

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

Maite Jiménez-Peralta¹; Gonzalo Bravo-Álvarez²; Gonzalo Cowley-Palacios³.

RESUMEN

Valparaíso atrae intereses en varios campos de la actividad pública y privada, pero no es destino de inversiones inmobiliarias, ni de restauraciones con rentabilidad. Esto contrasta notoriamente con el estatus de patrimonio de la humanidad que le otorgó UNESCO en el año 2003. Una serie de problemas sociales como la basura, la delincuencia los perros vagos, los grafitis y la gestión de limpiezas en quebradas y conectividad vial entre los cerros unido a la ausencia de una información pública abierta y actualizada sobre los inmuebles patrimoniales, históricos, de uso público y privado, ha generado que los distintos actores no articulen su capital social para generar sinergias en pos de la mejora y rehabilitación de la ciudad, siendo su expresión más viva la falta de confianza entre ellos y la especulación.

El presente trabajo, tuvo por objetivo identificar el efecto de la confianza sobre la articulación del capital social entre los actores de la comunidad.

Para ello, se aplicó investigación acción, con un modelo de intervención orientado a la creación de confianza.

¹Observatorio de Responsabilidad Social. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Valparaíso. Chile. maite.jimenez@pucv.cl. ORCID 000-0003-2848-1662

²Facultad Eclesiástica de Teología. Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Valparaíso. Chile. Gonzalo.bravo@pucv.cl ORCID 0000-0003-4892-4854

³ONG Corporación La Matriz. Valparaíso. Chile. Gonzalo.cowley@gmail.com

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

Los hallazgos dan cuenta que una acción explícita y sostenida de fomento a la confianza, da espacio a que la articulación del capital social de las partes interesadas retraiga los procesos especulativos.

Palabras clave: Patrimonio; recuperación inmobiliaria; desarrollo urbano.

**Speculation and trust, tensions in urban heritage development for an
articulation between actors**

ABSTRACT

Valparaíso attracts interests in various fields of public and private activity, but it is not a destination for real estate investments or profitable restorations. This contrasts sharply with the status of a World Heritage Site granted by UNESCO in 2003. A series of social problems such as garbage, crime, stray dogs, graffiti and the management of cleaning in ravines and road connectivity between the hills together with the absence of open and updated public information on heritage, historical, public and private properties, has generated that the different actors do not articulate their social capital to generate synergies in pursuit of the improvement and rehabilitation of the city, its most vivid expression being the lack of trust between them and speculation.

The present work aimed to identify the effect of trust on the articulation of social capital among community actors.

For this, action research was applied, with an intervention model aimed at building trust.

The findings show that an explicit and sustained action to build trust gives space for the articulation of the social capital of the interested parties to retract the speculative processes

Keywords: Heritage; real estate recovery; urban development.

INTRODUCCIÓN

La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO] tiene un interés explícito en la preservación y rescate de un patrimonio de interés global, financiando e incentivando el interés político y social en lugares que de otro modo habrían sido destruidos. Así, cuando en 2003 se declaró a Valparaíso como “tesoro de la humanidad” se puso en marcha una serie de acciones, que provocaron expectativas acerca del rumbo social, económico y político que debía tomar la ciudad (Guerrero, 2012).

Dos décadas después, la ciudad muestra una gran demanda de progreso económico que tensiona el resguardo del patrimonio, limitando las oportunidades de inversión debido a oposiciones entre los actores que no permiten la articulación de una gobernanza efectiva. Lo anterior porque rehabilitar contempla la solución de los diferentes problemas y alteraciones que se presentan en el monumento arquitectónico, determinando los adecuados para su restauración (Terán, 2004)

Se requiere de una coordinación explícita de actores y de información para los principales Inversionistas (públicos, privados) para facilitar y potenciar la revitalización de los inmuebles preexistentes. Por lo mismo, la ciudad de Valparaíso se muestra como un caso propicio para analizar si la rehabilitación de inmuebles patrimoniales o históricos puede ser más o tan rentable como la obra nueva; cuestión que es funcional a todas las ciudades con cascos originarios en deterioro. El trabajo se estructura en cuatro partes. En la primera, se explican las motivaciones para elaborar un modelo de rehabilitación patrimonial y las preguntas de investigación que emergen del proceso. En la segunda, se describe brevemente las características de este y cómo fue implementado. En la tercera y a la luz de los registros generados durante el proceso, se analizan los resultados desde una categorización abierta. En la cuarta, y última, se cierra el texto con una síntesis reflexiva en torno a las respuestas de las preguntas de investigación.

Confianza, especulación y participación

Poder comprender que factores determinan los procesos de participación comunitaria, han sido insuficientemente abordados en la literatura, aun cuando son relevantes para el desarrollo sostenible de una comunidad (Aldegheishem, 2023).

Una que se ha propuesto, es la construcción de una alianza colaborativa de múltiples agentes en la gobernanza de crisis públicas urbanas (Shan et al., 2023).

También se ha encontrado que la creación de significado y la interacción mediante la participación puede tener resultados múltiples e incluso contradictorios (Bröer et al., 2023). Todos ellos llevan implícitas relaciones donde los sujetos hipotetizan acerca del comportamiento de su par, que es la clave de la confianza. Este constructo, ha sido conceptualizado por autores como Giddens, Luhmann, Fukuyama, entre otros, quienes coinciden en que, si hay confianza, hay más satisfacción entre la comunidad y más solidaridad (Allahyarahmadi, 2013). Aunque a la vez hay en juego un costo en la transacción (Shan et al., 2023).

Por lo tanto, para que una recuperación patrimonial concluya como un proyecto exitoso, debe considerar criterios no solo arquitectónicos, pues participan elementos culturales, medioambientales, económicos, políticos y sociales. Además de una participación de sus habitantes que permita una apropiación del sector, la conservación de su identidad y desalentar la marginalidad. Desafortunadamente, la historia enseña que cuando las políticas urbanas se resuelven en una ciudad heredada, con frecuencia las expectativas inmobiliarias priman sobre la permanencia de los grupos sociales originales (Castrillo et al., 2014).

