

V. PLAN DE ACCIÓN MULTISECTORIAL.

5.1. El sustento conceptual de la gestión económica del patrimonio.

La gestión del patrimonio en Valparaíso ha evolucionado con claridad hacia un concepto que supera la simple idea de la restauración, y ello es válido en especial en lo que tiene que ver con la gestión económica del patrimonio.

Apoyados en conceptos que habían sido poco explotados y conocidos en Chile respecto de la economía del patrimonio, se han desarrollado estudios técnicos que han mejorado la comprensión del tema y han orientado respecto de las nuevas pautas a seguir, en particular en los últimos años.

La idea principal en este campo es que el patrimonio es un importante factor de desarrollo económico, por lo que las acciones de fomento dirigidas a las actividades productivas y al desarrollo de capacidades empresariales para el manejo y gestión de los recursos del patrimonio, no sólo son simples negocios de quienes los implementan. En rigor, como productos adicionales importantes de esas iniciativas se genera sustentabilidad en la tarea de resguardo y conservación del patrimonio, así como la "puesta en valor económico" del capital patrimonial de la ciudad y por último, se convierten en una fuente de recursos para el desarrollo, atrayendo inversiones y generando empleo.

Este punto de vista es en la actualidad una materia aceptada universalmente en las preocupaciones de valorización del patrimonio, y concretamente, en el caso de Valparaíso. El objeto de interés patrimonial en Valparaíso está constituido por una innumerable cantidad de construcciones con un alto valor arquitectónico, que responden entre otros factores, a la adaptación del asentamiento urbano a la geografía del lugar y al encadenamiento provocado por la actividad portuaria en el siglo XIX.

En este contexto, se evidencian grandes líneas de proyectos que incluyen recuperación de inmuebles para fines productivos, instalación de empresas que hagan un uso sustentable de éstos; dinamización y empresarización de la actividad artístico-cultural y fomento a la industria del turismo cultural de la ciudad.

Sin embargo, siempre debe tenerse presente que la gestión y explotación del patrimonio debe participar bajo este esquema de círculo virtuoso, que consiste en generar los recursos para su protección y valorización. La línea de cuidado del patrimonio tiene una gran fragilidad por la propia naturaleza del patrimonio, por lo que un inadecuado esfuerzo en esta dirección puede también resultar en efectos negativos no deseados. Los límites y las modalidades de sustentabilidad del proyecto requieren igualmente de un cuidadoso estudio.

Por esta misma razón, la gestión económica del patrimonio deben realizarse siempre buscando los equilibrios no sólo económicos, sino también sociales, culturales y ambientales y en eso consiste el gran desafío de esta tarea. Esta visión implica considerar la integración de los esfuerzos públicos, ciudadanos y del sector privado para explotar la oferta patrimonial y turística de la ciudad, generando así mayor riqueza para la ciudad, mejorando la calidad de vida de los habitantes y contribuyendo a la preservación y valoración del patrimonio.

En general, los principios aplicados durante los últimos años en el financiamiento de proyectos del patrimonio en Valparaíso corresponden en esencia a una visión adecuada respecto de la forma como deben implementarse las tareas de financiamiento en el sector del patrimonio y sus actividades asociadas. Sin embargo, muchos de los esfuerzos que se realizan enfrentan problemas que se deben a la existencia de un marco normativo y de políticas que es más laxo que lo que este tipo de tareas deben esperar para asegurar avances homogéneos y exitosos. En este sentido, las normativas y las políticas y orientaciones dejan mucho margen de iniciativa a los agentes privados, buscando que un ambiente relativamente libre y poco interferido sea una garantía para incentivar sus iniciativas.

En segundo lugar, y como consecuencia de lo anterior, se espera que la propia iniciativa privada materialice inversiones que permitan el despegue de los proyectos en general y de la dinámica de la revitalización del patrimonio. En este sentido, se evidencia que en algunos casos se requiere una

mayor inversión pública que tenga tanto capacidad de detonar inversiones privadas como de generar ciertas condiciones de desarrollo y valorización patrimonial que sólo pueden asegurarse con iniciativas públicas.

En tercer lugar, cuando las iniciativas quedan libradas predominantemente a la inversión privada, los volúmenes invertidos, por lo menos en los primeros tiempos, resultan ser relativamente más bajos, exigiendo mayores esfuerzos de gestión para acumular recursos de una determinada escala.

El detalle de estas cuestiones se analiza por cada aspecto a continuación:

Las políticas:

En general, hasta ahora la preocupación sobre el patrimonio de Valparaíso se ha expresado en una amplia producción de estudios y propuestas que revelan el interés y la atención que el tema suscita entre las autoridades de los diferentes niveles de gobierno.

A nivel del gobierno regional, son varias las instancias que se han propuesto abordar el tema y lo han estado haciendo desde fines de los años 90 del siglo pasado y continúan produciendo estudios e información hasta ahora. Estos estudios, por cierto, constituyen un elemento fundamental en el avance que debe producirse sobre el tratamiento y la gestión de los valores patrimoniales de Valparaíso. En este sentido, debe afirmarse como primera cuestión que las políticas públicas al respecto se han expresado originalmente y de manera intensa, en un esfuerzo por comprender, sistematizar, proponer y evaluar, medidas de recuperación y valorización patrimonial. Es por esta razón también que las instituciones que han estado más concernidas en el tratamiento de estos temas corresponden precisamente a aquellas que tienen recursos institucionales, misiones y capacidades para aportar en él.

Las preocupaciones se están haciendo evidentes en cuanto a la forma de tratamiento del patrimonio, a las modalidades de financiamiento de iniciativas culturales, a la valorización del patrimonio y al aprovechamiento positivo de estos recursos para la atracción de turistas a la zona. Muchos de los estudios realizados se han dedicado a explorar las herramientas o activos funcionales existentes en poder de los organismos gubernamentales que pueden facilitar la función de definir una política, promover mecanismos de apoyo y articular recursos para su consecución.

En general, se evidencia el entendimiento que el aprovechamiento de los recursos patrimoniales de la ciudad depende de una adecuada gestión que combine cuidado y mantenimiento del patrimonio, recuperación y puesta en valor de activos patrimoniales, mecanismos de financiamiento para esta puesta en valor y modalidades de mantenimiento y reproducción de las inversiones realizadas a través de un tratamiento rentable de los recursos. Para todo esto, se entiende que deben existir recursos públicos, en particular para detonar situaciones, y recursos privados, en especial para manejar y mantener los valores patrimoniales sobre una base comercial.

De esta forma, y de acuerdo a la experiencia y al análisis disponible en la ciudad respecto de la gestión del patrimonio, puede afirmarse que el aprovechamiento de los recursos patrimoniales de la ciudad dependerá de una adecuada gestión que combine por una parte el cuidado y mantenimiento del patrimonio, factor de partida de una política patrimonial y que enseguida se encargue de recuperar y poner en valor dichos activos patrimoniales. Para ello, es necesario que se generen mecanismos de financiamiento para su puesta en valor y modalidades complementarias de gestión para mantener y reproducir los flujos de recursos bajo criterios de rentabilidad.

Lo anterior exige que se generen canales para el flujo regular de recursos públicos, en particular para detonar situaciones y de recursos privados, en especial para manejar y mantener los valores patrimoniales sobre una base comercial.

Las instituciones:

Este panorama muestra que en general, los esfuerzos técnicos, institucionales, organizativos y financieros vinculados al patrimonio se encuentran dispersos dentro de un amplio ámbito

institucional, a nivel del gobierno nacional. Además de ello, dentro de este variado concierto de instituciones, las actividades vinculadas al patrimonio son sólo un aspecto entre otros que podrían verse beneficiados por este tipo de recursos e iniciativas.

En general, se puede concluir a este punto de avance del trabajo, que independientemente de los esfuerzos locales que se han materializado en Valparaíso, falta aún un proceso más fino de definición a nivel nacional, para determinar una política sectorial, más focalizada en el patrimonio; del mismo modo, se requiere igualmente definiciones equivalentes desde el punto de vista territorial para identificar las regiones concretas donde se requiere de iniciativas, como es el caso de Valparaíso.

Aquello también exige las coordinaciones necesarias para canalizar los recursos para un programa, pues estos se encuentran desperdigados y poco focalizados. Esta situación crea el riesgo de falta de coherencia en las decisiones, de una débil cooperación y por supuesto, de vacíos institucionales y de sobreposición de funciones.

Características de la inversión en patrimonio.

Tal como sucede con las políticas, la inversión en tareas del patrimonio se distribuye entre un gran número de iniciativas de tamaño relativamente pequeño o mediano y que cumplen con muchas líneas diferentes que terminan coincidiendo en tareas del patrimonio. Las iniciativas para recabar recursos para las tareas del patrimonio son diversas. Tienen diversos orígenes y competen a diversos actores. Este hecho no permite que se pueda avanzar globalmente al mismo ritmo en todas las iniciativas ni que todas tengan el mismo nivel de éxito en el logro de resultados. Una necesaria mayor coordinación, en particular en el manejo de los recursos, debiera ser un factor que cambie radicalmente esta tarea hacia una mejor gestión y mejores resultados.

Las posibilidades de recabar eficientemente recursos desde las distintas formas alternativas de mecenazgos se encuentran aún en una fase de relativa debilidad en cuanto al conocimiento sobre este campo y a la información disponible. Este mismo hecho determina que las actividades asociadas con el aprovechamiento de tal condición (ciertas especializaciones, por ejemplo en restauración), no han tenido el desarrollo que este potencial podría producir, quedando aún mucha actividad por desarrollar. Por otra parte, los recursos provenientes del Estado son igualmente todavía bajos respecto a las potencialidades de tratamiento del patrimonio y aún las ideas que pueden ser explotadas eficientemente, respecto de lo cual existen ejemplos positivos, y que pueden permitir la obtención de recursos complementarios tienen poco desarrollo.

La adecuada disposición, ordenamiento y tratamiento de los componentes que se aprecian en este gráfico, sea como elementos independientes de entrada (en particular, la canalización e recursos económicos) como la generación de efectos encadenados en actividades económicas, capacidad de trabajo y especialización, ofertas especializadas y específicas, etc., explicitan un sistema de producción en los aspectos económicos del patrimonio, que indican donde están los aspectos que deben ser tratados y las relaciones necesarias para avanzar en cuestiones económicas y financieras.

5.2. El estado del financiamiento y operaciones patrimoniales en Valparaíso.

5.2.1. Subsidios

El sector público ha concentrado su política de subsidios vinculados al patrimonio en dos rubros principales: la promoción de inversión en proyectos productivos asociados al patrimonio, desarrollados por CORFO y los subsidios de rehabilitación patrimonial, implementados por el MINVU.

Se trata de dos experiencias que se han mantenido en el tiempo y que han arrojado resultados importantes, lo que justifica su evaluación para introducir mejoras si es necesario y para alentar los aspectos positivos de estas intervenciones.

En este apartado se realiza una revisión de los principales mecanismos de generación de fondos y operaciones asociadas que se han llevado a cabo en el marco de los proyectos del patrimonio en Valparaíso. En la medida que en el informe anterior estas operaciones han sido detalladas, aquí sólo

se remiten al análisis de los grandes números y grandes operaciones, realizando una evaluación de su funcionamiento.

5.2.2. Subsidios del sector público (CORFO y MINVU)

Dentro de los campos donde se observa una coherencia institucional en las políticas de apoyo financiero e inversiones para el desarrollo patrimonial de Valparaíso, las acciones de la CORFO y el MINVU deben ser destacadas como mecanismos positivos en esa dirección.

En cuanto a la CORFO, su rol fundamental en esta actividad puede desprenderse de la siguiente conceptualización:

Figura 5.1 Conceptualización de CORFO



Fuente: Alejandro Corvalán, "Coloquio Territorio Sustentable"

En general, CORFO se propone crear desarrollo y mejorar la realidad productiva de un territorio, área o zona geográfica determinada, así como al desarrollo de un sector productivo determinado y sus relaciones.

Los aportes de CORFO financian directamente, o cofinancian a través de su instrumental disponible, un conjunto de actividades tendientes a levantar información, formular el diseño y articular programas tales como de Innovación, Inversión, Gestión de Calidad y Financiamiento, que contribuyan al crecimiento y mejoramiento de la competitividad de las empresas de un territorio y/o sector productivo del país.

Estos proyectos deben estar circunscritos al territorio considerado y se dirigen a la acción de desarrollo productivo, coordinando, articulando e integrando el uso de los instrumentos de desarrollo productivo.

Las actividades consideradas corresponden a la etapa de Diseño y Formulación del Programa y a la etapa de Ejecución: La duración máxima de esta etapa es de cinco años.

Los beneficiarios de los programas son unidades económicas y productivas, grupos y organizaciones de empresarios, y otras entidades privadas y públicas ligadas a la actividad económica y productiva de la zona geográfica y/o donde se ejecuta el Programa.

