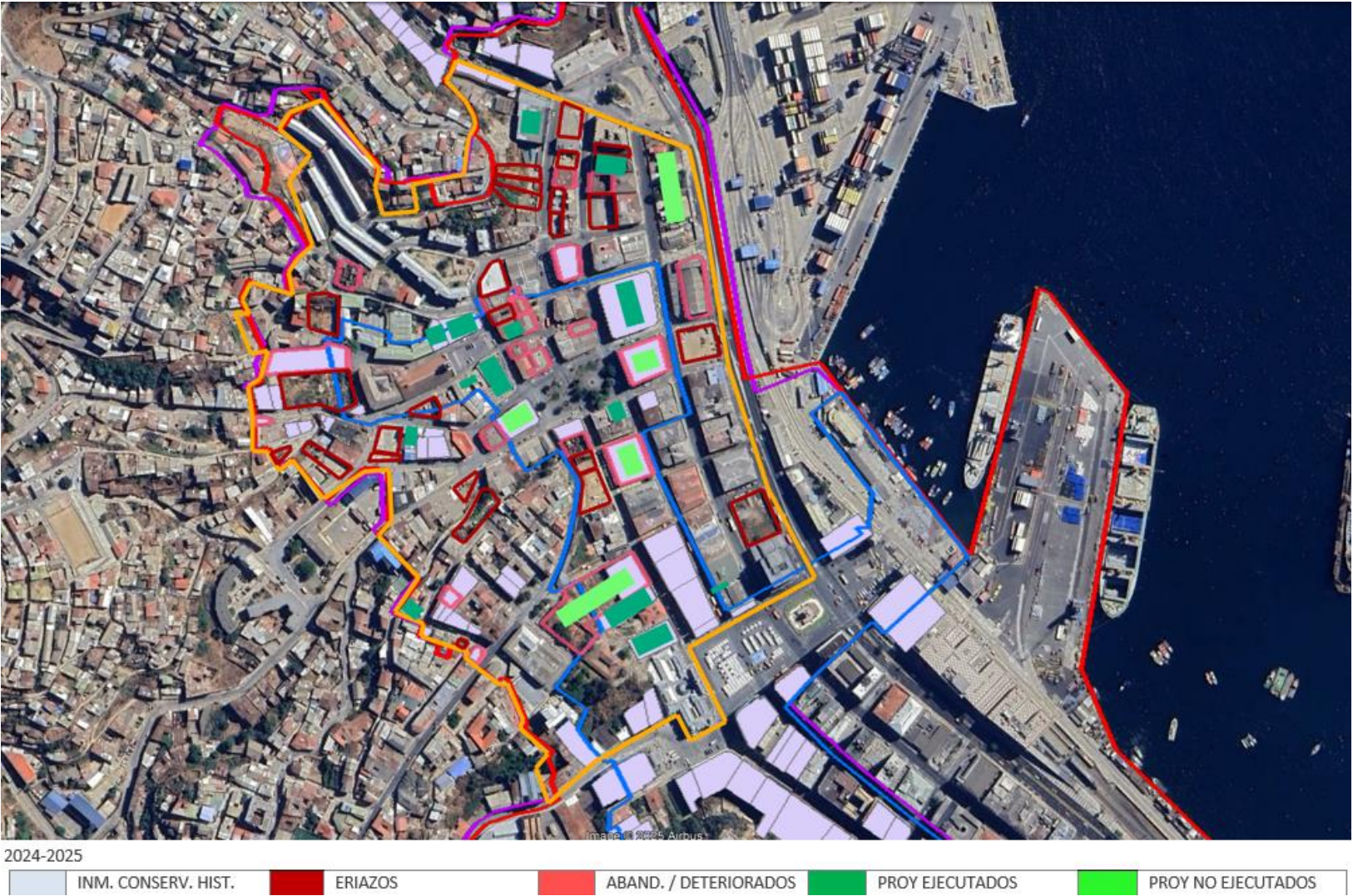
Fuente: Rojas, Eduardo (2004) Volver al Centro, la recuperación de las áreas urbanas centrales (BID)

¹ Zona de Conservación Histórica (ZCH) desde 1997 (D.O 10.10.1997) ZCHA de Acantilado o cordón vial de pie de Cerro y ZCHLF o cerros del Anfiteatro. (DO. 16.02.2004). Inmuebles de Conservación Histórica, ICH. (D.O. 16.02.2004)
² Monumento Histórico y Zona Típica entorno Iglesia la Matriz, DS 2412 del 6 de octubre de 1971. Ampliación Zona Típica entorno Iglesia La Matriz, Decreto N° 605 (2001).
³ Decisión N° 959 rev, Inscrito bajo el criterio (iii) “aportar un testimonio único, o al menos excepcional, sobre una tradición cultural o una civilización viva o desaparecida”. UNESCO, Directrices prácticas para la Aplicación de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural (1972)
⁴ Centro de Estudios de Ciudad y Territorio MINVU. Déficit Habitacional según componente, Censo 2002-2017
⁵ Matriz de Bienestar Humano Territorial (ver ANEXO 1)

⁶ Cerros Alegre y Concepción, insertos en el SPM
⁷ Subsidio de Rehabilitación Patrimonial (MINVU), Subsidio a la Inversión en Inmuebles de Interés Turístico o Patrimonial en Lota y Valparaíso (CORFO), Fondo concursable de Locales Comerciales del Casco Histórico de Valparaíso (SERCOTEC), entre otros
⁸ Proyecto: Edificio Astoreca, Proyectos Minvu-Serviu y EPV en Edificio Subercaseaux, Centro Neurociencias UV, entre otros
⁹ Proyectos: Archivo Regional, Liberty, Escuela Taller Municipal, entre otros
¹⁰ Informe de la misión de asesoramiento técnico del Centro del Patrimonio Mundial al Bien del Patrimonio Mundial "Área histórica de la ciudad-puerto de Valparaíso" (Chile) del 7 al 11 de noviembre de 2022, que indica” 5. (...) implementar urgentemente medidas correctivas y acciones tangibles de recuperación, rehabilitación o restauración en los componentes que soportan el VUE del sitio (...) edificaciones patrimoniales (...) estableciendo políticas públicas y acciones concretas para la recuperación del sitio (...)”

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 3 Estado de conservación inmuebles del sector



Fuente: Elaboración propia en base a información disponible y levantamiento ocular en terreno (agosto 2024 – mayo 2025)

El caso ejemplifica la dificultad imperante para realizar gestión urbana eficiente en sectores patrimoniales, cuyo resguardo legal no conlleva financiamiento que se traduzca en una protección efectiva (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2014); evidenciando que la “protección” patrimonial, usando los marcos regulatorios, planes y programas vigentes, queda en una declaratoria de buenas intenciones que no logra proyectar, integrar ni compatibilizar los recursos patrimoniales con dinámicas de desarrollo y/o desafíos públicos¹¹, pudiendo dificultar o impedir incluso la aplicación de otros Planes¹².

Especial consideración merecen los criterios emanados de acuerdos internacionales¹³ y en particular la recomendación sobre Paisaje Urbano Histórico¹⁴ en cuanto plantean una “relación equilibrada y sostenible (...) entre las necesidades de las generaciones presentes y venideras y la herencia del pasado” que “supone aplicar todo un arsenal de herramientas tradicionales o novedosas adaptadas al contexto local” dentro de las cuales se indican las de participación ciudadana, de conocimiento y de planificación, de sistemas regulatorios y financieros, respondiendo a “la necesidad de integrar y articular mejor las estrategias de conservación del patrimonio urbano” (UNESCO, 2011), fomentando la acumulación de capas históricas. Pone énfasis en la interconexión entre expresiones tangibles e intangibles, consideración de “estado de

vulnerabilidad en un marco más amplio de desarrollo urbano (...) priorizar acciones de conservación y desarrollo (...) desarrollar mecanismos para la coordinación de las diversas actividades entre los diferentes actores” (UNESCO, 2016).

Considerando las herramientas disponibles a nivel nacional, como también referentes internacionales, la finalidad principal es elaborar un plan estratégico, y correctivo, que prevenga impactos no deseados, incentive acciones de regeneración para el sector en particular, y áreas patrimoniales en general, apuntando a la replicabilidad para un oportuno y adecuado aprovechamiento de la capacidad instalada que significan bienes patrimoniales como recurso económico, social y cultural, como su inserción competitiva y sustentable en el quehacer comunal; evitando que declaratorias provoquen, como en este caso, efectos contraproducentes y de dificultosa reversibilidad.

Las preguntas conductoras corresponden a: ¿Qué factores influyen en la vulnerabilidad del patrimonio, que imposibilitan su anhelada puesta en valor? ¿Es posible detener y revertir el deterioro en sectores patrimoniales con los distintos instrumentos de gestión urbana disponibles?, ¿Es posible compatibilizar la atracción de inversiones para su repoblamiento, con los requisitos y límites regulatorios asociados a su condición patrimonial?, por último ¿Qué tipo de herramientas concretas pueden incentivar la regeneración integral del sector, con foco en una rehabilitación urbana con integración social y revalorización económica?

¹¹ Plan de Emergencia Habitacional (PEH) y Planes Maestros de Regeneración (Artículos N° 88° y 89 LGUC)

¹² Plan director de Gestión Patrimonial SPM UNESCO, Plan de Recuperación de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática (PRBIPE), entre otros.

¹³ Cartas internacionales de ICOMOS: Normas de Quito (1967), Carta de Washington (1987), Carta Turismo Cultural (1999), Nara + 20 (2014), entre otras

¹⁴ Historical Urban Landscape (HUL) Approach, UNESCO 2011, recomendado para el SPM en 2015

2 DIAGNOSTICO PROSPECTIVO

2.1 CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO PUERTO

Zona urbana más antigua de la ciudad (Ortega, 2019) “el corazón del puerto, porque desde ahí comenzó a desarrollarse la ciudad (...) cumplió importantes funciones comerciales ligadas a la actividad portuaria. Las viviendas edificadas (...) dan muestra de aquello (...) el auge económico de las familias que ahí residieron hasta comienzos del siglo XX”, sin embargo “con los años el sector comenzó a deteriorarse, producto de la migración de las familias más acaudaladas y de la instalación de poblaciones marginales en las faldas del cerro Santo Domingo” (Consejo de Monumentos Nacionales, 2001).

Comprende 18,2 Ha. y 289 predios; está Inserto en Zona Típica (ZT) declarada en 1971, Zona de Conservación Histórica (ZCH) desde 1997 y contiene 4 Monumentos Históricos (MH) y 41 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), en Sitio del Patrimonio Mundial desde 2003.

Imagen 4 Calle Errázuriz y Serrano; Plazas Echaurren y Matriz; Iglesia la Matriz



Fuente: Elaboración propia en base a información disponible y levantamiento en terreno (agosto-sept. 2024)

Imagen 5 Localización del Barrio Puerto en relación con el SPM



Fuente: Elaboración propia en base a información municipal y del Consejo de Monumentos Nacionales.

Tabla 1 Comparativo superficies sector PIU, SPM y comuna

	HECTAREAS	% COMUNA	% SPM
COMUNA VALPARAISO	2579,7		
SPM UNESCO	67,7	2,6%	
SPM (NUCLEO)	23,2		34,3%
SPM (AMORTIGUACIÓN)	44,5		65,7%
SECTOR PIU	18,2	0,7%	26,9%
SECTOR PIU SPM (NUCLEO)	6,1		
SECTOR PIU SPM (AMORT)	12,1		

Fuente: Elaboración propia con información municipal y Consejo de Monumentos Nacionales

A. Contexto intercomunal, comunal y barrial.

Ejes viales de distinta categoría con importante flujo de locomoción colectiva urbana e interurbana, lo conectan a nivel comunal, intercomunal y regional. Su conectividad barrial, entre cerro y plan, es dada exclusivamente por taxis, colectivos y el ascensor Cordillera; sin conexión con el borde costero.

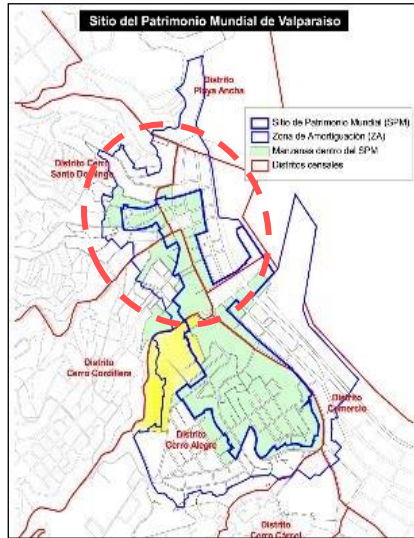
Las bajas condiciones socioculturales, de vivienda y entorno¹⁵ dan cuenta que no se ha logrado aprovechar la infraestructura vial¹⁶ asociada al stock de equipamientos propios de la capital regional. La oferta educacional y comercial del barrio, genera atracción de población en escala comunal y barrial.

¹⁵ Índice de Calidad de Vida Urbana 2023, NUGOT, OCUC y CChC (ver ANEXO 2)

¹⁶ Bid idem

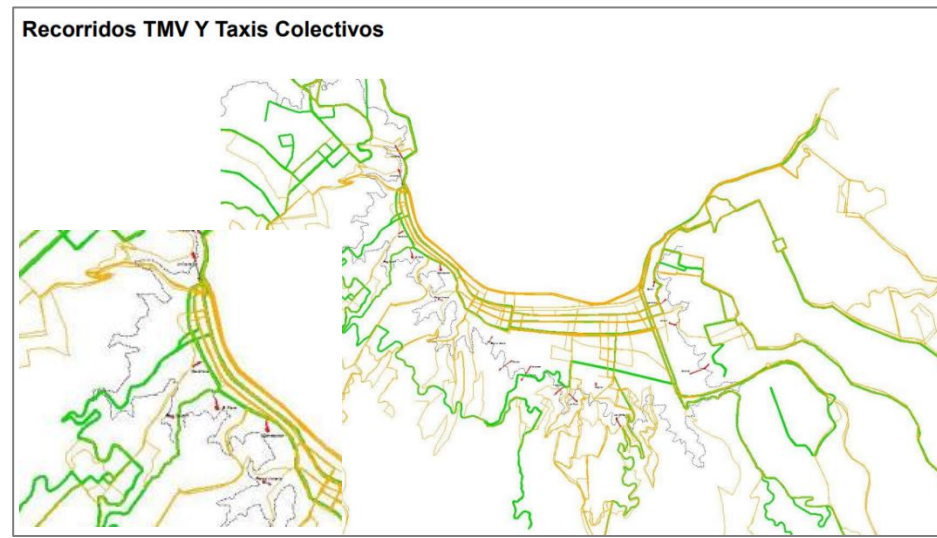
Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 6 SPM y distritos censales barrio puerto



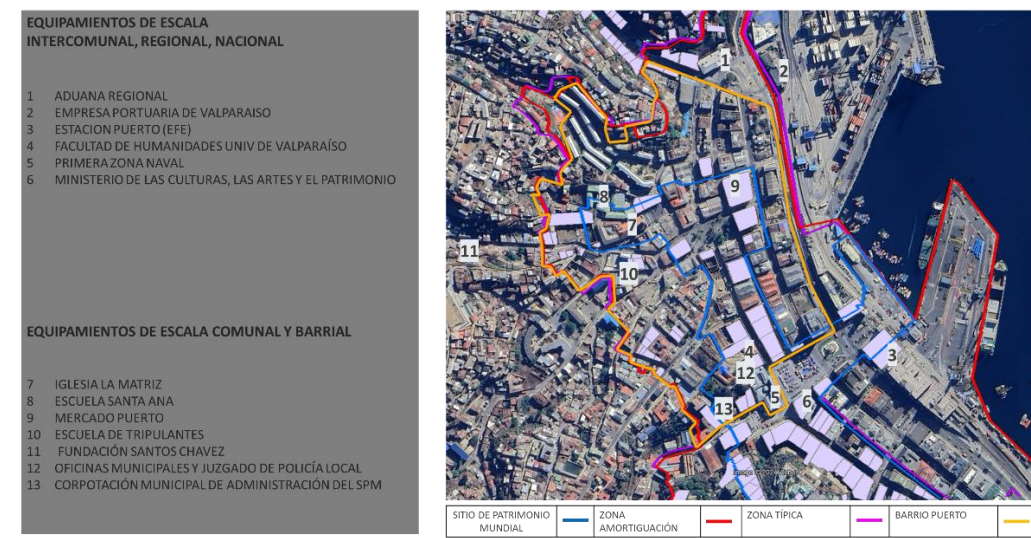
Fuente: Sustentabilidad Económica del Sitio Patrimonio Mundial. BID, P Trivelli y Cia. 2011

Imagen 7 Recorrido de transporte público, buses (amarillo) taxis colectivos (verdes)



Fuente: Informe “Sustentabilidad del sistema de Ascensores de Valparaíso” P Undurraga (2013)

Imagen 8 Localización principales equipamientos escalas barrial, comunal, intercomunal, regional y nacional



Fuente: Elaboración propia (noviembre. 2024)

B. Población

Mientras a nivel comunal la población aumentó entre 2002-2017 (7,5%), en el SPM decreció sostenidamente (-34,8%), evidenciando que la inscripción no produjo efecto directo en el repoblamiento (Cáceres, 2024). De los 4 distritos que presentaron variación negativa, sobresale el Puerto con casi -63% entre 2002-2017, el mayor comunal; seguido por 2 distritos del sector (Santo Domingo y Cordillera).

Dicha población presenta un índice de vulnerabilidad social alto¹⁷, 46,73 para el Barrio Puerto y 34,52 para el Cerro Cordillera, similar a los barrios periféricos, contrastando con el resto del SPM en cuanto al nivel socioeconómico. Asimismo, tiene un significativo porcentaje de adultos mayores y que son jefes de hogar; siendo el grupo etario que proyecta mayor crecimiento a nivel comunal.

Tabla 2 Comparativo población SPM y comuna.

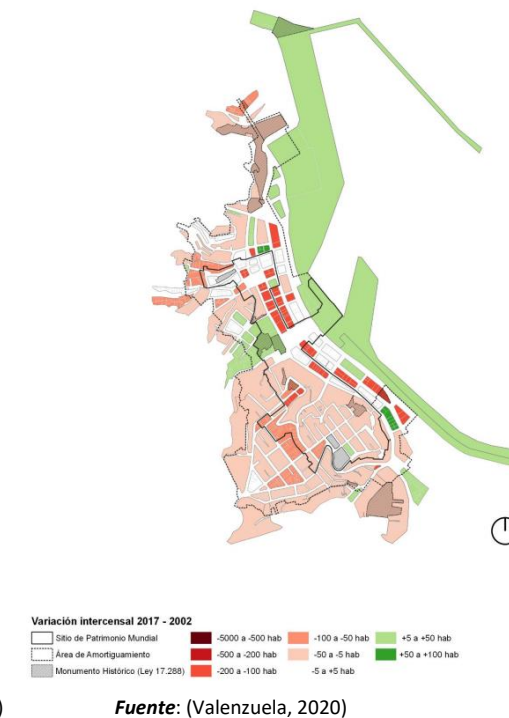
	SITIO PATRIMONIO MUNDIAL			COMUNA VALPARAÍSO		
	1992	2002	2017	1992	2002	2017
POBLACIÓN TOTAL	4396	2938	1916	281707	275982	296655
% COMUNA	1,56%	1,06%	0,65%			
VARIACIÓN INTERCENSAL		-1458	-1022		-5725	20673
% VARIACIÓN		-33,2%	-34,79%		-2,03%	7,49%

Tabla 3 Variación de población en SPM 2002-2017

DISTRITO		POBLACION CENSO		VARIACION	%	UBICACIÓN COMUNAL
Nº	NOMBRE	2002	2017			
3	Cº SANTO DOMINGO	18280	16997	-1283	-7,02%	13º
4	PUERTO	474	177	-297	-62,66%	1º
5	Cº CORDILLERA	17526	16253	-1273	-7,26%	12º
6	Cº ALEGRE	7625	6124	-1501	-19,69%	4º
7	COMERCIO	957	1265	308	32,18%	24º

Fuente: Elaboración propia en base a información del Departamento de Gestión Patrimonial IMV (censo 2017)

Imagen 9 Comparativo población distritos del SPM

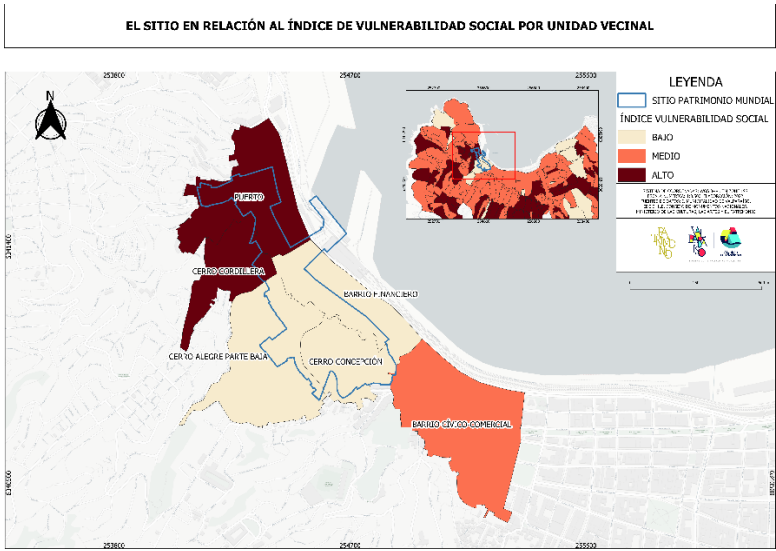


Fuente: (Valenzuela, 2020)

¹⁷ Según datos del Registro Social de Hogares

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 10 Índice de Vulnerabilidad Social en el SPM



Fuente: Departamento de Gestión Patrimonial IMV

Imagen 11 Comparación grupos etarios SPM y Comuna

	ADULTOS MAYORES SITIO PATRIMONIO MUNDIAL (2017)					
	POBLACION TOTAL	ADULTOS MAYORES	% ADULTOS MAYORES	% ADULTOS MAYORES COMUNA	TOTAL HOGARES	% HOGARES CON JEFATURA ADULTO MAYOR
UV 79	1.181	293	25%		717	238
UV 134	1.243	312	25%		806	267
UV 183	436	112	26%		253	87
TOTAL SPM	2.860	717	25%	2%	1.776	592

	ADULTOS MAYORES COMUNA VALPARAÍSO				
	CENSO 2017	% POBLACION	PROYECCIÓN 2024	VARIACION	% VARIACION
POBLACION	296.655		320816	24161	8%
0 a 14	52.698	18%	52.366	-332	-1%
15 a 29	76.183	26%	72.612	-3.571	-5%
30 a 44	57.911	20%	67.836	9.925	17%
45 a 64	70.240	24%	75.406	5.166	7%
65 o mas	39.623	13%	52.596	12.973	33%

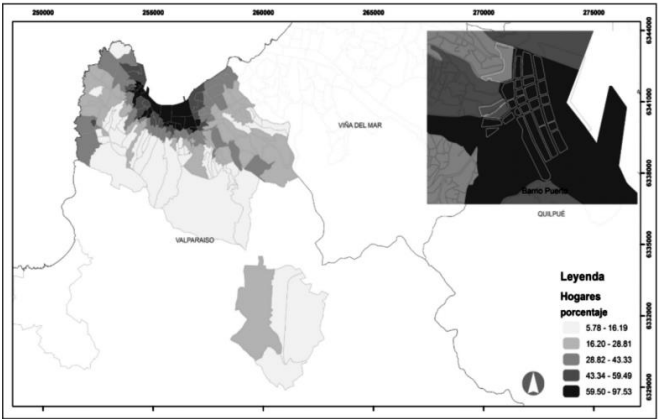
Fuente: Elaboración propia en base a <https://adis.gob.cl/> y <https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales>

C. Vivienda

Coincidente con el despoblamiento, existe “una baja concentración de viviendas y sectores que presentan un gran volumen de viviendas vacías o con usos irregulares” (Valenzuela, 2020), manifestado en la cantidad de manzanas

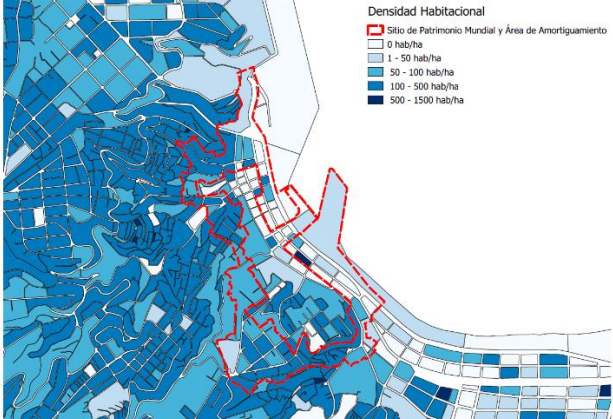
despobladas. La tenencia residencial corresponde casi exclusivamente a arriendo (sobre 90%), caracterizada por una situación particular de vulnerabilidad (Marin T y otros, 2017).

Imagen 12 Porcentaje de hogares que habitan una vivienda arrendada según Censo 2012



Fuente: (Marin T y otros, 2017)

Imagen 13 Densidad de población en SPM



Fuente: (Valenzuela, 2020)

La comuna presenta el mayor déficit cuantitativo regional y metropolitano (45%), cuyo 42% corresponde a viviendas irrecuperables, requiriendo de 9.024 viviendas nuevas. Territorialmente este déficit no está en el SPM, pero sí en

sectores aledaños (Playa Ancha, cerros Domingo y Cordillera, y El Almendral); la subutilización del sector podría acoger casi el 10% del requerimiento (Tabla 5).

Tabla 4 Comparativo déficit habitacional entre comuna, región y área metropolitana

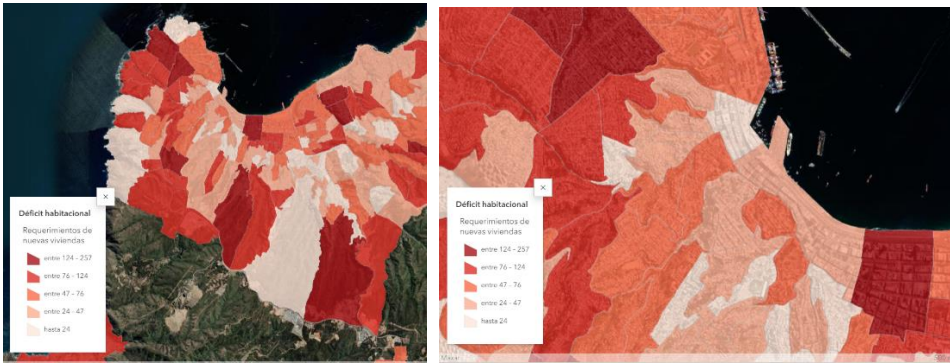
COMPONENTE	DEFICIT CUANTITATIVO COMUNA DE VALPARAISO		DEFICIT CUANTITATIVO REGIÓN DE VALPARAISO	
VIVIENDAS IRRECUPERABLES	4.065	45%	14.434	42%
ALLEGAMIENTO EXTERNO	3.427	38%	12.224	35%
ALLEGAMIENTO INTERNO HACINADO E INDEP	1.532	17%	7.957	23%
TOTAL DEFICIT CUANTITATIVO	9.024	100%	34.615	100%

COMUNA	VIVIENDAS IRRECUPERABLES	ALLEGAMIENTO EXTERNO	ALLEGAMIENTO INTERNO HACINADO E INDEP	TOTAL DEFICIT CUANTITATIVO	% TOTAL AREA METROPOLIT.
VALPARAISO	4.065	3.427	1.532	9.024	45%
VIÑA DEL MAR	2.466	3.011	1.096	6.573	33%
CONCON	225	232	119	576	3%
QUILPUE	949	656	445	2.050	10%
VILLA ALEMANA	788	453	417	1.658	8%
TOTAL AREA METROPOLITANA				19.881	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Déficit habitacional cuantitativo, Censo 2017, Región de Valparaíso (MINVU)

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 14 Localización del déficit habitacional cuantitativo comuna y entorno Barrio Puerto



Fuente: Déficit habitacional cuantitativo, Censo 2017, Región de Valparaíso (MINVU)

Tabla 5 Estimación subutilización residencial Barrio Puerto

Table with 4 columns: Category, ESTIMACIÓN SUP SUBUTILIZADA* (M2), ESTIMACIÓN UNIDADES DE VIVIENDAS, and ESTIMACIÓN POBLACIÓN. Rows include SITIOS ERIAZOS, INM. ABANDONADO / INHABITABLE, TOTAL, 50% DESTINO RESIDENCIAL**, 80% SUP VIVIENDAS (20% AREAS COMUNES), and a summary row for SUPERFICIE DE 52 M2 (DS 49).

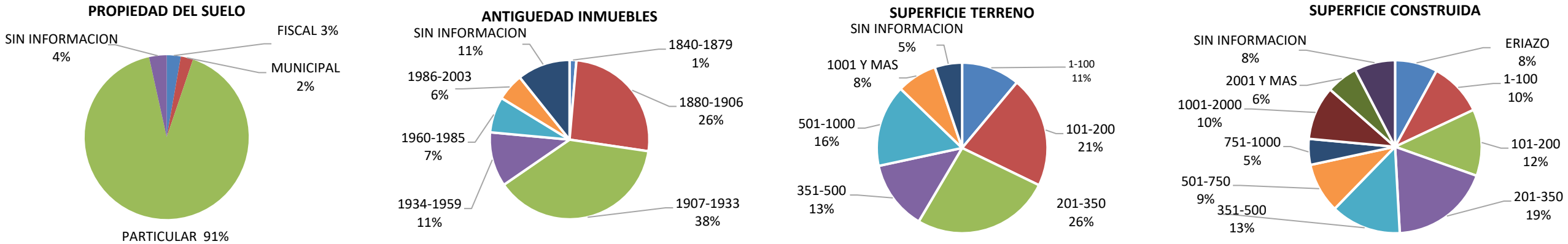
Fuente: Elaboración propia en base a Catastro realizado y PRC vigente

D. Tipologías edificatorias

Las principales alturas son 2 y 3 pisos, materialidad de Albañilería y hormigón (plan), y estructura de madera con adobe y adobe (cerros)18. Un 27% de los inmuebles es anterior a 1906 (terremoto) y un 66% anterior a 1959; 30% de las superficies construidas tienen más de 500 m2, y 16% más de 1.000 m2. La propiedad es mayoritariamente privada, bajo diversas figuras y distintas instituciones19.

Los principales destinos del área, usos mixtos (comercial-habitacional), han bajado su intensidad del 2003 a la fecha; el despoblamiento ha atraído bodegaje (6% del total) y/o destinación informal a otros usos (Valenzuela, 2020). Con equipamientos educacionales y culturales en el pie de cerro.

Imagen 15 Gráficos tipos de inmuebles del sector



Fuente: Elaboración propia en base a información SII.

Imagen 16 Registro fotográfico tipologías edificatorias del sector



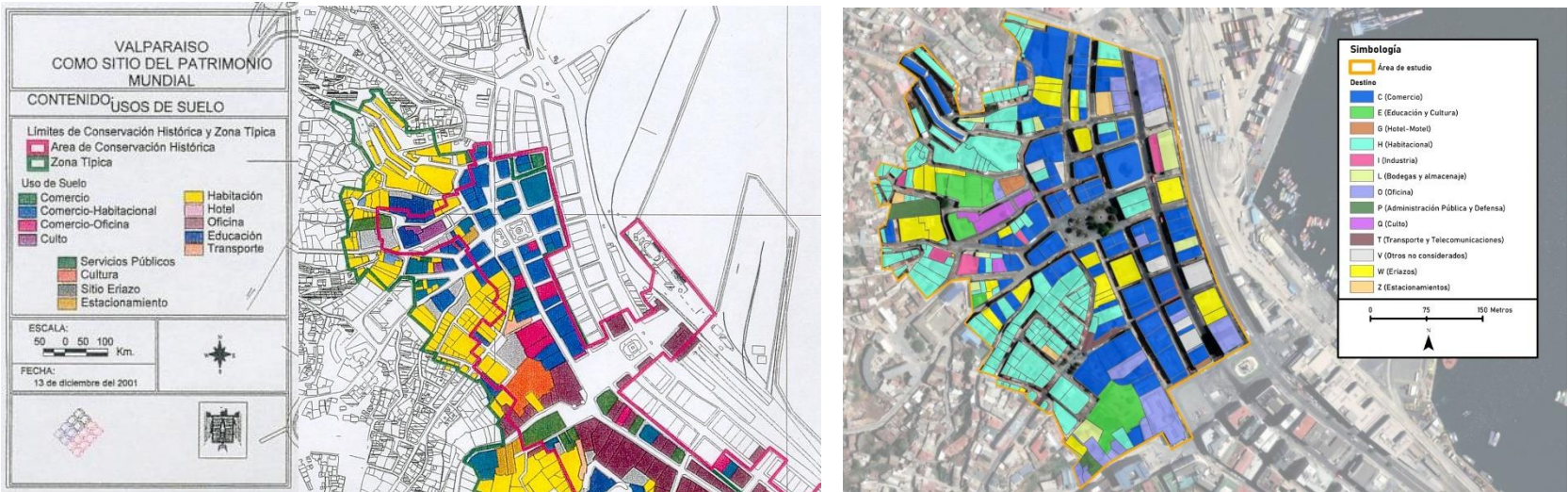
Fuente: Elaboración propia (octubre y noviembre 2024)

18 Ver ANEXO 3

19 Ver ANEXO 4

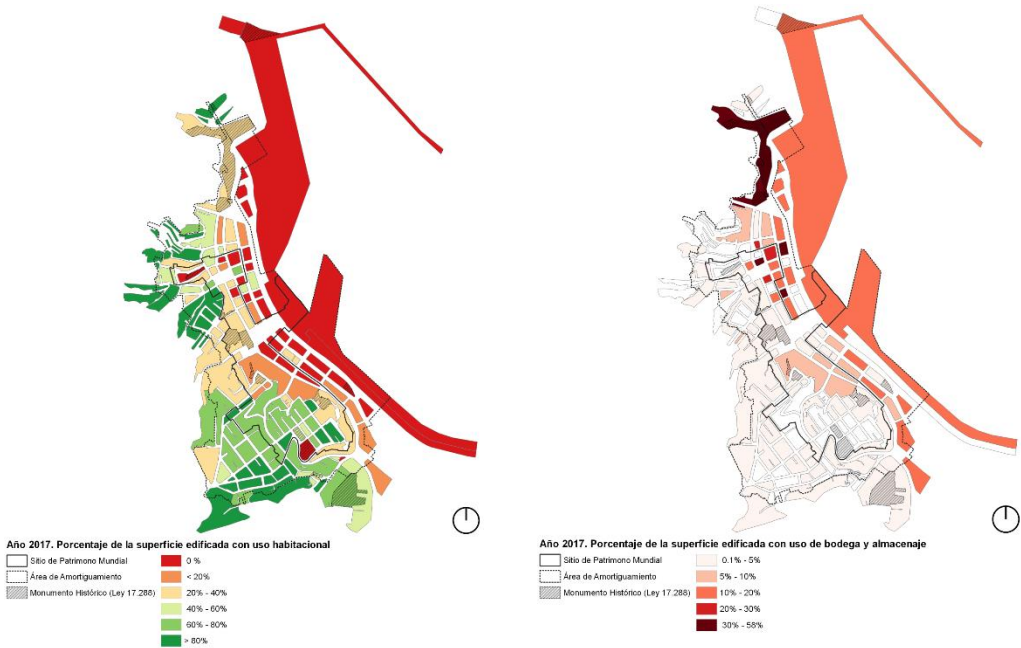
Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 17 Comparativo destinos 2003 y 2023



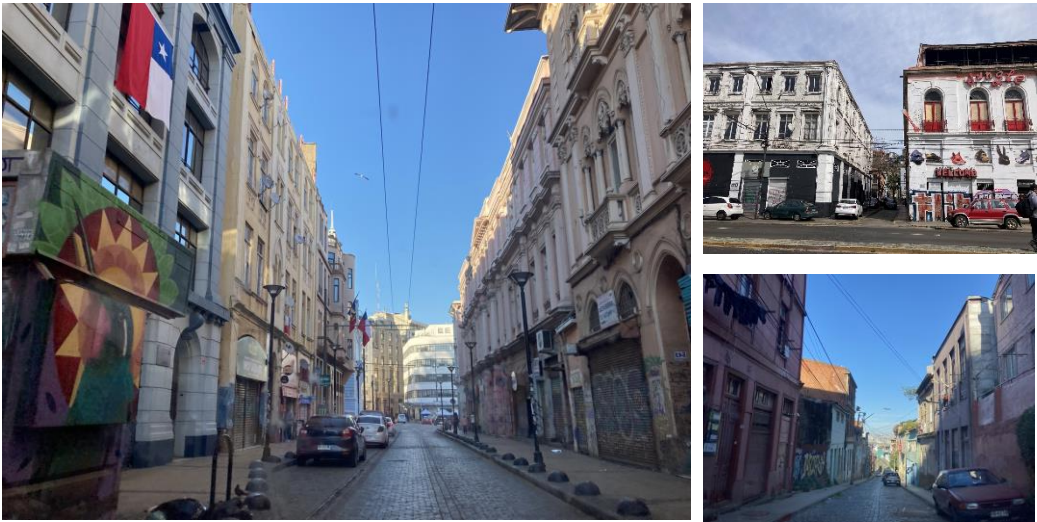
Fuente: Instructivo de Intervención ZT (2003); Elaboración propia en base a información SII (2023)

Imagen 18 Porcentaje superficie edificada con uso residencial y bodegaje.