Construir capital social como moderador de la recuperación patrimonial

Dada la complejidad de la dinámica social en el desarrollo urbano, la recuperación patrimonial es más que un ejercicio técnico de arquitectura y un trabajo histórico; es una "invitación" a reconstruir formas de cooperación basadas en el espíritu cívico. Pensar en capital social orienta la eficiencia de la acción colectiva, para disminuir la disgregación social (Segovia & Neira, 2005)

Los procesos de habitabilidad se pueden potenciar con la creación de capital social utilizable en la implementación de mejoras en la calidad de vida de la gente y con la participación de ella (Báez, 2004). Este concepto, inacabado y controversial en cuanto a los estudios urbanos, comparte en las diferentes definiciones su dependencia de las formas de organización social, el establecimiento de relaciones de confianza, prácticas de reciprocidad y el fortalecimiento de una sociedad civil (Borja & Castells, 1998; Coleman, 1998; Putnam et al., 1994)

De esta manera el capital social instalado en la ciudad es un elemento que da cuenta de experiencia social en la actividad colectiva (corporativa) de carácter urbano y como tal es un soporte de gestión. Los lazos sociales horizontales (cooperación, confianza) favorecen la generación de redes de protección y de trabajo fortaleciendo los aspectos de la vida comunitaria y del apego y la identidad barrial (Báez-Urbina, 2004).

El caso de Valparaíso

Valparaíso es una ciudad declarada patrimonio de la humanidad, por lo tanto atesora un valor patrimonial que contrasta con sus indicadores sociodemográficos que la sitúan en una posición de pobreza en relación a otras ciudades del país: en la posición 11 respecto del número de habitantes, con un 17,2% en perspectiva multidimensional, y en la posición 18 (de 345 comunas) en cuanto a ingresos; según la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional [CASEN] (2022)⁴ del Ministerio de desarrollo social.

La ciudad se muestra con una deficiente infraestructura urbana, evidenciada en una imagen descuidada de sus fachadas, problemas de seguridad e higiene y la existencia de múltiples edificios abandonados, donde la baja inversión de capitales no proporciona una fórmula para revertir la percepción de decadencia.

Por lo mismo cabe preguntarse ¿Cuáles son los factores relevantes para dinamizar la recuperación de inmuebles patrimoniales? ¿Cómo opera la confianza y la especulación en esta dinámica?

⁴ <https://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2022>

DISEÑO METODOLÓGICO

El presente trabajo se adscribe como una *investigación-acción*, la cual es una forma de investigación que permite vincular el estudio situado de los problemas, de manera de integrar tanto la creación de conocimiento como el cambio social. Así, frente a las preguntas de investigación, el objetivo planteado fue identificar el efecto de la confianza sobre la articulación del capital social entre los actores de la comunidad. Mediante una intervención, luego de retroalimentar los procesos con participación comunitaria, se analizó mediante una categorización abierta y se establecieron conclusiones.

Diagnóstico

El problema del manejo de los centros históricos inicia porque se va produciendo la obsolescencia de la estructura física, ante el desequilibrio entre la inercia de las obras físicas frente al dinamismo en las costumbres son dinámicas; en consecuencia, la valorización de los espacios se deriva a otras áreas. Ello, unido a que no se haga debidamente presente un rol público, como es el de la planificación y gestión, dificulta la puesta en marcha de un plan sólido de reactivación en sintonía con las necesidades de la comunidad, residente y/o usuaria, y el mundo público-privado. Además, una excesiva confianza en el sistema de libre mercado ha derivado en una dependencia de grandes volúmenes de capital para fomentar el desarrollo urbano, haciendo que éste solo dependa de ello y dejando de lado el aporte que hace el capital social en este proceso.

Consecuente con esto, muchas veces el rol del sector público se ha desplazado hacia la facilitación para la actuación de los grandes inversionistas, aun cuando la suma de inversión privada aislada no genera la debida sinergia para que todo el sector mejore, y muestra provocar desequilibrios sociales y espaciales. Poco se ha actuado a nivel de la integración de las potencialidades del sector en cuestión, de las oportunidades de negocios sectoriales, ni de la conjunción con las posibilidades de las comunidades que viven en el entorno.

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

El casco antiguo en la ciudad de Valparaíso posee caracteres de identidad genuinos y persisten obras y espacios de gran valor patrimonial y cultural. Se requiere, no sólo coordinar los actores locales, sino también desarrollar nuevas metodologías que conduzcan a dar vida sustentable a un espacio que hoy no la tiene, desde el punto de vista de la atracción de las inversiones y el ofrecimiento de calidad de vida de sus actuales habitantes y usuarios.

Su patrimonio cultural es un activo de la memoria y no un pasivo de la nostalgia por lo mismo se hace necesarios potenciar su capital social en pos de la recuperación inmobiliaria del patrimonio, para lo cual es requisito facilitar la información y el ordenamiento de esta, con el objeto de dar mayor agilidad a los procedimientos administrativos y a la gestión de revitalización.

Una administración vertical, cuya confianza es depositada en los grandes volúmenes de capital, la valoración sólo de edificios individuales, sin el reconocimiento de otros factores como el potencial de los pequeños propietarios y otras potencialidades locales, como superficie máxima de construir permisible, créditos hipotecarios, subsidios públicos, la poca capacidad de asimilar modelos de desarrollo de casos similares exitosos, etc., son impedimentos para recomenzar un desarrollo armónico en la ciudad.

Para la ciudad de Valparaíso, al enumerar los principales problemas de los sectores se puede clarificar las principales deficiencias.

1. Inseguridad de la comunidad y falta de incentivos por el barrio.
2. Edificios patrimoniales e históricos abandonados, mal mantenidos, subutilizados y no gestionados adecuadamente.
3. Irregular y descoordinada oferta de algunos emprendimientos individuales, aislados y no focalizados en algunos rubros del turismo, especialmente la gastronomía.
4. Nula promoción de los barrios en áreas específicas de las industrias creativas, que cuenten con el apoyo comunitario y sean una oportunidad laboral para la gente del sector.

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

5. No existe un catastro unificado, de acceso público y transparente, con datos de los edificios existentes en los centros históricos, sean éstos su georreferenciación, su origen, estado actual, dueños, posibles usos de los inmuebles, requerimientos especiales, etc.
6. No existe una instancia que busque, promueva y acompañe la inversión público-privada en estos edificios y otros espacios comunitarios.
7. No hay una instancia que se encargue de gestionar las oportunidades de negocios, asociadas a los edificios y a la comunidad organizada, en el largo tiempo.
8. Al igual que en muchas materias, no es clara toda la reglamentación, en los variados ámbitos del estado y de la ciudad, que le afecta a los edificios patrimoniales e históricos. No existe, por ende, un protocolo de gestión y una metodología de procesos administrativos claros y certeros que induzcan y conduzcan al inversionista a invertir en el sector.