El financiamiento se hace a través de un aporte directo de CORFO de hasta 5.000 UF, más el uso del instrumental de CORFO. (Bravo, Cayuqueo, Espinoza y Miranda, 2007)

El objetivo a cumplir por la misión de la CORFO en este aspecto es el de servir de articulador entre las distintas iniciativas de gestión del patrimonio y los objetivos y políticas públicas propuestas al respecto, tomando en consideración que la industria del patrimonio es una actividad con alto potencial para convertirse en un importante polo de actividad económica. Por ello, se plantea "posicionar el patrimonio cultural como sector productivo estratégico en la ciudad de Valparaíso, reforzando su encadenamiento con el emergente turismo cultural y potenciando la oportunidad de reconversión que este sector presenta para la ciudad" (Corvalán). Para esto, ha impulsado la recuperación y el uso productivo de inmuebles patrimoniales, junto con fomentar el turismo cultural y la empresarización de la actividad cultural (CORFO, 2006).

De esta forma, se fomenta el desarrollo de micro empresas vinculadas al turismo dentro de la zona declarada Patrimonio de la Humanidad y los cerros fundacionales de la ciudad.

Así, las tareas y funciones que implementa CORFO se enmarcan dentro de los siguientes instrumentos, objetivos y programas:

Figura 5.2 Instrumentos, Objetivos y Programas de CORFO



Fuente: Alejandro Corvalán, "Coloquio Territorio Sustentable"

Como se ha visto, entre 2002 y 2007, la CORFO, ha podido materializar la promoción de inversión privada por un monto de \$ 4.796 millones (casi US\$ 10 millones) en 17 proyectos, los que han sido complementados por aportes públicos a través de subsidios no reembolsables por \$ 635 millones (alrededor de US\$ 1,5 millones), todo ello a través de variados instrumentos financieros que consagran la importancia que el sector privado le está otorgando a la industria del patrimonio.

En cuanto al MINVU, debe destacarse su política de subsidios de Rehabilitación Patrimonial y de Renovación Urbana. Implantado en el año 20013, el subsidio de Rehabilitación Patrimonial se inserta en el marco del Programa Nacional de Recuperación del Patrimonio. Entre los años 2004 y 2007 el MINVU entregó 104 subsidios del primer tipo mientras que hubo 532 subsidios de Renovación Urbana, equivalentes a 26.000 UF (en torno a US\$ 1,1 millones) y a 106.900 UF respectivamente.

Tabla 5.1 Subsidios de Rehabilitación Patrimonial
(En UF)

AÑO	N° de subsidios	Monto
2004	36	9.000
2005	26	6.500
2006	30	7.500
2007	12	3.000

Fuente: MINVU

El Subsidio de Rehabilitación Patrimonial entrega un beneficio de 250 UF para costear parte del valor de una vivienda resultante de la recuperación de un inmueble ubicado en una zona de Conservación Histórica. Financia propiedades de hasta 2.000 UF y el ahorro requerido es de 100 unidades de fomento, en el caso de las viviendas de hasta 1.200 UF, y de 200 unidades de fomento, para las propiedades de 2.000 UF. En el caso de Valparaíso abarca a los cerros Concepción, Alegre, Cordillera, Santo Domingo y parte del plan adyacente. Si bien este proyecto tiene poco tiempo para ser evaluado, existen algunos proyectos acogidos al programa en forma de edificios reciclados en el sector de Cerro Alegre y Cerro Cordillera.

Tabla 5.2 Subsidio de Rehabilitación Patrimonial

Tramo	Valor de la Vivienda	Subsidio del Estado	Ahorro mínimo exigido
1	Hasta 1.200 UF	250 UF	100 UF
2	Más de 1.200 y hasta 2.000 UF	250 UF	200 UF

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

La rehabilitación del inmueble debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Haber generado dos o más viviendas.
- El inmueble rehabilitado debe tener una antigüedad anterior al 31 de julio de 1959.
- Estar dentro de la Zona de Conservación Histórica o ser un inmueble de conservación histórica.

5.2.3 Evaluación de las operaciones

En cuanto a los instrumentos vigentes, debe en primer lugar subrayarse la importancia de los instrumentos públicos del Estado, CORFO y MINVU:

Evaluando estas operaciones, se observa que la CORFO ha tenido una exitosa capacidad de generar importantes inversiones privadas a través de aportes detonadores relativamente reducidos: el efecto multiplicador de los aportes CORFO para inversiones privadas es de alrededor de 7 (es decir, por cada peso aportado por CORFO se materializan 7 pesos de inversión privada) lo cual es una relación bastante conveniente y positiva. Sin embargo, como se ha planteado en el informe anterior, estos montos son todavía reducidos para las necesidades de la ciudad y puede esperarse que ciertos ajustes mejoren la performance de este programa.

Es igualmente importante consignar que estas iniciativas han generado 167 nuevos empleos en la zona, lo cual es también ilustrativo de la capacidad de recuperación económica de estas actividades, lo que corresponde a casi 10 empleos por cada proyecto: el aumento del número de proyectos produciría entonces un incremento de empleos en esta proporción y mayor aún si se tratara de proyectos de mayor tamaño.

En cuanto a los subsidios de Rehabilitación Patrimonial, las operaciones tienen un efecto multiplicador cercano a 5, lo que también indica que operacionalmente es una gestión eficiente. Se debe igualmente aumentar el número de operaciones, mejorando su operatividad y la focalización de los beneficiarios.

Las inversiones privadas promovidas a través de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Municipalidad de Valparaíso han sido crecientes y están dejando una huella importante. Su mejor provecho se obtendría tratando de diversificar en mayor medida la cartera de inversiones hacia rubros complementarios del patrimonio.

El Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (2006-2010), también ha ido progresando y debiera mantener y extender su actividad.

Es entonces, una condición importante para mejorar los montos de inversión, puede ser la presencia de mayores aportes públicos. La buena capacidad de inducción que tiene el programa permite entonces que aumentos importantes de los aportes públicos se transformen probablemente en inversiones mucho mayores desde el sector privado. En otras palabras, la mantención de la lógica vigente de inducción de inversión privada puede incrementar significativamente la inversión con mayores aportes públicos. O sea, si se continúa con esta práctica, alentando proyectos de mayor tamaño a través del ofrecimiento de un mayor volumen de proyectos públicos por cada proyecto, es posible que las inversiones se multipliquen más rápidamente en el Sitio.

Para ello, una segunda condición es que el aumento de los recursos públicos para estas operaciones se produzca con aumentos de los montos máximos de aporte (US\$ 70.000 para inversiones y US\$ 8.000 para estudios), de manera de promover proyectos de mayor cuantía, que no pueden en la actualidad participar en estas operaciones. Mayores recursos y mayores montos de aporte debieran tener la capacidad de detonar nuevas y más importantes inversiones, produciendo además una mayor eficiencia en los esfuerzos del sector, que podrían por este mecanismo obtener un mayor rendimiento para los importantes esfuerzos desplegados.

En todo caso, en el actual estado de cosas, siempre puede esperarse aún un mayor desarrollo de proyectos de este tipo en la medida en que la potencialidad de transformación y de atracción de proyectos a la zona es creciente a medida que se desencadenan las primeras iniciativas. Esta situación, que va paulatinamente mejorando el perfil de la zona, generando mayor integración y mejoramiento del tejido urbano, es alentadora y debiera permitir multiplicar otros proyectos en el futuro, tanto dentro de los márgenes promovidos por CORFO como a través e proyectos de mayor envergadura.

En este sentido, es reveladora la forma como se han desarrollado y ampliado actividades vinculadas al turismo y al patrimonio. El siguiente cuadro revela la evolución positiva de iniciativas de este tipo en el tiempo:

Tabla 5.3 Años de funcionamiento de las empresas de hospedaje del Cerro Alegre y Concepción, Valparaíso 2006

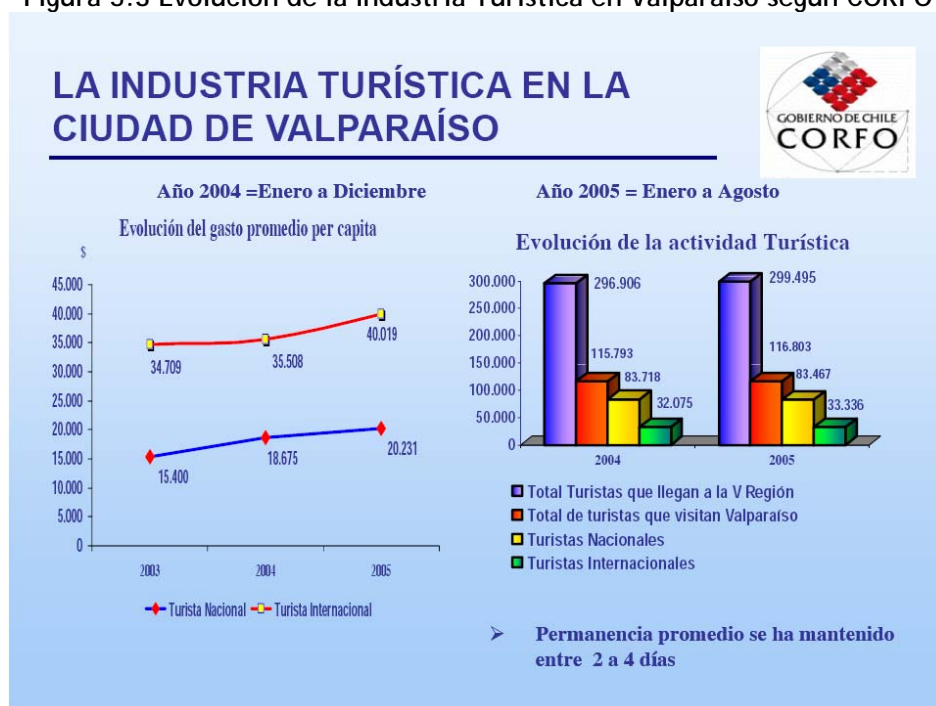
Años de funcionamiento	Cantidad	Porcentaje
Entre cero a dos años	4	33,3
Entre tres a cuatro años	3	25,0
Entre cinco y siete	1	8,3
Entre ocho y diez años	2	16,7
Más de diez años	2	16,7
Total	12	100,0

Fuente: Bravo, Cayuqueo, Espinoza y Miranda, 2007

Se observa que más del 50% de las empresas de hospedaje en los cerros Concepción y Alegre datan de menos de 5 años, evidenciando una importante recuperación, asociada precisamente a las iniciativas de CORFO.

Una condición similar se constata en los siguientes cuadros sobre evolución de la industria turística y de la oferta de alojamiento en general, que se extraen de información de CORFO:

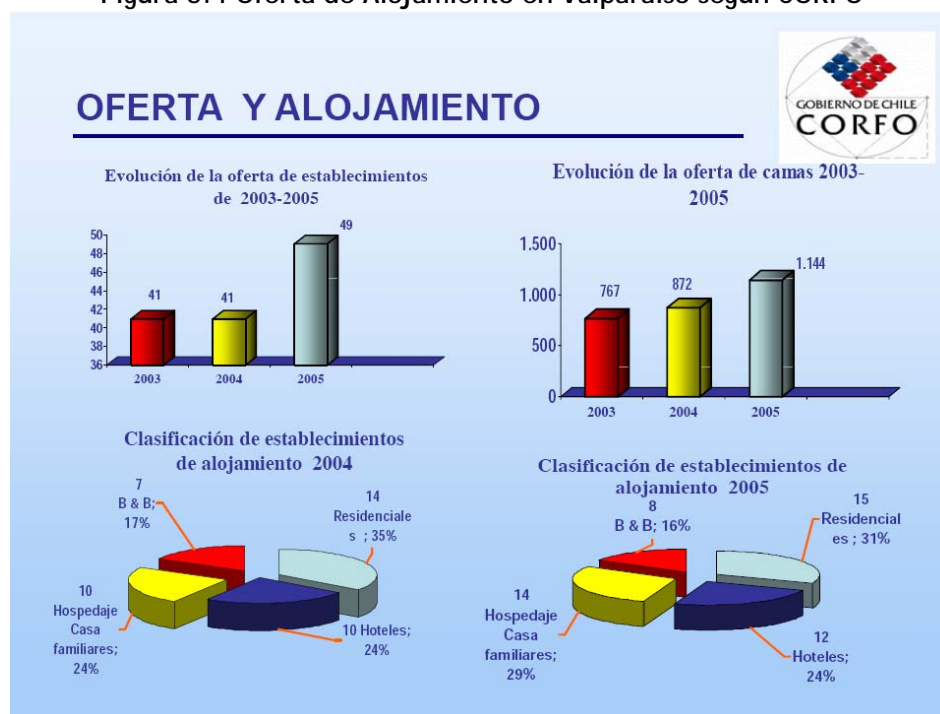
Figura 5.3 Evolución de la Industria Turística en Valparaíso según CORFO



Fuente: Alejandro Corvalán, "Coloquio Territorio Sustentable"

Se observa aquí en primer lugar, que el gasto promedio per cápita de turistas, tanto nacionales como internacionales creció para el año 2004 en torno a un 20 a 25% y que aunque lentamente, el número de turistas crece, pero poniendo sobre todo en evidencia que existe un gran potencial, cuando menos con respecto a los turistas que visitan la Región y que podrán llegar a Valparaíso: aún menos de 50% de los visitantes a la V Región visitan Valparaíso.