Fuente: (Valenzuela, 2020)

Imagen 19 Inmuebles sector Barrio Puerto



Fuente: Elaboración propia (septiembre 2024)

E. Estado de conservación de la edificación²⁰

a) Deterioro

- De los 289 predios, 68 (23,5 %) fueron transformados entre 2003 y 2025, de los cuales 52 (76,5%) están deteriorados hoy.
- Actualmente hay 34 sitios erizados y 18 inmuebles abandonados-inhabitables, un 17,6 % del sector, la mayoría en el plan.

- El deterioro general aumentó 200% respecto del 2003, 189 % los sitios erizados y 225% los inmuebles abandonados-inhabitables.
- 17 de los 18 sitios erizados y 3 de los 8 inmuebles abandonados-inhabitables existentes el 2003, siguen en esa condición.
- 2 de los 8 abandonados-inhabitables el 2003 y 5 de los del 2008, son erizados hoy.

²⁰ Ver ANEXO 5 y ANEXO 6

Tabla 6 Seguimiento de deterioro sector Barrio Puerto 2003 a 2024

AÑO 2003		AÑO 2008		AÑO 2013		AÑO 2018		AÑO 2024	
ERIAZO	ABANDONO INHABITABLE	ERIAZO	ABANDONO INHABITABLE	ERIAZO	ABANDONO INHABITABLE	ERIAZO	ABANDONO INHABITABLE	ERIAZO	ABANDONO INHABITABLE
18	8	23	13	29	15	31	17	34	18
6,2%	2,8%	8,0%	4,5%	10,0%	5,2%	10,7%	5,9%	11,8%	6,2%
9,0%		12,5%		15,2%		16,6%		18,0%	

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno y registros previos realizados por estudiante en práctica Diego Cobs.

Imagen 20 Sitios eriazos Barrio Puerto



Fuente: Elaboración propia en base registro fotográfico en terreno (septiembre a noviembre 2024) por estudiante en práctica Diego Cobs.

Imagen 21 Inmuebles abandonados/inhabitables Barrio Puerto



Fuente: Elaboración propia en base registro fotográfico en terreno (septiembre a noviembre 2024) por estudiante en práctica Diego Cobs.

- De los 41 ICH del sector, 15 sufrieron transformaciones, dando cuenta que:
- Su deterioro de ha aumentado un 300%, con 3 en condición de eriazos y 6 abandonados-inhabitables.
 - 1 se mantiene eriazo y 1 abandonado-inhabitable desde el 2003.
 - 2 de los 3 abandonados-inhabitables en 2008, hoy son eriazos, 1 tiene proyecto de recuperación no ejecutado.
 - 3 fueron recuperados sin tener deterioro previo y 2 estando abandonados-inhabitables.

Tabla 7 Seguimiento de deterioro ICH sector Barrio Puerto

AÑO 2003		AÑO 2008		AÑO 2013		AÑO 2018		AÑO 2024	
ERIAZO	ABANDONO INHABITABLE	ERIAZO	ABANDONO INHABITABLE	ERIAZO	ABANDONO INHABITABLE	ERIAZO	ABANDONO INHABITABLE	ERIAZO	ABANDONO INHABITABLE
1	2	1	4	3	4	3	6	3	6
2,4%	4,9%	2,4%	9,8%	7,3%	9,8%	7,3%	14,6%	7,3%	14,6%
7,3%		12,2%		17,1%		22,0%		22,0%	

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno y registros previos realizados por estudiante en práctica Diego Cobs.

Imagen 22 ICH abandonados/inhabitables



Fuente: Elaboración propia en base registro fotográfico en terreno (septiembre a noviembre 2024) por estudiante en práctica Diego Cobs.

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 23 Registro proceso deterioro ICH 2019-5, estado 2002, incendio 2006, estado 2024.



Imagen 24 Prensa 2002 a 2003



Fuente: Archivo propio

b) Recuperación:

- Ha sido escasa, solo 4,8 % fueron recuperados desde 2003.
- Con relativo foco en deterioro (53%) de 15 proyectos ejecutados, 2 eran sitios eriazos y 6 abandonados-inhabitables; de los 4 proyectos no ejecutados, 1 es sitio eriazo y 1 abandonado-inhabitable.

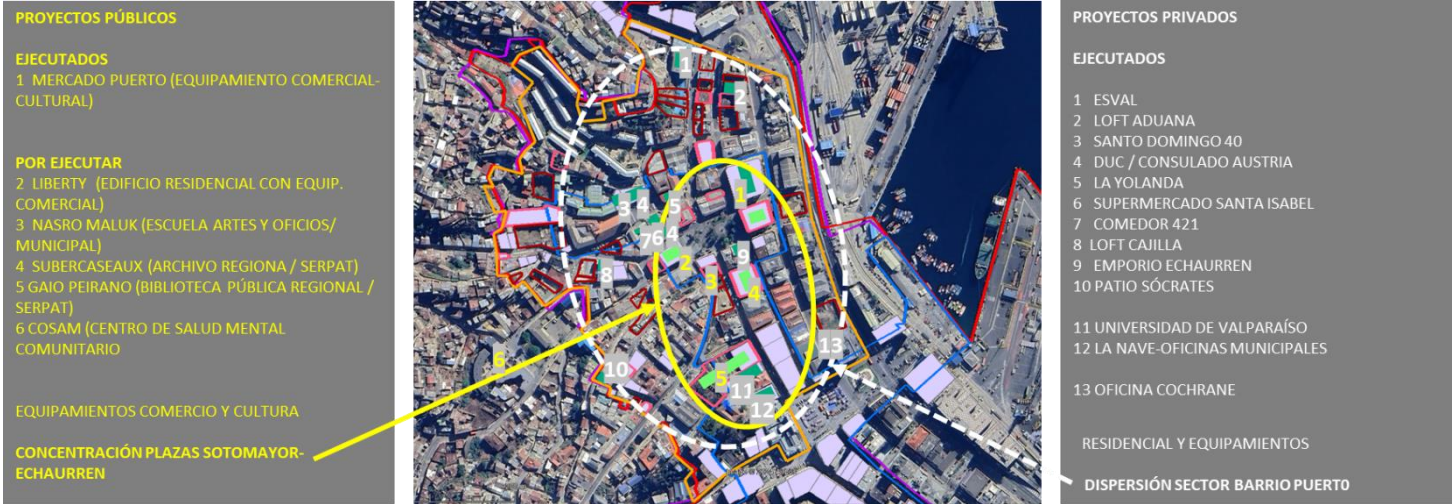
La mayoría de los proyectos ejecutados son iniciativas privadas (13 de 15), con destino residencial y equipamientos comerciales, culturales y oficinas; y distribuidos territorialmente en el sector. Desde el sector público están el Mercado Puerto y La Nave; con proyectos de equipamientos culturales concentrados en calle Serrano.

Tabla 8 Seguimiento de recuperación sector Barrio Puerto

AÑO 2003		AÑO 2008		AÑO 2013		AÑO 2018		AÑO 2024	
PROY EJECUTADO	PROY NO EJECUTADO	PROY EJECUTADO	PROY NO EJECUTADO	PROY EJECUTADO	PROY NO EJECUTADO	PROY EJECUTADO	PROY NO EJECUTADO	PROY EJECUTADO	PROY NO EJECUTADO
1	0	6	0	9	4	10	5	14	5
0,3%	0,0%	2,1%	0,0%	3,1%	1,4%	3,5%	1,7%	4,8%	1,7%

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno y registros previos realizados por estudiante en práctica Diego Cobs.

Imagen 25 Localización Proyectos Públicos y Privados, ejecutados y no ejecutados.



Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno y registros previos realizados

Imagen 26 Proyectos Ejecutados Barrio Puerto



Fuente: Elaboración propia en base registro fotográfico en terreno (septiembre a noviembre 2024) por estudiante en práctica Diego Cobs.

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

- De los 15 ICH transformados:
- 5 han sido recuperados, de los cuales 2 estaban previamente abandonados-inhabitables.
 - De los 3 ICH eriazos hoy, solo 1 tiene proyecto por ejecutar.

Tabla 9 Seguimiento recuperación ICH sector Barrio Puerto

AÑO 2003		AÑO 2008		AÑO 2013		AÑO 2018		AÑO 2024	
PROY EJECUTADO	PROY NO EJECUTADO	PROY EJECUTADO	PROY NO EJECUTADO	PROY EJECUTADO	PROY NO EJECUTADO	PROY EJECUTADO	PROY NO EJECUTADO	PROY EJECUTADO	PROY NO EJECUTADO
1	0	1	0	3	3	3	4	5	4
2,4%	0,0%	2,4%	0,0%	7,3%	7,3%	7,3%	9,8%	12,2%	9,8%

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno y registros previos realizados por estudiante en práctica Diego Cobs.

Imagen 27 Proyectos ejecutados en ICH del Barrio Puerto

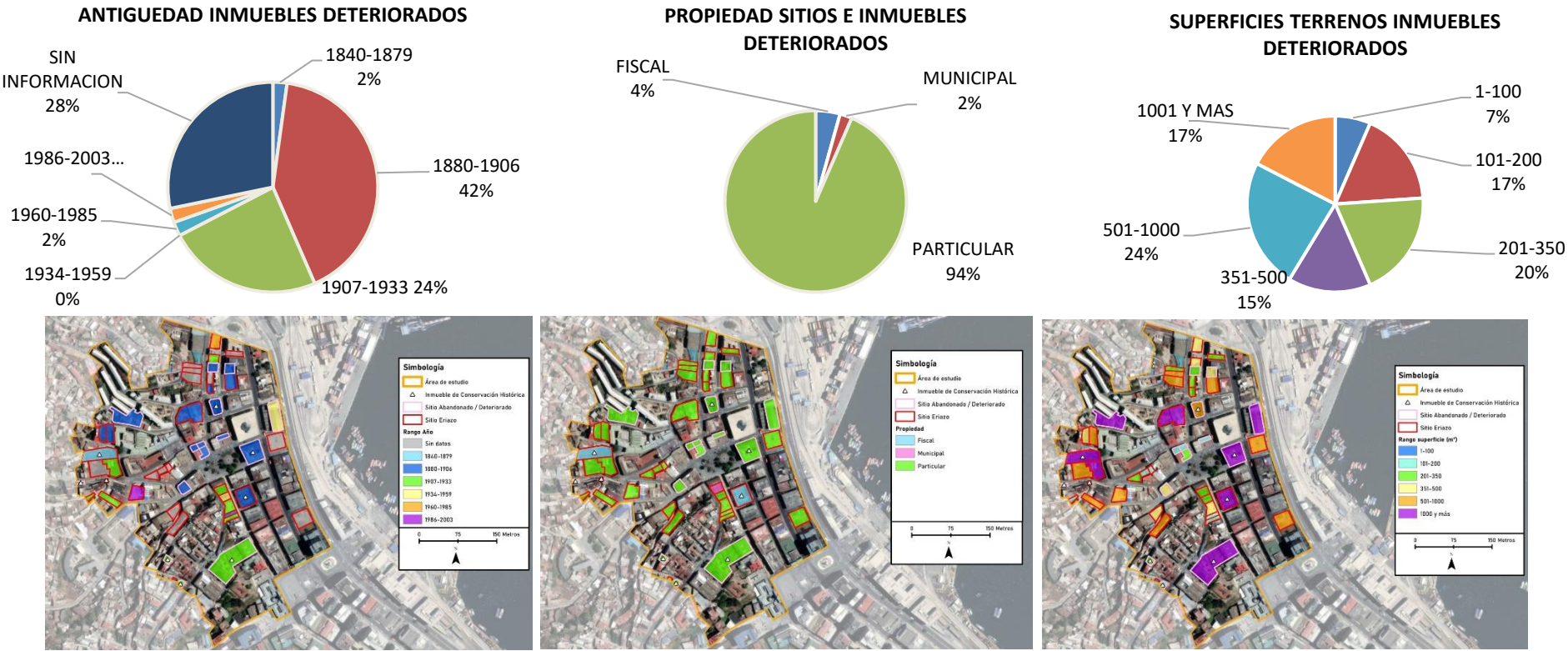


Fuente: Elaboración propia en base registro fotográfico en terreno (septiembre a noviembre 2024), por estudiante en práctica Diego Cobs.

Los factores de deterioro²¹ están relacionados con la antigüedad (66% sobre 90 años, 41% sobre 100 años) y falta de mantención, dada por desinterés y/o falta de capacidad del privado (93%), para invertir en grandes superficies (43% sobre 500 m2 y 18% sobre 1.000 m2 de terreno). Sin embargo, hay capacidad de adaptación al medio (urbano y

arquitectónico) cuyas tipologías edificatorias tienen potencial de aprovechamiento por estado de conservación, flexibilidad del sistema constructivo, versatilidad programática, y valor de suelo. El sector presenta una alta vulnerabilidad frente amenaza de incendio, y media y alta frente a sismo; siendo comparativamente mayor que en otros sectores del SPM.

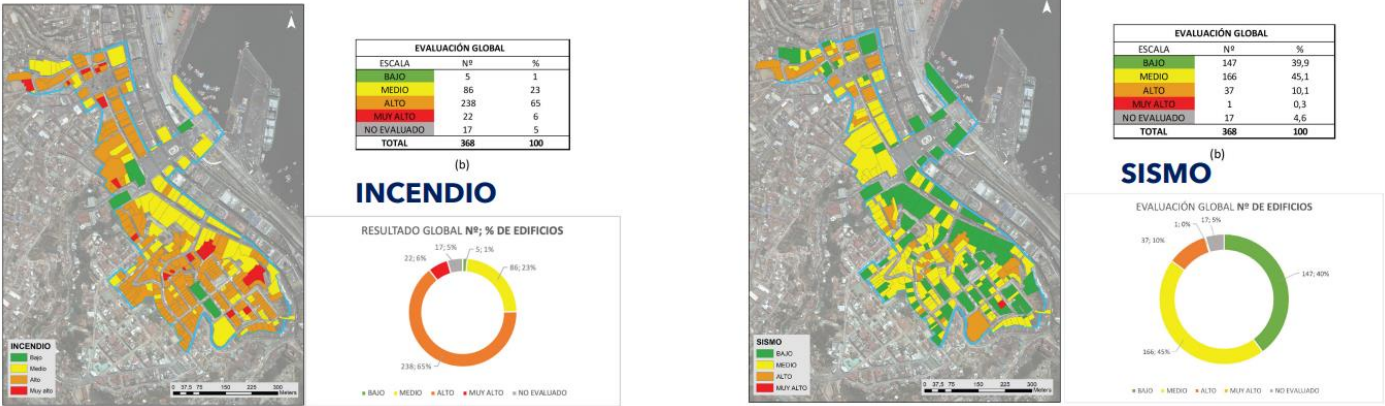
Imagen 28 Antigüedad, propiedad y tamaño de terrenos de inmuebles deteriorados



Fuente: Elaboración propia en base a información SII

²¹ Ver ANEXO 7

Imagen 29 Nivel de amenaza de incendio y sismo del SPM



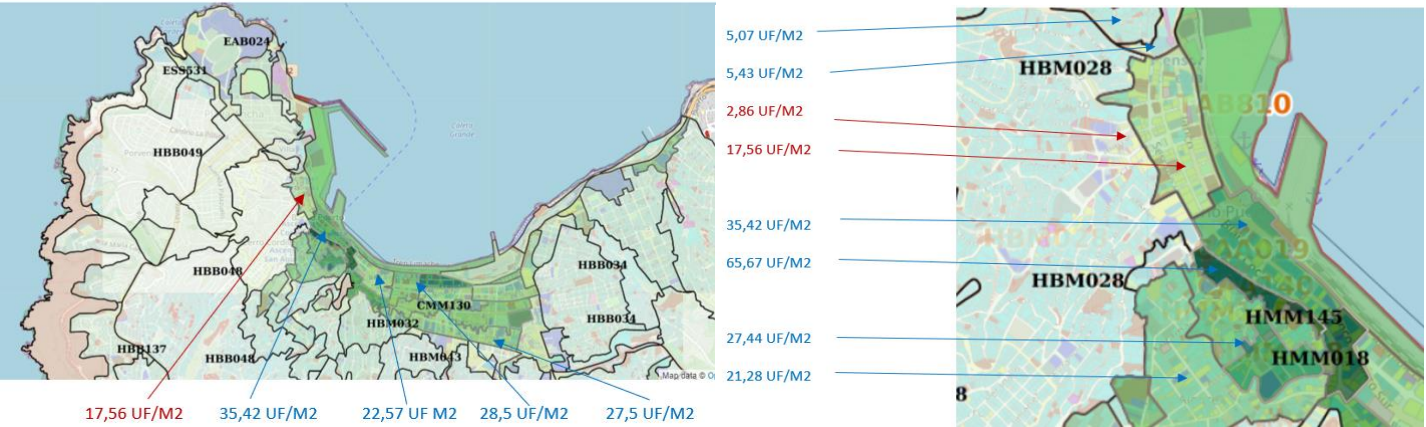
Fuente: Gestión de riesgo de desastres del Sitio Patrimonio Mundial, Área histórica de la ciudad puerto de Valparaíso (2003) UTFSM y CMASPM.

F. Valor de suelo

El valor del suelo²² del plan (17,54 UF/m²) es menor que sectores colindantes del SPM (-50% y -74%); los cerros Santo Domingo y Cordillera (2,86 UF/m²) mucho menor que los cerros Alegre y Concepción (-85% y -90%). Diferencias que dan cuenta de inequidades territoriales y subvaloración del Barrio Puerto, una obsolescencia económica en que edificios

históricos valen menos que el terreno que ocupan, afectando negativamente su la preservación (BID (Rojas E, Lanzafame F), 2011). Devaluación que se acentúa con concentración de factores de riesgo social y situacional que inciden en la seguridad del sector.

Imagen 30 Comparativo valor de suelo Barrio Puerto y zonas colindantes



Fuente: Observatorio de Mercado de Suelo Urbano 2022.

2.2 ATRIBUTOS PATRIMONIALES

A. Valor Universal Excepcional (VUE) de UNESCO

La inscripción del SPM consideró su autenticidad e integridad²³ indicando que los atributos del VUE resultan de “elementos materiales constitutivos de la ciudad, que en virtud de esa adaptación al medio cobraron originalidad y valor universal. Se trata de su trazado, su arquitectura, sus espacios públicos y sus principales y más destacados elementos de conexión cerro-plan, los ascensores” (Consejo de Monumentos Nacionales, 2004).

Si bien el criterio de inscripción da cuenta de atributos de índole material, estos soportes físicos dan cabida a diferentes expresiones de patrimonio intangible, cómo prácticas sociales constituyentes de “importantes proveedores de significado e identidad para los ciudadanos, a su vez, pilares críticos de la interacción y la estabilidad social” (Rojas, 2024), se trata de “valores inmateriales como la continuidad en el tiempo y la identidad; los usos tradicionales; el papel del espacio público como lugar de interacción social y otros factores socioeconómicos, como la integración social” (ICOMOS, 2011).

²² Observatorio del Mercado de Suelo 2020, en <https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html>

²³ Inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial el 2003 (Nº 959 rev) bajo el criterio (iii) “aportar un testimonio único, o al menos excepcional, sobre una tradición cultural o una civilización viva o desaparecida”. UNESCO, Directrices prácticas para la Aplicación de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural (1972)

B. Valores patrimoniales intangibles del Barrio Puerto

Se trata de aquel “patrimonio cultural intangible desarrollado desde los sectores más populares de la ciudad” (Ortega, 2018), el sector que se traduce en articulación vecinal, intercambio cultural, construcción de redes que conforman dinámicas de pertenencia²⁴, relevadas tempranamente en instancias técnico-ciudadanas²⁵, debido a percepción de valores desatendidos, como “las diversas funciones adquiridas por la población o el área urbana en el curso de la historia (...) y que cualquier amenaza a estos valores comprometería la autenticidad” (ICOMOS, 1987), como la identificación, distinción y difusión de atributos de asociados a redes de consumo local y tradicional, promoviendo su labor social,

cultural y comercial (Ciudadanos por Valparaíso, 2011) y resaltando el “testimonio de la impronta cultural de inmigrantes en la ciudad, dando cuenta de una identidad local genuina” (Undurraga, 2011).

Constituyendo advertencias ante recambios y transformaciones de lugares que "en sí mismos tienen componentes insustituibles que se expresan como un gesto espontáneo en la vida cotidiana de la ciudad" y que "por el hecho de existir le imprime un valor especial" (Ciudadanos por Valparaíso, 2011)

Imagen 31 Registro actividades socio identitarias Barrio Puerto



Fuente: <https://corporacionlamatriz.cl/> y <https://www.facebook.com/barriopuertodevalparaiso/>

Imagen 32 Campañas Ciudadanas 2001 a 2013.



Fuente: Archivo Organización Comunitaria Funcional “Ciudadanos por Valparaíso”.

2.3 REGULACIONES PATRIMONIALES

A. Zona Típica Área Histórica de Valparaíso²⁶

Indica que valores y atributos son, en lo urbano, la capacidad de adaptación al contexto y su singular resultado; y en lo arquitectónico, la variedad de estilos y tipologías, con soluciones simples y elaboradas²⁷.

Los únicos lineamientos²⁸, del Sector Plaza Echaurren y calle Serrano, condicionan intervenciones según categorías de valor patrimonial (alto, intermedio y sin valor) y estado de conservación (bueno, regular, mal), los de alto valor y regular estado, no deben alterar “sus condiciones volumétricas o morfológicas originales” (Consejo de Monumentos Nacionales, 2018).

²⁴ https://www.facebook.com/barriopuertodevalparaiso?locale=es_LA;

²⁵ Encuentro “La Ciudad Para el Habitante” realizados en Biblioteca Pública Santiago Severín (2001), y Teatro Condell (2003). Campaña “Lugar Valioso, en reconocimiento a su labor” lanzada el día del Patrimonio Cultural (2001), de la organización Ciudadanos por Valparaíso.

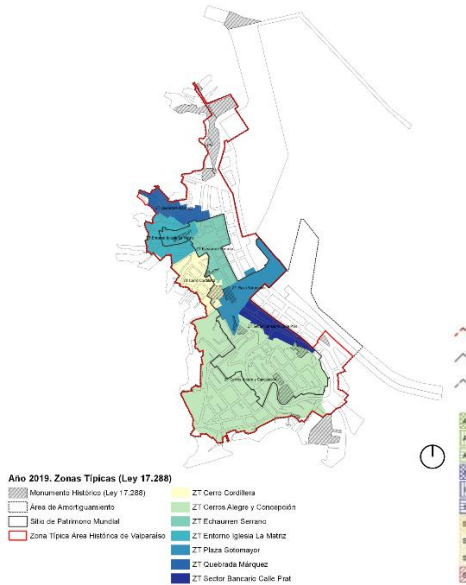
²⁶ Decreto Exento N° 605 del 31.08.2001. MINEDUC

²⁷ Ver ANEXO 8

²⁸ Según Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas de la Ley N° 17.288. Decreto N° 233 del 08.2016 MINEDUC

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 33 Sectorización ZT



Fuente: (Valenzuela, 2020)

Imagen 34 Categorías de edificación.



Fuente: Lineamientos para las normas de intervención zona típica o pintoresca sector plaza Echaurren y calle Serrano

Imagen 35 Criterios de intervención generales aplicables a cada categoría

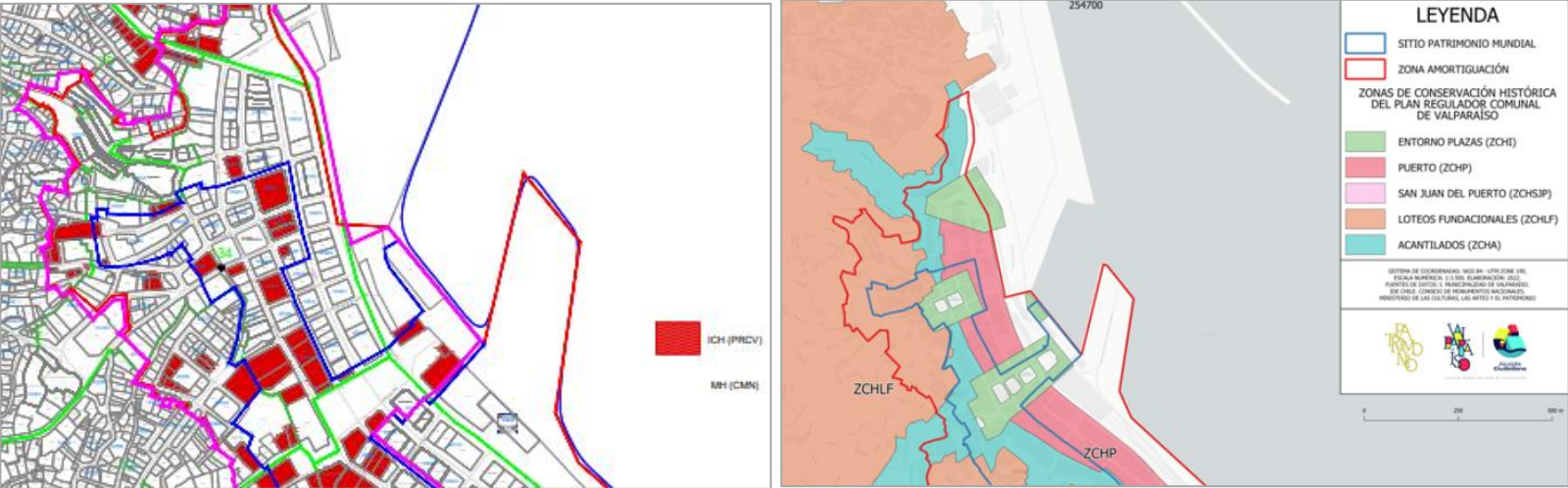
RESUMEN DE CATEGORÍAS PROPUESTAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN GENERALES INMUEBLES DE ALTO VALOR			
Categorías		Descripción de categoría y criterios de intervención generales	
Calificación	Estado Conservación		
ALTO VALOR	Bueno	AB	Inmuebles que sólo requieren acciones de conservación preventiva y eventuales mejora en sus condiciones de habitabilidad o seguridad.
	Regular	AR	Inmuebles que requieren acciones de intervención en distintos grados para conservar su valor y/o mejorar condiciones de estabilidad, seguridad o habitabilidad, siempre y cuando no alteren condiciones volumétricas o morfológicas originales.
	Mal	A	Inmuebles presentan mal estado de conservación, poniendo en riesgo su valor, así como también la seguridad de sus ocupantes, por lo que requieren acciones de intervención inmediatas, siempre sin alterar sus condiciones volumétricas o morfológicas originales.
VALOR INTERMEDIO	Bueno	IB	Inmuebles que pueden ser sujeto de intervenciones cuando éstas conserven o propicien la puesta en valor de la zona protegida, además de acciones de conservación preventiva y eventuales mejoras en condiciones de habitabilidad o seguridad.
	Regular	IR	Inmuebles que requieren acciones de intervención en distintos grados para mejorar condiciones de estabilidad, seguridad o habitabilidad, los cuales pueden llegar a modificar aspectos volumétricos o morfológicos, en la medida que estas conserven o propicien la puesta en valor de la Zona Típica.
	Mal	IM	Inmuebles que requieren acciones de intervención inmediatas, los cuales pueden llegar a modificar aspectos morfológicos u ornamentales, en la medida que estas propicien la puesta en valor de la Zona Típica.
SIN VALOR O DISCORDANTES	Bueno	SB	Inmuebles que pueden ser sujetos tanto a acciones de mejora en aspectos de habitabilidad, seguridad o estabilidad, como también a modificaciones mayores para mantener o aumentar el valor de la Zona Típica, como ampliaciones, alteraciones, etc.
	Regular	SR	Inmuebles que, dado su regular estado de conservación, requieren acciones de intervención en distintos grados para mejorar condiciones de estabilidad, seguridad o habitabilidad. Serán pertinentes aplicables criterios de compatibilidad y consolidación estructural.
	Mal	SM	Inmuebles que requieren acciones de intervención inmediatas, como también modificaciones mayores para mantener o aumentar el valor de la Zona Típica.

A. Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, PRC²⁹

Considera 41 ICH y 4 ZCH: Cerros del Anfiteatro (ZCHLF), Plan (ZCHP), Borde Mar y Acantilados (ZCHA) y Entorno de Plazas (ZCHI); se busca cautelar “autenticidad del bien”, “patrones de asentamiento”, controlando impactos indeseados

en la transformación del paisaje urbano y resguardando atributos urbanísticos como “cualidad de anfiteatro”, “derecho a vista”, “copropiedad del ojo” y arquitectónicos declarando ICH. (Municipalidad de Valparaíso, 2004).

Imagen 36 ICH y ZCH en Barrio Puerto



Fuente: Municipalidad de Valparaíso, 2022

Prohíbe³⁰ vivienda en 1° piso en el plan, con ocupación predial 100% en ZCHP y 70% en ZCHLF. Promueve distintas alturas³¹ en contraposición a las existentes (10 a 15 m): 30 m (V5) y altura libre (V7); las restringe entorno a plazas y aplica rasantes negativas (-45° y -5°)³² resguardando “la visión panorámica del paseo mirador” (Municipalidad de Valparaíso, 1997); en ZCHLF permite agregar 1 piso en inmuebles preexistentes y máximo 4 pisos en sitios eriazos.

No define densidad ni coeficiente de constructibilidad. Siendo una suma de modificaciones parciales, con distintos propósitos, carece de abordaje sistémico e integral. En lo patrimonial, contiene normas³³ que exceden atribuciones, omite³⁴ planos de detalles y normas urbanísticas específicas; las fichas de ZCH e ICH son obsoletas e incompletas.