Consideraciones en la recuperación de los inmuebles patrimoniales

Para los inmuebles con valor histórico, los criterios de diseño para su intervención y rehabilitación parten de las condicionantes patrimoniales propias para el mismo, destacándose el respeto total a su identidad, que incluye un análisis de los planteamientos hechos en cada tipo de restauración como principios arquitectónicos (Martínez & Argüelles, 2009).

Como ya se mencionó la ciudad de Valparaíso, como otras ciudades de Chile, posee un casco antiguo con caracteres de identidad genuinos. Existen obras y espacios de gran valor patrimonial y cultural. Más allá de su valor arquitectónico, representan también la identidad de un lugar que se hereda a las generaciones futuras. El deterioro que conlleva el avance temporal y dinámicas sociopolíticas como: envejecimiento, incendios, terremotos, eventos sociales, entre otras, unida a la aparición de nuevas, y más económicas, formas de construcción colocan una fuerte tensión entre avanzar o preservar la memoria de un tiempo y lugar.

Adicionalmente, se debe considerar que la recuperación, ya sea como restauración, mantención, preservación o conservación, de edificios históricos es una intervención que busca ante todo una intervención respetuosa de dicho patrimonio cultural, en consecuencia, se requiere de especialistas en la materia y la realización de investigaciones y análisis pertinentes junto con la dirección y supervisión de la obra.

En Chile, se ha establecido la Norma Chilena para la Intervención Estructural en Construcciones de Valor Patrimonial [NCh3389], que entrega un marco claro y detallado para abordar de estos proyectos incluyendo: (i) definición de criterios y procedimientos para proyectos de recuperación estructural de inmuebles patrimoniales considerando sus particularidades, valor histórico y materialidad y, (2) Distintas construcciones en albañilería, madera, hierro, acero y hormigón e inclusive aquella existente en tierra cruda.

De esta forma, el patrimonio arquitectónico está conformado por dos aspectos coexistentes: por un lado, como materia física o el conjunto de materiales constructivos que lo constituyen, y por otro, como espacio arquitectónico, con todos los valores que implican incluido el que tiene para la comunidad en que está inmerso; teniendo en cuenta que la interrelación de dichos espacios es la que le dará el carácter o sentido a cada género arquitectónico (Terán Bonilla, 2004)

El Sitio de Patrimonio Mundial

El Sitio de Patrimonio Mundial denominado “Área histórica de la ciudad puerto de Valparaíso” y su Zona de Amortiguamiento brindan oportunidades excepcionales para pensar la gestión urbana y patrimonial de manera creativa e innovadora (Isasa & Martín, 2016). En especial, considerando que una economía sana, y a escala humana, se sostiene por la inversión proveniente por un gran número de actores, animada por un proyecto claro e informado de las posibilidades de negocio e interiorizado en la cultura en el cual se desarrolla. La tríada inversión-información-comunidad puede ser muy fecunda a la hora de transformar lugares,

patrimonialmente decaídos, en oportunidades de inversión convenientes y en mejoras sociales sustanciales.

Los barrios El puerto y Almendral en Valparaíso

Valparaíso está dispuesta como anfiteatro natural gracias al ordenamiento de los cerros que la componen. En su zona plana o “el Plan de Valparaíso”, se distinguen cuatro sectores o barrios, basado en los distritos censales del Censo de Población y Vivienda: el Barrio Puerto o área fundacional; el sector Comercio o centro bancario; el sector Plaza Victoria en torno a los alrededores de esta plaza; y el Almendral, que es el área de mayor superficie y población en dicha zona (Toro et al., 2017). Este “Plan” tiene apenas 8.466 habitantes para una superficie de 170 hectáreas, lo que arroja una densidad equivalente a la mitad del promedio de la ciudad. El despoblamiento es generalizado llegando a niveles críticos en el barrio puerto con apenas 177 habitantes y una densidad de 16 habitantes por hectárea. El centro de Valparaíso tiene un riesgo severo de tugurización dado el alto nivel de viviendas que deben estar desocupadas (Poduje, 2018).

Se observa especialmente que el Barrio Puerto y el Almendral, están siendo demandados para la renovación, ya que antiguas edificaciones destinadas a uso residencial son abandonadas por las nuevas generaciones y convertidas en objeto de sobre explotación, desorganizándolas al intervenirlas sin participación profesional y/o dejarlas sin mantención. Esto provoca una situación apremiante en grupos vulnerabilizados como mujeres con menores recursos para el empleo (nivel educativo y trayectorias laborales previas), con mayores demandas de cuidados de los hogares (presencia de personas menores, adultas mayores, enfermas o incapacitadas) y con menores posibilidades de derivar las necesidades de cuidados del hogar (Domínguez et al., 2018) colocando más presión sobre la relevancia de una revitalización urbana con mirada integral.

La puesta en valor y la gestión sobre el patrimonio ha sido un desafío donde la mayor significación del proceso radica en sus avances cualitativos (Vergara &

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

Ferrada, 2010). Así la ciudad va soportando una desvalorización provocada cuya reversión es en extremo compleja (Toro et al., 2017).

El estado técnico de conservación de los inmuebles es una de las brechas significativas a la hora de poner el diagnóstico a mediar inversiones. Existen fallas estructurales, filtraciones y capilaridad de agua en muros, cielos, techumbres, sanitariamente no hay una regulación dentro de los inmuebles, entre muchos otros deterioros estructurales y estéticos. Este diagnóstico se agudiza cuando esta grave situación de habitabilidad dentro de dichos inmuebles se agrava ya que los usos originales caducaron y fueron sustituidos por usos incompatibles con la situación espacial, material e histórica; esto último con el agravante que se está atentando contra su condición de patrimonio cultural.