Figura 5.4 Oferta de Alojamiento en Valparaíso según CORFO



Fuente: Alejandro Corvalán, "Coloquio Territorio Sustentable"

La oferta de establecimientos ha crecido a un ritmo intenso entre 2004 y 2005, revelando el proceso de dinamización expresado e ilustrado más arriba con datos más recientes aunque más limitados.

El éxito actual del proyecto muestra los desafíos que se plantean hacia delante, consistentes en aumentar el monto del aporte público y generar aún mayores inversiones privadas. El efecto multiplicador exhibido hasta ahora es un importante aliciente para continuar y profundizar esta práctica.

En cuanto a los subsidios de Rehabilitación Patrimonial, si se supone que las operaciones generan viviendas de un valor promedio de 1.200 UF, el efecto multiplicador estimado para este tipo de operaciones es cercano a 5, lo que también indica que operacionalmente es una gestión eficiente.

Lo que puede criticarse a esta política es que las cifras que indican que el número de operaciones muestran que su impacto no ha sido tan importante como el potencial de esta operación permitirían pensar.

En este caso, se observa que el sistema tiene problemas económicos, principalmente financieros y de mercado. En cuanto a los primeros, el perfil de los beneficiarios hacia los que apunta este programa parece ser de una mayor capacidad económica que los residentes actuales en la zona. Tanto por el valor de las viviendas originales, como por las operaciones de crédito necesarias para implementar el subsidio, es lógico esperar que el público objetivo sea distinto del residente en la zona. Este hecho genera entonces dos complicaciones, la primera es que se genere un proceso paulatino de salida de los originales residentes y la segunda es que esta solución dé oportunidades al desarrollo de segundas viviendas de otros residentes externos y no cumpla con la expectativa del repoblamiento del sector.

En este sentido, el programa parece más orientado a familias de clase media, profesionales jóvenes, estudiantes universitarios de otras ciudades y familias que recién parten, pero en menor medida para los residentes actuales de la zona.

Según plantean los propios corredores inmobiliarios (González, 2008), el alto precio que están teniendo los productos ofrecidos está haciendo que no cualquier persona pueda comprar un loft del Sitio de Patrimonio, los que se están transformando en un producto exclusivo para ciertos grupos, que responden a características distintas a los moradores originales de la zona.

Desde el punto de vista de los problemas de mercado, la falta de capacidad de adeudamiento de los residentes les puede hacer optar por salir del sector y encontrar soluciones más adecuadas a su capacidad de pago en zonas periféricas de la aglomeración del Gran Valparaíso, generando indiferencia frente a esta propuesta. Ambas cosas parecen estar sucediendo, lo que explicaría la debilidad de los resultados hasta ahora.

La oferta inmobiliaria en el Sitio de Patrimonio Mundial debe competir entonces con otros productos inmobiliarios que se están promoviendo en la comuna.

Incluso existen muchas iniciativas privadas que han ido generando proyectos residenciales en la zona, sin estar acogidas al subsidio.

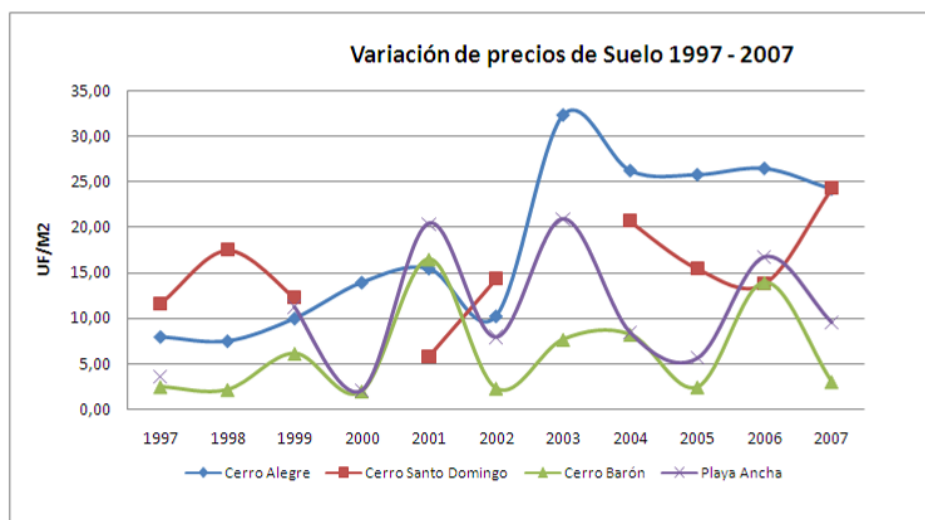
Los proyectos del sitio de Patrimonio, que responden principalmente a la tipología de loft, han tenido bastante aceptación entre la comunidad. Por ejemplo una casona como de 700 metros cuadrados, se construyen 10 lofts de 60 metros cuadrados cada uno. Si bien estos proyectos encajan dentro del Subsidio de Rehabilitación Patrimonial, el precio de los proyectos están dejando fuera de rango al subsidio (González, 2008).

Actualmente hay proyectos en el sector de Yungay, donde está funcionando el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial. Como en el caso de los Lofts Yungay realizados sobre un edificio abandonado hace más de 20 años, en el cual se crearon 11 departamentos lofts triplex, de los cuales ocho han sido obtenidos con el subsidio de rehabilitación patrimonial. Otros proyectos se han realizado en el sector del Cerro Bellavista también con aportes del subsidio (González, 2008).

Otro efecto de mercado que se ha producido en la zona tiene que ver con la especulación inmobiliaria. El precio de suelo ha conocido un fuerte aumento, limitando las operaciones de subsidio.

Así resulta un costo proporcionalmente alto de los bienes raíces con relación a los ingresos de los habitantes del sector. En algunos casos es tal la magnitud, que los precios de venta de ciertos predios urbanos del Plan (de 8 a 10 UF/m²), superan los valores medios de terrenos ubicados en la comuna de Santiago (4,71 UF/m² promedio) (Modelo de Gestión de Barrios Históricos en Ciudades Puerto. Programa URBAL- Valparaíso).

Gráfico 1 Variación de precios de suelo entre 1997 y 2007.
Elaboración en base a datos de El Mercurio de Valparaíso, para los respectivos años



Fuente: González, 2008

Los datos muestran un aumento explosivo del valor en el Cerro Alegre, que en el mismo período en que se declara Sitio del Patrimonio mundial por la UNESCO, comienza a subir sus precios radicalmente.

Sin embargo, también se puede concluir que hay oferta y demanda de terrenos, lo que es indicativo de que se está generando un dinamismo urbano que puede revitalizar la ciudad a la medida en que aumente su escala. No sólo por parte de los privados, el Estado también se encuentra realizando mejoras en espacios públicos que mejoran la plusvalía de algunos sectores (González, 2008).

Bajo estas consideraciones, se hace necesario entonces, introducir algunas modificaciones operativas al programa para mejorar sus resultados, su eficacia y foco sobre el perfil de población que debiera ser potencialmente beneficiaria.

Para ello, se debe promover un sistema de créditos hipotecarios que apunte a sectores de menores ingresos, probablemente con menor ahorro mínimo, con tasas de interés subsidiadas y con mayores plazos de pago, dar prioridades a los residentes locales (vía puntaje o mayores ayudas, tipo mayor subsidio) y facilitar las operaciones constructivas.

5.2.4 Inversiones del Sector Privado en el Sitio del Patrimonio Mundial.

A través de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Municipalidad de Valparaíso se ha conseguido materializar un monto importante de inversiones en el patrimonio. Las cifras exhibidas en el Informe Tercero se pueden complementar en la actualidad con valores más actualizados que indican que la recuperación patrimonial y la inversión privada en la ciudad alcanzó los US\$ 30 millones el 2006 y los US\$ 45 millones el 2007. Si se supone que las proporciones de esta inversión son equivalente con las cifras provisionales de febrero de 2008 (según el cuadro que sigue) estos valores permiten concluir algunas cuestiones importantes.

En primer lugar, debe observarse que el ritmo de crecimiento de las inversiones ilustra que la actividad está en franco crecimiento (a una tasa entre 2006 y 2007 de 60%), lo que demuestra una tendencia que se va consolidando en cuanto a la preocupación e interés por el patrimonio en Valparaíso.

En segundo lugar, al observar la composición de las inversiones, se constata que predomina fuertemente la actividad hotelera (y probablemente de la gastronomía asociada a ella), con montos mucho menores para la vivienda y el equipamiento. Aunque no debe desconocerse el mérito de toda

esta inversión pues apunta a necesidades ciertas y fuertemente ligadas con efectos potenciados de la industria del patrimonio, como se analiza en este informe, estas proporciones indican que ciertos campos han sido más fructíferos y receptivos que otros.

Tabla 5.4 Inversión Patrimonial según destinos
(En millones de pesos corrientes)

AÑO	2006	2007
Hoteles	10.937	11.450
Vivienda	854	921
Equipamiento	990	997
TOTAL	12.781	13.368

Fuente: Paulina Kaplan en El Mercurio de Valparaíso, 10 de febrero de 2008

Tal como se ha analizado en este agregado, existen aún debilidades para promover mayor inversión en vivienda y en poblamiento de la zona, y esto se ve reflejado en esta descomposición de las inversiones. Por otra parte, los montos invertidos en actividades de turismo, gastronómicas y anexas muestran que se consolidan actividades necesarias a la zona, aunque pueden volcar en sus resultados ciertos énfasis que rompan los equilibrios deseados, promoviendo un exceso relativo de actividades turísticas frente a las residenciales.

Las actividades turísticas no son actividades indeseables; por el contrario, son parte integrante de un plan de recuperación patrimonial como el que se define en Valparaíso. Sin embargo, requieren tener acompañamientos de otras actividades en medidas similares y equilibradas. Aquí se debe considerar no sólo la necesidad de aumentar los otros rubros de inversión sino también de desarrollar nuevas actividades coherentes con las que se consolidan, en especial, actividades de educación y culturales, puesto todas ellas en conjunto consiguen generar una potente señal y un potente resultado para activar definitivamente la industria del patrimonio y de la creatividad, según se han descrito en este informe, produciendo círculos virtuosos de complementación y promoción de adicionales inversiones.

El esfuerzo adicional, entonces, debe centrarse en conseguir condiciones y oportunidades para la diversificación de esta inversión.

5.2.5 El Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso.

El Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (2006-2010), tiene un financiamiento de US\$ 73 millones, los cuales se descomponen en un préstamo de US\$ 25 millones del BID y un aporte fiscal de US\$ 48 millones.

El proyecto es ejecutado por diversas entidades públicas, entre ellas la Subsecretaría de Desarrollo Regional, el MOP, el SERVIU y la Municipalidad de Valparaíso, y tiene cuatro ejes: recuperación urbana, desarrollo económico y sociocultural, desarrollo de la institucionalidad de la municipalidad y comunicación y participación de la población.

En el acápite 1, Componentes de recuperación urbana, y más particularmente, en el punto 1.1, Entornos patrimoniales integrados, se concentra la inversión patrimonial, en especial, en los literales a) Mejoramiento de Vías y Espacios Públicos, b) Mejoramiento de Bienes Inmuebles Públicos y c) Mejoramiento de Bienes Inmuebles Privados. Los siguientes cuadros muestran las inversiones materializadas o en curso de ejecución hasta el año 2007.