²⁹ Ordenanza refundida, Decreto Alcaldicio N° 418, D.O. 21.04.2010

³⁰ Ver ANEXO 9

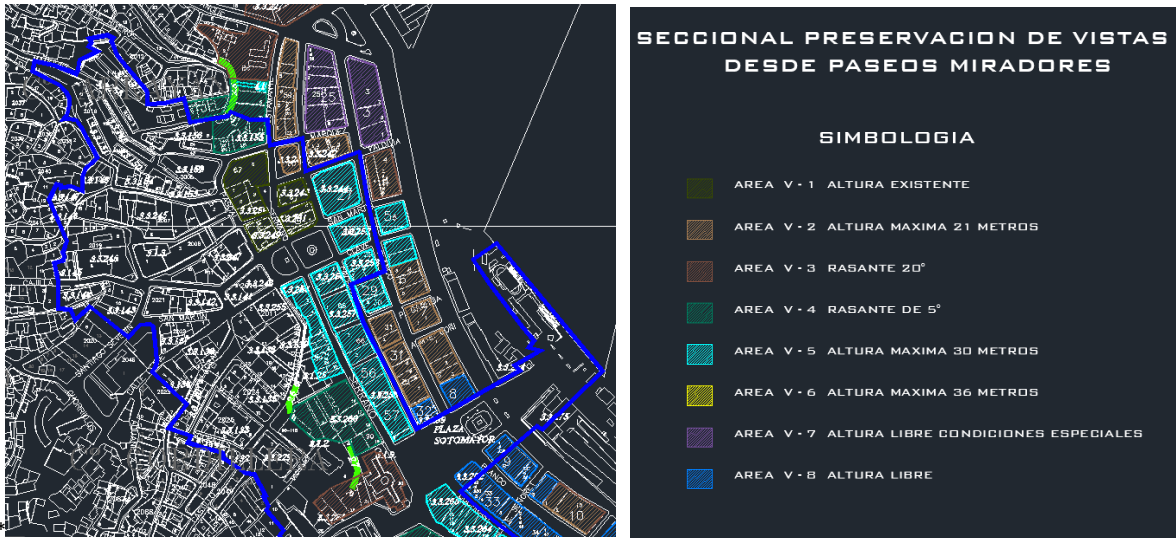
³¹ Área V, seccional de Preservación Vistas desde Paseos Miradores Resolución N° 31-04-001 del 26.08.1996 y Resolución N° 31-04-006 del 20.01.1996 del Gobierno Regional de Valparaíso, D.O. 04.10.1997

³² Artículo 18° Seccional Preservación de Vistas desde Paseos Miradores” el año 1997

³³ Artículos 12°, 16°, 25°

³⁴ Ord. N° 1029 (26.03.2019) SEREMI MINVU; Ord N° 2552 Contraloría General de la República; DDU 400 MINVU

Imagen 37 Zonas V (alturas) en el PRC vigente



Fuente: Extracto plano PRV-02, PRC Valparaíso

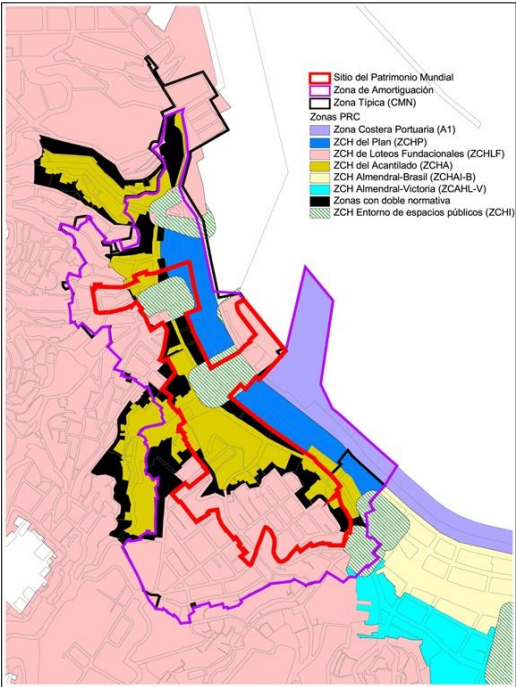
C. Instructivo SEREMI MINVU³⁵

Para solicitudes de demolición o refacción³⁶, indica que “no se autorizarán demoliciones totales ni parciales, a excepción que se trate de casos muy calificados (...) daño irreparable en la estructura (...) cuando la solicitud venga asociada a una restauración, reparación o reconstrucción (...) una mejora al sector donde se emplaza respecto de lo que existe y que apoye la revitalización del área”.

Para remodelaciones interiores, persigue no desvirtuar características originales y auténticas, “mejorar la habitabilidad interior de los recintos existentes” y ser un aporte al conjunto. (SEREMI MINVU, 2013).

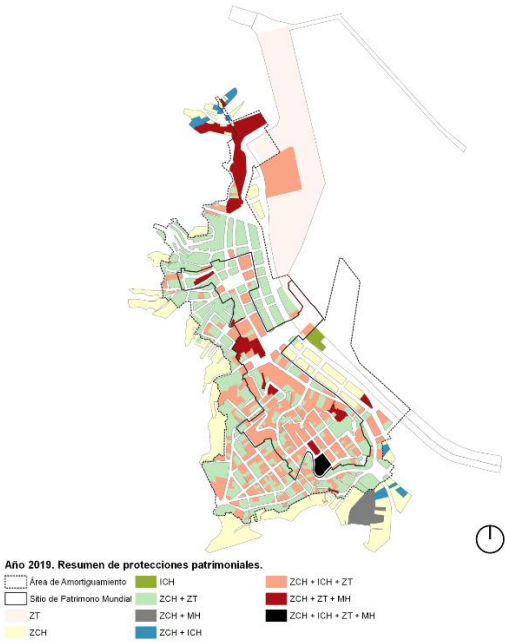
D. Relación regulatoria entre instrumentos normativos

Imagen 38 Situación límites zonificación SPM



Fuente: Estudio “Sustentabilidad Económica del Sitio Patrimonio Mundial” BID, P Trivelli y Cia

Imagen 39 Situación protección de inmuebles SPM



Fuente: (Valenzuela, 2020)

³⁵ Ord. N° 3063 (29.11.2003) y Ord. N° 448 (10.02.2020) SEREMI MINVU Valparaíso.

³⁶ Según párrafo 2° Art. 60° LGUC para restauración, reparación, reconstrucción y remodelación de inmuebles ICH y/o en ZCH

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Existen zonificaciones confusas y/o superpuestas (ZCH dividen edificios y/o entregan doble regulación), contradicción entre normas PRC y lineamientos de ZT (alturas máximas versus imposibilidad de alteración volumétrica). No se reconoce el estado de conservación actual (condiciones ornamentales en sitios eriazos) y tiende a estandarizar resultados con preexistentes diversos. Su enfoque limita posibilidades de desarrollo rentables (desincentivo a la inversión y promoción de deterioro en búsqueda de la desafectación) (Rojas, 2013).

2.4 ACTORES Y CAPACIDADES DE GESTIÓN³⁸

A. Actores Institucionales

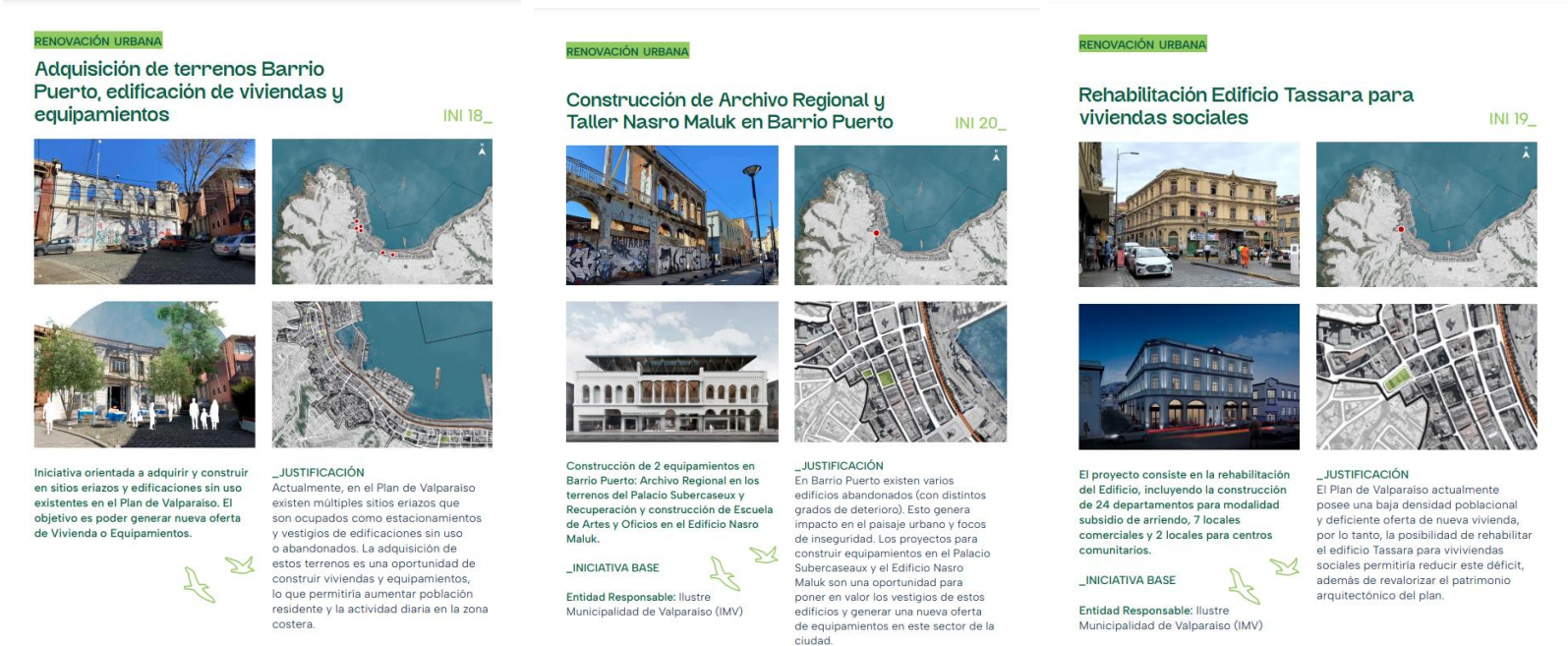
Su rol inicial de aliados y promotores ha pasado al de meramente de mediadores por la llegada de recursos para el SPM³⁹, sin capacidad de allegarlos al sector (observadores). Recientemente, con la creación de la Corporación Municipal de Administración del SPM (CMASPM), compuesta por 4 representantes institucionales⁴⁰ y 4 del mundo social privado⁴¹ se ha adquirido un rol promotor con el allegamiento de recursos focalizados en el sector. Sus objetivos están en lo habitacional y espacios públicos, desarrollo económico, gobernanza y normativa (Corporación Municipal de Administración del SPM, 2023). En lo habitacional, mediante el programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios⁴², se han beneficiado 22% de familias de las interesadas, si bien se pronostica un incremento, su localización, salvo contadas excepciones, es factible fuera del sector PIU, debido en algunos casos a la falta de interés de propietarios, su condición socioeconómica (no están en RSH), montos insuficientes al tamaño de inmuebles y/o que el destino actual de los inmuebles no cumple con el 70% habitacional exigido⁴³.

La “superposición de instrumentos de protección patrimonial (...) y la ausencia de una definición clara de los valores y atributos patrimoniales que se pretende proteger” (Valenzuela, 2020) pueden fomentar intervenciones indeseadas y/o inacción por sospecha de tramitaciones engorrosa, todo lo cual va en sentido contrario al propósito de revertir la subutilización del sector y fomentar su regeneración. Requiere actualización y armonización haciendo usos de facultades vigentes³⁷.

El Plan Revive Barrio Puerto⁴⁴, busca promover una sinergia virtuosa para la recuperación física, patrimonial, comercial y de gobernanza, a través de cuatro componentes: Infraestructura Física, Desarrollo Económico Local y Cultural, Gobernanza y Participación Ciudadana y Fortalecimiento Institucional. Estratégicamente apunta a la revitalización de centralidades urbanas, “corazones de barrio” (REVIVE BARRIOS SUBDERE, 2024). Se focalizará en entorno de plazas La Matriz y Echaurren, haciendo gestión de suelo y recuperando fachadas.

El Plan Estratégico Zona Costera de Valparaíso⁴⁵ dentro de la dimensión Renovación Urbana considera propuestas como la adquisición de terrenos, edificación de viviendas y equipamientos y Rehabilitación Edificio Tassara para viviendas sociales, junto a la construcción Archivo Regional y Taller Nasro Maluk (IDOM-EURDAR, 2024).

Imagen 40 Iniciativas de Inversión Barrio Puerto



Fuente: <https://www.puertovalparaiso.cl/zonacostera>

B. Actores sociales

Tempranamente advirtieron que cuando se “certifica que aquí hay un sitio patrimonio de la humanidad, eso genera expectativas de comercio globalizado del turismo (...) el problema que tiene este modelo, que el patrimonio es un bien

de consumo, al cual pueden acceder las capas económicas con excedentes para este tipo de lujo (Andueza, 2013). “La instrumentalización del patrimonio con fines netamente economicistas lleva consigo el consumo de recursos

³⁷ DDU 400, DDU 257 y otras

³⁸ Ver ANEXO 10 y ANEXO 11

³⁹ PRDUV (2006) Subsidio CORFO (200)

⁴⁰ Municipio, Subsecretaría de Patrimonio, GORE y Delegación presidencial

⁴¹ JJVV del SPM, UNCO Comunal, Universidades y Cámara de comercio y Turismo regional.

⁴² DS 27, Cap II, Mejoramiento (MINVU). Ver ANEXO 12

⁴³ REX N° 711 MINVU (20.05.2024) y su modificación mediante REX N° 1110 MINVU (23.07.2024)

⁴⁴ Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática (PRBIPE) 2023-2033. Ver ANEXO 13

⁴⁵ Iniciativa enmarcada en el Acuerdo por Valparaíso (2023), convocada por Empresa Portuaria, en colaboración con el Gobierno Regional y la Municipalidad (2024)

A BUEN PUERTO

PLAN DE REGENERACIÓN URBANO PATRIMONIAL INTEGRAL BARRIO PUERTO DE VALPARAÍSO, SITIO DE PATRIMONIO MUNDIAL

Alumna: Paz Undurraga C.

Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

patrimoniales para el goce y disfrute de algunos, que invierten recogiendo las externalidades positivas de un contexto heredado, y que no asumen los riesgos de impactos por agotamiento de los activos locales (Undurraga, 2013); alertando sobre la necesidad de revertir “el deficitario estado de conservación del sitio” (Consejo PLAN CORRECTIVO VALPARAÍSO, 2017).

De las 17 organizaciones del SPM, 12 se ubican en el barrio⁴⁶, constituyendo, además de un capital social importante, un potencial de “apoyo político que requiere el sector público para destinar recursos de todos los contribuyentes a la preservación del patrimonio” (Rojas, La preservación del patrimonio histórico urbano en America Latina y el Caribe. Una tarea dde todos los actores sociales, 2013). Relevantan⁴⁷ la necesidad de regeneración integral, reducción de riegos, conservación de valores, reconocimiento del patrimonio inmaterial, mantención, conservación y rehabilitación de inmuebles (Corporación Municipal de Administración del SPM, 2023).

Imagen 41 Notas de prensa respecto del estado de conservación del SPM

Subsidios para reparar casas deterioradas no acallan las críticas:

Colegio de Arquitectos reprocha la falta de políticas para revertir la decadencia urbana de Valparaíso

Corporación Municipal a cargo del sitio Unesco asignó los 16 primeros apoyos financieros del Minvu para mejorar la condición de afosas viviendas patrimoniales.

INFORMACIÓN

La muerte de cuatro personas a consecuencia del colapso de un edificio en la zona de la Plaza Eschauer, a dos días de la llegada del colegio de arquitectos a la ciudad, ha generado una gran preocupación en la ciudad. Los arquitectos, que se encuentran en la ciudad desde el día de ayer, han expresado su preocupación por el estado de conservación de las viviendas patrimoniales.

“Después de esto, la vida de los arquitectos en la ciudad se vuelve más complicada. Los arquitectos, que se encuentran en la ciudad desde el día de ayer, han expresado su preocupación por el estado de conservación de las viviendas patrimoniales. Los arquitectos, que se encuentran en la ciudad desde el día de ayer, han expresado su preocupación por el estado de conservación de las viviendas patrimoniales.



AFECTADOS.— El terremoto de una vivienda de tres pisos, ocurrido hace casi dos semanas en el sector de Torre Agia y la persona afectada.

Arquitectos están en alerta frente al riesgo de derrumbes en viejos inmuebles de Valparaíso

Arquitectos y el gremio expresan su preocupación por el riesgo de derrumbes en la ciudad y en las pasadas dos semanas dejó una víctima fatal y 30 damnificados.

Los arquitectos, que se encuentran en la ciudad desde el día de ayer, han expresado su preocupación por el estado de conservación de las viviendas patrimoniales. Los arquitectos, que se encuentran en la ciudad desde el día de ayer, han expresado su preocupación por el estado de conservación de las viviendas patrimoniales.

Los arquitectos, que se encuentran en la ciudad desde el día de ayer, han expresado su preocupación por el estado de conservación de las viviendas patrimoniales. Los arquitectos, que se encuentran en la ciudad desde el día de ayer, han expresado su preocupación por el estado de conservación de las viviendas patrimoniales.

Fuente: Mercurio de Santiago (2024) y Mercurio de Valparaíso (2024), La estrella (2022), Alerta Noticias (2025)

C. Centro de Patrimonio Mundial de UNESCO

Coincidentemente, luego de la visita realizada recientemente, su informe⁴⁸ releva el deterioro y pérdida de habitantes y la afectación de la estructura urbana y arquitectónica, repercutiendo en obsolescencia, precariedad y vulnerabilidad. Indica que eventualmente se podría transitar hacia un deterioro irreversible y afectación significativa al VUE; advierte

Imagen 42 Notas de prensa visita Misión de Asesoramiento técnico de UNESCO

Unesco reconoce a vecinos daño y abandono patrimonial

VALPARAÍSO. En extensa jornada, misión técnica de la entidad internacional dialogó con diferentes actores sociales, gubernamentales y técnicos de la ciudad.

Katherine Escalona M.
katherine.escalona@unescovalpa.cl

El hermetismo que ha rodeado la visita de la misión técnica del Centro de Patrimonio Mundial de la Unesco, compuesta por Mauro Rosi y Luis Ignacio Gómez, se rompió ayer, tras la extensa jornada reflexiva y de conversación que reunieron los expertos con diferentes actores sociales, gubernamentales



Fuente: La Estrella, Mercurio de Santiago y Mercurio de Valparaíso (2022-2024)

D. Capacidades de Gestión

- ROLES

Ausencia de rol director, los actores institucionales han sido aliados y/o mediadores, aportando sectorialmente al abordaje de ciertos desafíos. La municipalidad, administrador del SPM hasta el año 2023, no logró promover acciones, repercutiendo en su evidente estado de conservación. Los privados, cuyo rol es gravitante, han actuado

Expresan “profunda preocupación por el notable abandono que ha sufrido nuestro sector (...) un impacto devastador en la calidad de vida de los residentes y en el estado de nuestro patrimonio arquitectónico y cultural (...) un estado de deterioro alarmante (...) la creciente inseguridad en el barrio ha generado un ambiente de temor y desconfianza entre vecinos” (Junta de vecinos 134 Barrio Puerto, 2024); indican además “lamentamos que hoy sea uno de los sectores más abandonados y estigmatizados de la ciudad (...) el patrimonio cultural (...) que hoy representa un riesgo de derrumbe y foco de delincuencia, requiere intervención inmediata” (Barrio Puerto AG, 2024).

Exigen que autoridades “tomen medidas inmediatas para abordar estos problemas de manera integral. Es imprescindible desarrollar un plan de acción claro y efectivo” (Junta de vecinos 134 Barrio Puerto, 2024), solicitan “la creación de un programa de restauración y reconversión de espacios que promuevan el comercio local, la cultura y el arte, fortaleciendo nuestra identidad barrial (...) el fomento, protección y desarrollo del comercio local” (Barrio Puerto AG, 2024).

Actualidad

Sociedad civil dio cuenta del abandono de Valparaíso ante misión de la Unesco

Dirigente solicita que la ciudad sea puesta en la lista de patrimonio en riesgo para activar medidas que impulsen recuperarla. Los expertos estuvieron una semana en la comuna y ahora deberán conformar un informe técnico.

Actualidad

LA ESTRELLA

SÁBADO 12 DE NOVIEMBRE 2022

03

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

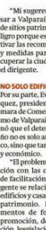
6

6

6

6

6



DENUNCIAN ABANDONO E INSEGURIDAD DEL PATRIMONIO BARRIO PUERTO DE VALPARAÍSO: “SEGUIRÁN QUEBRANDO LOCALES, NO ES ATRACTIVO PARA LA GENTE”

La delincuencia, la inseguridad y la falta de seguridad han provocado que muchos locales del sector Plaza Eschauer se vean afectados por estos sucesos.

LA ESTRELLA

SÁBADO 12 DE NOVIEMBRE 2022

03

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

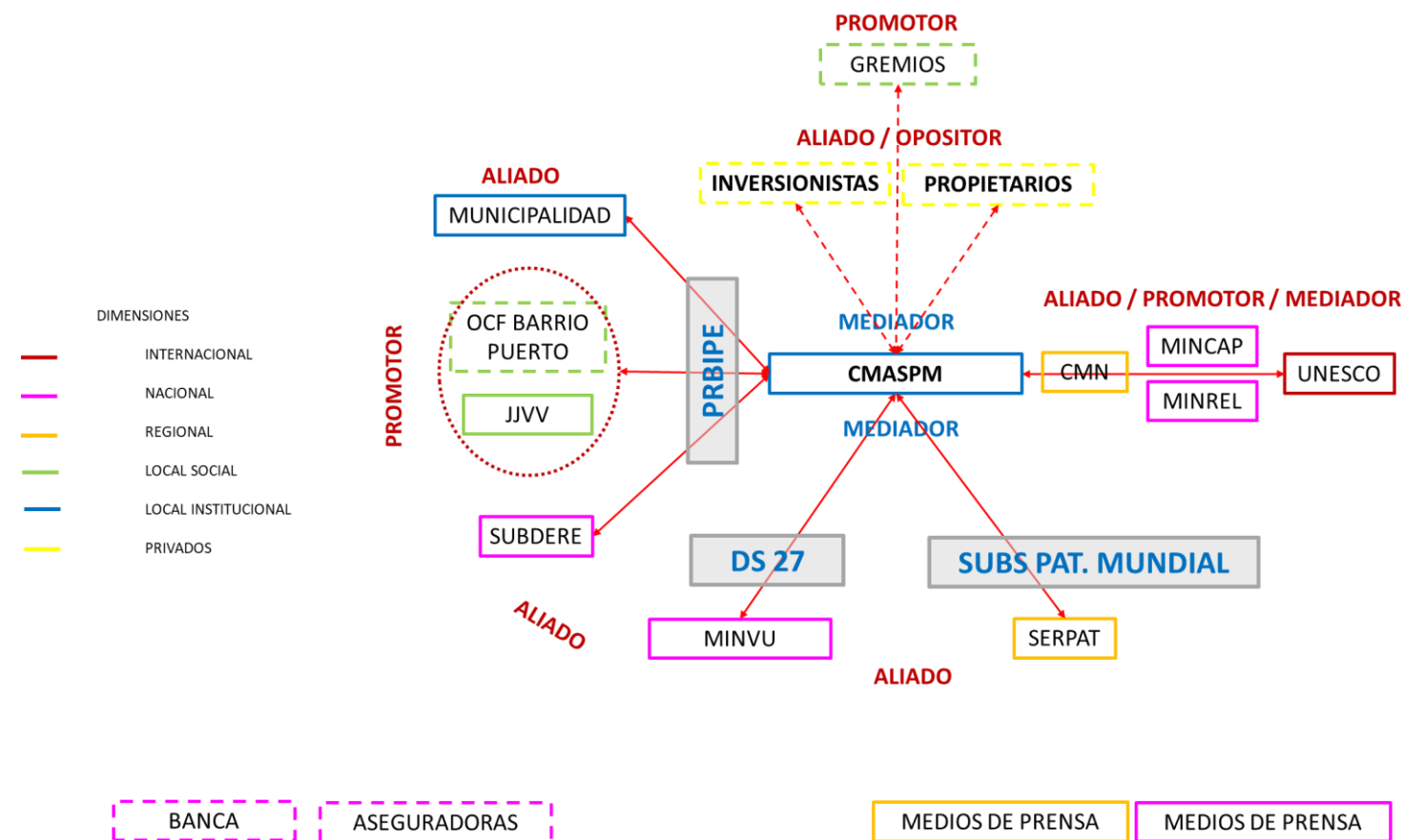
6

6

- RECURSOS

Los económicos han sido dispuestos en momentos específicos, con escasa permanencia y especificidad respecto de características y condiciones del sector. Los políticos y cognitivos han sido permanentes, pero no articulados ni coincidentes. Falta integrar y motivar al mundo financiero, levantando restricciones actuales.

Imagen 43 Interacción entre actores



Fuente: Elaboración propia

2.5 CONCLUSIÓN DIAGNÓSTICA

A. FODA

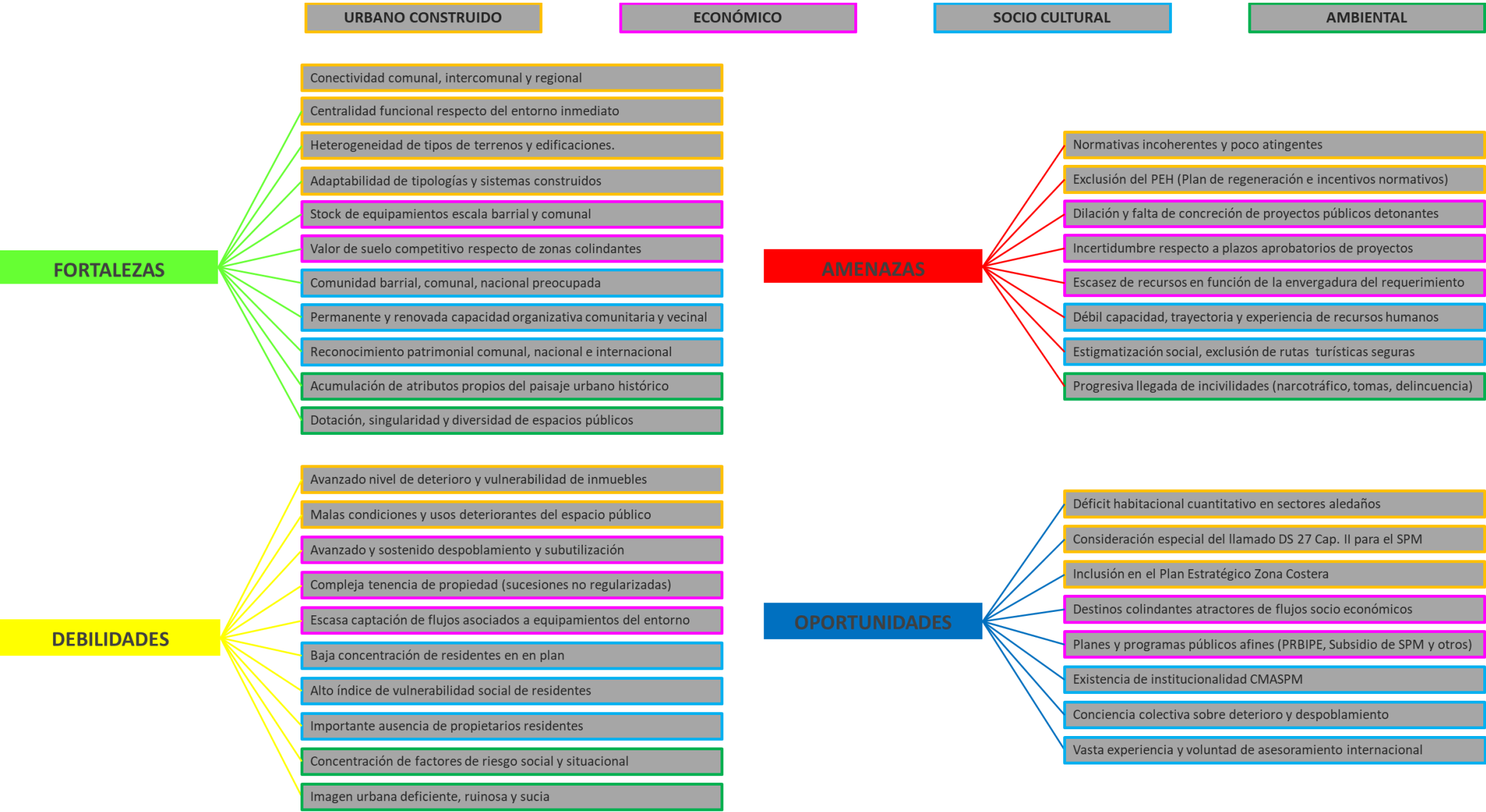
Resultado de la correlación⁴⁹ de factores endógenos y exógenos será necesario adoptar:

- Estrategias reactivas ante fortalezas de centralidad funcional, adaptabilidad de las tipologías constructivas, stock de equipamientos de escala barrial, valor de suelo competitivo ante las amenazas como la dilación y falta de concreción de proyectos públicos detonantes y la estigmatización social y exclusión de rutas turísticas seguras
- Estrategias ofensivas ante fortalezas de stock de equipamientos, reconocimiento patrimonial y acumulación de atributos propios del Paisaje Histórico Urbano, aprovechando las oportunidades existencia de destinos colindantes atractores de flujos socioeconómicos, la llegada de planes y programas públicos afines y la creación de la CMASPM.
- Estrategias defensivas respecto de debilidades como avanzado nivel de deterioro y vulnerabilidad, malas condiciones y usos deteriorantes del espacio público, avanzado y sostenido despoblamiento y subutilización, concentración de factores de riesgo social y situacional e imagen urbana deficiente por insalubridad ante las amenazas relacionadas con incoherencia y poca atingencia normativa, exclusión del PEH, escasez de recursos, débil capacidad, trayectoria y experiencia de recursos humanos y la progresiva llegada de incivildades.
- Estrategias adaptativas con debilidades como avanzado nivel de deterioro y vulnerabilidad y avanzado y sostenido despoblamiento y subutilización aprovechando las oportunidades asociadas al llamado especial del DS 27 para el SPM, otros planes y programas públicos y la existencia de la CMASP.

⁴⁹ Ver ANEXO 17

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 44 FODA según dimensiones



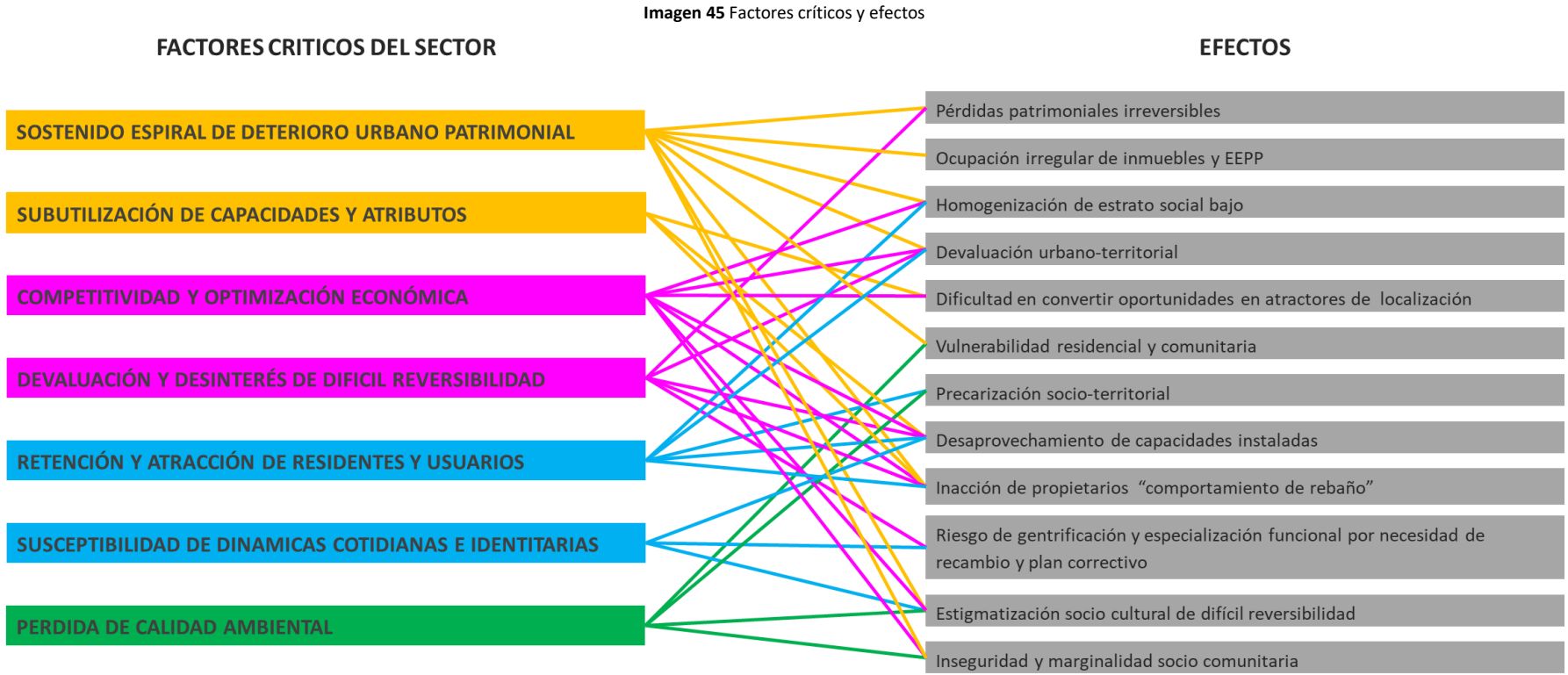
Fuente: Elaboración propia

La condición interna del sector es compleja y multidimensional; se dan contradicciones en cuanto existen fortalezas y debilidades contrapuestas. Los factores externos dan cuenta de una condición muy desafiante, siendo éstos condicionantes, y con oportunidades acotadas en entorno inmediato.

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

B. Factores Críticos y efectos socioeconómicos y territoriales

La conjunción de lo expuesto provoca efectos concatenados e interdependientes que repercuten en su deficiente condición urbana, que no se condice con los reconocimientos patrimoniales, sus atributos de localización y las posibilidades de optimización con fines habitacionales y socioeconómicos. Se han identificado 7 factores críticos, en lo urbano, económico, sociocultural y ambiental, cuyos efectos se expresan en la imagen siguiente:



Fuente: Elaboración propia

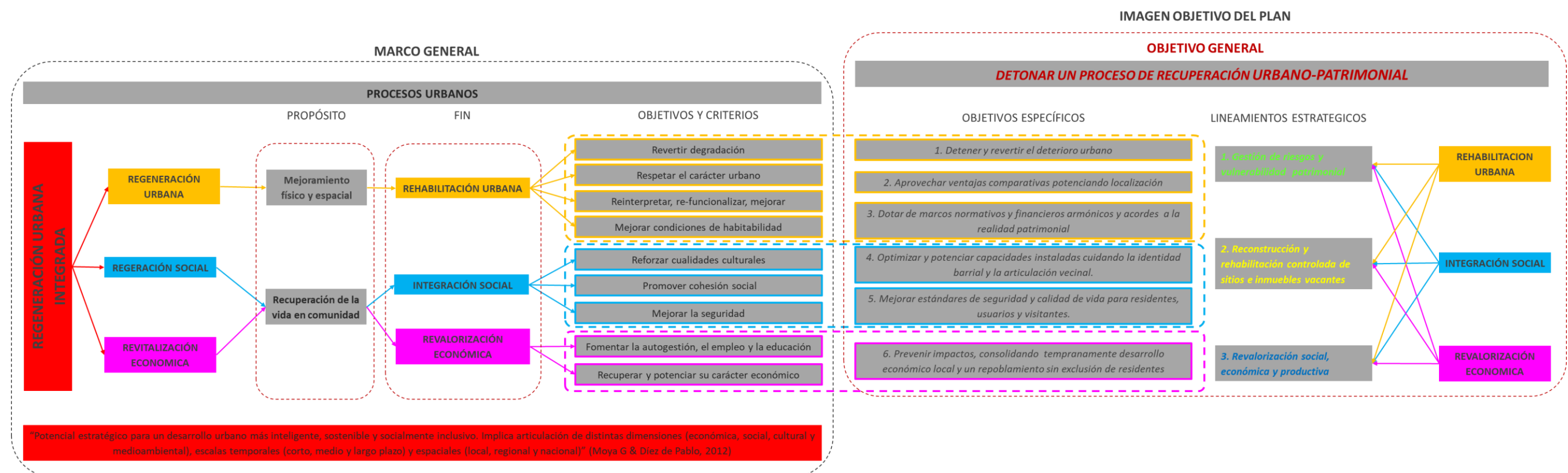
3 IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN DE REGENERACIÓN URBANO-PATRIMONIAL INTEGRAL

Considerando el diagnóstico realizado, el Plan persigue un proceso de regeneración urbana integral, consistente en involucrar simultáneamente a todos los actores para garantizar amplio apoyo social; destinar el patrimonio a usos rentables o con probada demanda social para aumentar probabilidad de preservación a largo plazo; adoptar enfoque integral de preservación, monumentos y entornos; cambiar actitudes frente al patrimonio (valoración integral) y métodos de actuación (reformular mecanismos de financiamiento y ejecución (Rojas, 2013).