Se focalizó la aplicación del modelo en dos áreas que se consideran disímiles, pues mientras uno es centro histórico, el otro aún constituye centro urbano (González & Ramírez, 2015). Comparten que, en términos sociales y económicos, la decadencia que han sufrido estos barrios ha generado una disminución en la calidad de vida, originado también la migración de sus vecinos y, por tanto, la disminución de la población (Poduje, 2018; Toro et al., 2017). Ambas comparten un estado de obsolescencia y baja densidad habitacional, cuestión que impide el desarrollo social de sus habitantes por ser poco atractiva la inversión privada apropiada a la sostenibilidad de sus valores culturales. Estos son:

- a) Barrio Puerto de Valparaíso, entre Plaza Aduana hasta y plaza Sotomayor y, entre Errázuriz y el pie de cerro, sector Patrimonio de La Humanidad;
- b) Sector El Almendral, entre Avenida Argentina y Avenida Francia y entre Colón y Brasil, Zona ZCH.

Se puede identificar que estos barrios poseen carencia de recursos, debido a la poca oferta comercial que existe hoy en día, el que se reduce prácticamente a economías pequeñas representadas por una gran cantidad de comercio ambulante, a excepción de algunos supermercados de cadenas nacionales y el Mercado Almendral. En infraestructura, se puede identificar la existencia de estructuras

abandonadas y deterioradas con el paso del tiempo, el mal uso de ellas o su vandalización. Así también el equipamiento urbano se encuentra en mal estado o en algunos casos y sectores es inexistente.

Desde una mirada económica, el Barrio Puerto se ha visto bastante afectado, puesto que, con el paso de los años, la mayoría del comercio y de los locales han ido cerrando o se han ido trasladando hacia otros sectores, lo que ha traído un declive en la captación de recursos por parte de este. En términos de infraestructura, lo más común es encontrarse con viviendas de pocos pisos de altura y con locales instalados en el primer piso de ellas, así como también talleres que quedan abiertos hacia la calle.

Elaboración del plan

El modelo de intervención aplicado, para una gestión de recuperación de barrios patrimoniales, tiene por núcleo el incremento del capital social de los actores, específicamente el fortalecimiento de los vínculos de confianza. Así la estrategia se organiza desde la triada información-inversión-comunidad, reconstruyendo el tejido social a partir de una acción sistemática, explícita y estructurada que impacte positivamente en la dinámica producto de su mutua interacción y dependencia. Así se ejecutaron acciones para fortalecer la calidad en la Información, las alianzas entre actores del proceso de captación de inversión y, una participación de la comunidad.

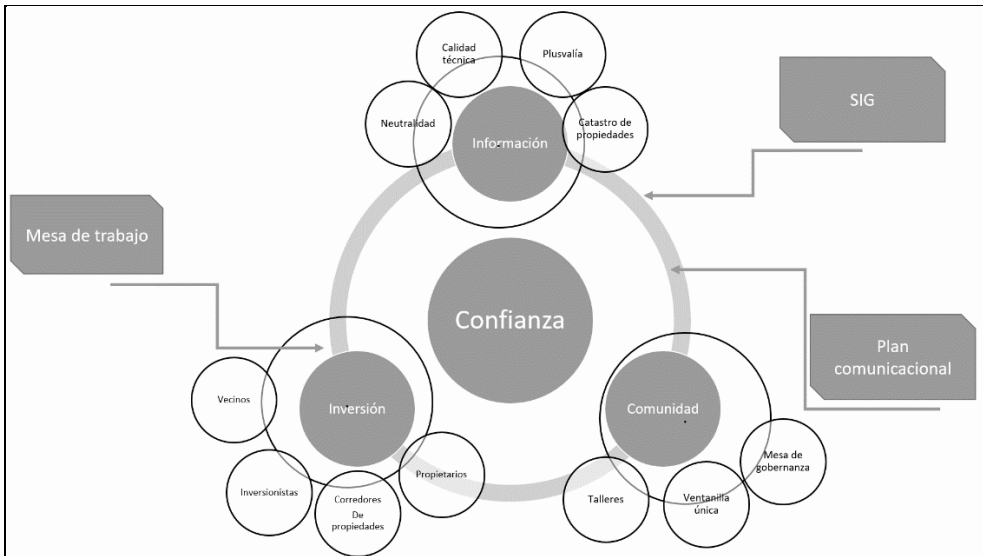
Los objetivos que materializan esta triada son: (i) Crear una base de información con calidad técnica, metodológicamente trazable y con intereses neutrales a disposición de todos los actores. (ii) Incentivar una mesa de trabajo que integrara socios estratégicos para conformar un tejido social capaz de sostener y guiar las oportunidades de inversión y (iii) Fortalecer un plan comunicaciones que reconstruyera los vínculos de confianza entre los miembros de la comunidad.

La figura 1 muestra la triada ya mencionada articulada en torno a la generación de confianza para potenciar el capital social y así reconstruir un tejido social dañado. A la vez, de ella emergen mecanismos concretos materializados en un Sistema

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

integrado de gestión de información [SIG], una mesa de trabajo donde los impulsores de la inversión puedan interactuar y generar alianzas mutuamente beneficiosas y un plan de comunicaciones que favorece este “enhebrado” de la comunidad para fortalecer la gestión

Figura 1: Modelo de gestión de recuperación de barrios patrimoniales.



Fuente: Elaboración propia

Así el modelo se puede describir de la siguiente forma:

- a) un núcleo gestor que es la generación de confianza
- b) Una triada articulada como ejes de desarrollo: información, comunidad e inversión
- c) Elementos de intervención en cada eje:
 - Atributos de información: neutralidad y calidad técnica en el registro de datos de propiedades y de plusvalía.
 - Actores de la inversión: propietarios, vecinos, corredores de propiedades e inversionistas (compradores)
 - Conectores de la comunidad: instauración de una mesa de gobernanza para la gestión de rehabilitación, talleres de capacitación y difusión, instauración de una ventanilla única para el acceso a recursos para la rehabilitación de inmuebles patrimoniales.

- d) Emergentes materiales del modelo: esto es la expresión concreta de la dinámica entre los elementos de intervención, en cada eje de la triada y son un SIG georreferenciado (orientado al objetivo 1); la creación de mesas de trabajo (orientado al objetivo 2) y un plan comunicacional (objetivo 3 del modelo)

Desafíos para la intervención

Valparaíso atrae intereses en varios campos de la actividad pública y privada, pero no es destino de inversiones inmobiliarias, ni de restauraciones con rentabilidad. Son muchos los casos en los cuales las posibles inversiones no llegan a concretarse por falta de datos fiables y actualizados, para su rehabilitación o por una ruta compleja y no siempre conocida, que requiere recorrer el inversionista. Igualmente, no existe una información pública abierta y actualizada sobre los inmuebles patrimoniales, históricos, de uso público y privado, que permita otorgar decisiones para sus dueños y/o para inversionistas que deseen adquirir, reparar o desarrollar propuestas en diversos campos de la industria, tales como: gastronomía, habitabilidad, hoteles, bodegas, espacios para industrias creativas, etc.