Tabla 5.5 PRDUV. INVERSIONES PLANEADAS Y EJECUCIÓN
Componentes de recuperación urbana
Entornos patrimoniales integrados
Mejoramiento de Vías y Espacios Públicos

Nombre Proyecto / Etapa	Inversión (M\$)	Ejecutado, en ejecución o adjudicado (M\$)
1. Mejoramiento Espacios Públicos Vecinales Cerro Sto. Domingo	271.000	21.000
2. Mejoramiento Plaza Aduana - Artillería - Carampangue	1.530.577	103.000
3. Mejoramiento Espacios Públicos Vecinales Cerro Toro	475.450	26.000
4. Mejoramiento Espacio Público Vecinal Cerro Cordillera	702.364	0
5. Mejoramiento Plazuela San Luis y Calle Templeman	621.354	0
6. Paseo Av. Alemania - Cumming	827.000	0
7. Mejoramiento Unidad Paseo Yugoslavo	842.596	0
8. Habilitación y Reparación Plaza Sotomayor	2.158.762	158.000
9. Mejoramiento y Recuperación Integral Espacios Plaza Cívica, Plazoleta y Lord Cochrane	260.075	38.000
10. Mejoramiento Plaza Aníbal Pinto y Pérgola de las Flores	264.248	0
11. Soterramiento Cableado Casco Histórico	2.780.031	36.000
12. Poliducto Calle Serrano	97.767	98.000
13. Construcción y Mejoramiento de Aceras Plan Valparaíso	195.000	45.000
14. Mejoramiento Pasaje Matriz y Entorno - Observación: Sólo Aporte a SERVIU 13%	24.843	25.000
15. Mejoramiento Entorno Plaza Echaurren - Observación: Sólo Aporte a SERVIU 13%	29.814	30.000
16. Mejoramiento Calle Serrano - Observación: Sólo Aporte a SERVIU 13%	26.347	26.000
17. Avenida Brasil - Avenida Argentina	18.650	19.000
18. Mejoramiento Calle Independencia	709.882	710.000
19. Calles Cerros Alegre	421.359	21.000
20. Calles Cerros Concepción	507.460	28.000
TOTAL Inversión	12.764.579	1.384.000

Fuente: Subdere 2007

Se observa en este cuadro que los gastos comprometidos representan un poco más del 10% de los recursos programados (US\$ 2,5 millones, de US\$ 25 millones). La mayor parte de ellos corresponden a estudios y proyectos, quedando aún pendiente las realizaciones. La mayor parte de los diseños han sido licitados por la Subdere, quedando aún pendientes las obras, en su mayor parte de responsabilidad de la Municipalidad; sin embargo, existen una serie de proyectos que a esa fecha aún no comenzaban su diseño.

Ello se explica precisamente porque la condición para implementar obras es la culminación de los diseños y los proyectos, los que en general están previstos para el presente año (no se dispone de información actualizada al día de hoy que permita saber los avances seis meses después de este balance).

Destacan el proyecto del Poliducto Calle Serrano, totalmente contratado entre Subdere y Serviu, y los mejoramientos de calles, pasajes y entornos (proyectos 11 a 16), la mayor parte culminados, con fuerte participación municipal.

En el siguiente numeral, se puede apreciar la condición:

Tabla 5.6 PRDUV. INVERSIONES PLANEADAS Y EJECUCIÓN
Componentes de recuperación urbana
Entornos patrimoniales integrados
Mejoramiento de Bienes Inmuebles Públicos

Nombre Proyecto / Etapa	Inversión (M\$)	Ejecutado, en ejecución o adjudicado (M\$)
21. Reparación y Habilitación Museo Municipal Baburizza	1.149.000	0
22. Mejoramiento Museo Municipal Lord Cochrane	330.000	0
23. Mejoramiento Edificio Mercado Puerto	1.759.292	159.000
24. Iglesia de La Matriz	131.767	0
25. Inmuebles Parroquiales Iglesia de La Matriz	800.000	0
26. Mejoramiento Ascensor Reina Victoria	100.680	0
27. Mejoramiento Ascensor Barón	101.314	0
28. Mejoramiento Ascensor Polanco	20.000	0
29. Mejoramiento Ascensor San Agustín	100.680	0
TOTAL Inversión	4.492.733	159.000

Fuente: Subdere2007

Aquí el porcentaje de inversión ya comprometida es menor, alcanzando en torno al 3,5% (US\$ 0,3 millones, de un total de US\$ 9 millones) y representando sólo un proyecto, el mejoramiento del Edificio Mercado Puerto, donde se han comprometido las actividades de prefactibilidad y de diseño, por parte de la Subdere.

El tercer literal muestra los siguientes resultados:

Tabla 5.7 PRDUV. INVERSIONES PLANEADAS Y EJECUCIÓN
Componentes de recuperación urbana
Entornos patrimoniales integrados
Mejoramiento de Bienes Inmuebles Privados

Nombre Proyecto / Etapa	Inversión (M\$)	Ejecutado, en ejecución o adjudicado (M\$)
30. Adquisición y Habilitación Ascensor Santo Domingo	285.139	13.000
31. Plan de Mejoramiento de Viviendas	1.266.861	54.000
32. Diagnóstico y Diseño de Plan de Reparaciones de Instalaciones Eléctricas en Cuatro EPIs	265.357	31.000
33. Estudio Básico Sitios Eriazos	45.000	0
34. Diagnóstico y Propuesta Plan Rehabilitación de Conventillos	333.018	0
35. Plan Reparación de Inmuebles Barrio Puerto	500.000	0
36. Plan Reparación de Inmuebles Barrio Puerto	118.407	182.000
37. Unión Obrera - Observación: Sólo Aporte a SERVIU 13%	150.000	0
38. Adquisición Inmuebles Liberty, Subercaseaux y Cousiño	1.655.000	1.654.000
Total Inversión	4.618.782	1.934.000

Fuente: Subdere 2007

Este aspecto muestra resultados similares a los del cuadro anterior: de US\$ 9 millones, se han materializado o están en curso de implementación, gastos por poco menos de US\$ 0,4 millones.

Destacan aquí los proyectos del el diseño y diagnóstico constructivo del Plan de Reparación de Inmuebles del Barrio Puerto, implementado por la Subdere, y la Adquisición de los inmuebles Liberty, Subercaseaux y Cousiño, concluido por parte de la IMV.

A pesar de ello se observa que los desembolsos del Programa han ido creciendo y que ya se ha llegado a la etapa importante de realizaciones, donde la mayor parte de los recursos deberán ser gastados. Una evaluación de la Subdere indica que mientras en 2006 se gastó el 4% del presupuesto asignado, el 2007 se llegó a un 10,6%, a mediados del año 2008 se habría invertido un 37% y a fin de año, un 55% (Ana María Icaza, directora del Programa de Recuperación Urbana de Valparaíso (PRUV) de la Subsecretaría de Desarrollo Regional (Subdere); El Mercurio de Valparaíso, 27 de junio de 2008).

Se puede mencionar igualmente el Programa de Espacios Públicos, que pretende recuperar zonas urbanas deterioradas tanto en barrios patrimoniales, como en sectores emblemáticos de áreas urbanas consolidadas y espacios públicos ubicados en sectores urbanos deteriorados y de escasos recursos. Este programa consiste en apoyar proyectos de remodelación de espacios públicos, con valores entre 3.000 y 30.000 UF incluido el diseño y ejecución del proyecto.

Los proyectos podrán ser obras nuevas o rehabilitación de lo existente, con el fin de permitir la recuperación de espacios públicos en sectores que generen impacto urbano y mejoren las condiciones para las actividades públicas de la comunidad.

Para que un proyecto califique como Espacio Público Patrimonial deberá estar orientado a la recuperación y mejoramiento de elementos patrimoniales existentes y tener alguna de las siguientes condiciones de localización:

- Zona de Conservación Histórica definidas en el Plan Regulador Comunal, de acuerdo al artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Espacio público en torno a edificio declarado Monumento Histórico o dentro de una Zona Típica, de acuerdo a la Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales.
- Espacio urbano emblemático: áreas fundacionales de las ciudades o lugares que den acogida al patrimonio intangible: ritos, ceremonias, ferias costumbristas, peregrinajes, etc.

Los proyectos calificados como Espacios Públicos Patrimoniales tendrán una ponderación especial dentro de los factores de calificación considerados para evaluar los proyectos.

5.3 La industria del patrimonio.

El actual desarrollo económico a nivel mundial permite abrigar positivas expectativas en cuanto a promover mecanismos más sólidos que permitan generar y sostener el financiamiento de la gestión del patrimonio.

Varios elementos convergen en esta dirección y serán tratados en esta parte del presente Informe:

- En primer lugar, se trata de la evolución de los sectores económicos que históricamente están otorgando mayor fuerza y empuje a las actividades de servicios.
- En segundo lugar, el crecimiento de las economías, tanto a nivel nacional como internacional, auguran mayores consumos de "productos patrimoniales".
- En tercer lugar, existe un definido y fuerte despegue de las llamadas *industrias de la creatividad*.
- En cuarto lugar, en la actualidad es posible identificar fuentes importantes de recuperación de ingresos a partir de la actividad relacionada con el patrimonio.
- Por último, dependerá de la gestión y de la combinación de recursos y actores para permitir que estas tendencias se puedan materializar.

5.3.1 La Globalización.

En cuanto a la evolución de las economías a nivel mundial, el proceso de globalización ha adquirido ya un grado de madurez y de consolidación que toca a la totalidad del planeta. Bajo este signo, las economías han evolucionado desde el desarrollo basado en el eje productivo del sector real, en

especial, la producción de bienes manufacturados, al predominio de las actividades terciarias, es decir, de servicios y más en particular, los servicios a la producción.

El predominio de las actividades de servicios se expresa principalmente en que ciertas actividades del denominado sector terciario avanzado, que representa la actividad de servicios y comando de la producción (sector financiero, seguros, logística, servicios profesionales, etc.) adquiere autonomía y liderazgo por sobre los otros sectores y ramas de la economía. Ello se debe al enorme progreso de las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones (NTIC's) que permiten realizar operaciones en tiempo real franqueando cualquier distancia y consiguen con ello acelerar la circulación de los capitales y de la información, mejorando por este medio la rentabilidad de las actividades económicas. La localización de las actividades productivas pierde importancia y la capacidad de conectar territorios a través de sistemas computacionales y de información en tiempo real se convierte en la principal fortaleza del sistema económico internacional.

Bajo esta premisa, los territorios y en particular las ciudades, se ven inmersas en un proceso de competencia internacional en la medida en que la flexibilidad localizacional incentiva la búsqueda de lugares de calidad y con ventajas comparativas y competitivas para acoger tareas de comando de la producción y de amenidades y otros atributos que lo acompañan.

La calidad de vida de las ciudades se transforma entonces en una variable crítica a la hora de promover la competitividad internacional. La capacidad de despliegue de las actividades de servicios a la producción y de actividades complementarias del tipo turismo, cultura, recreación y afines, deviene en un aspecto crucial para atraer inversiones, gasto y crecimiento económico. La oportunidad para las ciudades, en especial para aquellas que cuentan con atributos de esta naturaleza es una ventaja evidente a la hora de buscar inserción nacional e internacional según estas tendencias.

5.3.2 Las demandas de bienes y servicios patrimoniales.

La economía chilena ha estado creciendo durante las últimas décadas a un ritmo acelerado; el ingreso per cápita, por ejemplo, se ha incrementado en más del 50% en los últimos diez años y la estructura del consumo debe evolucionar consecuentemente.

Los aumentos del ingreso promueven nuevos consumos que pueden identificarse a partir de la observación de comportamientos similares en las economías más desarrolladas. Jorge Quiroz afirma que las tendencias del consumo de la "economía de la abundancia" no induce a fuertes aumentos del consumo de bienes básicos (alimentos, bebidas, vestuario, equipamiento del hogar, etc.) cuando crece el ingreso, sino que éste se vuelca más bien hacia otro tipo de bienes, los "intangibles", en particular aquellos que se asocian al uso del tiempo libre: la educación, la cultura y las actividades recreativas.

Entre los bienes y servicios que en Chile están desarrollándose con fuerza destacan el turismo interno y externo, el arte y la cultura, la segunda residencia, por nombrar algunas de las demandas que hoy tienen presencia y que resultan fundamentales para este análisis. Muchas de estas demandas de bienes y servicios se relacionan directamente o indirectamente con productos asociados a los bienes y servicios patrimoniales. Entendemos como bienes y servicios patrimoniales aquellos que resultan de la presencia del patrimonio y que se expresan en el disfrute estético, en el conocimiento cultural y en la recuperación de valores históricos y simbólicos. Estos bienes y servicios, que se consideran parte importante del consumo de intangibles, se asocian al conjunto de servicios urbanos de esta naturaleza, cuya valoración puede darse a través de criterios de disfrute y satisfacción espiritual, medibles generalmente en economía a través de la aplicación de precios hedónicos (hedónico, según la Real Academia de la Lengua Española: que procura placer, relacionado con el placer).

Las perspectivas de un crecimiento sostenido del ingreso deben promover una mayor intensidad de tales demandas y un creciente cambio en los hábitos de consumo de los ciudadanos. Debe esperarse entonces que el consumo de este tipo de bienes intangibles aumente tanto por una mayor población que los consuma como por un mayor gasto per capita en ellos. Del mismo modo, la posibilidad de

respuesta de las economías del patrimonio a esta demanda genera igualmente condiciones para que se haga atractiva también fuera del territorio nacional.