Se sustenta en la siguiente visión, la cual, se despliega en un objetivo general y seis objetivos específicos; recogidos en tres lineamientos estratégicos que se traducen en diez iniciativas, de las cuales se priorizan 5, agrupadas según impacto dado por su temporalidad; las que permiten concretar acciones para una instalación temprana del avance de la siguiente visión:

El barrio puerto de Valparaíso ha revertido su deterioro manteniendo su identidad patrimonial y barrial. El sector público ha invertido incentivando el interés de propietarios en una regeneración urbano patrimonial integral, optimizando las capacidades instaladas mediante la reconversión de sitios vacantes y recuperación de inmuebles en deterioro, aumentando la oferta de equipamientos y vivienda accesible para atraer nuevos residentes y servicios. Todo lo cual ha mejorado estándares de seguridad y por ende la calidad de vida de habitantes y la experiencia de visitantes, como la convivencia entre ambos.

Imagen 46 Esquema objetivos y lineamientos estratégicos



Fuente: Elaboración propia en base a (Moya G & Díez de Pablo, 2012)

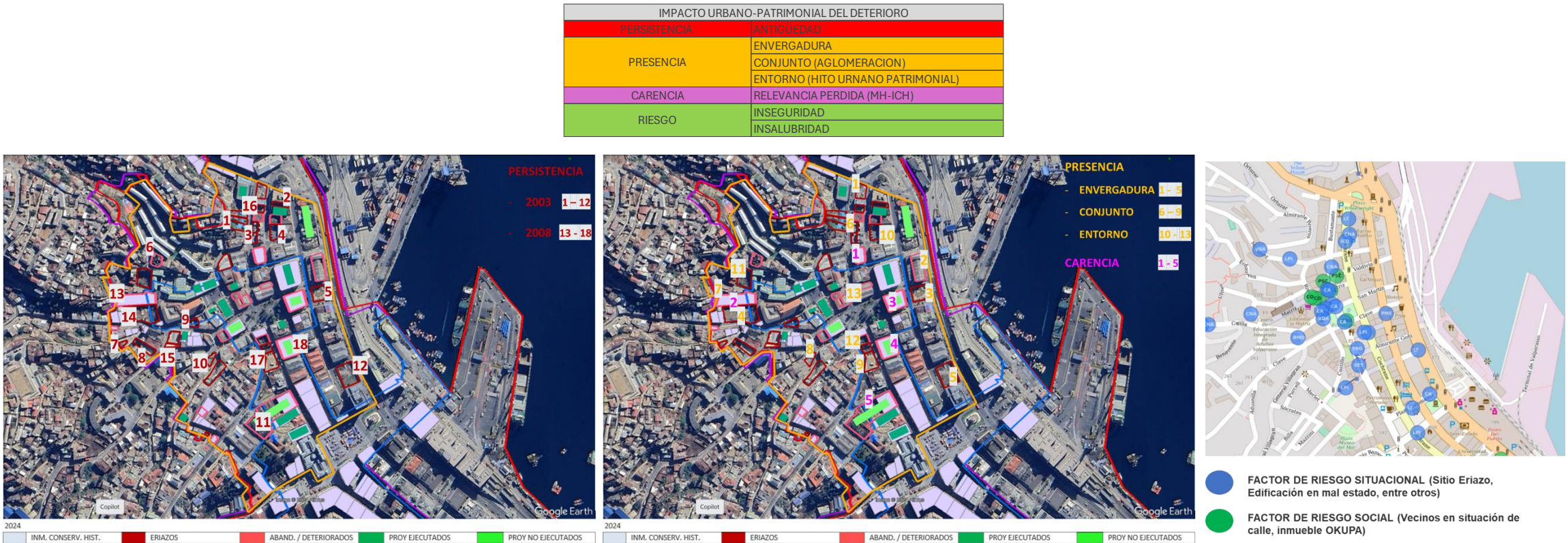
Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Dado el avanzado deterioro, desencadenante de impactos urbano-patrimoniales de difícil, demorosa y onerosa reconversión, se identifican territorialmente los factores de persistencia (antigüedad), presencia (envergadura, aglomeración y afectación a hito patrimonial), carencia (relevancia de la pérdida de inmuebles patrimoniales), como el riesgo asociado a inseguridad y salubridad. Resultado de lo cual se obtienen sectores de mayor aglomeración de impactos (pie de cerro entorno a Iglesia La Matriz, calle Bustamante), que serán considerados en la propuesta del plan.

Se desarrollan tres alternativas de estructuración en busca de la regeneración integral del barrio, mediante su rehabilitación urbana, la integración social y la revalorización económica, desde una:

1. Focalización en entornos degradados de espacios públicos e inmuebles singulares.
2. Articulación ejes de deterioro cerro-plan con espacios públicos.
3. Identificación de anillos pie de cerro y plan en distintas escalas.

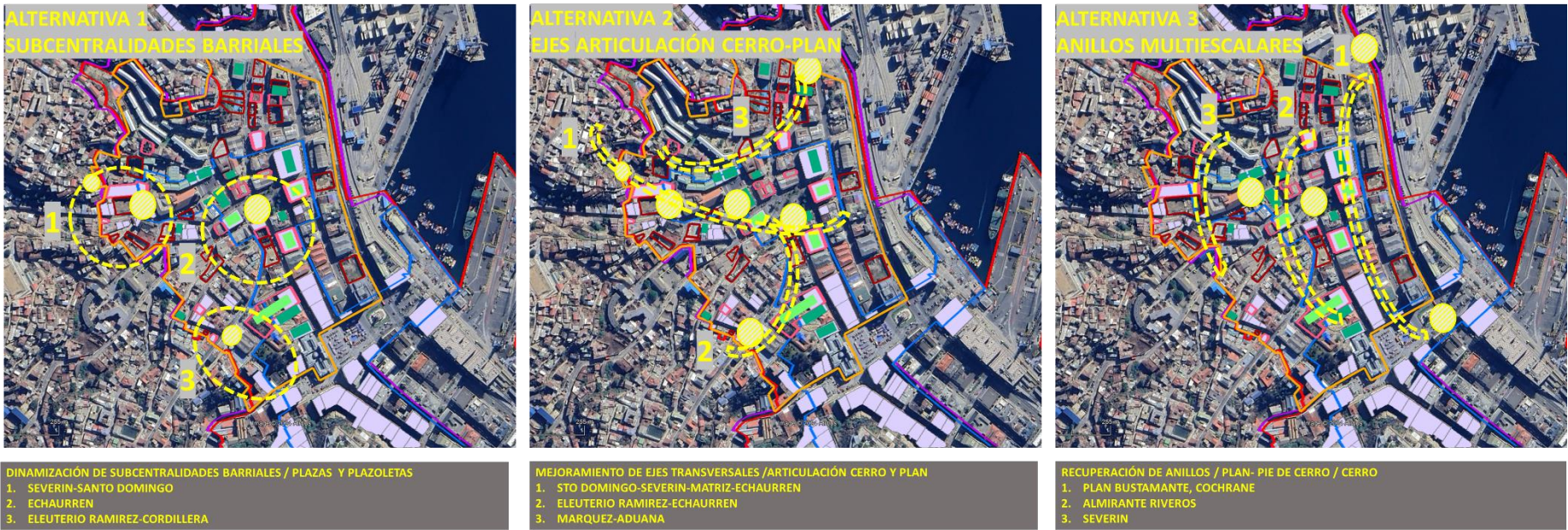
Imagen 47 Factores de deterioro asociados a impactos urbano-patrimoniales



Fuente: Elaboración propia y Sistema Táctico Operativo. <https://stop.carabineros.cl/>

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 48 Alternativas de estructuración



Fuente: Elaboración propia

Imagen 49 Evaluación de alternativas según lineamientos estratégicos del Plan

OBJETIVOS DE REGENERACIÓN	ALTERNATIVA 1 SUBCENTRALIDADES BARRIALES	ALTERNATIVA 2 EJES ARTICULACIÓN CERRO-PLAN	ALTERNATIVA 3 ANILLOS MULTIESCALARES
	1. Detener y revertir el deterioro urbano	Aborda sectores prioritarios de deterioro según focalización por impacto urbano	Aborda sectores indistintamente respecto del deterioro y la focalización realizada por impacto urbano
	2. Aprovechar ventajas comparativas potenciando localización	Conectada con equipamientos de entorno inmediato	Vincula distintas escalas y territorios
	3. Dotar de marcos normativos y financieros armónicos y acordes a la realidad patrimonial	Considera prioritariamente MH (iglesia la Matriz) ICH deteriorados y EEPP característicos.	No considera prioritariamente MH, ICH ni EEPP característicos
	4. Optimizar y potenciar capacidades instaladas cuidando la identidad barrial y la articulación vecinal.	Aborda prioritariamente sectores barriales de con concentración de actividad comunitaria	Articula barrio y sector, no prioriza concentración de actividad comunitaria
	5. Mejorar estándares de seguridad y calidad de vida para residentes, usuarios y visitantes.	Considera sector donde se concentran factores de riesgo social y situacional (STOP)	Considera sector donde se concentran factores de riesgo social y situacional (STOP)
	6. Prevenir impactos negativos, consolidando tempranamente desarrollo económico local y un repoblamiento sin exclusión de residentes	Puede equilibrar en 2 sectores la impactos por dinamización prevista desde el sector público considerando sectores nuevos	Puede equilibrar impactos por dinamización prevista desde el sector público, pero no de manera focalizada
	No busca equilibrar impactos por dinamización prevista desde el sector público considerando sectores nuevos		

Fuente: Elaboración propia

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

La alternativa adoptada recoge potencialidades de las anteriores, enfatiza objetivos de desarrollo y persigue equilibrar la dinamización planteada con iniciativas públicas concentradas en calle Serrano, previniendo posibles impactos de aglomeración, gentrificación y plusvalía.

Aborda la Gestión de riesgos y vulnerabilidad patrimonial en sectores de concentración de impactos del deterioro, focaliza acciones de reconstrucción y rehabilitación de inmuebles y sitios vacantes, potenciando directa e indirectamente, las practicas socio culturales enditárias del sector, y atiende integración cerro/pan y articulación de vocaciones en distintas escalas y contextos.

Imagen 50 Alternativa de estructuración

1. MAYOR IMPACTO URBANO-PATRIMONIAL
SITIOS ERIAZOS E INMUEBLES ABANDONADOS HISTÓRICOS
AGLOMERACIÓN DE GRANDES PAÑOS ENTORNO A M.H IGLESIA LA
MATRIZ Y ADUANA
2 ICH EN RUINAS (SEVERIN Y LA ESPAÑOLA)
FOCOS DE INSEGURIDAD E INSALUBRIDAD (STOP CARABINEROS)
PROPIEDAD PÚBLICA (SEVERIN)
2. EQUILBRAR FOCALIZACIÓN DE DINAMIZACIÓN PROYECTADA
(EQUIP. CULTURALES)
3. ARTICULAR Y APORVECHAR CAPITAL SOCIAL
(COMUNIDAD ACTIVA, EQUIP. EDUCACIONALES Y COMERCIO
TRADICIONAL)
4. INTEGRAR SECTORES ALEDAÑOS (CERROS, PLAYA ANCHA)
5. ESCALA BARRIO (PIE DE CERRO) Y SECTOR (PLAN)
6. FOMENTAR VIDA COTIDIANA, PERMANENCIA
(USUARIOS RESIDENTES)

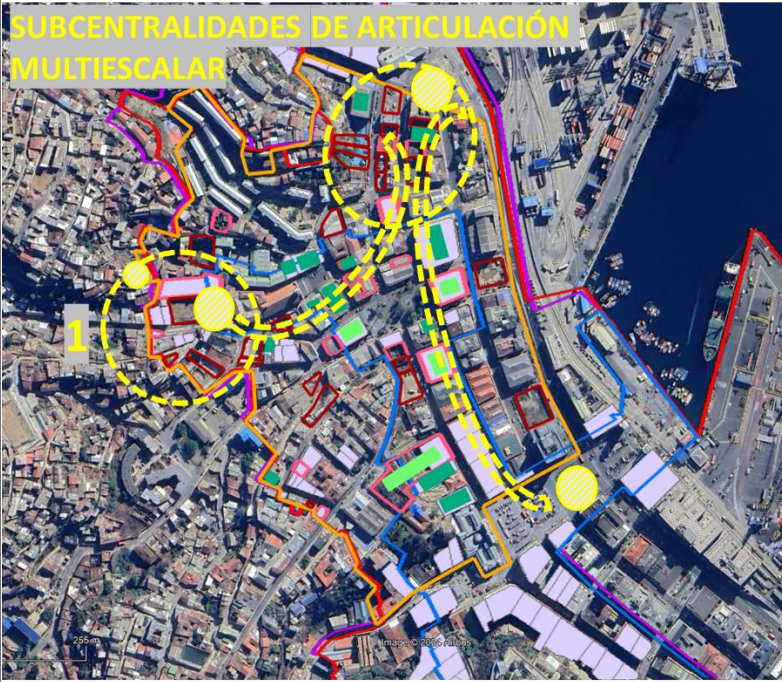
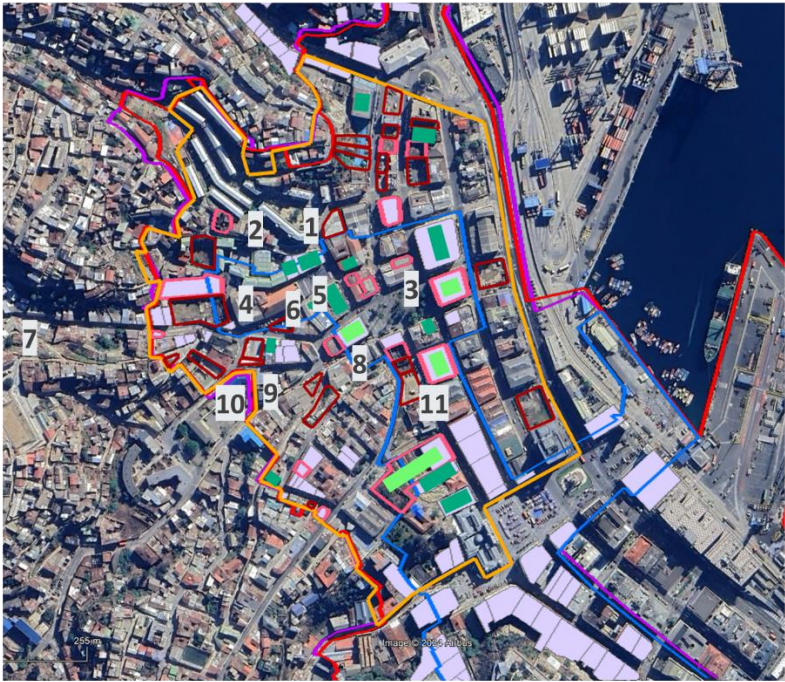


Imagen 51 Sedes de organizaciones comunitarias



COMUNIDAD ACTIVA

- 1 CENTRO DUC
- 2 ESCUELA SANTA ANA
- 3 BIBLIOTECA POPULAR JORGE FARIAS
- 4 CORPORACIÓN LA MATRIZ
- 5 COMEDOR 421
- 6 ROPERO SOLIDARIO
- 7 FUNDACIÓN SANTOS CHAVEZ
- 8 EJERCITO DE SALVACIÓN
- 9 ESCUELA TRIPULANTES
- 10 JJVV 134
- 11 BARRIO PUERTO AG

Fuente: Elaboración propia

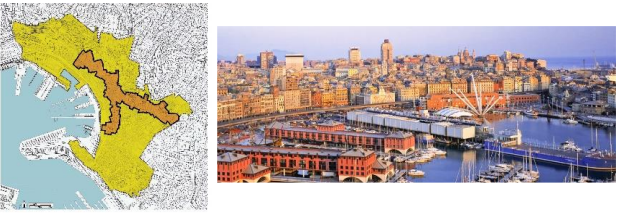
4 PROPUESTA PLAN DE REGENERACIÓN URBANO-PATRIMONIAL INTEGRAL

4.1 REFERENTES INTERNACIONALES

A. SINTESIS ANALISIS CRITICO

Con el propósito de integrar experiencias similares se analizan 4 casos de ciudades puerto, 2 con inscripción en la lista de SPM, cuyos centros históricos han sido sujeto de un plan de intervención.

Imagen 52 Comparativo casos referenciales

	EL CHIADO, LISBOA, PORTUGAL	CENTRO HISTÓRICO PORTUARIO, GENOVA, ITALIA (SPM)	PELOURINHO, SALVADOR DE BAHIA, BRASIL (SPM)	CIUDAD VIEJA, MONTEVIDEO, URUGUAY
				
CONTEXTO PREVIO	Barrio histórico, centro cultural y comercial de Lisboa 1988: incendio destruyó gran parte del sector (edificios y usos emblemáticos).	Siglo XX, declive industrial, deterioro urbano y pérdida de población , centro histórico y zonas portuarias.	Primera capital colonial de Brasil A mediados del siglo XX, área con índices de pobreza, abandono y violencia .	Núcleo histórico fundacional. Desde mediados siglo XX sufrió despoblamiento, deterioro de viviendas, abandono comercial y problemas de inseguridad .
PROBLEMA	Destrucción masiva Pérdida de valor simbólico y funcional Riesgo de despoblamiento y deterioro urbano .	Zona portuaria en desuso y físicamente separada del resto de la ciudad. Alta degradación física y baja calidad ambiental . Falta de espacios públicos accesibles.	Degradación de edificios históricos Pérdida de población Marginalización social, inseguridad .	Degradación del espacio público Deterioro del patrimonio Disminución de habitantes estables y percepción de inseguridad .
ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN	Plan de Reconstrucción Imagen tradicional e incorporación de estructuras modernas interior (normas contemporáneas antisísmicas y antiincendios). Incentivo a la mixtura de usos : viviendas, comercios, cultura. Articulación entre inversión pública y privada . Integración interbarrial	Plan Maestro, Plan General de Ordenación del Puerto Eventos internacionales (500 años, G8, Capital Cultural) Regeneración estratégica orientada a la imagen urbana y al turismo. Transformación del Puerto Antiguo en área cultural, turística y de servicios. Creación de espacios públicos y equipamientos culturales Integración puerto-ciudad	Proyecto de recuperación (1990) Estado de Bahía, impulsor Restauración masiva de fachadas (iglesias, casas coloniales) y plazas públicas. Transformación en polo turístico y cultural Relocalización forzada de muchos residentes pobres	Creación de Planes de Rehabilitación Urbana Intendencia de Montevideo, impulsor. Peatonalización de calles claves Restauración de edificios históricos, revalorización patrimonial. Incentivos fiscales atracción de residentes y emprendedores Programas culturales de revitalización (ferias, exposiciones, festivales)
RESULTADOS	Recuperación de vitalidad , polo comercial y cultural. Reconocimiento , intervención respetuosa, contemporánea en contexto patrimonial Reactivación economica , turismo.	Reactivación del centro histórico y atracción de visitantes . Reconexión de la ciudad con su frente marítimo. Sin enfoque social: no abordó completamente la marginalidad o vivienda .	Visibilidad internacional, destino turístico cultural. Revitalización económica, solo turística Gentrificación y desplazamiento de pobladores tradicionales . Debate, equilibrar recuperación urbana y justicia social.	Incremento turístico y apertura de cafés, galerías de arte, tiendas y oficinas. Mejora de la infraestructura urbana y la seguridad . Combina funciones turísticas, residenciales y culturales .
MODELO OPERATIVO	INSTITUCIONALIDAD Liderazgo Estatal en coordinación con Camara Municipal Creación de Comisión Especial de Reconstrucción, GABINETE DE CHIADO GOBERNANZA Nombramiento de Director Técnico (Álvaro Siza) Cooperación Público Privada (Fondos e Incentivos, comercio y vivienda) Marco legal especial, agilizar licencias y permisos ROL COMUNIDAD Consultivo, bajo en decisiones	INSTITUCIONALIDAD Municipio de Génova, Asesoría Técnica (Renzo Piano) GOBERNANZA Escala Municipal, Regional y Estatal (gestión y financiamiento) Participación del sector privado (concesiones y servicios turísticos). ROL COMUNIDAD Limitada participación activa, poca consideración de necesidades y aspiraciones	INSTITUCIONALIDAD Liderazgo Gobierno del Estado de Bahia Protagonismo Municipal Creación Programa de Recuperación del Centro Histórico (PRODETUR) GOBERNANZA Gestión pública con financiamiento internacional, Banco Mundial ROL COMUNIDAD Bajo en inicios, surgimiento de movimientos sociales de resistencia	INSTITUCIONALIDAD Liderazgo Intendencia de Montevideo Creación de Programa Municipal Ciudad Vieja GOBERNANZA Gestión Pública con colaboración vecinal y gremial (Cooperativas) BID, préstamo ROL COMUNIDAD Alto, impulsor de mejoras específicas, gestor de actividades

Fuente: Elaboración propia en base a fuentes consultadas

A. CLAVES DE INTERES PARA PIU

ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN

- Acción frente al riesgo.
- **Grados de aproximación patrimonial**, metodologías diversificadas y asumibles
- Con principios y lineamientos estratégicos.
- Respuesta a **necesidades multisectoriales, dotación de condiciones de uso**.
- Rol del barrio en la recuperación urbana, escala.
- Articulación y adecuada dosificación programática (residencial, comercial, cultural).
- Integración urbana, rol del sector.

MODELO OPERATIVO

- **Institucionalidad ad-hoc**, asesoramiento técnico.
- **Coordinación interinstitucional estable**.
- **Liderazgo** local con **capacidad** técnica.
- Gestión recursos internacionales y **nacionales permanentes**.
- **Incentivos** fiscales.
- **Colaboración** público-privada.
- Rol comunitario **garante** de sustentabilidad.

4.2 PRINCIPIOS TRANSVERSALES:

Considerando que “La conservación de las poblaciones o áreas urbanas históricas sólo puede ser eficaz si se integra en una política coherente de desarrollo económico y social, y si es tomada en consideración en el planeamiento territorial y urbanístico a todos los niveles” (ICOMOS, 1987), junto al **Enfoque de Paisaje Urbano Histórico**: que indica el rol del patrimonio cultural para mejorar la habitabilidad, fomentar desarrollo económico y cohesión social; promueve una “visión más amplia, que toma en consideración la importancia de los procesos sociales, culturales y económicos en la conservación del patrimonio urbano”, indicando que se requiere “esfuerzo de adaptación de las políticas existentes y de creación de nuevos instrumentos con los que hacer realidad esta visión”, proponiendo integrar y articular estrategias con los Objetivos de desarrollo sostenible (UNESCO, 2011). El Plan adopta los siguientes principios:

Capital social: Intervenciones en otros sectores del SPM, con “severo cambio de su vocación y destino (...) de su base económica” (Undurraga, 2011), desestimaron dinámicas cotidianas, y produjeron expulsión de residentes y de funciones tradicionales. El SPM abordado “como un medio para reactivar la economía de Valparaíso (...) para generar emprendimiento económico entorno al turismo” (Andueza, 2013), devino en “lo inquietante de la gestión patrimonial, entregada a privados sin la regulación requerida, que pareciera ir en contra de Valparaíso” (Andueza & Aravena, 2013). Se busca idear alternativas, en que las rentas de monopolio asociadas a la comercialización de valores del SPM, como autenticidad, ubicación, historia, cultura, memoria colectiva y tradición, lleguen principalmente necesidades propias de la comunidad residente, empobrecida y envejecida, pero con un contundente patrimonio intangible, apostando a que “las fuerzas progresistas de la cultura se apropien de las fuerzas de capital, y no al contrario” (Harvey, 2001).

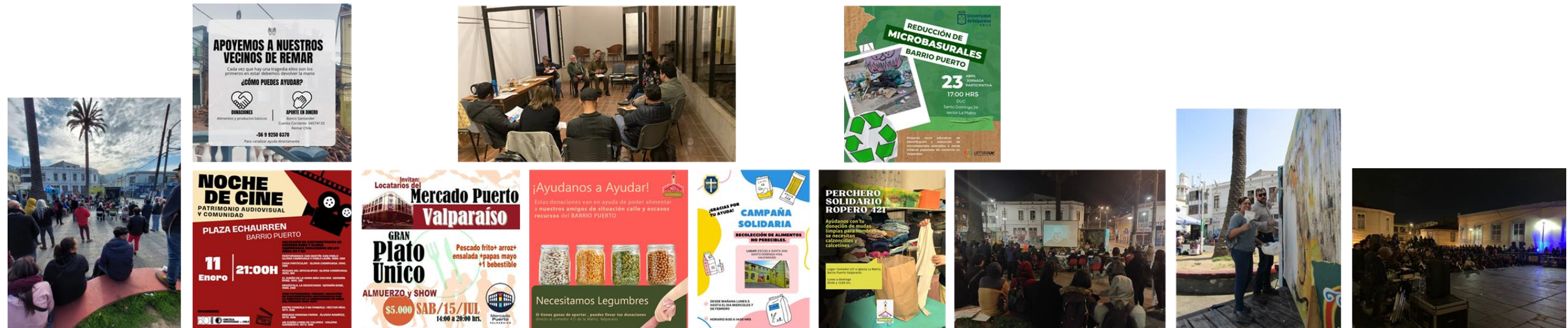
Apuesta por procesos: La falta de planes y programas, solamente con “acciones constructivas en edificios (Imagen 22) y espacios públicos” supone que la suma de éstas generará un proceso de recuperación urbano (Moya G & Díez de Pablo, 2012), su falta de concreción genera incredulidad en la comunidad, provoca estancamiento en el sector privado y e

incertidumbre respecto de las perspectivas de recuperación. Se busca revertir el abordaje basado en acciones detonantes, dependiente de voluntades políticas puntuales⁵⁰, focalizadas en ámbitos y/o territorios específicos y que demandan tan largo plazo en su implementación⁵¹, por un “proceso de regeneración integrada”, que “considera propuestas de acciones” (Moya G & Díez de Pablo, 2012) concatenadas temporalmente.

Reconoce la necesidad de innovar: Si bien “pareciera contradictorio experimentar en los sectores más consolidados de la ciudad”, dada la urgencia en revertir la actual condición “la experimentación urbana pretende romper la inercia de dichos procesos sostenidos de desgaste (...) plantear nuevas alternativas a los sistemas tradicionales que se han vuelto ineficaces.” (Larain de Andraca, 2020) y anticipar posibles impactos de iniciativas públicas previstas (concentración de equipamientos culturales). Se busca dar “un paso del urbanismo de certeza a un urbanismo de probabilidades”, en que particularidades del urbanismo tradicional-institucional son asociadas a las del urbanismo colaborativo-táctico, promoviendo una “transformación colaborativa” (BID, 2022), con “alternativas reversibles que permitan por un lado disminuir el deterioro o abandono progresivo, y por otro testear, analizar y evaluar temporalmente las fórmulas que puedan tener mejores resultados a corto, mediano y largo plazo” (Larain de Andraca, 2020)

Considera la viabilidad: dado “el clásico problema de coordinación”, si bien a todos los incumbentes les convendría la recuperación, “a ninguno le conviene ser el primero (el valor comercial de las propiedades preservadas se ve disminuido por el deterioro de las restantes) y a todos les convendría ser los últimos (sus propiedades aun no preservadas se valorizarían por las inversiones hechas en otras)” (Rojas, 2013). Se apunta al uso de herramientas y facultades existentes, de implementación factible, coordinación institucional y colaboración público-privada formalizada, que garantice estabilidad y continuidad; anticipando impactos. La propiedad pública se considerada como oportunidad de implementación del plan (IMAGEN 25).

Imagen 53 Registro síntesis de dinámicas socioculturales Barrio Puerto



Fuente: Archivo personal

⁵⁰ ICH Severin, incendiado el 2006, con 2 proyectos públicos desechados (Instituto Franco Alemán e Instituto de Neurociencias). ICH Subercaseaux, incendiado el 2007, con 2 proyectos públicos desechados (Oficinas SEREMI MINVU y SERVIU, oficinas EPV)

⁵¹ ICH Liberty, 2018, sin plazo ejecución. ICH Subercaseaux, 2022, con plazo 2030

4.3 PLAN DE REGENERACIÓN URBANA PATRIMONIAL INTEGRAL PARA EL BARRIO PUERTO DE VALPARAISO

El Plan propuesto para el Barrio, persigue “apoyar su puesta en valor adoptando un cambio de paradigma hacia un modelo proactivo que no solo se limite a conservar el patrimonio material, sino que también movilice sus variadas contribuciones al desarrollo urbano” (Rojas, 2024)

Dada la complejidad del caso, la heterogeneidad y singularidad de sus características socio territoriales y la urgencia en revertir el estancamiento del sector, se propone detonar un proceso de recuperación mediante un plan regeneración

urbano-patrimonial integral que aborda la rehabilitación urbana (física), la integración social (cohesión) y la revalorización económica (productividad), priorizando iniciativas concatenadas y de diferente temporalidad en su implementación, combinando el urbanismo tradicional con el táctico. En plan aborda dimensiones de regulación, inversión y gestión en cada iniciativa.