Para el inversionista, además, resulta, en general, desconocido los gravámenes a los cuales están afectadas los terrenos y edificaciones concretos en El Barrio del Almendral y Puerto. Menos se sabe cuáles son las oficinas públicas involucradas en los permisos correspondientes. Por otro lado, se desconocen las posibilidades legales de destinos de edificios para solucionar el problema habitacional en ambos sectores de la ciudad. Hoy por hoy hay una baja densidad habitacional que, animada por determinados subsidios, podrían ser una oferta para muchas personas y sus familias den Valparaíso.

A ellos se suma el desconocimiento referente a la caracterización económica de los edificios, sus estados actuales, sus posibilidades de futuro, la relación con sus dueños y la situación ante las diversas categorizaciones debida a sus ubicaciones en una zona tan particular de la ciudad. Complica el panorama que muchos de los

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

inmuebles están inutilizados producto de su estado ruinoso o de abandono; otros tienen solo la fachada y han sido vaciados de estructuras internas. Otros inmuebles, siempre precarios y en malas condiciones estructurales, se utilizan en subarriendos precarios y se destinan para fines diversos para los que fueron diseñados. Otro grupo no menor de inmuebles no son habitados y están cerrados por sus dueños, registrándose en éstos un muy mal manejo de la propiedad y, de paso, se genera un foco delictual no menor en el sector.

En el sector del barrio Puerto pernoctan solo 847 personas; por su parte, en el Almendra, 4896. El resto de la comunidad que usa el sector tiene el carácter técnico de 'usuario'; es decir, de aquella persona que realiza sus actividades habituales en el sector; la mayor parte de ellos trabaja. Esta fuerza laboral potencial no tiene siempre una contraparte que le dé trabajo.

Existe, por lo tanto, un mercado potencial para quienes desean invertir en inmuebles en estos barrios, entorpecido por la carencia de información, barreras administrativas con los diversos servicios públicos de carácter municipal y estatal, o por no tener proyectos similares dentro del barrio que pudiesen potenciar las iniciativas particulares.

La conjunción de una mala construcción y la ausencia de un proyecto ciudad explícito promueven la especulación inmobiliaria (Gatica, 2011) y un desincentivo para la mejora de los propios espacios, o incluso abandono, pese a ser patrimonio. La tendencia en los dueños es a un rol pasivo, en espera de un cambio en el escenario y con un mayor celo, y desconfianza, en el resguardo de la poca información que poseen.

Revertir este escenario parte por el involucramiento de los distintos actores que aporten su capital social en la restitución de un tejido social, permitiéndoles una revalorización del espacio urbano.

Falta asimilar el relevante rol que debieran cumplir los diversos actores en su conservación ya que el Estado no es el único responsable de su custodia y conservación; la sustentabilidad a largo plazo requiere que la sociedad, de manera

integral, aporte en ello desde las diferentes capacidades colectivas o individuales (Terán, 2004; Torres, 2015)

Se requiere, no sólo coordinar los actores locales, sino que también desarrollar nuevas metodologías que conduzcan a dar vida sustentable a espacios que hoy no los tienen, desde el punto de vista de la atracción de las inversiones y el ofrecimiento de calidad de vida de sus actuales habitantes y usuarios

Supuestos del trabajo

El problema del desarrollo de estas áreas pasa necesariamente por una valoración de las posibilidades económicas y financieras de los bienes inmuebles existentes. Conocer y evaluar las condiciones de las “afectaciones” de carácter patrimonial (Zonas Típicas, Monumentos Nacionales, Zonas de Interés Patrimonial), es condición básica para la elaboración de un instrumento apropiado y un modelo de gestión. Provocar un desarrollo en gran escala para estos alicaídos barrios de Valparaíso, permitiría mantener y desarrollar los actuales valores de la ciudad.

El Estado de Chile presenta problemas para gestionar adecuadamente su patrimonio arquitectónico y urbano debido, en gran medida, a las carencias que existen en los ámbitos de gestión urbana patrimonial; se observa dispersión institucional, insuficiente capacidad de planificación pública y escasa visión integrada. Las iniciativas e inversiones públicas y privadas se realizan de manera aislada y no articulada, lo que en su conjunto redundaría en una incapacidad de formular, adoptar e implementar un Plan de Gestión coherente da cuenta de ello (Isasa & Martín, 2016).

Es así como una intervención como parte de un modelo de desarrollo urbano y/o promoción de una cultura que facilite el cuidado y la mantención de estructura física de una ciudad con inmuebles con carácter patrimonial o histórico, se hace posible entendiendo que, tanto la construcción de la ciudad, como también su rehabilitación, son factores de activación económica encadenantes de otras actividades.

La rehabilitación puede convertirse en un elemento fundamental para la sustentabilidad social del barrio. Es a partir de este modelo de información pública

y transparente, como se animará la inversión informada que debe entregar al barrio una posibilidad de reactivación que va más allá de sus propias fronteras físicas y culturales.

El modelo se levanta desde la asunción que, si se incentiva la inversión en los inmuebles del sector patrimonial, reactivación de los cascos antiguos y/o abandonados en barrio almendral y barrio puerto, entonces se genera un círculo virtuoso para la recuperación y el desarrollo urbano de la ciudad gracias al mejoramiento de los espacios públicos, aumento del flujo comercial y creación de servicios asociados.