Tanto por demandas externas como internas entonces, se hace evidente que esta tendencia, quizás todavía menguada pero en desarrollo, está presente en la evolución de Valparaíso en los últimos tiempos.

5.3.3 La industria de la creatividad.

En los países en desarrollo se ha puesto en evidencia la importancia que la llamada industria de la creatividad juega en los sistemas productivos nacionales. Se define como industria de la creatividad a todas aquellas actividades que se llevan a cabo principalmente con el aporte intelectual de las personas (donde obviamente cabe una importante fracción de los servicios avanzados definidos más arriba).

Sin embargo, la concepción más ortodoxa de la “clase creativa” incluye actividades desarrolladas por profesionales del tipo artistas, músicos, científicos, economistas, arquitectos, ingenieros, administradores y otros trabajadores cuyo trabajo se basa en actividades creativas y conceptuales.

Estas actividades, que en los países europeos concentran más del 25% de la fuerza de trabajo y en Estados Unidos en torno al 30%, se basa en el desarrollo de capital humano ligado a las actividades profesiones antes descritas, a la capacidad de innovación y a valores y actitudes asociados a ellas, las que se engloban en la “fórmula de las 3 T”, talento, tecnología y tolerancia.

Manteniendo las distancias y las proporciones, las actividades creativas nacionales, aún teniendo un nivel más modesto de desarrollo tecnológico, dejan ya ver precisamente una plataforma asociada a la creatividad del arte, la investigación y sus actividades conexas. Nuevamente el patrimonio parece ser aquí una actividad que tiene una potencial cabida y desarrollo como actividad creativa.

Es muy posible que el desarrollo de la industria creativa se haga manifiesta en algunos territorios con mejor capacidad y dotación para su desarrollo, es decir, allí donde existan condiciones para privilegiar estas actividades por sobre las productivas y donde efectivamente se creen condiciones para promover empleos asociados a demandas que justifican tales especializaciones y orientaciones.

5.3.4 La economía del patrimonio.

Ya hemos hablado de la importancia y valoración crecientes que están adquiriendo las actividades relacionadas al ocio y al consumo cultural en la sociedad contemporánea. Ello ha dado lugar al reconocimiento e identificación de una serie de variables económicas asociadas al empleo y la producción e igualmente al poder de estas variables en la economía regional y local, que se hacen posibles con un mayor gasto en bienes y servicios del patrimonio.

El patrimonio cultural puede entenderse así como un acervo de activos que permiten montar una economía basada en la oferta de este tipo de bienes que pueden encontrar una demanda solvente en economías con ingreso creciente.

Ello es especialmente cierto cuando se observa que el patrimonio no sólo permite una actividad productiva en sí misma, sino que también puede contribuir al desarrollo de actividades coligadas y de atributos que valorizan las economías nacionales y locales.

En torno a la actividad del patrimonio se producen una serie de actividades que aprovechan las economías de escala y de aglomeración que son posibles en estas condiciones. En primer lugar, el turismo puede servirse adecuadamente de la existencia de valores patrimoniales, ofreciendo servicios de hotelería, gastronomía, viajes y otros similares, que se potencian tan sólo con la atractividad que producen los territorios con un patrimonio distintivo.

En segundo lugar, una serie de actividades artísticas y culturales, educativas y académicas pueden encontrar en este ambiente un campo fértil que favorece su desarrollo y que se articula dinámicamente con valores patrimoniales.

En otro orden de cosas, la competitividad urbana y nacional, a través de la promoción de un sello distintivo o imagen, también puede obtener importantes tributos del patrimonio valorado.

Estas actividades y valores pueden obtener rentabilidades especiales provenientes de su asociación con la economía del patrimonio allí donde existe tal oferta, en la medida en que la atracción del patrimonio factibiliza una serie de iniciativas que obtienen beneficios adicionales por su adecuada localización en las áreas de acción e influencia de los bienes y servicios patrimoniales. Los beneficios extraordinarios que así se obtienen, son, en rigor, permitidos y facilitados por la actividad que ejerce la principal atracción, pero en general tienen capacidad de emulación mutua, incrementando las oportunidades de negocios de todos.

5.3.5 La industria del patrimonio.

Alinear este conjunto de facilidades y oportunidades es precisamente el desafío del desarrollo de la industria del patrimonio.

La actividad patrimonial en sí corre el riesgo de no aprovechar estas condiciones en la medida en que una gestión excesivamente descentralizada y una falta de identificación y práctica de los adecuados incentivos para su desarrollo no permitan ni la generación del valor potencial y menos aún la apropiación de él. Librada exclusivamente al mercado, estas oportunidades pueden desvanecerse ante la falta de una capacidad de arbitraje que promueva las adecuadas asociaciones, ponga en línea a las actividades encadenadas y coligadas, y dirima en la distribución de los beneficios generados por la comunidad de actividades que giran con y en torno al patrimonio. Es crucial pues promover los adecuados incentivos y orientaciones para materializar beneficios que, a diferencia de otras actividades económicas, no se pueden producir de manera espontánea.

Villena y Villena proponen cuatro grupos de políticas que pueden ser aplicadas en el ámbito del patrimonio histórico:

- "La propiedad y operación por parte del sector público de las instituciones, recursos y bienes asociados al patrimonio histórico.
- El apoyo financiero para la mantención, operación y restauración del patrimonio, ya sea a través de aportes directos o subsidios a privados u operadores no gubernamentales, o a través de financiamiento indirecto mediante exenciones tributarias u otro tipo de mecanismos de este tipo.
- La regulación, ya sea limitando o restringiendo el accionar de los privados que lucran a través del patrimonio.
- La educación y provisión de información a fin de mejorar la gestión y toma de decisiones".

De esta forma, junto con proteger y promover el patrimonio histórico, es posible asegurar una valorización creciente de él y asegurar y materializar igualmente todas las oportunidades de encadenamientos, externalidades pecuniarias positivas y efectos multiplicadores que su gestión debe producir.

5.4 La ciudad y la industria del patrimonio.

Materializar las oportunidades también comporta un desafío asociado a las condiciones de la ciudad y de su desarrollo urbano. En la gran mayoría de los casos, y es exactamente como sucede en la ciudad de Valparaíso, el patrimonio histórico y arquitectónico se encuentra asentado en las áreas centrales, las cuales han sufrido un proceso profundo de degradación y de pérdida de población a lo largo de un período de tiempo relativamente prolongado.

En estas condiciones, es frecuente que las tareas de gestión y valorización del patrimonio se estrellen regularmente con la falta de atractividad o deterioro del asentamiento del patrimonio, lo que hace la tarea doblemente difícil. Primeramente, el deterioro de la edificación y de los espacios públicos puede ser intenso, lo que hace que la tarea sea más costosa en términos de recursos, que genere una mayor indiferencia e incluso poca credibilidad en el esfuerzo de recuperación y que durante un período largo, los esfuerzos y los recursos allí invertidos parezcan entrar en una espiral de gasto que no permite prever ningún tipo de retorno ni de progreso.

En segundo lugar, el deterioro de la zona hace que el lugar aparezca como poco atractivo para un gran número de potenciales visitantes, impresionados por un paisaje urbano inhóspito, deteriorado y con pocos atractivos para los consumidores de bienes y servicios culturales y de la industria del ocio.

El deterioro, la pobreza, la inseguridad y la mala calidad ambiental y del espacio público atentan contra el propósito de recuperar el patrimonio y exigen más recursos para movilizar una zona que en primera instancia manifiesta tener un gran lastre económico y social difícil de activar en sentido positivo.

Sobreponerse a esta situación es una tarea difícil, que en general obliga a buscar formas más intensas de intervención de manera de revertir esta condición y pasar desde un período de círculo vicioso (falta de atractivo, falta de recursos, débiles efectos, falta de atractivo) a uno de círculo virtuoso (mejoramiento del patrimonio y de su entorno, atractivo fortalecido, obtención de recursos, ulterior mejoramiento superior del patrimonio y reforzamiento del atractivo).

Para ello, es necesario considerar las propuestas que Michael Porter ha desarrollado en torno a la identificación de las ventajas competitivas que pueden manifestarse en estas zonas y que pueden ser eficaces para revertir la tendencia.

De acuerdo a este autor, es necesario identificar las fortalezas y atributos de la zona para potenciarlas y generar así una condición de competitividad, basada en las propias capacidades y potencialidades que ella tiene. Entre los principales atributos que se pueden identificar para sumar una acumulación de ventajas en el sentido de la competitividad, se pueden encontrar los siguientes:

- Una localización estratégica dentro de la ciudad, en un área central, privilegiada por ser inevitable centro de localización de algunas actividades y centro de atracción de viajes, contigua o inserta en la zona de negocios y de gran efervescencia.
- Una existencia de demandas del mercado local que pueden ser asumidas por la zona de manera positiva, aprovechando su localización privilegiada, sus potenciales recursos y probablemente competitividad en algunos costos.
- La potencialidad de integración con clusters locales o regionales en actividades para las cuales existen ventajas competitivas o ventajas comparativas, como es el propio patrimonio.
- La disponibilidad de recursos humanos locales, con capacidad para integrarse en actividades laborales del sector, con ventajas de movilidad, arraigo y cuidado de la zona.

De esta manera, aunque los apoyos públicos son útiles y aportan de manera sustantiva a la recuperación de la zona, será la capacidad de aprovechar estas ventajas competitivas las que le darán capacidad al territorio para generar ciclos económicos de desarrollo que puedan autorreproducirse y para que así no se dependa únicamente de un flujo permanente de recursos públicos que en general tienen el carácter predominante de ayuda social y en menor medida de inversión.

Figura 5.5 Diagrama Explicativo sobre el Territorio de la Ciudad Patrimonial



Fuente: Alejandro Corvalán, "Coloquio Territorio Sustentable"

Esta visión obliga en especial a tener en cuenta que el área del patrimonio es una parte de la ciudad y del área metropolitana y que la posibilidad de tener una perspectiva de esta área ampliada promueve la posibilidad de realizar negocios ampliados ofreciendo ventajas y recibiendo aportes del conjunto de la aglomeración, donde existen territorios que sin contar con valores patrimoniales pueden disponer de recursos financieros que sean rentables y bien aprovechados en la zona patrimonial. La exclusividad de la concentración del patrimonio en la zona de estudio le genera un nicho propio, que puede ser atractivo para otros agentes, externos a la zona.

Del mismo modo, la identificación con el patrimonio permite, como se ha expresado antes, que se generen actividades asociadas en torno al patrimonio, existiendo un fuerte y franco potencial de organizar una industria local del patrimonio estructurada bajo la forma de un "cluster" que asocia y aglutina al conjunto de actividades, aguas arriba y aguas abajo, ligadas a él, generando circuitos que estando concentrados en la zona patrimonial, pueden extenderse exitosamente a otras zonas de la ciudad. Esto es especialmente cierto para actividades turísticas y de recreación, donde la zona posee ventajas evidentes, las que pueden potenciarse con la oferta cultural y patrimonial de Valparaíso.

Las asociaciones potenciales pueden tener carácter productivo, es decir, abarcar distintas ramas asociadas al sector del patrimonio, pueden tener expresiones territoriales, ampliando la base de acción de la zona patrimonial y también pueden tener carácter de asociación y coordinación entre el sector privado y el público, ya sea coordinando iniciativas o incluso promoviendo formas de asociación bajo el esquema de la asociación público-privada.

En cuanto a las funciones del sector privado, debe insistirse en la capacidad de promover negocios económicamente viables, contruidos sobre ventajas competitivas de la zona, donde se puede destacar:

- Crear y expandir la actividad de negocios propios de la zona patrimonial.

- Establecer relaciones de negocio con compañías de la zona y con otras que pueden ser atraídas o con quienes trabajar en red.
- Redirigir la filantropía corporativa a esfuerzos de creación de oportunidades de negocios.

El gobierno, por su parte, debe concentrar su foco hacia la creación de un ambiente favorable a los negocios, empujando entre otras, las siguientes iniciativas:

- Dirigir los recursos hacia las áreas de mayor necesidad económica y social.
- Financiar la administración y gestión de los bienes patrimoniales como expresión de su rol subsidiario, mientras no existan posibilidades socialmente convenientes para transferir responsabilidades al sector privado.
- Incrementar el valor económico de la zona patrimonial como sitio para la localización de nuevos negocios coligados.
- Promover la búsqueda de aportes de fundaciones y organizaciones sin fines de lucro y canalizar el mecenazgo que pueda producirse.
- Entregar programas y servicios de desarrollo económico a través de instituciones del sector privado.
- Poner en línea los incentivos del gobierno con rendimientos económicos reales.

Los mecanismos de asociación público-privada deben promoverse en especial en torno a actividades donde el gobierno aporta condiciones de estabilidad para inversiones, medidas para reducción del riesgo de inversión dentro de márgenes razonables, marcos institucionales para nuevos e innovadores negocios, y regulaciones especiales para promover la búsqueda de nuevas iniciativas.