Imagen 54 Esquema del plan

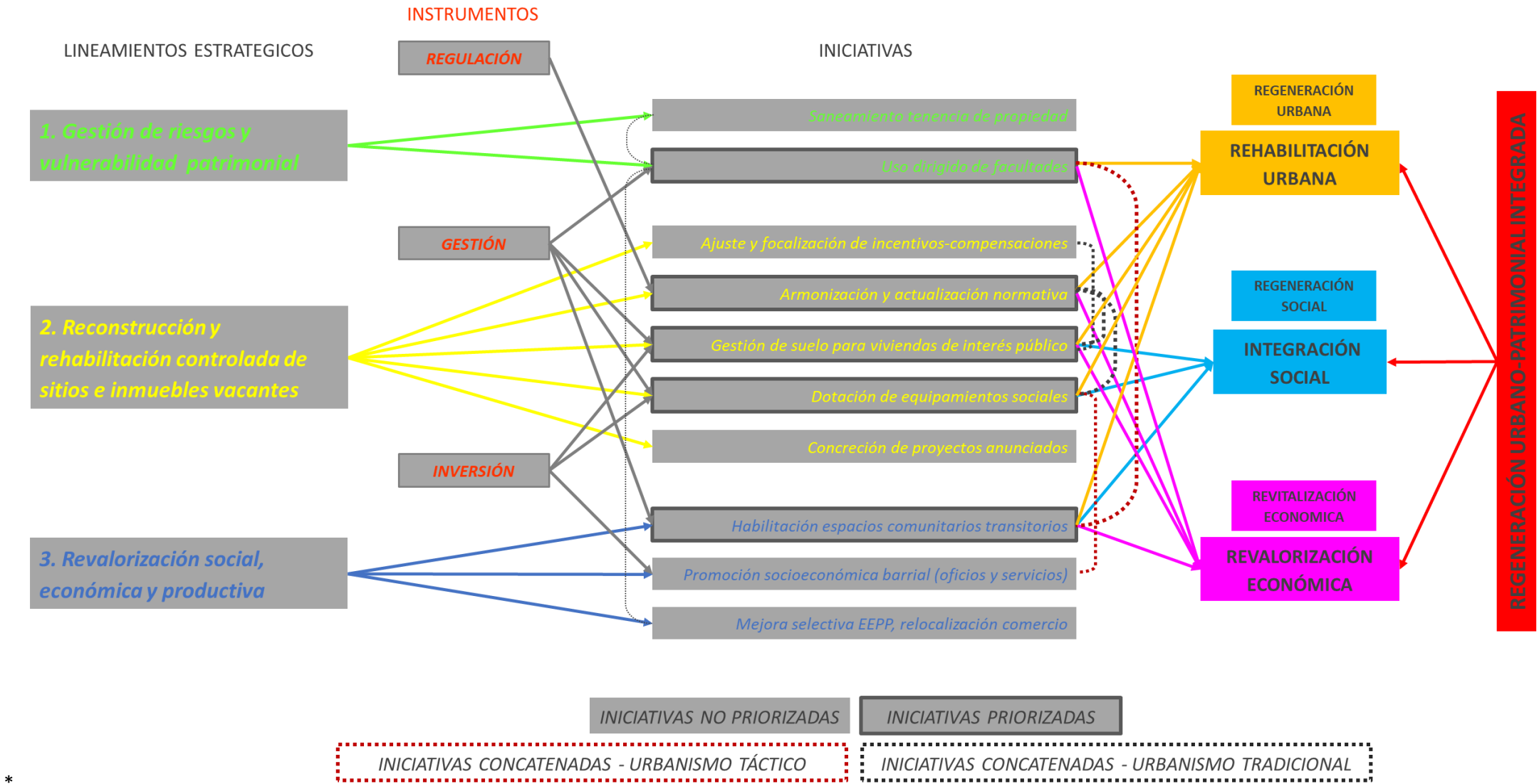
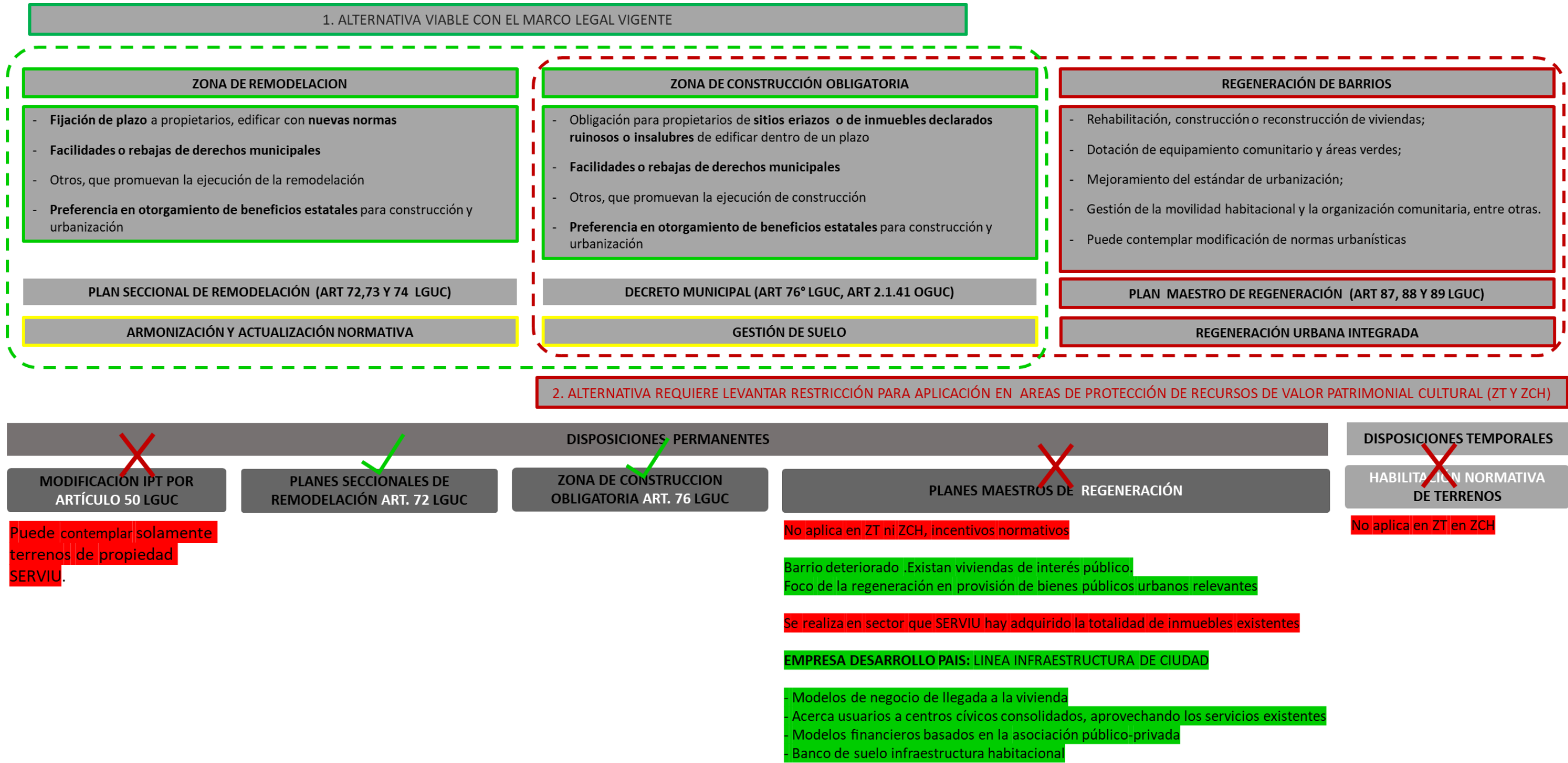
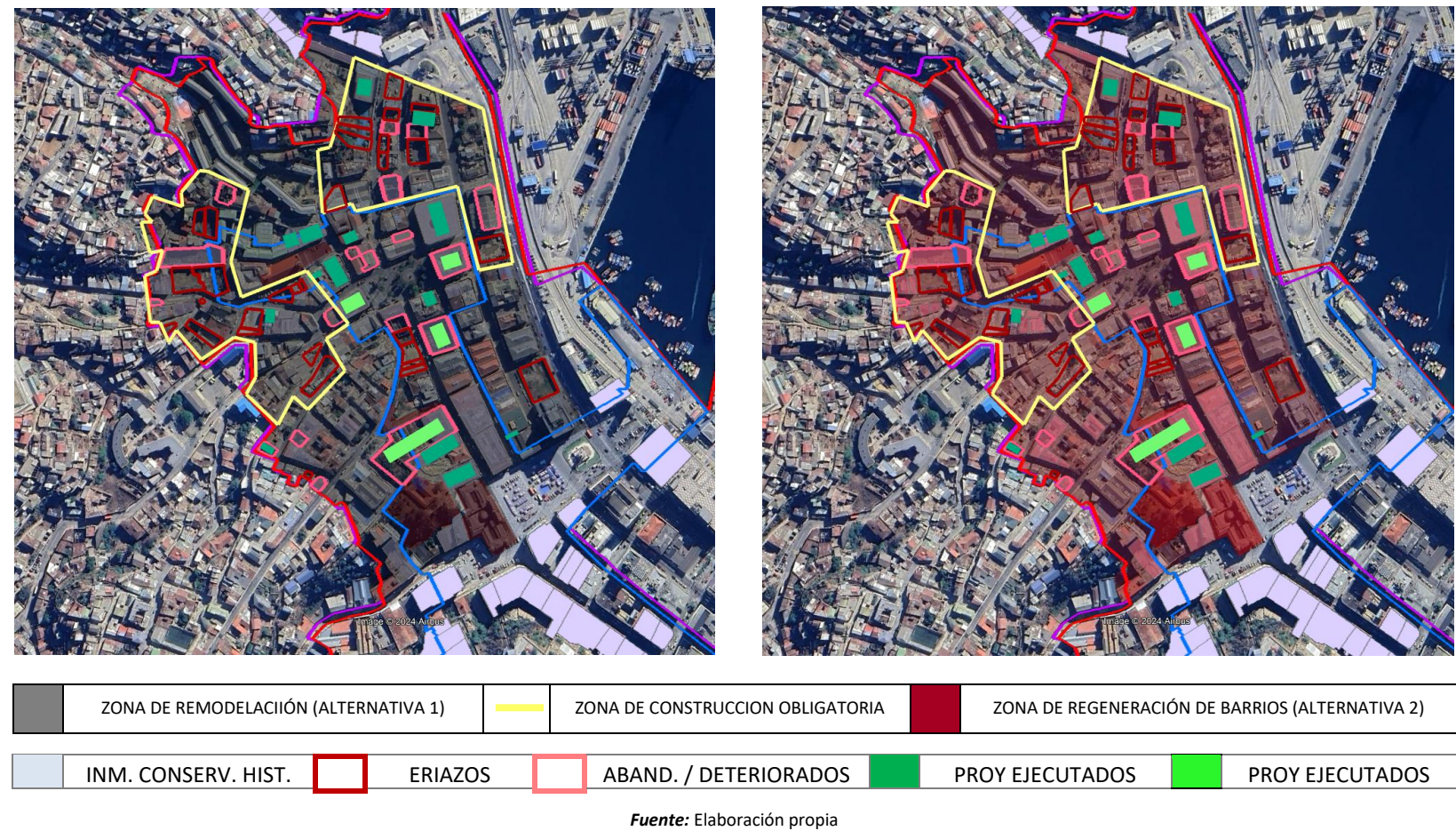


Imagen 55 Herramientas normativas consideradas en el plan



Fuente: Elaboración propia en base a Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Imagen 56 Delimitación de Zonas de Remodelación, Construcción obligatoria y de Regeneración



La viabilidad de la propuesta está sujeta al uso de herramientas normativas existentes; a la inclusión y combinación de las distintas opciones de intervención para recomponer de manera innovadora el sector, replanteándose paradigmas e ideales de conservación⁵².

Mediante el Plan Seccional de Remodelación se definen nuevas normas urbanísticas acordes a las particularidades del sector patrimonial, incentivos económicos y preferencias en el goce de beneficios del estado para las reconstrucciones (asignaciones directas); y sanciones (desincentivos) asociados al incumplimiento de plazos establecidos. Mediante Zona

de Construcción Obligatoria, los propietarios de sitios eriazos y/o de inmuebles declarados insalubres deben reconstruir de un plazo señalado, considera sanción con aplicación de impuestos adicionales por desacato o incumplimiento; allegando mismos incentivos normativos y económicos indicados anteriormente.

La necesidad de vinculación con el Plan Nacional de Emergencia Habitacional sería lograda de mejor manera con la implementación de un Plan Maestro de Regeneración⁵³, lo cual requiere el levantamiento de las restricciones legales para Áreas de Protección de Recursos de Valor Cultural⁵⁴.

A continuación, se desarrolla cada una de las iniciativas priorizadas, relacionada con cada lineamiento estratégico (LE):

LE 1: GESTIÓN DE RIESGOS Y VULNERABILIDAD PATRIMONIAL

LE 3: REVALORIZACIÓN ECONÓMICA, SOCIAL Y PRODUCTIVA

INICIATIVA: **Uso dirigido de facultades** y **Habilitación de Espacios comunitarios transitorios** (GESTION)

Aplica el modelo de urbanismo táctico colaborativo con el propósito de gestionar, en corto plazo, la habilitación de espacios comunitarios. Se requiere poner en marcha marcos legales, y facultades, existentes, declaratoria de Propiedad Abandonada⁵⁵ y Saneamiento de Poblaciones⁵⁶, cuyo lucro cesante y desembolso económico por pago de multa se

traduce en “arriendo” municipal en beneficio social. Considera experiencia y trayectoria, como el sello comunitario activo del sector, enmarcado en la urgencia en iniciar un proceso concreto de regeneración

⁵² Ver Anexo 18

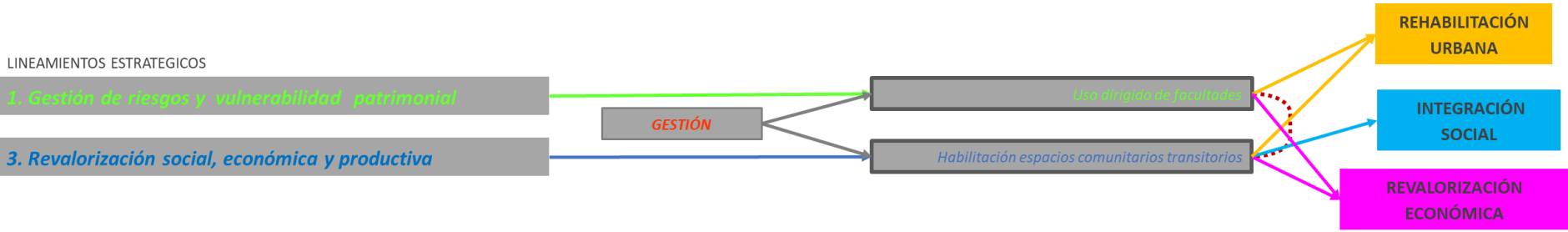
⁵³ Artículos 87°, 88° LGUC

⁵⁴ Artículo 89° LGUC

⁵⁵ Art. 2.5.1 OGUC

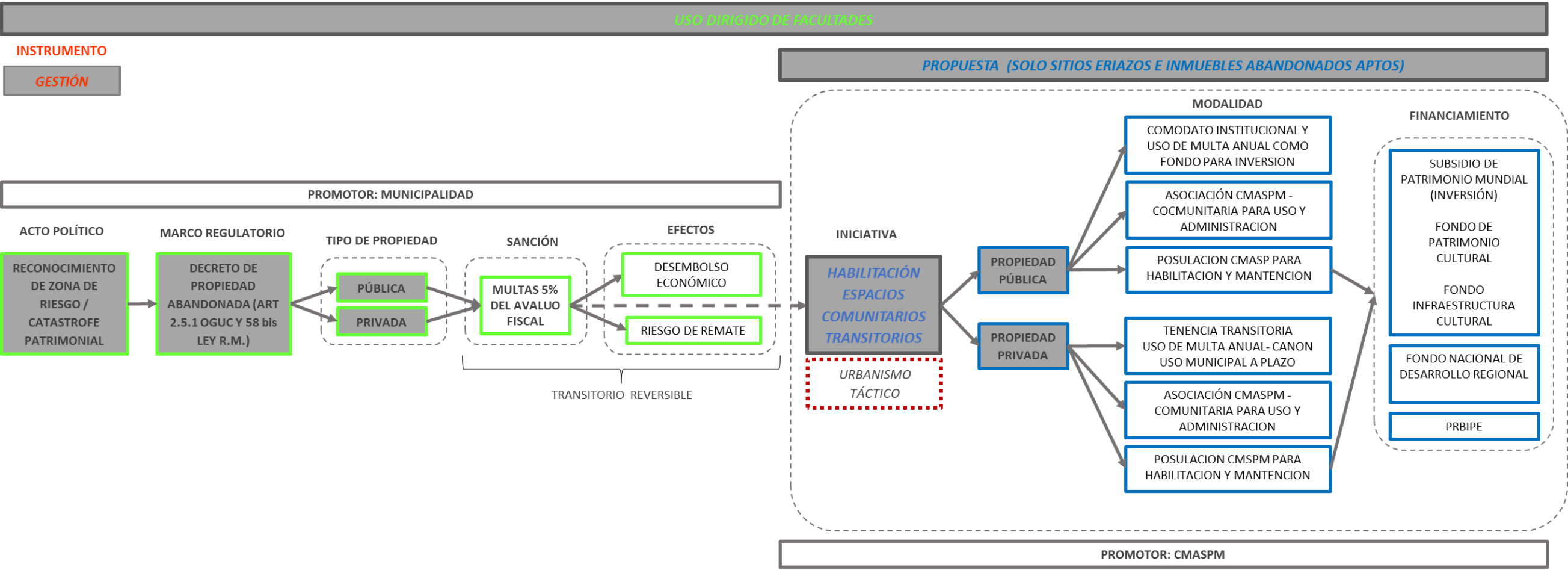
⁵⁶ Art.79° a 81° LGUC

Imagen 57 Inserción en el Plan de Regeneración



Fuente: Elaboración propia

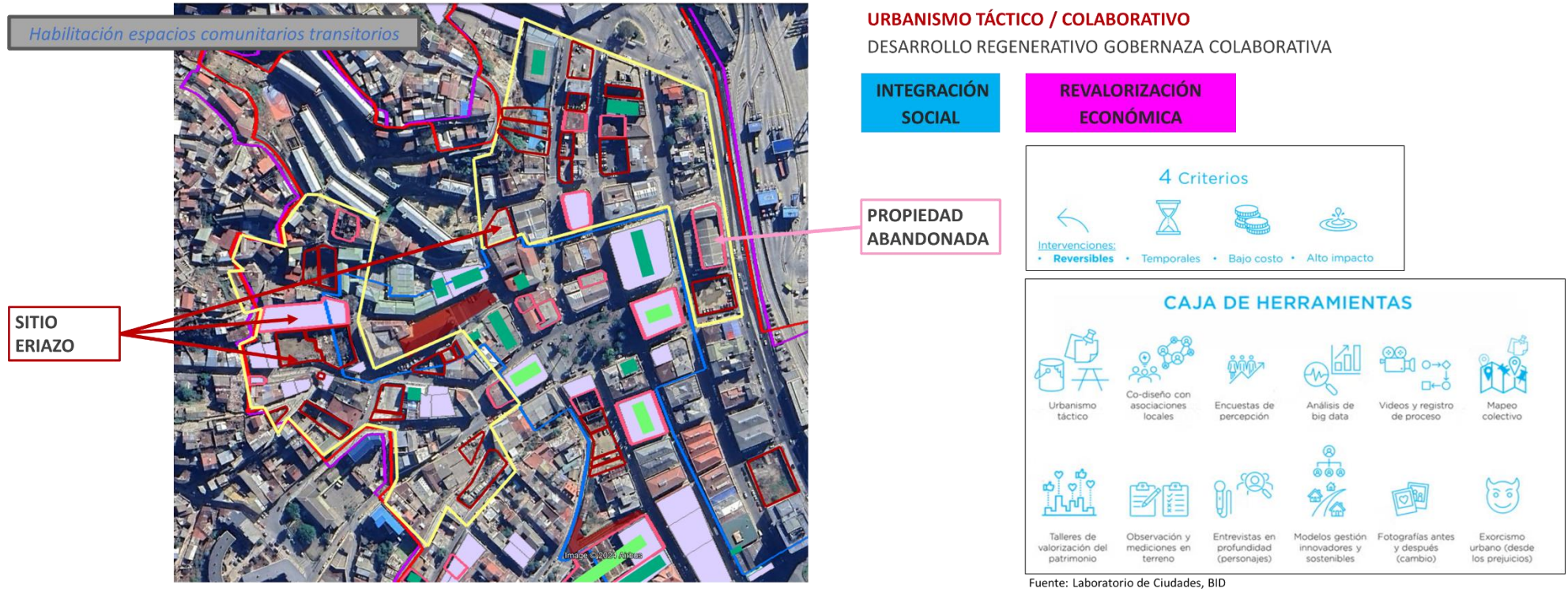
Imagen 58 Esquema de implementación de iniciativa: Habilitación Normativa Dirigida



Fuente: Elaboración propia

- Ley de Rentas Municipales, **lucro cesante y multa se traducen en “arriendo” municipal en beneficio social.**
- Recoge **sello comunitario** activo del sector.
- Enmarcado en **la urgencia en iniciar un proceso concreto** de regeneración

Imagen 59 Localización pilotos de la iniciativa



Fuente: Elaboración propia

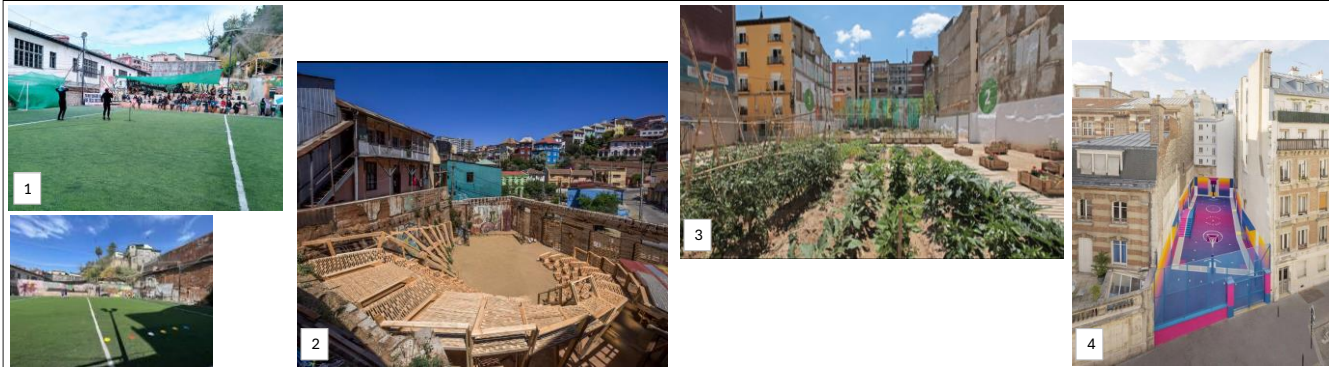
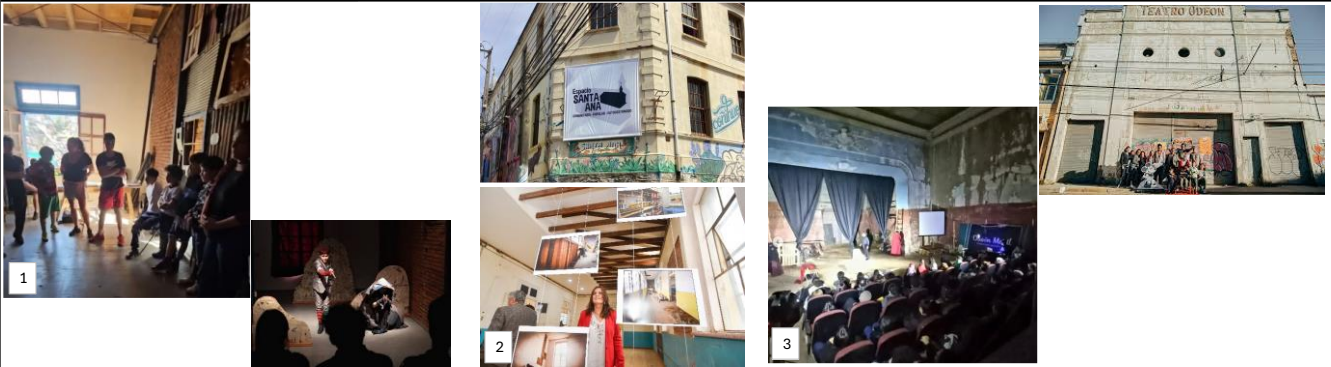
Imagen 60 Prospección implementación de iniciativa (Ley de Rentas Municipales, 5% multa)

	 PREDIO 1: ROL 2019-6 y 2019-8 - Sitio Eriazo (2008), muros perimetrales - Superficie: 827 y 1026 (total: 1.850 m2) - Propiedad privada - Avalúo fiscal: UF 1828 y UF 1927 - 5% multa anual: UF 91 y UF 65 - Arriendo social anual: \$ 5.985.000 - UF/m2 mensual: 0,007 - Multa-Canon mensual: \$ 498.750	 PREDIO 3: ROL 87-3* - Sitio Eriazo (2023), muros perimetrales - Superficie: 500 m2 (1/3 total) - Propiedad privada - Avalúo fiscal: UF 19.043 (total) - 5% multa anual: UF 317 UF - Arriendo social anual: \$ 12.412.652 - UF/m2 mensual: 0,052 - Multa-Canon mensual: \$ 1.034.000	 PREDIO 2: ROL 2019-5 (ICH) - Sitio Eriazo (2009) muros ruinosos - Superficie: 1.430 m2 - Propiedad pública - Avalúo fiscal: UF 12.191 - 5% multa anual: UF 610 - Arriendo anual: \$ 23.402.500 - UF/m2 mensual: 0,035 - Multa-Canon mensual: \$ 1.950.208	 PREDIO 4: ROL 4-90002 - Propiedad abandonada (2021) - Superficie: 5.470 - Propiedad privada - Avalúo fiscal: UF 23.556 - 5% multa anual: UF 1.178 - Arriendo anual: \$ 45.196.573 - UF/m2 mensual: 0,018 - Multa-Canon mensual: \$ 3.766.381
---	--	--	---	--

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno e información SII (2023)

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 61 Pilotos prospección de implementación de iniciativa en Sitio Eriazo (muros perimetrales) e Inmueble abandonado.

ESPACIO RECREATIVO SEVERIN (URBANISMO TACTICO-COLABORATIVO)				CENTRO COMUNITARI+B2:E240 TEATRO PACÍFICO (URBANISMO TACTICO-COLABORATIVO)					
LOCALIZACIÓN Y DIMENSION	ICH Severín (propiedad BBNN)	BENEFICIOS Y PLAZOS	BENEFICIOS (logro de objetivos)	LOCALIZACIÓN Y DIMENSION	Teatro Pacífico (propiedad privada)	BENEFICIOS Y PLAZOS	BENEFICIOS (logro de objetivos)		
	Superficie: 1.430 m2		Obj 1. Detener y revertir el deterioro urbano. Señal de recuperacion		Superficie: 5.470 m2		Obj 1. Detener y revertir el deterioro urbano. Señal de recuperacion		
			Obj 4. Optimizar y potenciar capacidades instaladas cuidando la identidad barrial y la articulación vecinal.				Obj 2. Aprovechar ventajas comparativas potenciando localización		
			Obj. 5. Mejorar estándares de seguridad y calidad de vida para residentes, usuarios y visitantes.				Obj 4. Optimizar y potenciar capacidades instaladas cuidando la identidad barrial y la articulación vecinal.		
COMPONENTES Y PRIORIDADES	1. Decreto Propiedad Abandonada 2. Definición programa socio comunitario 3. Levantamiento figuras de administración (comunitaria/institucional) 4.Desarrollo Proyecto (CMASPM/SECPLA) 5. Licitación ejecución 6. Ejecución de obras		Obj. 6. Prevenir impactos, consolidando tempranamente desarrollo económico local y un repoblamiento sin exclusión de residentes	COMPONENTES Y PRIORIDADES	1. Decreto Propiedad Abandonada 2. Definición programa socio comunitario 3. Levantamiento figuras de administración (comunitaria/institucional) 4.Desarrollo Proyecto (CMASPM) 5. Reparaciones y Mejoramiento 6. Habilitación		Obj. 5. Mejorar estándares de seguridad y calidad de vida para residentes, usuarios y visitantes.		
			PLAZOS: 18 A 24 MESES				Obj 6. Prevenir impactos, consolidando tempranamente desarrollo económico local y un repoblamiento sin exclusión de residentes		
			1. 3 meses				PLAZOS: 21 A 24 MESES		
			2. 3 meses				1. 3 meses		
			3. 2 meses				2. 2 meses		
			4. 6 meses				3. 2 meses		
PRESUPUESTO ESTIMATIVO (UF)	DEPORTIVO: 4.290 (3 UF/M2) PLAZA COMUNITARIA: 2.860 (2 UF/M2) HUERTO COMUNITARIO: 2.145 (1,5 UF/M2)		FINANCIAMIENTOS		PRESUPUESTO ESTIMATIVO UF		2.000 (2,7 UF/m2)	FINANCIAMIENTO	
			FNDR SUBSIDIO DE PATRIMONIO MUNDIAL (INVERSIÓN) FONDO DE PATRIMONIO CULTURAL FONDO INFRAESTRUCTURA CULTURAL					FNDR SUBSIDIO DE PATRIMONIO MUNDIAL (INVERSIÓN) FONDO DE PATRIMONIO CULTURAL FONDO INFRAESTRUCTURA CULTURAL	
REFERENTES NACIONALES - INTERNACIONALES	1. Sitio Eriazo, Subida Ecuador, Valparaíso 2. Club Deportivo Las Galaxias, Plazuela Ecuador, Valparaíso 3. Jardín Urbano, Zaragoza 4. Cancha Baloncesto, Pigalle Duperré, París			REFERENTES NACIONALES - INTERNACIONALES	1. Patio Sócrates, Cerro Cordillera, Valparaíso 2. Espacio Santa Ana, Cerro Coordillera, Valparaíso 3. Teatro Odeón, Playa Ancha, Valparaíso				
									

Fuente: Elaboración propia. Ver ANEXO 18

- Predios identificados / **Impacto por deterioro.**
- Ejercicio **cálculo “Multa-Canon de Arriendo”** mensual
- Selección: **posibilidad de negociación** (monto multa-arriendo)
- **Priorización** público y privado

- **Habilitación a bajo costo, foco en funcionalidad.**
- Severín (1,5 – 3 UF/m2)
- Teatro (2,7 UF/m2)
- **Recuperar confianzas, y anticipar posible exclusión social**
- **Explorar coadministración** pública/comunitaria (experiencia y trayectoria)
- Señal de regeneración urbana, social y cultural.

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

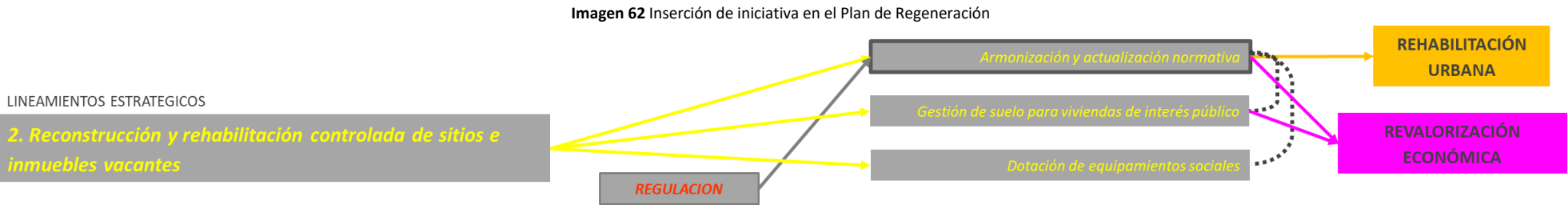
LE 2: RECONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN CONTROLADA DE SITIOS E INMUEBLES VACANTES

INICIATIVA: **Armonización y actualización normativa** (REGULACIÓN)

Aplica el modelo de urbanismo tradicional, con los procedimientos establecidos para resolver incoherencias e incompatibilidades regulatorias. Se propone priorizar modificación de instrumentos del CMN y MINVU, que apuntan a Características Arquitectónicas, y pueden, en corto plazo corregir incoherencias, considerando estado de conservación. Requiere de un convenio de programación interinstitucional, negociación entre expectativas y realidad respecto de la

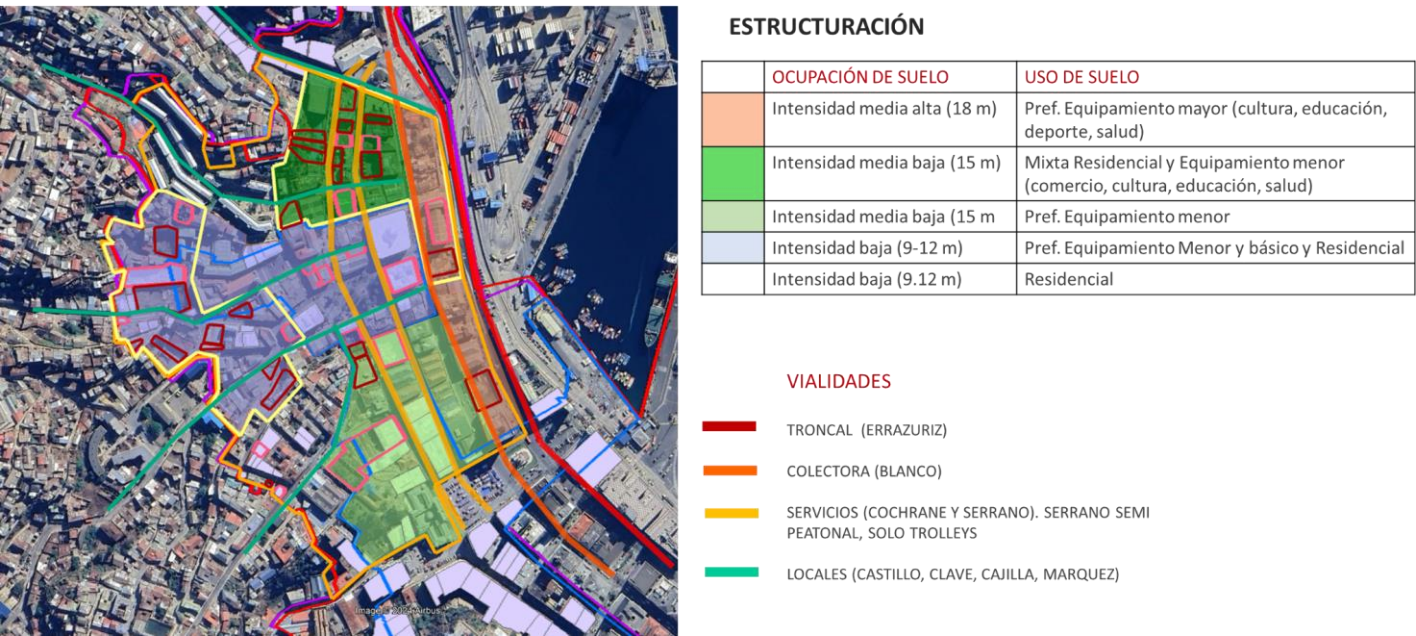
puesta en valor, de manera de viabilizar la optimización de los bienes patrimoniales y lograr ajustes regulatorios necesarios, ampliando e innovando en aproximaciones patrimoniales.

Considera una propuesta de zonificación que complejiza las variables, incluyendo estado de conservación, protección patrimonial, las vocaciones comunales, necesidad de repoblamiento, entre otros factores.