Para ello contempló tres premisas:(i) Existe una carencia de información confiable acerca de los inmuebles, que favorece la especulación. (ii) Hay una baja integración de los actores en la cadena de valor para la mejora patrimonial de los inmuebles que desincentiva la captación de beneficios y, (iii) El efecto sinérgico de las dos premisas anteriores es un quiebre en las confianzas que dificulta las transacciones y ralentiza las oportunidades de inversión

RESULTADOS Y DISCUSIÓN DEL PROCESO

El plan de desarrollo comunal [PLADECO 2019-2030] (propuesta hecha desde el municipio de la ciudad) reconoce como parte de su diagnóstico, entre varios puntos, una desarticulación entre el gobierno local y áreas del conocimiento científico-técnico del territorio como universidades, gremios, entre otros, que impide la generación, sistematización, organización y análisis de datos e información territorial, coordinada en beneficio del desarrollo comunal, así tiene como uno de sus objetivos estratégicos: fomentar vínculos que promuevan la confianza entre la institución y las organizaciones desde el reconocimiento de sus memorias y las prácticas actuales (Anónimo, 2018)

En este sentido la neutralidad y rigurosidad del método utilizado para adquirir la información y ponerla a disposición de los distintos actores, mostró ser un elemento relevante, ya que facilitó que, durante la implementación del modelo, la confianza

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

en la información disponible permitiera la concreción de un mecanismo de asistencia para la inversión urbana; materializado en la habilitación de un SIG.

Complementariamente permitió contrarrestar las dinámicas de especulación que ponían trabas a que la información no estuviera con un acceso libre y fluido entre las partes interesadas. En este aspecto, la universidad como actor social posee un capital social que le permitió abordar esta tarea.

El resultado fue que al facilitar en un mismo sitio digital la información actualizada y asociada a las propiedades, sus características y plusvalía., los propietarios que desearan invertir en su propiedad o bien, vender, tenían acceso a información y asesoría necesaria para la toma de decisiones concerniente a esta; igual cosa ocurriría con quienes buscasen una propiedad o quienes ofreciesen servicios para dinamizar la recuperación

A largo plazo, este sistema posibilitaría generar un cambio en las dinámicas de relación entre las partes, en especial en las inversiones tanto públicas como privadas, impulsando la activación económica-social de un barrio que comprende la promoción de empleo, mejora de espacios públicos, aumento del flujo comercial y desarrollo de servicios asociados.

Apoya también al gobierno local quien cuenta con mecanismos suficientes para institucionalizar la participación ciudadana de manera vinculante, ni un trabajo sistemático con organizaciones del territorio (Anónimo, 2018).

El levantamiento de una base de conocimientos técnicos, disponibles a las audiencias de interés a través de esta plataforma, consolida y reúne todos los elementos para la toma de decisiones. Dicho sistema incluyó los resultados de un estudio de plusvalía ad hoc para las zona barrio puerto y barrio almendral; un catastro de bienes inmuebles y sus dueños; la organización de la información por capas de estudio. Esto último es especialmente relevante, si se reconoce el rol que cumple la infraestructura ideada desde la confianza en el uso de los espacios públicos e integrados en la experiencia cotidiana de quienes la habitan. Así posibilita avanzar en diagnósticos que permitan identificar las condiciones de la habitabilidad

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

no solo como un elemento técnico sino es relación a la confianza que posibilita. Esta última constituye un factor fundamental para la cooperación y la coordinación social, sea en el campo del desempeño gubernamental, democrático o del desarrollo (Gordon, 2005)

Gracias a esta base común y democrática de información, provista por la plataforma SIG, se avanzó hacia la articulación de una mesa de trabajo entre los diferentes actores que participan del desarrollo urbano, posibilitando el diseño de una metodología de trabajo para postular proyectos de rehabilitación de inmuebles para incentivar un esquema de ventanilla abierta. Esta mesa, significó un trabajo cuidadoso en cuanto las relaciones humanas y la existencia de un modelo, en cuanto a su valor de comunicación, permitiendo que se pusiera en la mesa de dialogo las aprehensiones y resguardos que los diálogos requerían.

Estos vínculos desde la confianza se constituyeron como un componente de capital social clave para favorecer la cooperación y resolver problemas de acción colectiva, validándola como un mecanismo que posibilita, y legitima, la acción colectiva para el desarrollo (Gordon, 2005).

Así incorporar una pluralidad de actores mostró dar cuenta de los distintos matices que posee el concepto de capital social, puesto al servicio de la recuperación urbana. Desde los recursos que un individuo puede movilizar como consecuencia de su pertenencia a un grupo, hasta la reciprocidad, la solidaridad o la confianza entre los miembros del mismo, pasando por las características institucionales e incluso culturales de una sociedad (Urteaga, 2013).

Por esto mismo, todo el trabajo anterior fue acompañado de una estrategia de socialización del proyecto que permitiera acoger a vecinos, propietarios, inversionistas y en general aquellos con intereses sobre la ciudad. Ello con el objeto de permitir una sinergia para la creación de confianzas entre ellos, articular el capital social y permitir así integrar permite reconciliar intereses individuales con interés generales (Urteaga, 2013).

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

Al analizar el avance de esta intervención, la implementación del modelo mostró que las acciones requeridas para su logro pueden agruparse en cuatro categorías que permiten reflejar las formas en que este capital social se va generando, en las relaciones sinérgicas de las distintas actividades

Categoría respecto de la recopilación, diagnóstico y sistematización de los datos relevantes para la información.

Esta categoría da cuenta de aquellos elementos que tienen relación con una democratización de la información y la legitimidad de esta, por lo tanto, quién la provee y la base técnica que le da sustento, definen la valoración cualitativa, o credibilidad, que los diferentes actores le dan. Ésta incluyó

- i. *Diagnóstico económico y social del territorio*: Representa el trabajo técnico en terreno que, mediante una metodología desarrollada por especialistas del proyecto, permitió cuantificar la plusvalía de un lugar, sirviendo de referente al momento de la toma de decisiones. Este estudio incorporó elemento de contexto como estado de luminarias o presencia de basureros por citar algunas.
- ii. *Catastro y caracterización de inmuebles*: tal como indica el nombre representó la recopilación de datos relativos a los inmuebles presentes en un territorio, junto con sus características de interés comercial: uso, estado, etc.
- iii. *Diagnóstico normativo y legal*: incluyó una revisión de los aspectos normativos, y puesta a disposición de la misma en el SIG
- iv. *Identificación de inmuebles y tipología del territorio*: con un estudio de 20 casos como representativo de los más de 300 inmuebles susceptibles de recibir primeras inversiones desde sus propietarios, Estado, Municipios, inversionistas privados y Universidades, entre otros.

Categoría respecto de una conceptualización, diseño e implementación de los mecanismos requeridos para potenciar la inversión.