5.5 Gestión, funciones y operaciones.

La industria del patrimonio exhibe importantes impactos en la generación de empleo y en el producto nacional, lo que implica también que las inversiones en esta actividad tienen un significativo efecto multiplicador. Esto quiere decir que por cada unidad de inversión en el sector, la economía crece adicionalmente en un porcentaje importante debido a los encadenamientos productivos que esta inversión induce. Entre las actividades que pueden quedar comprometidas con la actividad de gestión del patrimonio están las actividades de construcción y restauración, las actividades culturales, las obras públicas (vías, estacionamientos) y la formación y capacitación especializada.

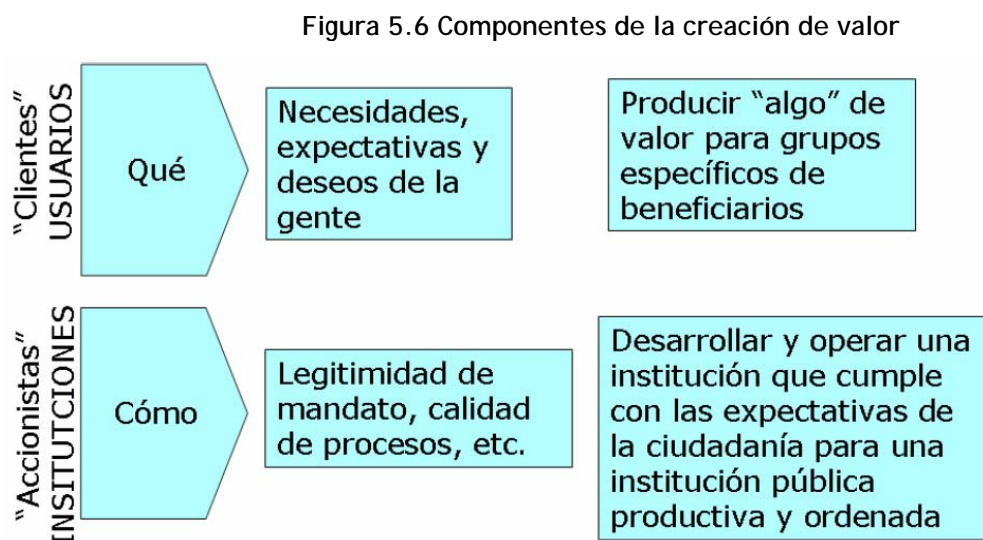
Además de ello, otras actividades también se activan como efecto complementario o de segunda generación. Allí caben los servicios de transporte, el turismo, la gastronomía y la hotelería, los espectáculos y otras manifestaciones culturales, la educación, el comercio en general y otras actividades artesanales.

Estas actividades a su vez tienen efectos recíprocos sobre la gestión del patrimonio, permitiendo la multiplicación de actividades y la estabilización de la industria con retornos regulares. De acuerdo a Quiroz, "según un estudio del G.E.P. (1997) para la CEE, por cada dólar de reducción de impuestos en favor del patrimonio, se generan 5,5 dólares más en inversiones privadas relacionadas con el sector; y, además, el Estado recuperaría de forma directa el 65% de los gastos efectuados en forma de una mayor recaudación impositiva procedente de las actividades generadas".

Visto en esta perspectiva, la gestión patrimonial tendrá éxito en la medida en que sea capaz de crear valor nuevo, valorizando los propios bienes patrimoniales. Es menester identificar claramente las funciones y los valores de las distintas piezas y del conjunto, de manera de maximizar su explotación dentro de la condición de cuidado, preservación y valorización del patrimonio. Si se consigue incrementar el valor del patrimonio se producirá automáticamente un "upgrade" de toda la condición sectorial, a través del beneficio de usuarios y beneficiarios de la actividad, quienes a su vez deben

redituar una parte de sus ganancias, vía tarifas, permisos, derechos, impuestos y otros, a la reproducción del negocio. “Entonces el objetivo de aquellos grupos de personas o instituciones encargados de proteger o conservar distintos bienes de carácter histórico o cultural, será el mismo, o parecido, de aquel que busca vender sus productos, incrementar el valor del bien en cuestión, o en otras palabras tender hacia la creación de valor social”. (Villena y Villena).

La siguiente figura, de los autores recién citados, explicita el contenido esencial de tal operación.



Fuente: Villena y Villena

En cuanto al financiamiento de los bienes y servicios del patrimonio, debe considerarse en primer lugar los productos propios de la actividad, los que deben ser valorados adecuadamente, en especial cuando se consigue una valoración física y simbólica de ellos. Los estudios económicos sobre este sector indican que la propensión a consumir estos bienes entre la población que aprecia la cultura y el patrimonio y el turismo, es relativamente alta e inelástica, es decir, que incluso con crecimientos de precios, la demanda se mantiene relativamente estable o al alza. Aquí se incluyen entradas y derechos de visita a los espacios patrimoniales, espectáculos, publicaciones, etc.

Sin embargo, existen otras fuentes de financiamiento que se refuerzan por las actividades coligadas y encadenadas. Estas incluyen desde el alquiler de espacios, de la venta de productos propios (todo tipo de souvenirs y artículos simbólicos o conmemorativos), derechos de explotación de imágenes, *joint ventures* turísticos o derechos de concesión de locales, etc.

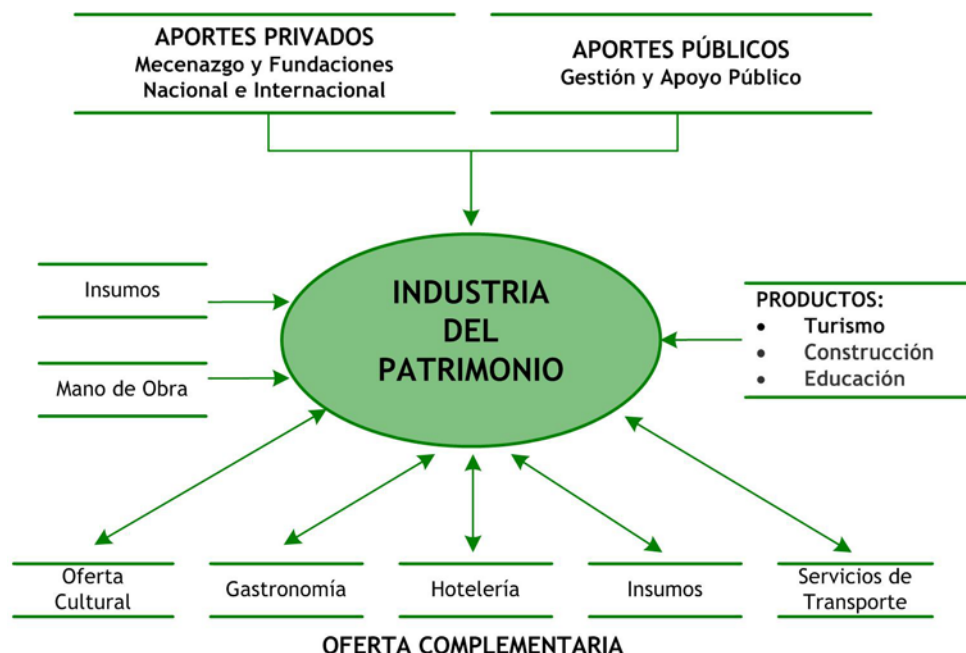
Luego existen todas las otras fuentes de recursos que provienen de aportes diversos, donde se cuentan los aportes públicos bajo distintas modalidades (inversiones, subsidios, gasto sectorial, etc.) aportes privados de fundaciones y mecenas a favor del patrimonio (donaciones, aportes para gastos, aportes en trabajo) y el financiamiento de organismos internacionales bajo la forma también de donaciones o de préstamos.

En cualquier caso, existen siempre las mencionadas conveniencias mutuas que significan que aunque no existan transferencias entre las actividades encadenadas y coligadas, hay ganancias inducidas entre las actividades bajo la forma de externalidades positivas en mercados coligados. Esta situación refuerza precisamente la buena disposición entre los agentes implicados en las actividades directas o indirectas de la gestión del patrimonio a aunar y coordinar esfuerzos con ganancias para todos.

Los aportes externos bajo la forma de mecenazgos, nacionales o internacionales son en realidad bastante restringidos. Quiroz muestra que los aportes de empresas privadas nacionales en esta modalidad son escasos (17 millones de dólares USA en 1999) y de ellos, menos del 10% se destinaron a actividades del patrimonio. De la misma forma, los aportes internacionales bajo esta modalidad no

son significativos, aunque programas de financiamiento de proyectos (a través de donaciones o de créditos) de la banca internacional pueden constituir un buen apoyo para proyectos de mayor envergadura.

Figura 5.7 Flujo de recursos y de actividades en torno a la industria del patrimonio



Fuente: Adaptación de Quiroz

5.6 Propuestas de gestión y financiamiento.

En este capítulo se hacen propuestas para optimizar la gestión del patrimonio desde el punto de vista financiero y para crear condiciones de ampliación en la capacidad de captación de recursos económicos con este objetivo.

Para ello, se considera la experiencia vigente, que ha sido analizada en informes anteriores, y se revisan nuevas alternativas, las que tienen distintas capacidades de implementación, de acuerdo a las condiciones y posibilidades que ofrece el marco institucional y legal vigente en Chile.

Estas propuestas se enmarcan igualmente en una visión ya propuesta respecto de la inserción de Valparaíso en la escala regional, nacional y global, la que debe articularse adecuadamente en las visiones más concretas de gestión del patrimonio.

Por último, se analiza la factibilidad de las propuestas y se sugieren cursos de acción para su implementación.

5.6.1. El marco general del desarrollo de Valparaíso y su sector patrimonial.

La economía porteña ha estado vinculada tradicionalmente a la actividad de transporte y a la producción de bienes y servicios asociados a ella. La suerte de la ciudad y la región estuvo por largo tiempo asociada a la suerte del puerto, bajo distintas modalidades de desarrollo económico o de inserción de la economía nacional en el mundo.

Desde la vigencia del modelo primario exportador de fines del siglo XIX y principios del siglo XX, la economía porteña se basó en la actividad de movimiento de cargas marítimas de exportación e

importación y desarrolló en asociación con tal modelo una estructura económica complementaria vinculada al movimiento de cargas, tareas aduaneras, de seguros, de empresas de comercio exterior y sus finanzas asociadas, con un fuerte desarrollo del sector público que respondía también a aquella condición, como la Aduana. Desde el punto de vista industrial, los establecimientos fabriles trabajaban en actividades complementarias a dicho comercio y al servicio portuario.

La fase de industrialización provocó la segunda situación crítica a la actividad portuaria (la primera había sido ya provocada por la construcción del Canal de Panamá a principios del siglo XX), lo que hizo que en complemento con una actividad de servicios de transporte más menguada se desarrollara una cierta industria regional, de diversos productos de consumo no durable.

El imperio de la economía de libre mercado y la apertura económica internacional, a pesar de las evidentes potencialidades y oportunidades para la región porteña, no se plasmaron claramente en las ganancias que podían esperarse de la ciudad-puerto.

El desarrollo económico y el desarrollo urbano promovieron una modalidad de crecimiento de la región que en lugar de favorecer la economía urbana y portuaria, la perjudicaron. En primer lugar, la economía portuaria, a pesar del fuerte impulso de las exportaciones y del comercio exterior en general, se desarrolló con una menor capacidad de multiplicación de sus efectos económicos en la región. En segundo lugar, la industrialización que se había verificado más fuertemente desde los años 40 entró en crisis y prácticamente desapareció.

En tercer lugar, la competencia en la movilización de carga portuaria aumentó, en especial con el cercano puerto de San Antonio. Por último, la expansión urbana facilitó los movimientos de población hacia el exterior de Valparaíso dentro del área metropolitana, resultando en una mayor concentración de población de bajos ingresos en el puerto, en especial, en las zonas céntricas.

Sin embargo, el modelo de economía abierta del país ha ido evolucionando progresivamente en dos direcciones que aunque no son opuestas, corren por distintas lógicas. Por una parte, persiste la economía exportadora, y por otra, se han producido nuevos fenómenos asociados a la apertura económica, pero en los que se acentúa el proceso de globalización al que asiste actualmente la economía mundial.

Si bien la primera tendencia es conocida en el Puerto y no ha generado efectos significativos en su progreso económico y social, la segunda parece más auspiciosa. En efecto, la globalización, asociada a la economía de servicios y a la conducción de los procesos productivos y tecnologías de punta, parece una oportunidad cierta para las bases de la economía de Valparaíso.

En la actualidad, el desarrollo de ventajas competitivas para la inserción de las ciudades en la economía global se basa en la existencia de ciertas ventajas comparativas que deben ser explotadas adecuadamente en beneficio del desarrollo económico y social.