Fuente: Elaboración propia

Imagen 63 Propuesta estructuración del sector



Fuente: Elaboración propia

ZONIFICACION PROPUESTA:

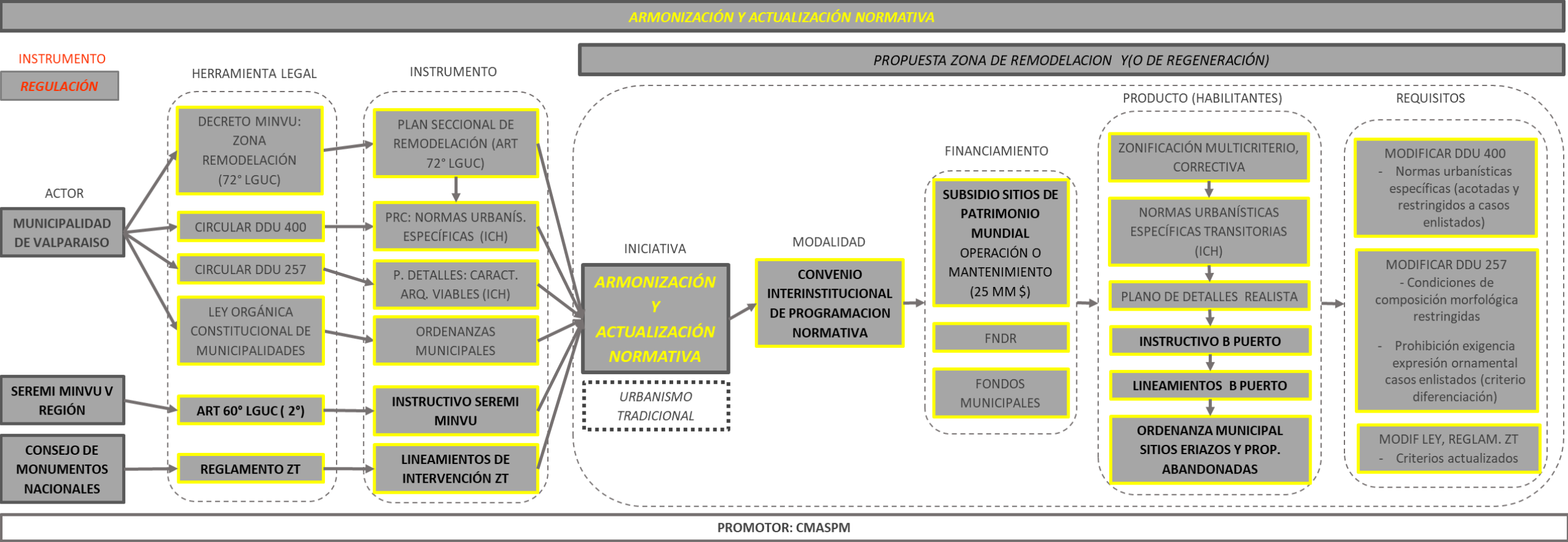
- **Reconocimiento de vocaciones** Cerro, Pie de Cerro, Plan, Borde Puerto.
- **Núcleo histórico**, mayor resguardo.
- **Graduación de intensidades** de ocupación del suelo, escalas de equipamientos, alturas medias
- **Equilibrar condiciones**, distribuir oportunidades de localización
- **Articulación territorial**, Plan Ciudad, Cerro-Plan

MODIFICACIÓN NORMATIVA:

- Priorizar modificación de instrumentos CMN y MINVU. Características arquitectónicas / proceso más expedito
- Actualización e innovación (estado **conservación**, apuesta **contemporánea**)
- Requiere formalización (**acuerdo de programación** interinstitucional)
- Uso eficiente de instrumental disponible

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 64 Esquema de implementación iniciativa: Armonización y actualización normativa



Fuente: Elaboración propia

Imagen 65 Prospección implementación de iniciativa, con referentes internacionales y nacionales

INMUEBLES ABANDONADOS – INHABITABLES (REFACCIÓN: Ampliación volumétrica, lenguaje contemporáneo)			SITIOS ERIAZOS CON Y SIN MUROS PERIMETRALES (REFACCIÓN Y OBRAS NUEVAS: lenguaje contemporáneo)		
					
					
Dinamarca 399, Valparaíso			Loft Aduana, Barrio Puerto		
Centro histórico, Viena			Museums Quartier, Viena		
Barcelona			Valparaíso		

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno e información SII (2023)

INICIATIVA: **Gestión de suelo para dotación de viviendas de interés público** (GESTIÓN E INVERSIÓN)

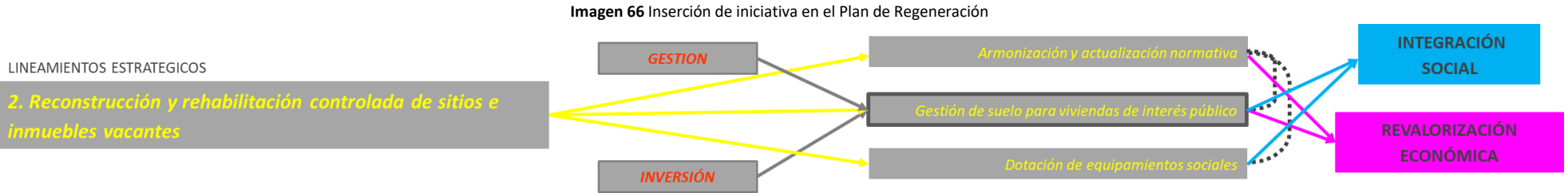
Busca insertar el sector en el plan de emergencia habitacional, mediante un decreto de Zona de Construcción Obligatoria que incentive una asociación público-privada; con los distintos incentivos propios del decreto los asociados a rebajas y preferencias en otorgamientos de beneficios (subsídios, FOGAES), y acompañamiento público (gestión anticipada de la demanda).

Para la gestión pública el principal actor es la Empresa Desarrollo País, a través del proyecto Banco de Suelo e Infraestructura Habitacional como participante del Plan de Emergencia Habitacional, con el objetivo de adquirir terrenos aptos para uso habitacional y transferirlos a los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) para la construcción de proyectos habitacionales destinados a reducir el déficit habitacional en el país.” (Desarrollo País, 2024). Implementar modelos de negocio de llegada de viviendas que han sido exitosos en países desarrollados, acercando a los usuarios a los centros cívicos ya consolidados, aprovechando los servicios existentes, y desarrollando. Modelos financieros basados en la asociación público-privada (Desarrollo País, 2024).

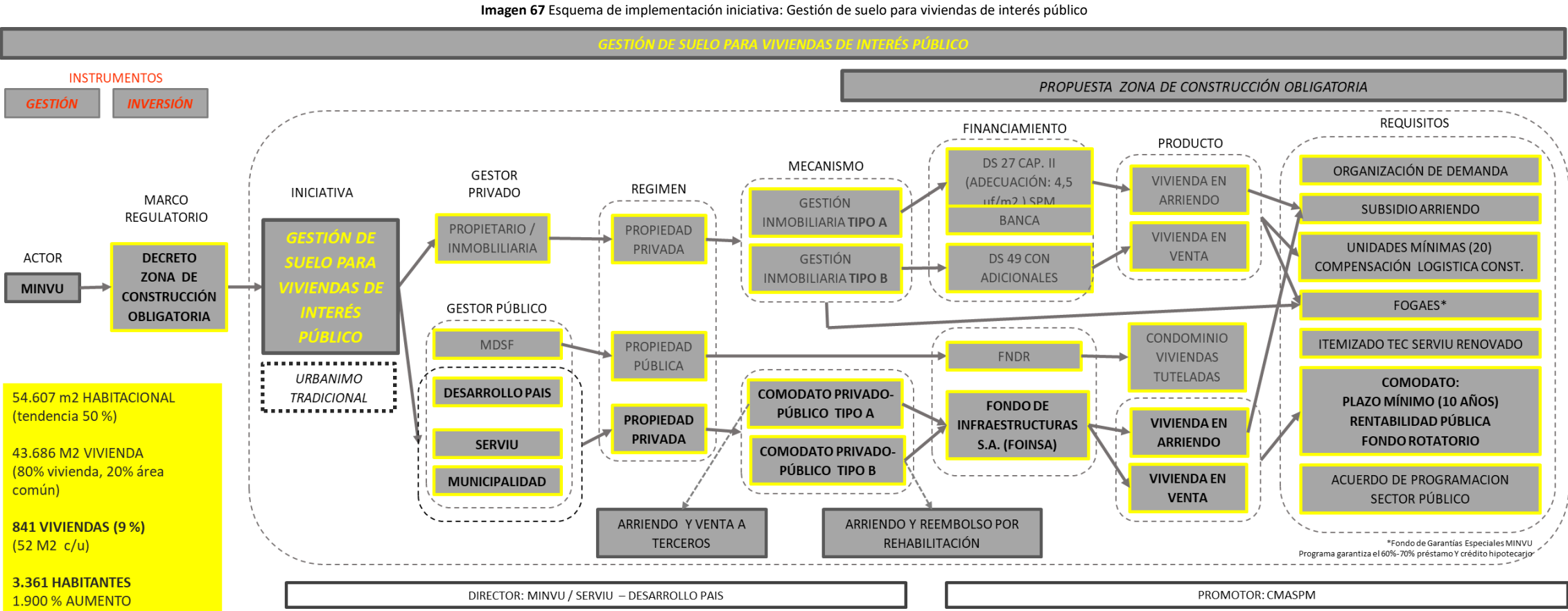
A través de FOINSA, se realiza un modelo de Asociación (comodato) privada-público, consistente en arriendo, a plazo fijo, de inmuebles abandonados-inhabitables, que se rehabilitan para vivienda. Los requisitos y característica del modelo

- Compromiso arriendo largo plazo (10 años), valor actual con IPC. Incentivo al propietario, revierte el lucro cesante.
- Opción prioritaria de devolución con reembolso de la inversión con descuento atractivo (-10% por ejemplo).
- Reduce inversión inicial del gestor, no hay adquisición de propiedad.
- SERVIU desarrolla en plazo fijo un proyecto de vivienda (2 años)
- FOINSA_SERVIU tiene derecho de administración (subarriendo) por 5 años mínimo
- Con alternativa de compra y venta a un tercero
- Se cuenta con gestión pública de la demanda

La necesidad de contar con fondos públicos anticipa escenarios desfavorables, permite implementar una visión urbana integral, compensar algunas deficiencias existentes hoy (aseguramiento restringido a inmuebles con adobe), dirigir el repoblamiento y evitar una grave distorsión del mercado (Bier, 2018). Permite además crear un fondo rotatorio para un proceso de regeneración a largo plazo.



Fuente: Elaboración propia

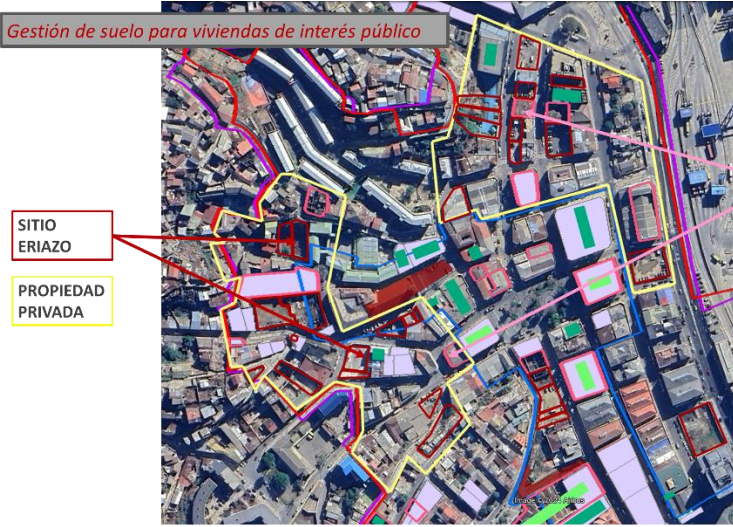


Fuente: Elaboración propia en base a información institucional consultada.

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 68 Ejemplos pilotos y prospección de implementación iniciativa en inmueble abandonado

Gestión de suelo para viviendas de interés público



URBANISMO TRADICIONAL
TEMPORALIDAD DE PROYECTOS PÚBLICOS

REHABILITACIÓN URBANA REVALORIZACIÓN ECONÓMICA INTEGRACIÓN SOCIAL

VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO
PROPIEDAD ABANDONADA
PROPIEDAD PRIVADA
Plan de Emergencia Habitacional
Objetivo

RESIDENCIA PÚBLICA
ELEM - CONDOMINIOS VIVIENDAS TUTELADAS)

Por un bien mayor
Fortaleciendo a los ELEM de Chile

EJEMPLO VIVIENDA INTERÉS PÚBLICO, MODELO DE COMODATO PRIVADO-PÚBLICO				
LOCALIZACIÓN Y DIMENSION	Calle Clave, Inmueble abandonado		BENEFICIOS Y PLAZOS	
	Superficie: 850 m2 (actual) Superficie: 1.100 m2 (potencial)			
 				
COMPONENTES Y PRIORIDADES	1. Contrato de comodato Privado-Publico			
	2. Diseño y tramitación Municipal			
	3. Ejecución			
	4.Usufructo público (retorno inversión)			
	5. Devolución con reembolso o venta a			
PRESUPUESTO GESTOR (UF)	ARRIENDO 2 AÑOS SIN INGRESO: 1.350 EJECUCIÓN: 23.100 CAPITAL RECUPERADO: 31.350			
	FOINSA (DESARROLLO PAÍS) SERVIU			
REFERENTES NACIONALES - INTERNACIONALES	1. Condominio Cerro Santo Domingo, Valparaíso. 2. Condominio La Igualdad, Cerro Cordillera. 3. Población Obrera la Unión, Cerro Cordillera, Valparaíso			
				

Fuente: Elaboración propia

- Prospecta un modelo de “asociatividad público-privada”.
- Protagonismo público. Regulación habilitante. Participación de FOINSA.

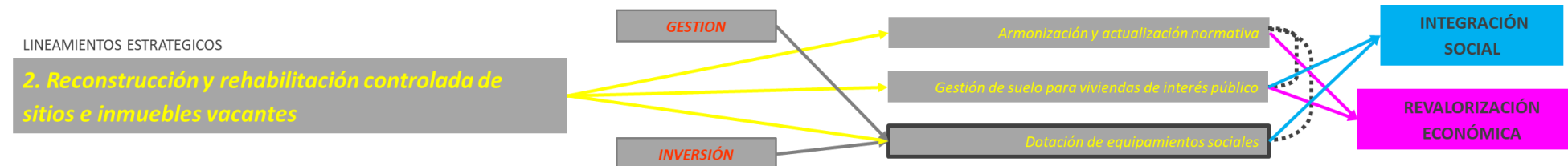
LE 2: RECONSTRUCCIÓN Y REHABILITACIÓN CONTROLADA DE SITIOS E INMUEBLES VACANTES

INICIATIVA: **Dotación de equipamientos sociales** (GESTION E INVERSION)

Se propone dotar a la comuna, en complemento con los Condominios de Vivienda pública Tutelada propuestos, de un Centro Comunitario de Cuidados, en sintonía con las características de la población residente del sector, su condición socioeconómica y comunitaria (IMAGEN 47)⁵⁷, como las practicas socio comunitarias del Barrio.

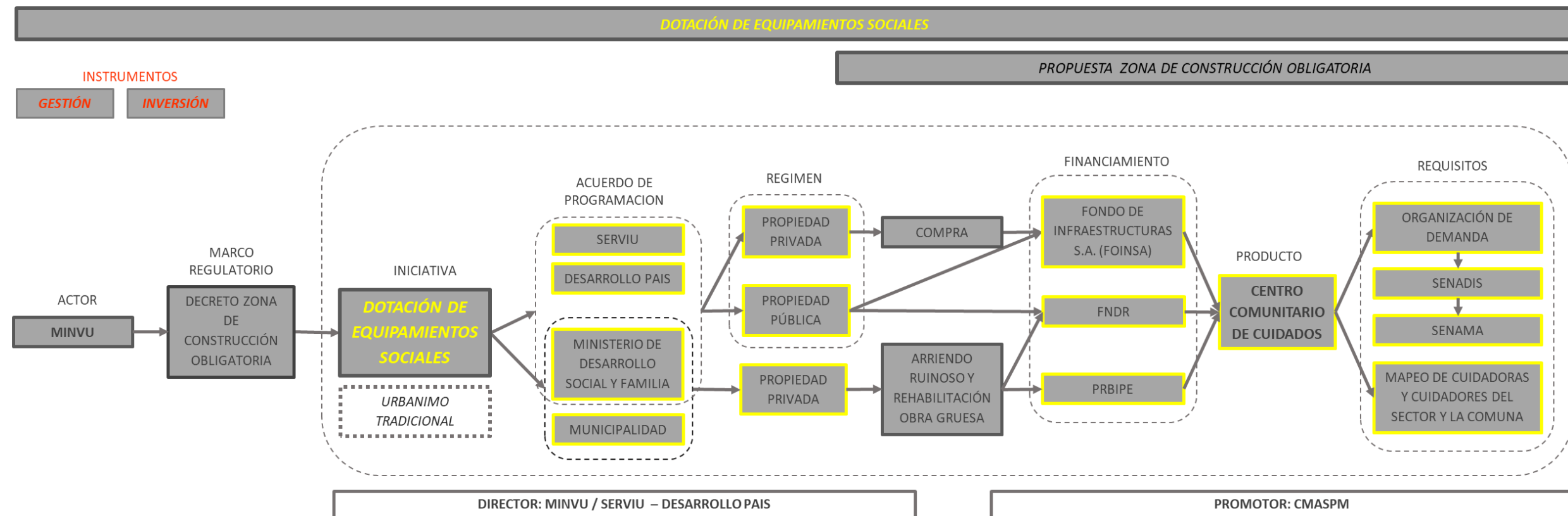
Esta iniciativa, se propone en la recuperación de inmuebles emblemáticos abandonados, cuya localización facilita su accesibilidad; requiere la participación interministerial mediante convenio de programación y financiamientos públicos de escala nacional, regional y local. Los requisitos para su implementación sugieren acompañamiento institucional para organización de demanda y mapeo de público objetivo.

Imagen 69 Inserción de iniciativa en el Plan de Regeneración



Fuente: Elaboración propia

Imagen 70 Esquema de implementación iniciativa: Dotación de equipamientos sociales



Fuente: Elaboración propia

- Considera condición social y cultural.
- Foco en recuperación Inmuebles deteriorados y bien localizados.
- Articulación interministerial y financiamiento público.

⁵⁷ Ver ANEXO 15

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

Imagen 71 Ejemplos pilotos implementación iniciativa



EJEMPLO EQUIPAMIENTO SOCIAL (COMPRA OBRA GRUESA)					
LOCALIZACIÓN Y DIMENSION	ICH Edificio La Española, Inmueble abandonado		BENEFICIOS Y PLAZOS	BENEFICIOS (logro de objetivos)	
	Superficie: 605 m2 (actual) Superficie: 2.540 m2 (potencial)			Obj 1. Detener y revertir el deterioro urbano. Señal de recuperacion Obj 2. Aprovechar ventajas comparativas potenciando localización Obj 4. Optimizar y potenciar capacidades instaladas cuidando la identidad barrial y la articulación vecinal. Obj. 5. Mejorar estándares de seguridad y calidad de vida para residentes, usuarios y visitantes. Obj. 6. Prevenir impactos, consolidando tempranamente desarrollo económico local y un repoblamiento sin exclusión de residentes	
COMPONENTES Y PRIORIDADES				PLAZOS: 5 A 6 AÑOS	
	1. Estudio Factibilidad			1. 6 meses	
	2. Diseño y tramitación permisos			2. 18-30 meses	
	3. Ejecución obras			3. 36 - 40 meses	
PRESUPUESTO ESTIMATIVO UF	4. Habilitación			4. 12 meses	
	ARRIENDO RUINOSO: 120 UF/MES (12 AÑOS) INTERVENCIÓN: 45.000 UF (18 uf m2) ARRIENDO COMERCIAL: 500 UF/MES			FINANCIAMIENTO	
				FNDR FOINSA (DESARROLLO PAÍS) PRBIPE	
REFERENTES NACIONALES - INTERNACIONALES	1. Edificio La Nave, Valparaíso 2. Centro Comunitario Matta Sur, Santiago 3. Centro Comunitario Casa Lopez, Cabildo				
 1  2  3    					

4.4 CRONOGRAMA

Se propone una ejecución en 2 temporalidades:

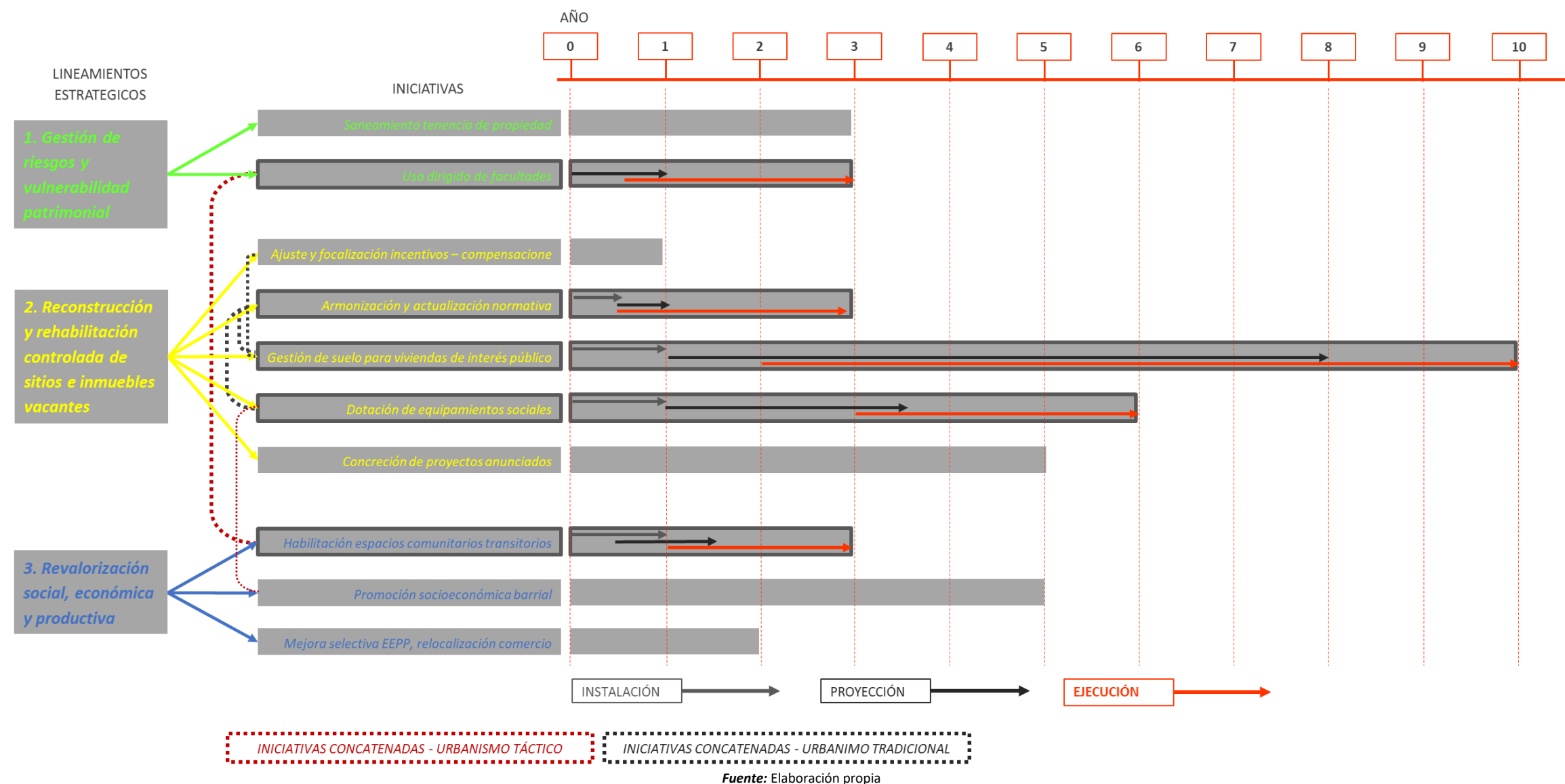
Las de urbanismo táctico, de implementación en corto plazo, a modo de instalación del Plan de Regeneración urbano-patrimonial e inicio de procesos de rehabilitación urbana, revalorización económica e integración social; que recuperen confianzas, articulen actores del territorio, anticipando tempranamente efectos indeseados de la dinamización del sector.

Las de urbanismo tradicional, de implementación temprana, pero de largo plazo de proyección y ejecución, dada la cantidad de iniciativas que debieran desarrollarse en concordancia con la cantidad de desafíos y oportunidades del sector. Se inician con el necesario ajuste normativo, luego del cual se dará paso a gestiones públicas, y privadas, para la dotación prioritaria de viviendas de interés público y de equipamientos sociales.

La mayor parte de las iniciativas considera plazos de instalación: procesos administrativos como la dictación de decretos, firma de acuerdos, celebración de contratos, adquisición de suelo; de proyección: como el desarrollo de proyectos, organización de la demanda y obtención de fuentes de financiamiento; y de ejecución: como construcción y habilitación de espacios.

Se proyecta un proceso de instalación e implementación de la primera etapa del plan de 10 años, durante la cual se espera movilizar y diversificar mercados, con el debido control y manejo asociado a la condición patrimonial del sector. Dado el largo plazo, el Plan requieren constituirse en política de estado que supere los tiempos políticos para su sostenimiento en el tiempo y cumplimiento de metas.

Imagen 72 Cronograma implementación Plan de Regeneración propuesto



Fuente: Elaboración propia

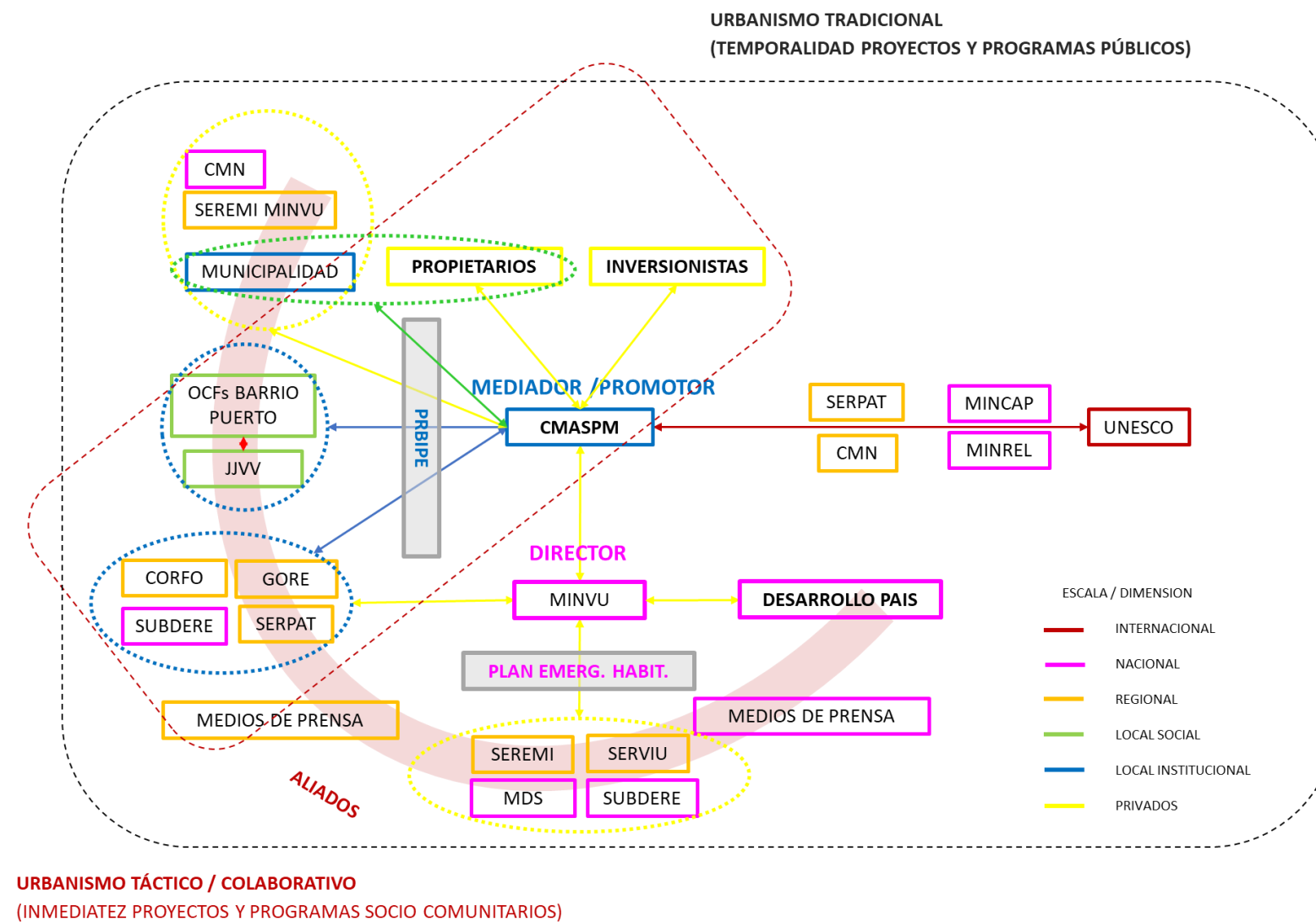
4.5 MODELO DE GOBERNANZA

El modelo de gobernanza busca complementar las capacidades de gestión actuales. Se incluye, con un rol director del Plan, al MINVU y Desarrollo País, dadas sus experiencias facultades y capacidades asociadas a regulación, gestión e inversión que el Plan requiere; para principalmente su inserción en el PEH. Así mismo se incorporan otros actores, como propietarios e inversionistas, y ministerios asociados a iniciativas socio comunitarias (cuidados, adultos mayores, etc.).

Se trata de un modelo multinivel, buscando transformarse en política pública estatal, que demanda coordinación multisectorial.

Se define una gobernanza más acotada, asociada a las iniciativas de urbanismo-táctico, y una más amplia, asociada a las de urbanismo-tradicional.

Imagen 73 Modelo de gobernanza



Fuente: Elaboración propia

- Según fase: instalación /proceso
- Complementar capacidades actuales, sumando actores
- Designar Rol director MINVU
- (Urbano-Residencial)
- Fortalecer liderazgo local CMASPM
- Propende a la coordinación Multisectorial

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

4.6 IMPLEMENTACIÓN TERRITORIAL (10 AÑOS)

Imagen 74 Selección de iniciativas en el territorio.



Fuente: Elaboración propia

5 CONCLUSIONES

5.1 DE LA PROPUESTA

De las preguntas conductoras de la propuesta de Plan puedo concluir:

El sector está sometido a un triple proceso de obsolescencia, en lo físico, funcional y económico; quedando de manifiesto en el deterioro, la subutilización y devaluación, respectivamente (BID (Rojas E, Lanzafame F), 2011). Los menores valores del suelo, en lugar de ser una oportunidad, reduce la demanda y deprime mercados inmobiliarios, lo que perjudica la capacidad del barrio para dar acogida a instituciones, hogares y empresas en forma cómoda y eficiente (Rojas, 2013), influyendo en su anhelada puesta en valor.

El plan de regeneración propuesto solo será factible con un liderazgo nacional, sólido y decidido, con programaciones convenidas de distintos sectores y con participación temprana de todos los actores; factibilizando su implementación y seguimiento. Para una acertada adecuación de los instrumentos disponibles es indispensable tener información detallada de la situación física, social y económica del sector. si no cuenta con un compromiso y acción pública a corto plazo y sostenida en el tiempo, podría agravar la situación de deterioro (IMAGEN 73) y/ o detonar impulsos indeseados en el mercado inmobiliario, como plusvalías que distorsionen precios, usos que expulsen población residente, entre otros; obstaculizando una potenciación de la identidad propia del Barrio Puerto

Teniendo en cuenta que el “proceso de despoblamiento es naturalmente un fenómeno multicausal y que va aparejado de una progresiva degradación y deterioro físico del medio ambiente urbano y de sus funciones esenciales” (Trivelli & Nishimura, 2010), el Plan ha optado por focalizarse, desde el diagnóstico a la propuesta, e plan, en aspectos priorizados intencionalmente, y que son estado de conservación, subutilización, despoblamiento, dejando fuera otros que ciertamente son relevantes.

En ese sentido, el Plan de Regeneración Urbano-Patrimonial Integral no solo requiere de herramientas e instrumentos propuestos, deben alcanzarse criterios compartidos, considerando que “libre operatoria de los mercados inmobiliarios conduce a una situación no optima desde el punto de vista de la comunidad” (Rojas, 2013).

El uso dirigido de facultades requiere de una rigurosa voluntad política que, usando los decretos de propiedad abandonada, permita “negociar” el “arriendo” asociado a la multa.

La habilitación de espacios comunitarios transitorios se enfrentará a una comunidad local robusta y proactiva; se debe tener en cuenta que gran parte de estos interlocutores son arrendatarios (90% de viviendas), lo que fragiliza acuerdos y toma de decisiones que competen a propietarios normalmente no incorporados activamente en el proceso socio comunitario. Reflejando el “dilema de la asimetría que usualmente ocurre en las inversiones en preservación del patrimonio” (Rojas, 2013), en que los que pagan por su conservación (contribuyentes) rara vez coinciden con los beneficiarios (usuarios y vecinos) y con los interesados (elite cultural, política o social) (Rojas, 2013).

La armonización y adecuación normativa requiere un registro exhaustivo de inmuebles que, dado su estado de deterioro actual, serán sujeto de normas urbanísticas y planos de detalles habilitantes; requisito para evitar un uso abusivo de normas de excepción y/o promoción del deterioro.

La gestión de suelo para vivienda de interés público apuesta por la necesaria densificación y/o subdivisión de inmuebles, considerando que “la tenencia de grandes propiedades favorece estos procesos de degradación de edificios” (UNESCO, 2022); tanto esta iniciativa, como la dotación de equipamientos comunitarios, serán factibles en la medida que haya inserción estatal fuerte, que incentive la asociación público-privada, en los comodatos; o que viabilice la adquisición de inmuebles a valores realistas .

Imagen 75 Registro incendio que afectó 4 predios, entorno inmediato Iglesia la Matriz



Fuente: Elaboración propia, 7 de mayo 2025

PROPÓSITO Y FINALIDAD

- Vulnerabilidad patrimonial: multifactorial, **social no abordado en su complejidad**
- Detener y revertir el deterioro con instrumentos de gestión urbana, faltó abordar **organización y armonización de otros instrumentos financiamiento**
- Compatibilizar inversiones con requisitos y límites regulatorios asociados al patrimonio, requiere negociación, **cambio de paradigma**
- Herramientas incentivo la regeneración integral, **proceso con requisitos irrenunciables** (tiempos políticos)

REQUISITOS

- Incumbencia estatal **priorizada**
- Voluntad política, sostenido liderazgo nacional, compromiso local
- Programaciones sectoriales **convenidas**
- Asociación público-privada **estable**
- Inclusión **temprana** de todos los actores

REACCIÓN OPORTUNA FRENTE A UN DETERIORO DINÁMICO



5.2 DEL PROCESO

En relación con la experiencia académica, el ejercicio de elaboración del Plan de Intervención Urbana (PIU) fue abordado, tempranamente, como parte del proceso de formación y recogió contenidos de ensayos finales de algunos cursos realizados durante el magister; estrategia que considero muy acertada y recomendable para otras experiencias y versiones. Sin esos ejercicios académicos previos, aplicados al territorio concreto de Valparaíso, el avance de desarrollo del plan habría sido seguramente más lento y dificultoso. Considerando lo anterior, el PIU constituye un cierre de un proceso académico mayor.

En cuanto a la formación profesional del planificador urbano, una experiencia teórico-práctica como ésta constituye necesario, dado lo concreto y real; como los desafíos a los cuales se enfrenta la comuna de Valparaíso en particular, y de Chile en general; y en contextos de crisis de distinta índole ambiental, social y cultural.

- Requirió **selección demostrativa** de instrumentos distintos (plazo acotado).
- Abordado **tempranamente** (resultados de cursos).
- Dedicación diagnóstica, levantamiento de **información no disponible**.
- **Capacidades limitadas** en mecanismo de evaluación económica.

Haber desarrollado este Plan de Regeneración Urbano Patrimonial Integral en el sector Barrio Puerto de Valparaíso recoge, en gran medida, desafíos relacionados con intereses personales y ámbitos de desempeño de mi trayectoria profesional, laboral, gremial, y ciudadana. Esta experiencia me ha permitido remirar un territorio conocido, complejizar y replantear diagnósticos realizados, reconocer otras perspectivas e innovar con soluciones con niveles de viabilidad y proyección. Significa ciertamente un importante insumo metodológico para ámbitos de desarrollo, actuales y futuros.