En este grupo, se consolidan acciones que cimientan bases que protegen de la especulación al promover vínculos de confianza desde la elección racional, vale

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

decir, “como el conjunto de expectativas racionales, basadas en la comprensión del interés del otro con respecto al propio y en cálculos que sopesan los costos y beneficios de ciertos cursos de acción de quien confía o de la persona en quien se confía” (Gordon, 2005). Se incluyó

- i. *Diseño de sistemas de información digital*: Se materializa en un sistema web georreferenciado, disponible en un sitio web de acceso semi abierto y que muestra la información por capas.
- ii. *Protocolo de gestión de recuperación de barrios patrimoniales*: Con base en el análisis de toda la información de campo y el conocimiento experto, además del trabajo con la gobernanza se desarrolló una ruta de gestión patrimonial que permite orientar en la forma de presentar los proyectos de recuperación de inmuebles patrimoniales.

Categoría respecto de la difusión, comunicación y participación de la comunidad. Este fue quizás uno de los aspectos más desafiantes de cara a una ciudad donde persiste un discurso bastante crítico hacia la labor de las autoridades en quienes se percibe un abandono de la ciudad en muchos aspectos y una falta de espacios de participación en las instituciones públicas donde puedan tener injerencia los vecinos. Además, el dialogo se complejiza en una ciudad como Valparaíso, donde la tendencia a la "patrimonialización" de su centro histórico crea fuertes tensiones entre una preservación de identidades que demanda una protección de la arquitectura y a la vez la erosión de ellas producto de las presiones del consumo; aspecto que ya se ha observado en otras urbes (Pérez & Matus, 2017). Este grupo incluyó:

- i. *Instalación de gobernanza del proyecto*: Se generaron alianzas estratégicas que permitieron organizar una mirada articulada en torno al problema de la recuperación patrimonial
- ii. *Socialización entre las partes interesadas del modelo*: se sostuvieron diversas reuniones bilaterales, entre propietarios, inversionistas y corredores.

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

- iii. *Articulación y difusión con beneficiarios atendidos:* la oportunidad tecnológica de disponer la plataforma con acceso web permitió mayor fluidez y neutralidad en el acceso a información.

Categoría respecto de la gobernanza y la sostenibilidad de la implementación.

Se ha observado que los actores que protagonizan la defensa y gestión ciudadana del patrimonio integra agrupaciones compuestas tanto por líderes vecinales de comunidades locales, como por profesionales asociados al urbanismo, la arquitectura y la historia. Su acción se posibilita en el uso de nuevas plataformas de comunicación y formas organizacionales, permitiendo nuevas prácticas de gestión patrimonial y aprendizajes sociales (Pérez & Matus, 2017). En este caso, mostró que para ser efectivos se requiere un proceso explícito de mediación para constituirse en una mesa de trabajo efectiva. Este grupo incluyó:

- i. *Constitución de mesas técnicas de trabajo:* Se realizaron reuniones de trabajo con SERVIU- MINVU y Dirección de cultura y Patrimonio de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso
- ii. *Constitución de gobernanza oficial del proyecto;* Se realizaron reuniones de gobernanza con todos los actores para revisar la intervención y proyectar sus resultados en el tiempo

En estas mesas técnicas, un aspecto relevante es la transparencia de los discursos, ya que se ha observado que ante temas que afectan aspectos ambientales y de sostenibilidad, existe una tendencia natural en las personas a expresar discursos políticamente correctos, con la consecuente ocultación o disimulo de sus percepciones (Trenc et al., 2015) y de cómo estas influyen (o dificultan) las oportunidades de inversión.

La sistemática acción de un fortalecimiento en la confianza como un atributo significativo del proceso, posibilitó que los diferentes actores al tener acceso a información de calidad, libre de especulación gracias a su método de obtención, y entregada por actores sin intereses sobre ésta, compartieran sus respectivos capitales sociales con lo cual se fortaleció en una espiral virtuosa la creación de ella.

De esta forma, la aparente ralentización de los procesos pudo ser paulatinamente destrabada mediante la acción sostenida y explícita de la intervención sobre este capital social puesto a disposición de la recuperación inmobiliaria patrimonial de los barrios El Almendral y El puerto.

CONCLUSIONES Y APRENDIZAJES

El desarrollo de la intervención posibilitó la implementación de un sistema de conocimiento exhaustivo de las variables intervinientes en los proyectos de inversión inmobiliaria. Permitió además que se modele la zona de estudio según áreas homogéneas, que se definieran lineamientos de programas públicos para la organización e incentivo a los particulares, y así para provocar una rehabilitación urbana apropiada. Lo anterior, incorporando a los habitantes del sector como colaboradores en la mantención de la cultura propia y protagonistas de la inversión. El modelo fue capaz de articular el capital social de los integrantes y así poner sobre la mesa de conversaciones, las preocupaciones e intereses de todas las partes, los que antes de la intervención se habían mantenido invisibles al momento de la toma de decisiones, debido a una desconfianza instalada en la construcción de los vínculos entre ellos.

Esta intervención mostró además una capacidad para posibilitar la articulación de una intencionalidad entre actores de distintos ámbitos, quienes desde el desarrollo de vínculos de confianza pusieron sus respectivos capitales sociales al servicio de la recuperación patrimonial. Este objetivo común da fuerza y efectividad a este “modelo de gestión de recuperación de barrios patrimoniales”. Es así que como experiencia es transferible en sectores que compartan problemáticas similares.