Como se vio en el informe anterior, en la actualidad, el proceso de globalización, de competitividad urbana y de desarrollo de una economía asociada a estos fenómenos se basa en tres aspectos claves:

- La implementación de una economía de servicios, asociada al llamado sector terciario avanzado que concentra actividades de comando de la producción y la distribución de bienes.
- El énfasis de la actividad económica en la llamada economía creativa, es decir, aquella que se concentra en las actividades basadas en la cultura y los valores intelectuales, con personal de alta capacitación.
- El aprovechamiento de las ventajas competitivas urbanas, basadas en la localización de Valparaíso, en sus actividades históricas, en su patrimonio arquitectónico y cultural y en su disponibilidad de mano de obra.

De acuerdo a estos principios, se considera el rol que debe jugar Valparaíso en general y su zona patrimonial en particular, en el marco de una visión más amplia, que indica que la estrategia de

gestión debe basarse en perspectivas y prácticas que incluyen su relación con otros territorios y otras escalas.

5.6.2. La inserción de Valparaíso en la economía como estrategia de gestión del patrimonio.

Para que existan efectivas propuestas de gestión del patrimonio en el sitio de preservación de Valparaíso se requiere tener una visión integral que abarque distintas escalas de análisis y distintas perspectivas de intervención. Por eso, la propuesta que aquí se desarrolla considera todas las escalas de inserción y todas las visiones que aportan al objetivo de este trabajo. Se revisan en esta parte entonces, las escalas de análisis y el rol y las expectativas de inserción de Valparaíso y su zona patrimonial.

Desde la perspectiva más amplia, la **escala mundial** o **macroescala**, se ha establecido ya que la perspectiva de recuperación de Valparaíso pasa por una inserción en los procesos de globalización, en los aspectos en los cuales la ciudad cuenta con ventajas comparativas y competitivas. Ello se refiere al aprovechamiento de su rol histórico de ciudad puerto y ciudad de servicios como actividades a recuperar y a potenciar, cumpliendo un rol en la economía mundial.

Esta perspectiva no debe entenderse exclusivamente como una iniciativa contrapuesta, aislada o siquiera independiente del resto del país. En rigor, la adecuada inserción de Valparaíso en este contexto se entiende como un recurso de beneficio nacional, es decir, que genera réditos a la totalidad del país y a su estrategia económica en general.

En este sentido, Valparaíso está en condiciones de aportar nuevo valor a la competitividad del país, aportando con las capacidades que le son propias. Un adecuado desarrollo de las actividades de servicios y de transporte en Valparaíso le aporta al país una mejoría global en sus capacidades de comercio exterior y de gestión del sistema financiero y agiliza y facilita todas las actividades de servicios de la producción. Si se canalizan las posibilidades y recursos para hacer esto posible, las ganancias no sólo repercutirán en el Puerto, sino en todo el país.

Figura 5.8 La inserción de Valparaíso en la economía como estrategia de gestión del patrimonio.



Fuente: Elaboración propia.

A **escala regional** o **mesoescala**, existen dos niveles importantes a considerar. El primero se refiere al corredor bioceánico que une Valparaíso con Mendoza y Buenos Aires, y que afecta a las provincias interiores de la V Región (provincia de Aconcagua). En este caso, la intensidad de tránsito y los servicios que lo acompañan permiten compartir beneficios dentro de la región, producidos por la mayor capacidad económica de Valparaíso y que se expresarán para las provincias del interior en impactos de servicios y comercio por un mayor movimiento y flujos en sus ejes.

Por otra parte, a nivel del área metropolitana del Gran Valparaíso, la capacidad de atracción de inversiones y actividad económica en general desde el Puerto debe también generar oportunidades complementarias para el resto de las comunas, en actividades coligadas, básicamente de comercio, servicios e incluso inmobiliarias, lo que crea nuevos espacios de cooperación y tareas para el conjunto del área conurbada.

La **escala local o microescala**, está referida al conjunto de la comuna, caso en cual se pueden apreciar potenciales impactos a nivel del empleo y del ingreso que generen las actividades propuestas. Ello puede también revertir en el mejoramiento de las condiciones y calidad de vida de la ciudad en general, aportando a un reforzamiento de la capacidad de atracción de recursos económicos y humanos. Las finanzas municipales debieran mejorar y las inversiones de soporte debieran apoyar la reproducción del modelo propuesto.

Finalmente, a **escala sectorial o nanoescala**, las oportunidades se manifiestan y se aprovechan en el propio sitio del patrimonio. La actividad que se asiente allí será tributaria de las condiciones de desarrollo y oferta patrimonial, en concordancia con la gestión patrimonial por un lado y la actividad económica por otro. Como se verá en la descripción más precisa de la propuesta, esta situación permite recuperar y valorizar activamente el patrimonio, con sustento activo y capacidad de reproducción.

Con esta revisión se quiere mostrar que existe un nivel de sinergia muy importante entre los objetivos de gestión del patrimonio de Valparaíso y la economía chilena en todos sus niveles. Esto quiere decir que es necesario buscar las adecuadas estrategias que permitan levantar las capacidades y potencialidades de la ciudad y de su zona patrimonial como un esfuerzo de carácter nacional y que en todos los niveles en el que busquen alianzas y apoyos se producirán beneficios que podrán ser compartidos. En otras palabras, la gestión del patrimonio de Valparaíso debe ser una tarea que convoque al conjunto del país y sus instituciones pues ella con seguridad va a generar beneficios para todos los socios que se inscriban en este esfuerzo.

Esta propuesta se basa en el hecho que las capacidades comparativas y competitivas de Valparaíso se manifiestan en este único lugar, de manera que no existen alternativas de producir este modelo en otro lugar del país. Por lo tanto, si no se aprovecha esta oportunidad, simplemente se perderá y los beneficios potenciales no se conseguirán, pues, desde este punto de vista, Valparaíso es un **lugar único** y sus productos, aunque puedan distribuirse a todo el país, son productos únicos del lugar.

5.7. El modelo que se propone.

Los procesos de recuperación urbana, gestión y restauración del patrimonio deben estar asociados a actividades que aseguren una importante recuperación de los esfuerzos que se despliegan.

Aunque más adelante se discutirá respecto del financiamiento de las tareas del patrimonio, y en particular, sobre las etapas de su desarrollo, lo que interesa aquí es postular una concepción de gestión sustentable del patrimonio desde el punto de vista financiero. En otras palabras, la idea que alimenta este apartado es que se pueden generar muchos recursos en actividades que reconozcan el valor patrimonial y busquen mecanismos para sacar partido de él, retribuyendo y aportando a su valorización y conservación.

La condición principal a través de la cual Valparaíso puede montar su modelo de desarrollo es su condición de puerto y por lo tanto, plataforma del comercio exterior chileno. Si bien como ya se ha dicho, la economía exportadora no se ha asociado a la más adecuada condición de inserción económica del puerto, ella es un requisito básico para el desarrollo de un modelo de inserción en la economía globalizada.

La actividad portuaria, esencialmente una actividad de servicios, tiene un encadenamiento económico amplio en actividades complementarias que generan un complejo económico de alta importancia en la producción de servicios avanzados de comando de la producción.

El conjunto de actividades que se ordenan en función del servicio de transporte es amplio, y abarca una serie de actividades que en la actualidad son de punta y además, plataformas cruciales en la economía globalizada.

Entre las actividades vinculadas directamente a los servicios de comercio y transporte se pueden identificar:

Transporte multimodal y forwarding: los servicios de acompañamiento de carga que se deben desarrollar en los lugares de transferencia del transporte multimodal (terrestre - portuario y viceversa) requieren de condiciones de instalación de oficinas in situ para el adecuado seguimiento de las cargas. Normalmente el transporte multimodal, a través de las empresas de forwarding se encarga del contrato de los sucesivos transportadores, de los seguros, de los trámites aduaneros y del seguimiento de la carga en tiempo real, para lo que requieren servicios de tecnologías de telecomunicaciones de punta. De esta actividad se propone negociaciones con el Puerto de Valparaíso para facilitar e incentivar la instalación de este tipo de empresas: oferta de espacio en el puerto, oferta de edificios patrimoniales para montar oficinas cerca del puerto, con poyo fiscal (por ejemplo, subsidios en el alquiler o venta de espacios), subsidios al empleo de trabajadores locales.

Seguros: la actividad aseguradora es consustancial al movimiento de cargas y requiere igualmente de localización de oficinas en los lugares de despacho de cargas y actúa en íntima relación con las empresas de forwarding. Las empresas aseguradoras tenderán a localizarse en proximidad a los despachadores de carga en las zonas de los puertos. Aquí se deben proponer oferta de locales subsidiados en cercanía de las áreas de operación.

Comercialización: las actividades de comercialización de bienes tienen que ver tanto con exportaciones como importaciones. En una adecuada estructura de comercialización, las grandes distribuidoras deben regresar al puerto y basar una buena parte de su actividad desde una sede en el lugar de la transferencia de las mercancías. Se debe ofertar espacio en el centro y en el puerto y subsidios al empleo de trabajadores locales.

Logística: corresponde al conjunto de las actividades de servicios al comercio y al transporte, constituyendo una actividad que cobra cada vez más fuerza en el movimiento internacional de bienes. Generalmente, las empresas de logística cubren una amplia gama de las actividades de distribución y movimiento de bienes, con organizaciones internacionales y altamente tecnologizadas. Se deben desarrollar, además de ofertas de locales, la consolidación de redes de tecnologías de comunicación de alta capacidad y velocidad, espacios portuarios y subsidios al empleo.

Finanzas: las coberturas y operaciones financieras del comercio exterior constituyen otra actividad importante que se integra en la cadena de servicios al comercio y que requiere de un despliegue adecuado para su funcionamiento eficiente. Un ejemplo de lo anterior es la oferta de edificios corporativos y de prestigio a localizarse en el área.

Todo ello debe ir además vinculado con la promoción de la imagen de marca de **Valparaíso Ciudad Patrimonial- Valparaíso Ciudad Paisaje- Valparaíso Ciudad Puerto- Valparaíso Ciudad Justa- Valparaíso Ciudad Dinámica.**

En general, este conjunto de actividades requieren de sedes en contacto con sus operaciones, siendo su localización dependiente de las condiciones ofrecidas por la autoridad, que en caso de ser capaz de montar propuestas atractivas, puede resultar interesante para la rentabilidad de las empresas beneficiadas.

La instalación de un encadenamiento de empresas ligadas a los servicios de comando es, por cierto, dependiente de otros territorios del país, ya sea de zonas productivas exportadoras o de importadores y de lugares de mayor concentración de servicios, lo que explica la necesidad de concebir esta estrategia a todas las amplias escalas del espectro nacional e internacional.

Sin embargo, en todos los casos se crean condiciones para la explotación de las economías del patrimonio, que se emparentan intensamente con el modelo aquí propuesto.

En efecto, la instalación de empresas y las condiciones de ellas hacen atractivo un proceso de instalación en la zona patrimonial de una gran serie de negocios asociados al patrimonio y que pueden contar con demandas que se derivan de las actividades antes mencionadas.

Entre estas actividades se pueden mencionar:

Turismo: actividad tradicional del Puerto, que puede intensificarse con un flujo mayor de personas atraídas por razones de trabajo, de larga o corta estadía, lo que alienta la producción de servicios de turismo, entre los que destacan la explotación de la zona patrimonial.

Esparcimiento: muchas actividades se pueden incluir aquí, de diverso tamaño y ámbito, que puede ser muy tributaria del resto de las actividades relacionadas con los activos patrimoniales.

Cultura: este es un aspecto fuerte en cuanto al aprovechamiento de las condiciones ofrecidas por una economía más dinámica y más internacionalizada. La oferta cultural puede ser variada e incluir actividades de amplio espectro.

Hotelería y gastronomía: en asociación con los aspectos anteriores, se puede asegurar una creciente inversión en este rubro si se aseguran crecientes demandas que surgen de las actividades directas como indirectas asociadas a este modelo.

Las oficinas de turismo y promoción de Valparaíso pueden ofrecer bonos a los turistas que ofrezcan descuentos en restaurantes, noches gratis de hotel, visitas guiadas gratuitas, actos culturales especiales, descuentos en tiendas para turistas extranjeros, todo con la imagen de marca de Valparaíso.

Por otra parte, la especialización en actividades de servicios, a la producción como también a las personas (economía del patrimonio) abre un campo fértil para la implementación de actividades de educación, formación y capacitación en íntima asociación a las demandas de habilidades y especialidades que genera este modelo.