Todo lo cual no habría sido posible, en lo general, sin las reflexiones y aprendizajes compartidos con el equipo docente del instituto, como de experto externo; y en particular, sin las constantes revisiones y aportaciones de la profesora guía; en todos quienes reconozco, y agradezco, su compromiso y apoyo con este proceso.

- Desafíos personales, trayectoria personal, laboral, gremial y ciudadana.
- Remirar un territorio conocido, otras perspectivas e innovar en alternativas de solución.
- Avance significativo, nuevas capacidades.

Valparaíso, junio 2025

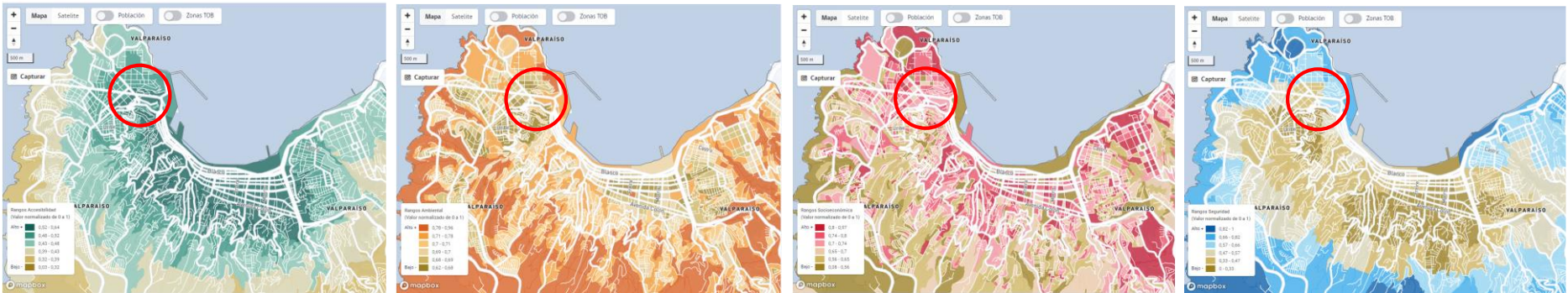


6 BIBLIOGRAFIA

- Andueza, P. (2013). Ciudad para el Habitante. Valparaíso: sin editar.
- Andueza, P., & Aravena, P. (2013). *Valparaíso Reclamado, Demandas Ciudadanas de la Ciudad-Puerto*. Perseo.
- Atisba. (2018). *El despoblamiento de Valparaíso. Análisis resultados del Censo 2017*.
- Barrio Puerto AG. (1 de octubre de 2024). Carta abierta a candidatos y candidatas a alcaldía, concejo municipal de la comuna de Valparaíso, concejo regional y gobernación de la región de Valparaíso.
- BID (Rojas E, Lanzafame F). (2011). *City Development, Experiences in the preservation og ten word heritages sites*.
- BID. (2022). *Uranismo Ciudadano en América Latina. Superlibro de acciones cívicas para la transformación de las ciudades*.
- Bier, M. (2018). *Densificación Urbana, 2 propuestas para la recuperación de los centros urbanos*.
- Cabezas, A. (2009). Valparaíso Profundo: Valparaíso Ciudadano. *Revista CA*(139), 62-67.
- Cáceres, C. (2024). Valparaíso y el ciclo urbano post Unesco 2003-2022: turistificación, patrimonio, y configuración de un espacio urbano elitizado. *EURE*, 50(151), 1-21.
- Ciudadanos por Valparaíso. (2011). *Informe Campaña Lugar Valioso*.
- Consejo de Monumentos Nacionales. (2001). Decreto 605 . *Amplia y Declara Zonas Típicas en la Ciudad de Valparaíso*.
- Consejo de Monumentos Nacionales. (2004). *Postulación de Valparaíso como Sitio del Patrimonio Mundial UNESCO*. Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales, Segunda Serie N°70, 1° Edición.
- Consejo de Monumentos Nacionales. (2018). LINEAMIENTOS PARA LAS NORMAS DE INTERVENCIÓN ZONA TÍPICA O PINTORESCA SECTOR PLAZA ECHAURREN Y CALLE SERRANO.
- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. (Enero de 2014). Política Nacional de desarrollo Urbano. *Hacia una Nueva Política Urbana para Chile*.
- Consejo PLAN CORRECTIVO VALPARAÍSO. (28 de Junio de 2017). *Carta a MRS. MECHTILD RÖSSLER, Director of Heritage Division & Director of The World Heritage Centre UNESCO*. Cracovia.
- Corporación Municipal de Administración del SPM. (2023). *Memoria Anual Corporación Municipal de Administración del SPM*.
- Desarrollo País. (2024). *www.desarrollopais.cl*. Obtenido de <https://desarrollopais.cl/proyectos/banco-de-suelo-e-infraestructura-habitacional/>
- Harvey, D. (2001). El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura. *Congreso sobre lo global y lo local*. Londres.
- ICOMOS. (1987). Carta internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas. *carta de Wahinsgton 1987*. Washington D.C.
- ICOMOS. (1987). Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas urbanas Históricas. *Conferencia de Washington*. Whashington.
- ICOMOS. (2011). Principios de La Valeta para la salvaguardia y gestión de las poblaciones y áreas urbanas históricas. *Adoptado por la XVII Asamblea General de ICOMOS*.
- IDOM-EURDAR. (2024). *Propuestas iniciativas de inversión. Plan Estratégico Zona Costera de Valparaíso*.
- Junta de vecinos 134 Barrio Puerto. (13 de septiembre de 2024). Carta Abierta a comunidad y autoridades. Valparaíso.
- Larrein de Andraca, I. (8 de Septiembre de 2020). *Experimentación urbana en centros históricos: identidad local e innovación para un patrimonio cultural mas sostenible*. Obtenido de Ciudades Sostenibles: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/experimentacion-urbana-en-centros-historicos-identidad-local-e-innovacion-para-un-patrimonio-cultural-mas-sostenible/>
- Marin T, A., Link, F., & Valenzuela, F. (2017). Arriendo en propiedad: Arraigo y Vulnerabilidad residencial en el barrio puerto de Valparaíso. *Revista INVI*(32), 127 a 157.
- Mercurio de Valparaíso. (Agosto de 2001). Es imperativo vender bien la Quinta Región a traves de paquetes turísticos. *Mercurio de Valparaíso*, pág. 1.
- Moya G, L., & Díez de Pablo, A. (2012). La Intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas. *URBAN(NS04)*, 113-122.
- Municipalidad de Valparaíso. (1997). *www.munivalpo.cl*. Obtenido de Plan Regulador Comunal de Valparaíso, MODIFICACION PRV "SECCIONAL PRESERVACIÓN DE VISTAS DESDE PASEOS MIRADORES": <https://www.munivalpo.cl/repositorio/PRCV/Default2.aspx>
- Municipalidad de Valparaíso. (2004). *www.munivalpo.cl*. Obtenido de Bb.11.- MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALPARAÍSO "INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTORICA, CERROS DEL ANFITEATRO, PLAN BORDE MAR Y ACANTILADOS" (ZCHLF).: <https://www.munivalpo.cl/repositorio/PRCV/Default2.aspx>
- Ortega, A. (2018). Nápoles en la declaratoria de Sitio de Patrimonio Mundial de Valparaíso: Un análisis crítico y exploratorio desde el enfoque de paisaje urbano histórico. *Revista Planeo*(75), 1-9.
- Ortega, A. (2019). *Managing the landscape values of urban heritage: a critical analysis of the UNESCO's Recommendation on the Historic Urban Landscape in Valparaíso, Chile*. Tesis Doctoral, The University of Melbourne.
- Pessanha V, V. (s.f.). EL CHIADO, UNA CUIDADOSA RECUPERACIÓN . *Revista Urbanismo, Regiones Urbanas de Europa*(26), 36-47.
- REVIVE BARRIOS SUBDERE. (Enero de 2024). Plan Revitalización Barrios, REVIVE Barrio Puerto 2023-2033. *Resultados de los "Encuentros Comunitarios para el fortalecimiento del Plan de Gestión" CMASPM*. VALPARAISO.
- Rojas, E. (2013). *La preservación del patrimonio histórico urbano en America Latina y el Caribe. Una tarea dde todos los actores sociales*. Washington D.D. <https://doi.org/https://doi.org/10.18235/0009958>
- Rojas, E. (2024). *La Puesta en valor del patrimonio urbano. Aspectos operacionales*. CAF Banco de Desarrollo de America Latina y el Caribe.
- Ruiz Sanchez, J. (2012). Presentación artículo La Interevención en la cidad construida: acepciones terminológicas. *URBAN(NS04)*, 113-123.
- SEREMI MINVU. (29 de noviembre de 2013). Ordinario N° 3063. *Instructivo para la elaboración y revisión de solicitudes de autorización de demolición o refacción de inmuebles declarados de Conservación Histórica o emplazados en Zona de Conservación Histórica, artículo 60 LGUC*. Valparaíso, Valparaíso, Chiel.
- Trivelli, P., & Nishimura, Y. (2010). The sustainability of urban heritage preservation: interventions to support economic and residential investments in urban heritage areas of latin America and the Caribbean (rg-t1620): case study Valparaíso.
- Undurraga, P. (2011). Valparaíso, Sitio del Patrimonio Mundial: Impactos por la apliación de modelos estandarizados de desarrollo turístico-comercial-cultural. Alternativas de potenciacion de recuros identitarios locales. *VIII Encuentro sobre Gestión de Centros Históricos "El papel de la Arquitectura contemporánea en el centro histórico"* (págs. 9-11). Guatemala: Agencia Española de Cooperación Internacional y Desarrollo AECID.
- Undurraga, P. (2013). Settis leído desde Valparaíso. En S. Settis, *Paisaje, patrimonio cultural, tutela: una historia italiana*. UV, Universidad de Valparaíso; Puerto de Ideas.
- UNESCO. (10 de Noviembre de 2011). *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico*. Obtenido de <https://whc.unesco.org/https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-100.pdf>
- UNESCO. (2016). The HUL Guidebook CASE STUDY: Heritage policy analysis tool for the HUL approach. Managing heri- tage in dynamic and constantly changing urban environ- ments. A practical guide to UNESCO's Recommendation . Bad Ischl, Austria: World Heritage Institute of Training and Research for the Asia and the Pacific Region under the auspices of UNESCO (WHITRAP) .
- UNESCO. (2022). *Informe de la Misión de Asesoramiento Técnico del Centro del Patrimonio Mundial al Bien del Patrimonio Mundial "Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso"*.
- Valenzuela, C. (Febrero de 2020). Efectos del abandono y la expulsión residencial en la conservación patrimonial del Área Histórica de Valparaíso, Sitio de Patrimonio Mundial 2001-2019. *Tesis para optar al grado de Magister de Urbanismo FAU U de Chile*. Santiago, Chile.

7 ANEXOS

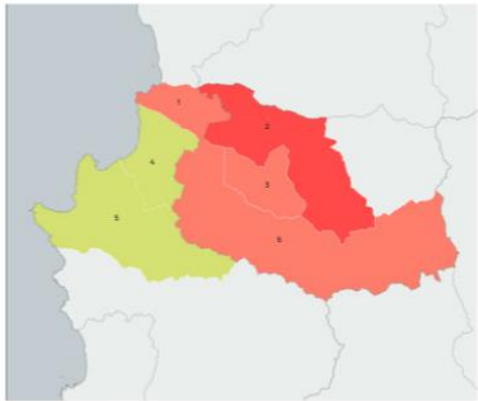
ANEXO 1: Niveles de Accesibilidad, Calidad Ambiental, Socioeconómico y Seguridad del sector en comparación con el resto de la comuna.



Fuente: Matriz de Bienestar Humano Territorial

ANEXO 2: Comparativo ICVU 2023, Valparaíso y comunas del área metropolitana

[Figura 19]: Conectividad y Movilidad / Salud y Medioambiente - Área Metropolitana de Valparaíso



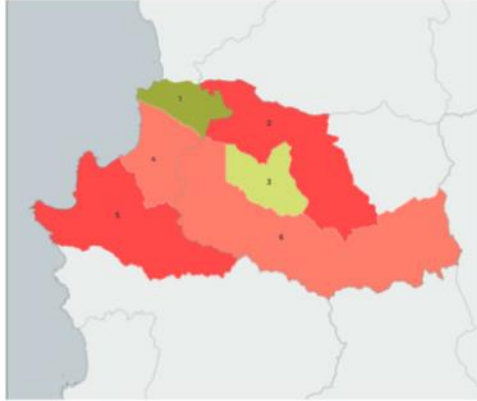
- Simbología
1. Concón
 2. Limache
 3. Villa Alemana
 4. Viña del Mar
 5. Valparaíso
 6. Quilpué
- Alto
Medio - Alto
Medio - Bajo
Bajo

[Figura 18]: Condiciones Laborales / Ambiente de Negocios - Área Metropolitana de Valparaíso

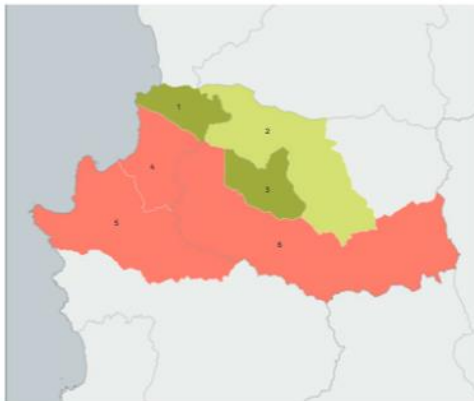
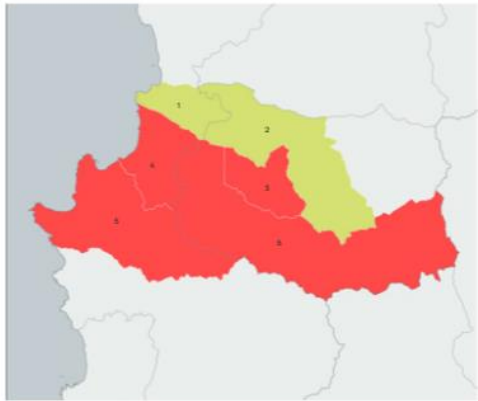


- Simbología
1. Concón
 2. Limache
 3. Villa Alemana
 4. Viña del Mar
 5. Valparaíso
 6. Quilpué
- Alto
Medio - Alto
Medio - Bajo
Bajo

[Figura 20]: Condiciones Socioculturales / Vivienda y Entorno - Área Metropolitana de Valparaíso



- Simbología
1. Concón
 2. Limache
 3. Villa Alemana
 4. Viña del Mar
 5. Valparaíso
 6. Quilpué
- Alto
Medio - Alto
Medio - Bajo
Bajo



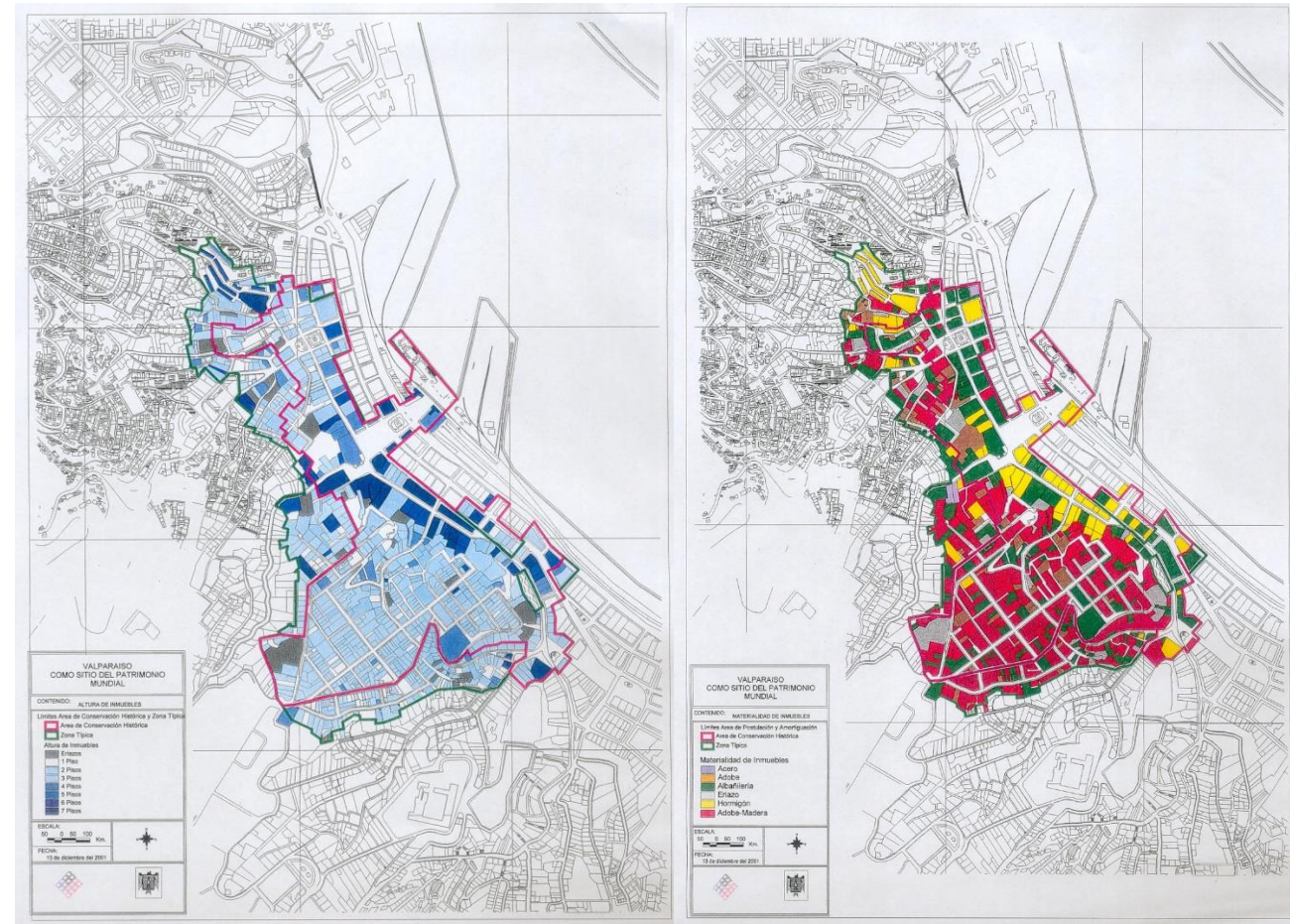
Fuente: <https://estudiosurbanos.uc.cl/documento/indice-de-calidad-de-vida-urbana-icvu-2023/>

A BUEN PUERTO

PLAN DE REGENERACIÓN URBANO PATRIMONIAL INTEGRAL BARRIO PUERTO DE VALPARAÍSO, SITIO DE PATRIMONIO MUNDIAL

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

ANEXO 3: Altura y materialidad Edificación

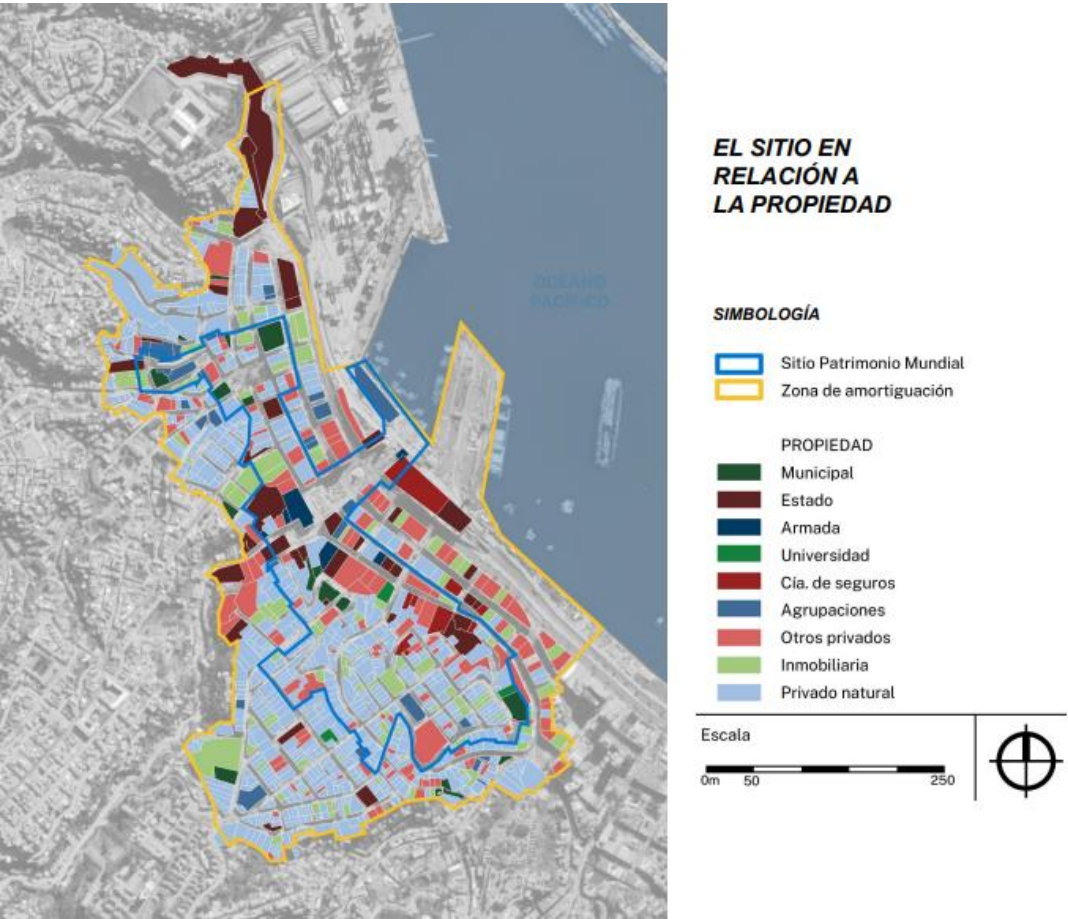


Fuente: Instructivo de Intervención Zona Típica, CMN (2002)



INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

ANEXO 4: Propiedad del suelo en el SPM



Fuente: Corporación Municipal del Administración del SPM

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.



ANEXO 5: Catastro estado de conservación sector Barrio Puerto, 2003 a 2025

	DENOMINACION	ROL	DIRECCION	ICH	AÑO 2003				AÑO 2008				AÑO 2013				AÑO 2018				AÑO 2025				USO ACTUAL
					ERIAZO	ABAND./ DETER	PROY EJECUT	PROY NO EJECUT	ERIAZO	ABAND./ DETER	PROY EJECUT	PROY NO EJECUT	ERIAZO	ABAND./ DETER	PROY EJECUT	PROY NO EJECUT	ERIAZO	ABAND./ DETER	PROY EJECUT	PROY NO EJECUT	ERIAZO	ABAND./ DETER	PROY EJECUT	PROY NO EJECUT	
1	BLANCO ERRAZURIZ	5-1	BLANCO 207-297	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO
2	BLANCO MUÑOZ	8-1	BLANCO 509-529	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
3	COCHRANE	25-3	COCHRANE 35-51	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	SIN USO
4	MARQUEZ	25-4	COCHRANE 53-63	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO
5	COCHRANE	25-5	BLANCO 26	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
6	ECHAURREN	2005-63	ECHAURREN 96	NO	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	SIN USO
7	PAÑO 1	2007-7	STO DOMINGO 134-148	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
8	PAÑO 1	2007-8	STO DOMINGO 150-162	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
9	SANTA ISABEL	2009-1	ALMTE RIVEROS 1741	NO	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	SUPERMERCADO
10	LA MATRIZ	2009-10	CAJILLA 530	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO
11	MATRIZ	2009-3	MATRIZ 435	NO	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	VIVIENDA
12	MATRIZ 3	2009-4	MATRIZ 441	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
13	MATRIZ 2	2009-5	MATRIZ 455	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
14	SAN MARTIN	2010-2	SAN MARTIN 453	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	SIN USO
15	VILLAGRÁN	2011-4	VILLAGRAN 69	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	SIN USO
16	SÓCRATES PURCELL	2011-10	VILLAGRÁN 145-149	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	CENTRO CULTURAL
17	SEVERIN	2019-6	SEVERIN 28	NO	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
18	SEVERIN	2019-8	SEVERIN 28	NO	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
19	SEVERIN	2020-11	SEVERIN 140-154	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
20	SAN MARTIN ESQ SEVERIN	2021-9	SEVERIN	NO	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	SIN USO
21	LOFT CAJILLA	2021-90010	CAJILLA 551	NO	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	RESIDENCIA
22	CLAVE	2023-1	CLAVE 501	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	BASURAL
23	BENAVENTE SUCRE	2044-1	GRAL SUCRE 37-53	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
24	SOCRATES BILLAR	2046-13	SÓCRATES 68	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	SIN USO
25	LOFT ADUANA	25-30	COCHRANE 25 LC1	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	RESIDENCIA
26	ADUANA	3-2	ERRAZURIZ 36-70	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	OFICINAS ADUANA
27	OFICINAS COCHRANE	32-2	COCHRANE 571	NO	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	OFICINAS
28	TEATRO PACÍFICO	4-90002	SAN MARTIN ESQ ERRAZURIZ	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	TOMADO
29	ADUANA	59-1	BUSTAMANTE PZA ADUANA	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
30	MRQZ BUSTAMANTE	59-2	BUSTAMANTE 49-57	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO
31	MRQZ BUSTAMANTE	59-3	BUSTAMANTE 59-67	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO
32	BUSTAMANTE	59-5	COCHRANE 26	NO	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO
33	BUSTAMANTE	59-6	COCHRANE 36 Y 44	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	SIN USO
34	MATRIZ COCHRANE	62-3	COCHRANE 154	NO	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	COMERCIO
35	EMPORIO ECHAURREN	64-3	COCHRANE 243	NO	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	COMERCIO
36	ESVAL	86-1	CARAMPAGNE 19	NO	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	INFRAESTRUCTURA
37	BUSTAMANTE	86-8	BUSTAMANTE 30	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
38	BUSTAMANTE	86-9	BUSTAMANTE	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
39	BUSTAMANTE	86-10	BUSTAMANTE 46	NO	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
40	REMAR	87-1	ALMIRANTE RIVEROS 72	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	SIN USO
41	CITE ALMTE RIVEROS	87-2	ALMIRANTE RIVEROS 56-60	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	SIN USO
42	PASCAL MÁRQUEZ	87-3	BUSTAMANTE 78-98	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	SIN USO
43	SETHMACHER	87-5	BUSTAMANTE 102-122	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	SIN USO
44	PANADERIA	87-6		NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	SIN USO
45	LA YOLANDA	87-7	LA MATRIZ 346-388	NO	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	COMERCIO-VIVIENDA
46	ALM. RIVEROS	88-1	ALMTE RIVEROS 24-32	NO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	SIN USO
47	MATRIZ RIVEROS	88-3	BUSTAMANTE 158	NO	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	COMERCIO
48	EX KNOP	88-4	BUSTAMANTE 168-198	NO	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	SIN USO
49	NASRO MALUK	89-3	SERRANO 320-328	NO	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	SIN USO
50	SERRANO	89-4	SERRANO	NO	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	SIN USO
51	SERRANO	89-5	SERRANO 368-382	NO	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0										

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.

ANEXO 6: Seguimiento estado de Conservación del 2003 al 2018



INM. CONSERV. HIST.	ERIAZOS	ABAND. / DETERIORADOS	PROY EJECUTADOS	PROY EJECUTADOS
---------------------	---------	-----------------------	-----------------	-----------------

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno y registros previos realizados.

Alumna: Paz Undurraga C.
Profesora guía: Magdalena Vicuña D.



ANEXO 7: Catastro Inmuebles deteriorados del sector Barrio Puerto

SITIOS ERIAZOS y ABANDONADOS/DETERIORADOS 2024																																
	ROL	DIRECCION	ICH		ERIAZO	ABAND-INHAB	PROY EJECUT	PROY NO EJECUT	USO ACTUAL	PROPIEDAD	SUPERF TERRENO (M2)	RANGO SUPERF TERRENO	AÑO	RANGO AÑO	PISOS	USO DE SUELO (2003)	SUPERF. CONST (M2)	RANGO SUPER CONST	SUPERF. SUBUT.	ESTIMACIÓN SUP SUBUT. ERIAZOS	ESTIMACIÓN SUP SUBUT. ABAND-INHAB	AVALUO FISCAL 2023 (UF)	5% MULTA ANUAL PROP ABANDONADA	MATERIALIDAD	UV	SPM	ZONA PRC	PRC VISTAS	ALTURA MAX. PRC (PISOS)	ALTURA MAX. PRC (METROS)	OCUP PREDIAL	
1	5-1	BLANCO 207-297	NO		1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO	PARTICULAR	939	501-1000							3.756	7.512		10.073	504	ERIAZO	134	ZA	ZCHP	V-5	8	30	1	
2	8-1	BLANCO 509-529	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	933	5001-1000						0	3.732	5.598		9.601	480	ERIAZO	134	ZA	ZCHP	V-2	6	21	1	
3	25-3	COCHRANE 35-51	NO		0	1	0	0	SIN USO	PARTICULAR	371	351-500	1904	1880-1906	3	COMERCIO	370	351-500	370		2.226	7.500	375	134	ZA	ZCHP	V-2	6	21	1		
4	25-4	COCHRANE 53-63	NO		1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO	PARTICULAR	698	501-1000	1905	1880-1906	0	ERIAZO	0	0	2.094	4.188		7.648	382	ERIAZO	134	ZA	ZCHP	V-2	6	21	1	
5	25-5	BLANCO 26	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	325	201-350						1.300	1.300			3.536	177	ERIAZO	134	ZA	ZCHI	V-2	4	21	1	
6	2005-63	ECHAUREN 96	NO		0	1	0	0	SIN USO	PARTICULAR	1.412	1000 y más	1900	1880-1906	3	HABITACION	821	751-1000	821		3.954	3.406	170	MADERA	34	ZA	ZCHLF		4		0,7	
7	2007-7	STO DOMINGO 134-148	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	533	501-1000	1900	1880-1906	3	HABITACION	720	501-750	720	1.492		996	50	ADOBE	134	ZA	ZCHLF		4		0,7	
8	2007-8	STO DOMINGO 150-162	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	416	351-500	1900	1880-1906	2	HABITACION	886	751-1000	886	874		830	42	ADOBE	134	ZA	ZCHLF		3		0,7	
9	2009-10	CAJILLA 530	NO		1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO	PARTICULAR	295	201-350			0	ERIAZO	0	0	1.180	826		1.901	95	ERIAZO	134	ZN	ZCHLF		4		0,7	
10	2009-4	MATRIZ 441	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	132	101-200			0	ERIAZO	0	0	528	370		388	19	ERIAZO	134	ZN	ZCHLF		4		0,7	
11	2009-5	MATRIZ 455	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	202	101-200			0	ERIAZO	0	0	808	566		326	16	ERIAZO	134	ZN	ZCHLF		4		0,7	
12	2010-2	SAN MARTIN 453	NO		0	1	0	0	SIN USO	PARTICULAR	393	351-500	1900	1880-1906	2	COMERCIO HABIT	752	751-1000	752		1.179	2.105	105	134	ZA	ZCHI		3		1		
13	2011-4	VILLAGRAN 69	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	671	501-1000				ERIAZO			2.684	1.879		1.872	94	ERIAZO	79	ZA	ZCHLF		4		0,7	
14	2019-6	SEVERIN 28	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	827	1000 y más	1912	1907-1933	0	ERIAZO	0	0	2.481	2.316		1.828	91		134	ZA	ZCHLF		4		0,7	
15	2019-8	CAJILLA 604-648	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	1.026	501-1000				ERIAZO			4.104	2.873		1.297	65		134	ZA	ZCHLF		4		0,7	
16	2020-11	SEVERIN 140-154	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	527	501-1000	1910	1907-1933				1.581	1.476			1.867	93		134	ZA	ZCHLF		4		0,7	
17	2021-9	SEVERIN	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	676	501-1000	1994	1986-2003	1	COMERCIO	416	351-500	416	946		3.633	182	HORMIGON	134	ZA	ZCHLF		2		0,7	
18	2023-1	CLAVE 501	NO		1	0	0	0	BASURAL	PARTICULAR	428	351-500			0	ERIAZO			1.712	1.198		774	39	ERIAZO	134	ZA	ZCHLF		4		0,7	
19	2044-1	GRAL SUCRE 37-53	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	136	101-200	1916	1907-1933	2	HABITACION	274	201-350	274	286		581	29	MADERA	35	ZA	ZCHLF		3		0,7	
20	2046-13	SÓCRATES 68	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	52	1-100	1902	1880-1906	3	HABITACION	48	1-100	48	146		100	5	ADOBE	79	ZA	ZCHLF		4		0,7	
21	4-90002	SAN MARTIN ESQ ERRAZURIZ	NO		0	1	0	0	TOMADO	PARTICULAR	1.130	1000 y más	1937	1934-1959	3	CULTURA	5.470	2001 y más	5.470		5.650	23.556	1.178	134	ZA				5		1	
22	59-1	BUSTAMANTE PZA ADUANA	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	498	351-500	1981	1960-1985		ERIAZO			1.494	1.992		6.451	323	ERIAZO	134	ZA	ZCHI	V-2	4	21	1	
23	59-2	BUSTAMANTE 49-57	NO		1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO	PARTICULAR	270	201-350							1.080	1.620		2.835	142	ERIAZO	134	ZA	ZCHA	V-2	6	21	1	
24	59-3	BUSTAMANTE 59-67	NO		1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO	PARTICULAR	210	201-350	1906	1880-1906	0	ERIAZO	0	0	420	1.260		2.336	117	ERIAZO	134	ZA	ZCHA	V-2	6	21	1	
25	59-5	COCHRANE 26	NO		1	0	0	0	ESTACIONAMIENTO	PARTICULAR	325	351-500	1910	1907-1933	0	ERIAZO			975	910		9.772	489	ERIAZO	134	ZA	ZCHLF	V-2	4	21	0,7	
26	59-6	COCHRANE 36 Y 44	NO		0	1	0	0	SIN USO	PARTICULAR	346	201-350	1905	1880-1906	2	COMERCIO	300	201-350	1.038		969	6.789	339		134	ZA	ZCHLF	V-2	4	21	0,7	
27	62-3	COCHRANE 154	NO		0	1	0	0	COMERCIO	PARTICULAR	188	101-200	1900	1880-1906	2	COMERCIO	244	201-350	244		752	3.254	163	ALBANILERIA	134	ZN	ZCHI	V-1	4	LT MAYOR CUADR	1	
28	86-8	BUSTAMANTE	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	313	201-350			0	ERIAZO			1.252	876		4.354	218	ERIAZO	134	ZA	ZCHA-ZCHLF	V-4	4	LT MAYOR CUADR	0,7	
29	86-9	BUSTAMANTE	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	369	501-1000			0	ERIAZO			1.476	1.033		6.372	319	ERIAZO	134	ZA	ZCHA-ZCHLF	V-4	4	LT MAYOR CUADR	0,7	
30	86-10	BUSTAMANTE	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	650	501-1000			0	ERIAZO			2.600	1.820		8.305	415	ERIAZO	134	ZA	ZCHA-ZCHLF	V-4	4	LT MAYOR CUADR	0,7	
31	87-1	ALMIRANTE RIVEROS 72	NO		0	1	0	0	SIN USO	PARTICULAR	305	201-350				ERIAZO			915		1.220				134	ZA	ZCHA	V-1	4	LT MAYOR CUADR	1	
32	87-2	ALMIRANTE RIVEROS 56-60	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	297	201-350				ERIAZO			594	1.188					134	ZA	ZCHA	V-1	4	LT MAYOR CUADR	1	
33	87-3	BUSTAMANTE 78-98	NO		1	0	0	0	SIN USO	PARTICULAR	500	351-500	1903	1880-1906	3	COMER.-HABITAC	0	0	1.000	2.000		19.043	952	MADERA	134	ZA	ZCHA	V-1	4	LT MAYOR CUADR	1	
34	87-5	BUSTAMANTE 102-122	NO		0	1	0	0	SIN USO	PARTICULAR	275	201-350				COMER.-HABITAC			550		1.100				ALBANILERIA	134	ZA	ZCHA	V-1	4	LT MAYOR CUADR	1
35	87-6	PJE MATRIZ ESQ. BUSTAMANTE	NO		0	1	0	0	SIN USO	PARTICULAR	192	101-200				COMERCIAL			384		768				MADERA	134	ZA	ZCHA	V-1	4	LT MAYOR CUADR	1
36	88-1	ALMTE RIVEROS 24-32	NO		0	1	0	0	SIN USO	PARTICULAR	168	101-200	1900	1880-1906	2	COMER.-HABITA.	516	501-750	516		672	2.947	147	ALBANILERIA	134	ZN	ZCHI	V-1	4	LT MAYOR CUADR	1	
37	88-3	BUSTAMANTE 158	NO		0	1	0	0	COMERCIO	PARTICULAR	154	101-200	1890	1880-1906	1		111	101-200	462		616	1.838	92		134	ZN	ZCHI	V-1	4	LT MAYOR CUADR	1	
38	88-4	BUSTAMANTE 168-198	NO		0	1	0	0	SIN USO	PARTICULAR	318	201-350	1905	1880-1906	2		1.055	1001-2000	1.055		1.272	8.523	426		134	ZN	ZCHI	V-1				

ANEXO 8: Tabla síntesis valores y atributos sectores Barrio Puerto de la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso.

	VALOR URBANO			VALOR ARQUITECTÓNICO			VALOR HISTÓRICO
SECTOR	conjunto	patron asentamiento	trazado	tipologia	estilo	morfologia	testimonial
PLAZA ECHAURREN (Y CALLE SERRANO)				edificaciones monumentales		testimonios del esplendor	testimonio del desarrollo histórico de valparaíso desde siglo XVI a XIX
LA MATRIZ Y CERRO STO.DOMINGO	armonica respecto al medio		sector representativo de la singularidad urbanística (vialidad peatonal, estrecha, surcada por escaleras y pasajes, etc)	viviendas de arquitectura de gran valor	estilísticamente eclécticas	soluciones arquitectónicas simples	nucleo fundacional
QUEBRADA MARQUEZ	armonización entre el medio y arquitectura	Adaptados a la sinuosidad de la quebrada Desarrollo escalonado por la pendiente		Edificios vivienda social en sistema de bloques	arquitectura moderna		

Fuente: Elaboración propia en base a decreto de Zona Típica.

ANEXO 9: Tabla Síntesis de normativas vigentes en las 4 ZCH.

	ZCHP	ZCHA	ZCHLF	ZCHI
USOS PROHIBIDOS	Resid: Vivienda en 1º piso. Comercio: estaciones o centros de servicio automotor. Deporte: estadios. Seguridad: Cárceles. Activ. Productivas: molestas o peligrosas no asimilables a equip. clase comercio o servicios.	Resid: vivienda en 1º piso (calle Bustamante, Serrano) Seguridad: Cárceles y centros de detención. Activ. Prod. molestas o peligrosas (bombas de bencina, garajes o talleres mec. de rep. vehículos, locales de recolecc. y almacenaje de residuos)	Comercio: centros comerciales, grandes tiendas, estac. o centros de servicio automotor, clubes nocturnos, discotecas y similares (salvo calles Ecuador, Cumming y Almte. Montt) Seguridad: cárceles y centros de detención. Activ. Productivas Molestas peligrosas.	Resid: vivienda en 1º piso Equipam., comercio y Serv. Artesanales en espacios abiertos, Comercio Minorista de Terminales de distribución, Ferias Libres y ferias persas, Servicentros, Estac. de Serv, Edif. de Estac. y Terminales de Buses; Servicios de Garages y Talleres, almacenam. y bodegas.
SUP.PRED.	500 m2	300 m2	250 m2	480 m2
OCUP. MAX.	100%	100 %	70 %	100%
SISTEMA AGRUPAMIENTO	Continuo y continuo retranqueado, con un mínimo de 2 m desde el plano de fachada. Se exige continuo cuando exista en 60% o más en la cuadra.	Continuo y continuo retranqueado, con un mínimo de 2 m desde el plano de fachada. Se exige continuo cuando exista en 60% o más en la cuadra.	Continuo o aislado conforme a la edif. predominante en la cuadra.	Continuo en L.O de edificación. Sobre la continuidad se permitirá la edificación aislada, o continua retranqueada.
ALTURA	Continuidad: determinada por la altura continuidad existente en la cuadra. Seccional de vistas, rasantes o áreas V. (V5: 30 mts. / V6: 36 mts.)	Continuidad: determinada por la altura continuidad existente en la cuadra. Seccional de vistas, rasantes o áreas V. V5:30 Metros	Sitios Eriazos: No sobrepasar la altura máxima existente en la manzana. Máximo 4 pisos Edif. Existente: 1 piso más	11.90 m. o conforme al artículo 16° (sobre la continuidad: aislada con un máximo dos pisos equivalentes a 7 m. los que deben retirarse 3.0 m de todos los bordes del predio)
ESTACIONAMIENTOS (*)	En 1º piso, al interior del edificio		No se permite acceso en calles Prat, Serrano y Esmeralda.	Se prohíbe en los edificios que enfrentan a las plazas

(*) SOBRE ESTACIONAMIENTOS (ART. 8, 6, C) DICE QUE NO SE EXIGIRÁN ESTACIONAMIENTOS “CUANDO SE TRATE DE UN PROYECTO DE ALTERACIÓN O REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO EXISTENTE”.

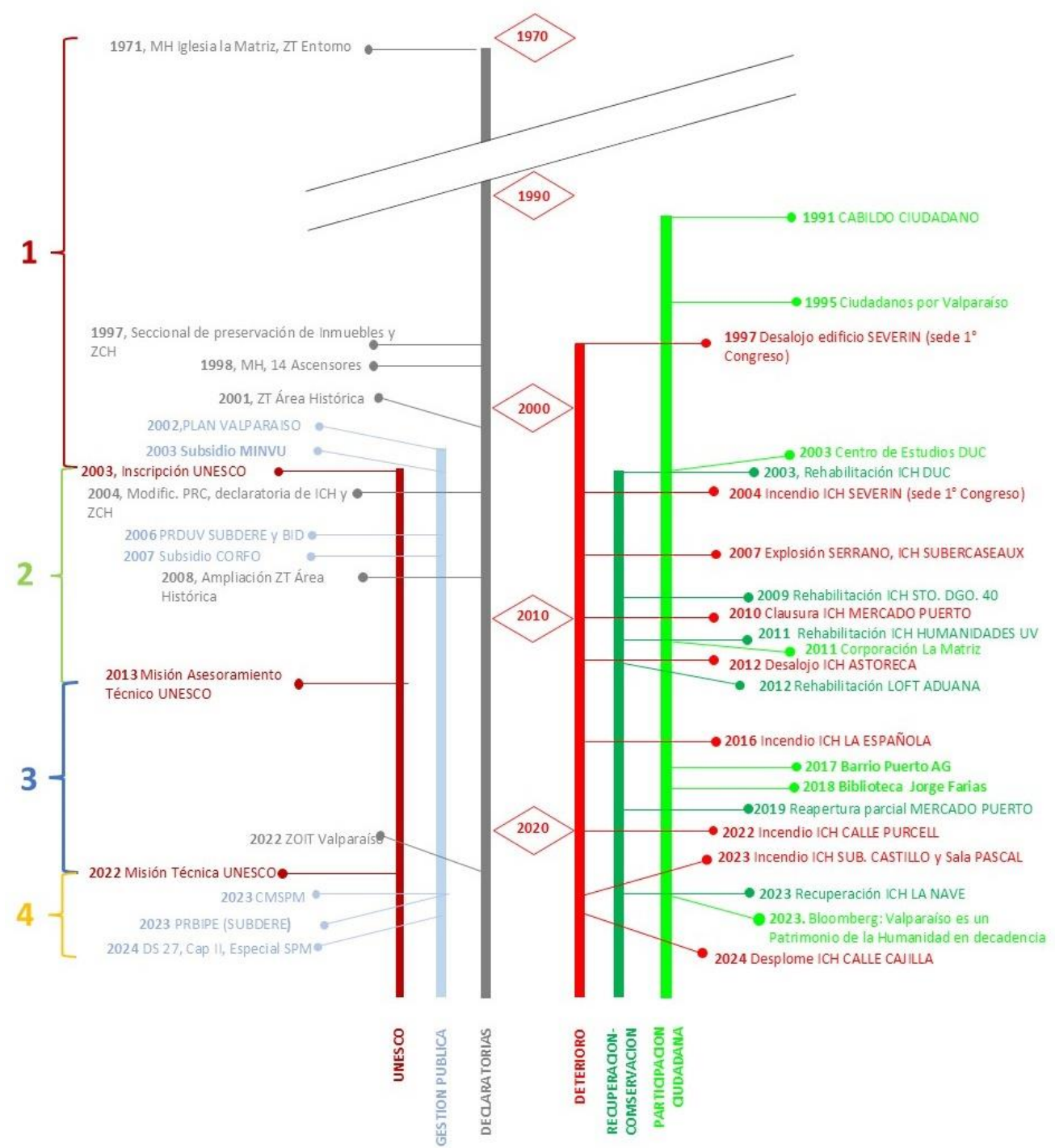
Fuente: Elaboración propia en base a Ordenanza Refundida PRC Vigente.

ANEXO 10: Mapa de Actores, roles y recursos

	FASE	CATEGORIA DE ACTORES			ROLES	RECURSOS DEL ACTOR
1971- 2003	1. RECONOCIMIENTO PATRIMONIAL, DECLARATORIAS (PRC-CMN) E INSCRIPCION SPM	INSTITUCIONAL	Políticos	Municipalidad de Valparaíso	PROMOTOR	políticos / cognitivos
				Comisión Presidencial PLAN VALPARAISO	ALIADO / PROMOTOR	políticos
				Ministerio Relaciones Exteriores	ALIADO / PROMOTOR	políticos
		SOCIAL	Burócratas	CMN	ALIADO / PROMOTOR	políticos / cognitivos
				SEREMI MINVU	ALIADO / PROMOTOR	políticos / cognitivos
			Int Esp	Organizaciones Comunitarias	ALIADO /PROMOTOR	políticos / cognitivos
			Int Grales	Medios de prensa	ALIADO	políticos / cognitivos
Expertos	UNESCO	GATE KEEPER	políticos / cognitivos			
2003-2013	2. PUESTA EN VALOR VERSUS DETERIORO PARCIAL	INSTITUCIONAL	Políticos	Municipalidad de Valparaíso	ALIADO	políticos
				MINVU (Subsidio Rehabilitación Patrimonial)	ALIADO	económicos
				CORFO (Subsidio Activos Fijos)	ALIADO	económicos
				SUBDERE/BID (PRDUV)	PROMOTOR	económicos/ cognitivos
			Burócratas	CMN	ALIADO	legal /cognitivos
		SEREMI MINVU		ALIADO	legal	
		SOCIAL	Int Esp	PRIVADOS (inmobiliarios y/o propietarios)	ALIADO / OPOSITOR	económicos/ cognitivos
				Organizaciones Comunitarias	ALIADO /PROMOTOR	políticos
			Int Grales	Medios de prensa	ALIADO	políticos
			expertos	UNESCO (misión)	ALIADO	políticos / cognitivos
2013 - 2022	3. MONITOREO Y ALERTA POR DETERIORO		INSTITUCIONAL	Políticos	Municipalidad de Valparaíso	MEDIADOR
		MINCAP			MEDIADOR	políticos
		Burócratas		CMN	MEDIADOR	legal
				SEREMI MINVU	MEDIADOR	legal
		SOCIAL	Int Esp	PRIVADOS (propietarios)	ALIADO / OPOSITOR	económicos/ cognitivos
				Organizaciones Comunitarias, gremios	ALIADO /PROMOTOR	políticos / cognitivos
			Int Grales	Medios de Prensa	ALIADO	políticos
expertos	UNESCO (misión)	ALIADO	políticos / cognitivos			
2022-2024	4. REACCIÓN Y COLABORACION INTERINSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL	Políticos	CMASPM (corporación administracion SPM)	ALIADO/PROMOTOR	políticos / cognitivos
				SUBDERE- PRBIPE	ALIADO	económicos
				MINVU	ALIADO	económicos
			Burócratas	CMN	MEDIADOR	legal
				SEREMI MINVU	MEDIADOR	legal
		SOCIAL	Int Esp	Organizaciones Comunitarias, gremios	ALIADO /PROMOTOR	políticos / cognitivos
				UTFSM	ALIADO	cognitivos
			Int Grales	Medios de prensa	ALIADO	políticos
			expertos	UNESCO	ALIADO	políticos / cognitivos

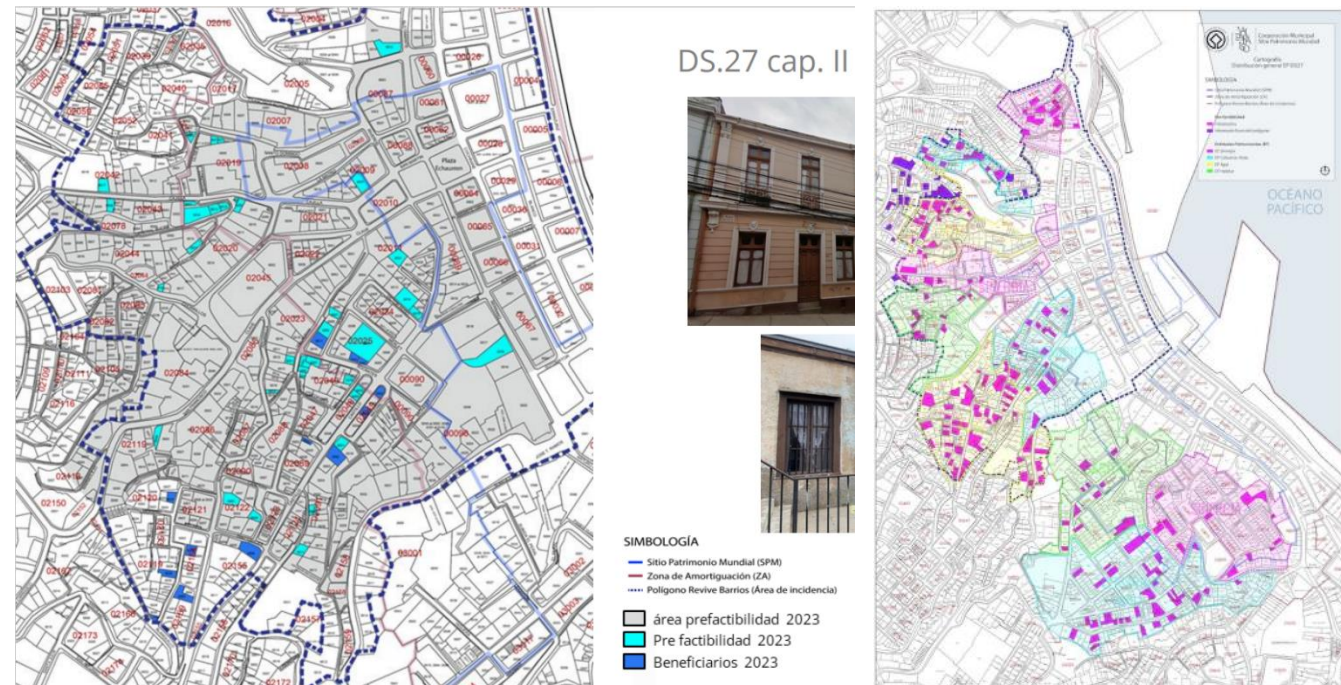
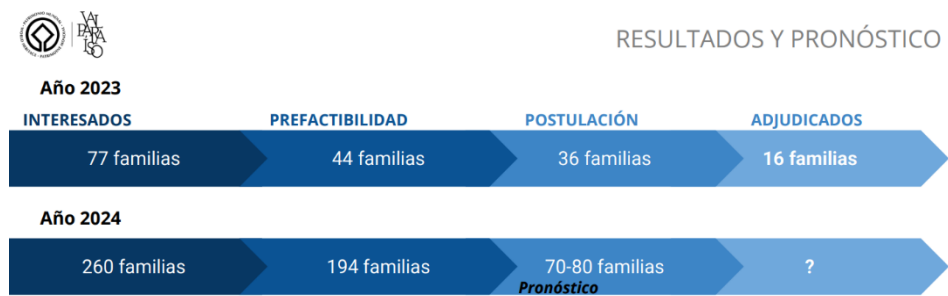
Fuente: Elaboración propia en base a información disponible en archivos

ANEXO 11: Síntesis cronológica del proceso patrimonial del sector



Fuente: Elaboración propia en base a información disponible en archivos

ANEXO 12: Aplicación DS 27 en Zona de Influencia SPM



Fuente: Estrategia Habitacional, implementación DS27 Capítulo II. CASPM (abril 2024)

ANEXO 13: Polígonos estrategia de intervención PRBIPE



Fuente: Resultados “Encuentros comunales para el fortalecimiento del Plan de Gestión” CASPM (enero 2024)

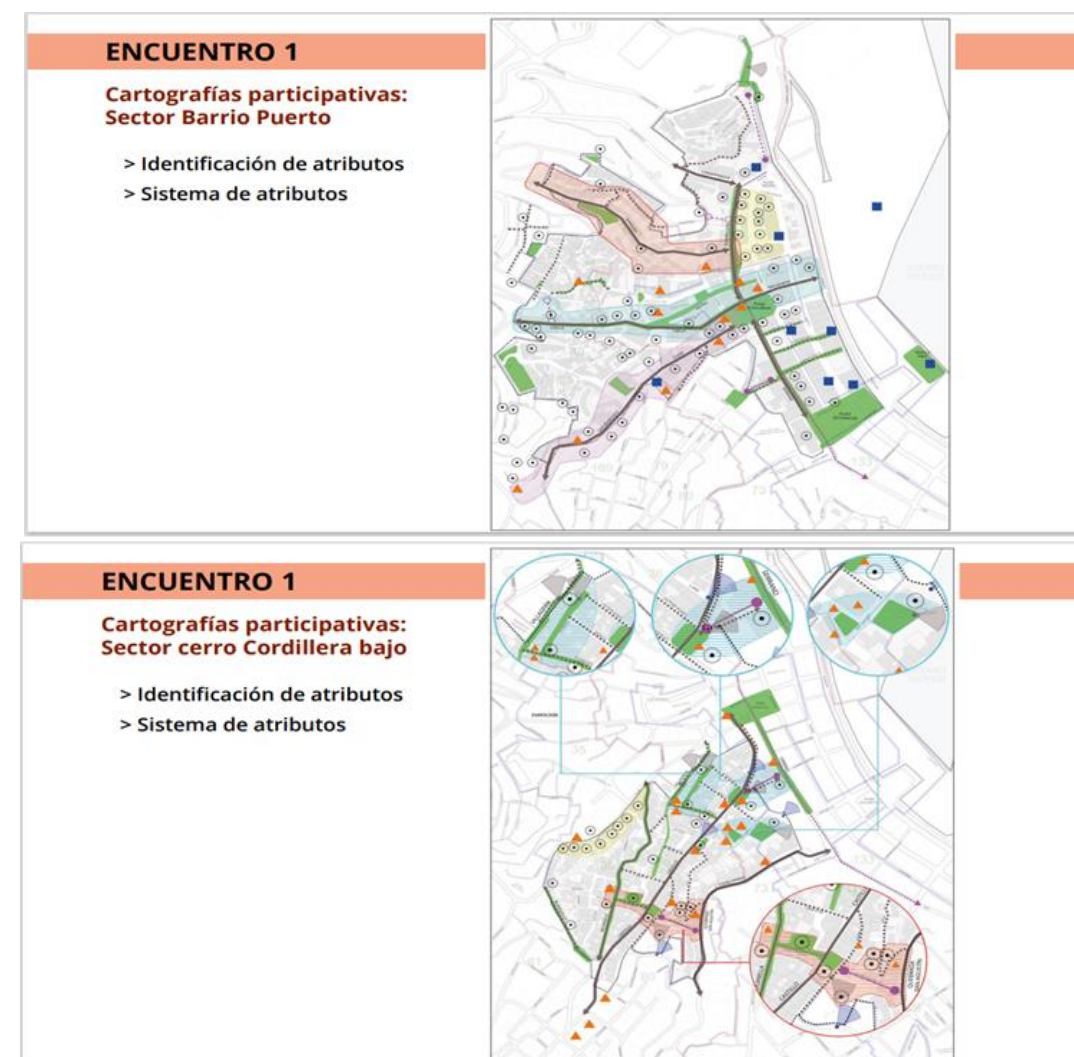
ANEXO 14: Catastro de Instituciones y Organizaciones Sociales de SPM. (Barrio Puerto en Rojo)

Base de Datos										
Actuantes y Agentes Comunitarios										
Nº	Organización	Alcance Territorial	Activa	Función / Objetivos		Rol / Función / Cargo	Dirección de la Organización o del Representante	UV	OMZ corresp.	Dirección OMZ
		Sólo SPM	Sí	No						
1	Junta de Vecinos 134		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí		Presidenta				
2	Colectivo Barrio Puerto		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí		Presidenta				
3	Biblioteca Popular Jorge Farías	Sí		Sí		Coordinadora	Módulo en Plaza Echaurren, al lado de MP Jorge Farías			
4	ECOMAPU		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí		Director	Cayocopil 80, Cerro Santo Domingo (Geográficamente, pertenece a la UV 34 Sto. Domingo)			
5	Barrio Puerto A.G.	Sí		Sí		Presidente Director Secretario	Barrio Puerto	134	Mercado Puerto	Mercado Puerto
6	Corporación La Matriz		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí		Directora Social	Santo Domingo 71, Valparaíso			
7	CEAC Corporación		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí		Representante Legal	Cochrane 454, Valparaíso			
8	Sala Pascal 79	Sí		Sí			calle Pascal 79			
9	Sindicato de Estibadores Portuarios		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí		Presidente	Almirante Goñi 49			
10	Sindicato de Marineros y Auxiliares de Bahía	Sí		Sí			Blanco Nº 74			
11	Comedor 421	Sí		Sí						
12	Centro de Estudios DUC	Sí		Sí			calle Santo Domingo 26			
13	Junta de Vecinos Nº 79		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí	Promoción (vecinal, comunitaria)	Presidente	Mazzini - Sócrates s/n	79	Mercado Puerto	Mercado Puerto
14	Junta de Vecinos Nº 73 Cerro Alegre parte baja		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí	Promoción (vecinal, comunitaria)	Presidente Secretario Tesorera		73	Cesfam Marcelo Mena	Cerro La Loma
15	Junta de Vecinos Nº 28 Cerro Concepción		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí	Promoción (vecinal, comunitaria)	Presidente	Bethoven 256	28	Cesfam Marcelo Mena	Cerro La Loma
16	Junta de Vecinos Nº 133		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí	Promoción (vecinal, comunitaria)				Mercado Puerto	Mercado Puerto
17	Junta de Vecinos Nº 132		Sí (SPM, ZA, otros)	Sí	Promoción (vecinal, comunitaria)				Mercado Puerto	Mercado Puerto

Fuente: Elaboración Dirección de Gestión Patrimonial Alcaldía Ciudadana IMV. 2o semestre 2021

Fuente: Dirección de Gestión Patrimonial, IMV (2021)

ANEXO 15: Cartografías participativas Barrio Puerto y cerro Cordillera bajo, atributos de valor patrimonial (21 y 28 noviembre 2023).



Fuente: Resultados "Encuentros comunales para el fortalecimiento del Plan de Gestión" CASPM (enero 2024)

ANEXO 16: Síntesis de recomendaciones Informe Misión UNESCO: (negritas son mías)

- **"Plan de manejo de riesgos"**, que establezca las medidas de mitigación para reducir la vulnerabilidad.
- Iniciar en corto plazo **acciones concretas para la recuperación de la parte fundacional de la ciudad portuaria de Valparaíso y evitar en lo posible un futuro proceso de deterioro irreversible** y una afectación significativa del VUE.
- Implementar **urgentemente medidas correctivas y acciones tangibles de recuperación, rehabilitación o restauración en sus diferentes componentes, concertadas interinstitucionalmente y con el soporte presupuestal correspondiente.**
- Desarrollar urgentemente **acciones concretas de rehabilitación y repoblamiento**, que reviertan decididamente las problemáticas identificadas.
- Implementación efectiva de un **"plan de gestión integral y participativo"**, para propiciar la mejoría en la **calidad de vida para la comunidad que lo habita** y dar respuesta efectiva a la problemática de preservación y manejo.
- Fortalecimiento de las herramientas actuales de planificación aplicables al SPM.

- Creación de **"Comité interministerial para el Área Histórica de la ciudad portuaria de Valparaíso"** acciones concertadas, dotación presupuestal estable.
- Definición, diseño, autorización, dotación presupuestal y aplicación de un **"Proyecto Piloto de Conservación en el Barrio Puerto"**
- Generar proyectos de Gobernanza, una cartera de proyectos **priorizada al área del Barrio Puerto** y buscar financiamientos estables.
- Definición de criterios y normas de intervención que consideren, además de la preservación física, **la mitigación de riesgos, y vulnerabilidades.**
- Implementar un **programa integral para combatir la inseguridad, definir políticas públicas para la repoblación y reconstrucción del tejido social, programa de recuperación del espacio público**

ANEXO 17: Aplicación matriz DAFO en planificación territorial

		FACTORES ENDÓGENOS																							
		FORTALEZAS												DEBILIDADES											
		Dimensión Urbano Construido				Dimensión económica		Dimensión socio-cultural			Dimensión ambiental		Dimensión Urbano Construido		Dimensión económica			Dimensión socio-cultural			Dimensión ambiental				
Enunciados		1 Conectividad comunal, intercomunal y regional	2 Centralidad funcional respecto del entorno inmediato	3 Heterogeneidad de tipos de terrenos y edificaciones	4 Adaptabilidad de tipologías y sistemas construidos	5 Stock de equipamientos escala barrial y comunal	6 Valor de suelo competitivo respecto de zonas colindantes	7 Comunidad barrial, comunal, nacional preocupada	8 Permanente y renovada capacidad organizativa comunitaria y vecinal	9 Reconocimiento patrimonial comunal, nacional e internacional	10 Acumulación de atributos propios del paisaje urbano histórico	11 Dotación, singularidad y diversidad de espacios públicos	1 Avanzado nivel de deterioro, y vulnerabilidad de inmuebles	2 Malas condiciones y usos deteriorantes del espacio público	3 Avanzado y sostenido despoblamiento y subutilización	4 Compleja tenencia de propiedad (sucesiones no regularizadas)	5 Escasa captación de flujos asociados a equipamientos del entorno	6 Baja concentración de residentes en en plan	7 Alto índice de vulnerabilidad social de residentes	8 Importante ausencia de propietarios residentes	9 Concentración de factores de riesgo social y situacional	10 Imagen urbana deficiente por insalubridad	Enunciados		
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	1 Normativas incoherentes y poco atingentes	AMENAZAS / conflictos	FACTORES EXÓGENOS / PROSPECTIVOS (tendencias)
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	2 Exclusión del PEH (Plan de regeneración e incentivos normativos)			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	3 Dilación y falta de concreción de proyectos públicos detonantes			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	4 Incertidumbre respecto a plazos aprobatorios de proyectos			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	5 Escasez de recursos en función de la envergadura del requerimiento			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	6 Débil capacidad, trayectoria y experiencia de recursos humanos			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	7 Estigmatización social, exclusión de rutas turísticas seguras			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	8 Progresiva llegada de incivildades (narcotráfico, tomas, delincuencia			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	1 Déficit habitacional cuantitativo en sectores aledaños	OPORTUNIDADES/ Potencialidades	
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	2 Consideración especial del llamado DS 27 Cap. II para el SPM			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	3 Inclusión en el Plan Estratégico Zona Costera			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	4 Destinos colindantes atractores de flujos socio económicos			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	5 Planes y programas públicos afines (PRBIPE, Subsidio de SPM y otros)			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	6 Existencia de institucionalidad CMASPM			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	7 Conciencia colectiva sobre deterioro y despoblamiento			
		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	8 Vasta experiencia y voluntad de asesoramiento internacional			
Estrategias Reactivas	4	13	7	10	14	14	6	6	11	11	7	16	15	15	9	15	12	12	7	13	14	Estrategias Defensivas			
Estrategias Ofensivas	9	11	11	12	13	12	10	10	14	13	10	13	11	13	7	11	9	11	8	11	12	Estrategias Adaptativas			
Total fortalezas	13	24	18	22	27	26	16	16	25	24	17	29	26	28	16	26	21	23	15	24	26	Total Debilidades			
		●	Aspectos que no se correlacionan					●	Aspectos que se correlacionan indirectamente					●	Aspectos que se correlacionan directamente										

Fuente: Elaboración propia en base a Orellana A., Guzmán P., Guzmán S.



ANEXO 18. Tipo de Intervenciones posibles de implementar y combinar

ARTICULO 1.1.2 OGUC				
“REMEDIACIÓN DE UN INMUEBLE” : modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.	“RECONSTRUCCION DE UNA EDIFICACIÓN” : Obras cuyo fin es volver a construir o reproducir total o parcialmente una edificación que contó con permiso y recepción definitiva o que fue construida con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 4.563, y que formalmente retoma las características de la versión original..	“REHABILITACIÓN DE UN INMUEBLE” : recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.	“RESTAURACION DE UN INMUEBLE” trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.	“REPARACION” Obras en una edificación existente que implican la renovación de cualquier parte de un elemento de su estructura, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas; tales como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar o cambio de la techumbre. EXIGENCIA DE REPARACION DE EDIFICIOS (ART 158 Y 159 LGUC)
PLAN MAESTRO DE REGENERACIÓN (ART 87, 88 Y 89 LGUC)				

Fuente: Elaboración propia en base a OGUC

ANEXO 19: Estimación costos habilitación espacios comunitarios transitorios

ESPACIO DEPORTIVO			PRECIO UNITARIO	
Retiro escombros	35	m3	\$ 18.000	\$ 630.000
Cierre perimetral	120	ml	\$ 11.000	\$ 1.320.000
Nivelación	750	m2	\$ 500	\$ 375.000
Camarin / m2	40	m2	\$ 320.000	\$ 12.800.000
Pasto sintético / m2	450	m2	\$ 6.500	\$ 2.925.000
Implementos (Arcos, pelotas,..)	1	GL	\$ 200.000	\$ 200.000
Costo total				\$ 18.250.000
ESPACIO PLAZA COMUNITARIA			PRECIO UNITARIO	
Retiro escombros	15	m3	\$ 18.000	\$ 270.000
Cierre perimetral	40	ml	\$ 11.000	\$ 440.000
Nivelación	500	m2	\$ 700	\$ 350.000
Mano de Obra, 2 ayudantes / mes	750.000	2	\$ 1.500.000	\$ 3.000.000
Mano de Obra, 2 maestros / mes	900.000	2	\$ 1.800.000	\$ 3.600.000
Madera				
1x4	2.200	700		\$ 1.540.000
2x3	3.300	400		\$ 1.320.000
2x6	6.600	250		\$ 1.650.000
Empalme eléctrico	2.000.000	1		\$ 2.000.000
Instalación eléctrica (iluminación)	160.000	1		\$ 160.000
Materiales varios	400.000	1		\$ 400.000
WC portátil	120.000	3		\$ 360.000
Costo total				\$ 15.090.000

Fuente: Elaboración propia

ANEXO 20: Estimación construcción vivienda interés público

Construcción				
Costo de una intervención	1100m2 por UF 21/m2			23.100
Arriendo				
Pago a propietario durante la construcción ("B")	37,5 UF / mes	-450	3 años	- 1.350
Ingresos por arriendos (anual) ("C")	8 UF / unidad	1600		
Administración (anual)		-250		
Gasto para propietario (anual) ("B")	37,5 UF / mes	-450		
Utilidad neta anual		900	5 años	4.500
Ingresos totales en 5 años				3.150
Venta del edificio				
Venta del edificio ("A + D")	1100m2 por UF 35/m2			38.500
Pago al propietario ("A")	850m2 por UF 12/m2			- 10.200
Ingresos neto				28.300
Resumen				
Gastos del gestor en construcción				- 23.100
Ingresos por arriendo gestor				3.150
Ingreso por venta gestor				28.300
utilidad para gestor despues de 7 años				8.350
Capital recuperado	136%			31.450

Fuente: Elaboración propia en base a (Bier, 2018)

ANEXO 21: Estructura de funcionamiento, fuentes de financiamiento y lineamientos CMASPM



Fuente: Corporación de Administración del Sitio de Patrimonio Mundial.