Ello implica que se produce una nueva potencialidad en torno al desarrollo de establecimientos educacionales (universidades, centro profesionales y técnicos, etc.), que conviertan las demandas de recursos humanos de Valparaíso en un sello propio del lugar. Carreras asociadas a administración de empresas, administración pública, nuevas tecnologías, comercio y logística, así como hotelería, turismo, patrimonio y otras afines pueden ser todas carreras fomentadas por unidades académicas de la región que manifiesten también su especialidad en estas materias.

5.7.1. El patrimonio y el modelo económico.

Para proyectar los beneficios de la actividad económica en beneficios en beneficio de la recuperación y valorización del patrimonio, es necesario transformar las decisiones de inversión en realizaciones materiales en el sitio patrimonial.

Esto quiere decir que las empresas que se localicen en el marco de esta propuesta de desarrollo deben optar por instalarse en sitios valorizados, vinculados al patrimonio o en su área específica. Desde esta perspectiva, se deberá promover un desarrollo inmobiliario asociado a la recuperación y valorización del patrimonio, ofreciendo condiciones y facilidades para la realización de inversiones inmobiliarias ligadas a las actividades que se desean localizar en el centro.

Las condiciones que ofrece la zona del sitio del patrimonio tiene la ventaja de contar con inmuebles de prestigio que pueden ser sometidos a recuperación y al desarrollo de imágenes corporativas de los edificios para las empresas.

Se podrán ubicar allí oficinas de servicios de punta, en particular, aquellas ligadas a servicios, a nuevas tecnologías, a desarrollo hotelero, en especial bajo la forma de "hoteles boutique",

restaurantes, museos y salas de exhibición, centros de eventos, edificios de sedes universitarias y de formación.

Sin embargo, tampoco debe dejar de insistir en el desarrollo de viviendas dentro del sector patrimonial, lo cual también puede estar asociado a diseños innovativos y a buena calidad de construcciones y restauraciones.

Para que todo ello sea posible, es necesario desarrollar una fuerte iniciativa municipal que tiene al menos dos componentes importantes: los acuerdos público-públicos y los acuerdos público-privados.

En cuanto a los primeros, se trata de buscar todo tipo de negociación sobre la base de las escalas amplias de beneficios que se pueden conseguir a través de Valparaíso como centro histórico del patrimonio y que como hemos visto, se difunden para todos los ámbitos y lugares del territorio nacional. En cuanto a los segundos, se trata de promover acuerdos y alianzas que basadas en operaciones que aseguren ganancias para todos, permitan que la ciudad genere marcos regulatorios y concesionales que actúen en pos de asegurar inversiones privadas en la zona patrimonial dentro de rangos razonables de riesgo.

Las inversiones que descansen en el sector público serán aquellas cuya rentabilidad privada no garantiza al interés privado pero que aseguran una rentabilidad social y que constituyen soportes importantes para la consolidación del modelo y de las tareas de recuperación del patrimonio. Por el contrario, las inversiones privadas serán aquellas que se rentabilizan a través de la recuperación de las inversiones vía cobros y que requieren de marcos regulatorios particulares para moderar el riesgo privado y para garantizar los beneficios sociales y la mitigación de eventuales externalidades ambientales.

Varios factores son esenciales para generar la atraktividad, más allá de la capacidad de reproducción de los recursos invertidos y de la buena estabilidad que se pueda asegurar en la economía de la ciudad.

En primer lugar, se debe asegurar una buena arquitectura y un buen diseño urbano, que promueva una imagen simbólica única de la ciudad. Para ello, deben generarse espacios de convivencia social, los que asociados a la actividad productiva, al énfasis de la economía creativa y de los servicios avanzados, los valores culturales, le den un carácter a la ciudad que la haga atractiva en todos sus ámbitos.

El "branding" (imagen de marca) y el "marketing (promoción) deben ser aspectos que no pueden ser descuidados y realizarse como una iniciativa mancomunada, con participación de todos. Deben existir regulaciones que aseguren comportamientos sociales y urbanos homogéneos y positivos. El respeto y consideración del medio ambiente, la organización urbana cuidadosa e innovativa, la infraestructura de calidad serán aspectos cruciales para el éxito de la propuesta. En síntesis, una suma de esfuerzos para concretar la imagen de Valparaíso como sitio patrimonial, cultural, turístico y económico que atraiga personas e inversiones que aseguren el mantenimiento de la imagen y de los objetivos propuestos en una visión estratégica y de mediano plazo.

La tríada del desarrollo económico local, inclusión social y cuidado ambiental será clave en el logro de estos propósitos. Para ello, deberá entenderse que identificando adecuadamente las actividades que representan ventajas para la ciudad será posible atraer inversiones productivas, generando empleo para la población local y recursos para desarrollar una adecuada gestión del patrimonio. La calidad resultante de la iniciativa, que resguarde las variables ambientales y sociales deberá promover una calidad de vida que siga atrayendo población e inversiones, con un sello de calidad único y con una imagen competitiva, cultural, urbana y creativa a nivel nacional e internacional.

En general, el financiamiento de las propuestas que aquí se realizan, deben tener un origen público. Sin embargo, los rendimientos de las actividades en generación de empleo, demanda local, pago de impuestos locales, patentes, permisos, etc., permitirán que en un tiempo relativamente corto (5 a 10 años) la situación pueda estar equilibrada y entregue resultados financieros positivos a la ciudad, la región y el país. Una buena gestión de esta naturaleza y la definición de presupuestos necesarios en

función de proyectos concretos una vez que un modelo de gestión de esta naturaleza se implemente, podría determinar un calendario de aportes y las fuentes de los fondos (públicos, nacionales, regionales y locales, privados, asociación público-privada, por nombrar los más importantes).

5.7.2. Propuesta de medidas concretas.

En las condiciones propuestas aquí es posible que las tareas de la gestión del patrimonio tengan éxito y financiamiento sobre la base de los aportes que realiza al desarrollo económico y social, a la atracción de negocios y la competitividad urbana. Para financiar las iniciativas que aquí han sido justificadas y que se han analizado y propuesto a lo largo de los distintos informes de esta consultoría, es necesario generar condiciones que permitan apropiarse de parte de los beneficios que se obtengan en la actividad económica para asegurar el soporte urbano de la calidad aquí propuesta.

Se debe conseguir de esta ecuación que mientras se favorece el desarrollo económico y el crecimiento, se promuevan las medidas y obras de urbanización que valoricen, mantengan y activen el patrimonio.

Para ello, es necesario que las primeras iniciativas provengan de parte del Estado pues se requieren recursos originarios para promover primeramente la recuperación económica y desde allí avanzar en la dirección de la gestión del patrimonio, identificando las zonas en donde las inversiones cobran sentido y generan desarrollos potenciados.

Como ya se ha insistido en informes anteriores, los recursos que deben gestionarse se lograrán a través de formas innovativas de los aportes públicos, pues la normativa vigente hace difícil su obtención. Por otra parte, su solicitud se justifica por sus efectos expansivos y reproductores, lo que exige también que se ejecute un cuidadoso criterio de asignación.

El argumento principal que justifica esta demanda es que el patrimonio constituye un bien público y requiere permanentemente de la preocupación del estado y que este tipo de recursos, por la forma en que generan beneficios y por la forma como se distribuyen difícilmente pueden ser aportados por la inversión privada.

Lo que debe ser diferente es que estos recursos no pueden entenderse ni tratarse como recursos que van hacia fondos perdidos, pues es fundamental que ellos permitan que la industria del patrimonio despegue, se reproduzca y alcance un grado de estabilidad, reproducción y autonomía en el futuro.

Una adecuada gestión podrá demostrar que los recursos colocados por el estado han servido para alentar nuevas iniciativas, promover iniciativas privadas, generando empleo, bienestar y nuevos negocios en la zona, en la ciudad y en la región. Su legitimidad quedará establecida cuando puedan medirse los beneficios que se perciban a nivel nacional cuando la imagen de marca local aporte a la imagen de marca nacional y se desarrolle una mayor capacidad competitiva nacional y regional, se incremente la recaudación de impuestos y en última instancia, resulte conveniente para todos los chilenos.

La experiencia latinoamericana es bastante contundente en este sentido, y casos como el de Quito, Cartagena de Indias, Santo Domingo y algunas ciudades medias mexicanas han promovido formas nuevas de intervención y de financiamiento que han facilitado y otorgado fuertes facilidades a la gestión del patrimonio.

Entre las principales razones que justifican esta propuesta, se pueden recapitular algunas cuestiones planteadas anteriormente:

- La necesidad de promover un reconocimiento explícito de la gestión del patrimonio como actividad económica rentable.
- El hecho que la industria del patrimonio es también portadora de elementos importantes de equidad y conservación ambiental.

- Las políticas en pro del patrimonio son participativas y convocan diversas voluntades y esfuerzos y solidaridades ciudadanas.
- La conciencia ciudadana y los beneficios evidentes deben generarse constituyen un aliciente para generar la responsabilidad compartida en el cuidado del patrimonio.
- La garantía que la industria del patrimonio genera excedentes y bienestar para la población y para las empresas.
- El esfuerzo de conservación y reproducción de la actividad será principalmente local y los beneficios generados podrán ser de ámbito nacional.

Se desarrollan a continuación las propuestas de generación de recursos, de acuerdo a lo que fue propuesto en informes anteriores. Se explicita que tal como se dijo en el informe anterior, las experiencias actuales de financiamiento, tales como los subsidios para vivienda y el fomento de CORFO deben mantenerse y profundizarse en número de operaciones y en valores unitarios, con los que sus buenos resultados debieran potenciarse. Igualmente se explicita que los recursos del BID efectivamente cobran ritmo cada vez más intensos y apuntan en el sentido de ser un importante aporte a la tarea de la gestión del patrimonio.

- Creación de una sobretasa a las contribuciones a nivel nacional por un período limitado de 5 años en beneficio de inversiones en el patrimonio de ciudades y zonas urbanas calificadas bajo esta modalidad. Esta iniciativa, que debe provenir del Ministerio de Hacienda, es una decisión del gobierno nacional, por lo que debe ser gestionado a ese nivel, probablemente aglutinando otras localidades que tienen valores patrimoniales urbanos, como Iquique, Valdivia, etc.
- Cobro de un aporte adicional de derechos en los permisos de construcción de la comuna, que incluya las obras públicas. Esta decisión compete a la municipalidad de Valparaíso y requiere de una resolución.
- Transferencia a propiedad municipal de bienes inmuebles públicos localizados en la zona patrimonial. Acción a gestionar ante el Ministerio de Bienes Nacionales.
- Asignación de un presupuesto que represente un porcentaje de la recaudación del Impuesto sobre la Renta y del IVA. En la medida en que no existen impuestos específicos, debe generarse otro acuerdo con el Ministerio de Hacienda para obtener este beneficio adicional de los fondos públicos y debe incluirse en la Ley del Presupuesto de cada año.
- Posibilidad de que los contribuyentes desvíen un porcentaje del Impuesto a la Renta para financiamiento de la actividad patrimonial, con incentivos de rebajas. Esta iniciativa es materia de ley.

En cuanto a incentivos propiamente tales, también se pueden desarrollar algunas propuestas que busquen recaudar recursos desde personas naturales y empresas, permitiendo que se hagan aportes privados a cambio de beneficios tributarios del tipo:

- Rebajas en el Impuesto a la Renta por un tiempo determinado.
- Exención de pagos de permisos de edificación en obras de restauración, renovación o construcción en la zona patrimonial.
- Deducción del Impuesto a la Renta para el caso de donaciones hechas para ser invertidas en la conservación, restauración y puesta en valor de bienes culturales inmuebles.
- Exoneración de aranceles en la importación de materiales de construcción, maquinarias, instalaciones eléctricas y sanitarias que vayan a ser utilizados en intervenciones del patrimonio.

Desde el punto de vista de la gestión territorial y la planificación, deben prepararse condiciones especiales a partir de las nuevas propuestas que contiene el proyecto de LGUC, en particular, en lo referido a derechos construcción transables y a contratos de asociación. La posibilidad de generar altos índices de constructibilidad en el área patrimonial pero sólo implementables fuera de ella puede constituir un excelente incentivo para operar en esa zona, recuperando de manera solvente el patrimonio. Del mismo modo, operaciones del tipo de FUC (financiamiento urbano compartido) pueden producir interesantes intervenciones en la misma dirección.

Para hacer factible y eficiente el manejo de los recursos debe crearse un ente de gestión que trabaje en estrecha coordinación con la Oficina de Gestión Patrimonial. Este ente de gestión debiera ser una corporación de derecho privado con participación municipal mayoritaria, del mismo tipo de la Corporación de Desarrollo de Santiago, pero con fines exclusivos de gestión financiera y económica de las labores del patrimonio. Dicha corporación también podrá jugar un rol relevante en la identificación de líneas estratégicas para esta tarea y en orientaciones generales y asesoría en visión de largo plazo a la Alcaldía y a la OGP. Esta información se encuentra en el capítulo de propuesta de modelo de operatoria Fase II.