Sin duda, una ciudad como Valparaíso requiere conservar y recuperar los inmuebles de valor para las generaciones venideras, siendo este uno de los desafíos más importantes a los que se enfrentan en la actualidad todos aquellos encargados de su protección. Lo anterior, no solo por el desafío en sí mismo que significa resguardar su patrimonio, sino por una precariedad en el desarrollo urbano. La

ESPECULACIÓN Y CONFIANZA, TENSIONES EN EL DESARROLLO URBANO PATRIMONIAL PARA UNA
ARTICULACIÓN ENTRE ACTORES

ciudad requiere de una urgente revitalización donde muchas veces esta “patrimonialización” entra en riña con la llegada de nuevos capitales. Es en este aspecto donde la confluencia de los distintos capitales sociales individuales posibilita espacios de acción desde la organización y cooperación entre las partes. La recuperación del tejido urbano en cuanto a las singulares edificaciones y espacios públicos, junto con la creación de un sistema amplio e informado de regeneración permitió un estímulo del movimiento recuperativo urbano, por parte de todos los actores. Así una problemática cuya naturaleza es multidisciplinaria, requiere de la integración no solo de elementos políticos o económicos sino una delicada articulación de intereses en escenarios de alta incertidumbre; aspecto exacerbado en Valparaíso debido a las dificultades en la gobernanza ya detectadas en los diagnósticos comunales. Por esto, el levantar un modelo capaz de integrar todos los elementos, desde una sólida base técnica no fue una tarea menor pero su logro permite una mirada integrada de la problemática de la revitalización urbana. El capital social, en especial en su componente de confianza, se constituye en una piedra angular o motivante para dicha tarea, mostrando que una gestión intencionada y articuladora del mismo no solo incrementa las dinámicas sociales en torno al problema, sino que es un factor protector ante la especulación, donde las universidades pueden constituirse en nodos fundamentales en este sentido. Casos como el de Valparaíso, traen como externalidad que la puesta en valor de inmuebles patrimoniales e históricos genera necesidad de mano de obra para su operatividad, y pone a disposición de las instituciones del Estado espacios privilegiados para que se instalen; multiplicando en ellos las ofertas de servicios a los residentes, visitantes y turistas en general. Así, aunque las energías para la restitución de la autogeneración urbana ya existen, los diversos actores, que, de distintas formas, intentan dar solución a la situación de precariedad en los barrios, lo hacen de manera descoordinada y parcial.

REFERENCIAS

- Aldegheishem, A. (2023). Community participation in urban planning process in Saudi Arabia: An empirical assessment. *Journal of Urban Management*. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2023.04.003>
- Allahyarahmadi, R. (2013). Investigation the Role and Effect of Social Trust in Societies Based on Sociological Theories. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 82, 780–783. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2013.06.348>
- Anónimo. (2018). *Plan de desarrollo Comunal. Pladeco 2019-2030. Ilustre Municipalidad de Valparaíso*. (Issues 2019–2030).
- Báez, F. (2004). Capital Social y Gestión Urbana Participativa en Ciudad de México: el Rescate de Unidades Habitacionales en el DF. *Revista INVI*, 18(049), 43–84. <https://doi.org/10.4067/invi.v19i49.367>
- Borja, J., & Castells, M. (1998). *Local & Global. Management of cities in information age*. Earthscan Publications Ltd.
- Bröer, C., Veltkamp, G., Ayuandini, S., Baillergeau, E., Moerman, G., de Sauvage, R., Banik, A., Luszczynska, A., Rito, A., Mendes, S., Klepp, K.-I., Helleve, A., Nesrallah, S., Lien, N., & Kaur Grewal, N. (2023). Negotiating policy ideas: Participatory action research projects across five European countries. *Ethics, Medicine and Public Health*, 28, 100905. <https://doi.org/10.1016/j.jemep.2023.100905>
- Castrillo, M., Matesanz, Á., Sánchez, D., & Sevilla, Á. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papeles*, 126(Relaciones ecosociales y cambio global), 129–139.
- Coleman, J. (1998). *Foundations of Social Theory*. Cambridge, Mass.: Harvard University Press.
- Domínguez, M., Muñiz, L., & Rubilar, G. (2018). El trabajo doméstico y de cuidados en las parejas de doble ingreso. Análisis comparativo entre España, Argentina y Chile. *Papers. Revista de Sociologia*, 104(2), 337. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.2576>

- Gatica, Y. C. (2011). The urban and residential renewal of the downtown of Santiago New inhabitants, significant sociospatial changes. *Eure*, 37(112), 89–113. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300005>
- González, M. J., & Ramírez, N. L. (2015). La rehabilitación urbana sostenible en centros históricos: los casos de León (España) y Puebla (México). *Estudios Geográficos*, 76(279), 531–555. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201519>
- Gordon, S. (2005). Confianza, capital social y desempeño de organizaciones. Criterios para su evaluación. *Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales*, XXVII(193), 13–40.
- Guerrero, R. (2012). Patrimonio cultural mundial, territorio y construcción de ciudadanía. Construcción y apropiación social del patrimonio cultural de la ciudad de Valparaíso-Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales [En Línea]*, 16(388).
- Isasa, J. L., & Martín, A. (2016). Estudio de impacto patrimonial, eip, para el sitio denominado área histórica de la ciudad puerto de valparaíso, chile, inscrito en la lista del patrimonio mundial de la unesco, relacionado con los proyectos terminal cerros de valparaíso, tcval, y puerto. In *Journal of Chemical Information and Modeling*.
- Martínez, M., & Argüelles, R. (2009). La recuperación de inmuebles con valores patrimoniales. ¿Sueños o realidades? *Islas*, 51(161), 152–162.
- Pérez, L., & Matus, C. (2017). De la resistencia urbana al urbanismo ciudadano. Sujetos y estrategias patrimoniales en Concepción Metropolitano, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 192(66), 167–192. <https://doi.org/10.4067/s0718-34022017000100010>
- Poduje, I. (2018). *El despoblamiento de valparaiso*.
- Putnam, R. D., Leonardi, Robert., & Nanetti, R. Y. (1994). *Para hacer que la democracia funcione: la experiencia italiana en descentralización administrativa*. Editorial Galac.

- Segovia, O., & Neira, H. (2005). Espacios públicos urbanos: Una contribución a la identidad y confianza social y privada. *Revista INVI*, 20(55), 166–182. <https://doi.org/10.4067/invi.v20i55.324>
- Shan, S., Zhang, Z., Ji, W., & Wang, H. (2023). Analysis of collaborative urban public crisis governance in complex system: A multi-agent stochastic evolutionary game approach. *Sustainable Cities and Society*, 91, 104418. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2023.104418>
- Terán, A. J. (2004). Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica. *Conserva*, 101–122.
- Toro, A. M., Link, F., & Valenzuela, F. (2017). Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso. *Revista INVI*, 32(90), 127–157. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582017000200127>
- Torres, C. (2015). La rehabilitación arquitectónica planificada. *Arq*, 88, 30–35. <https://doi.org/10.4067/s0717-69962014000300006>
- Trenc, J. E., Boso, À., & Prades, A. (2015). Diseño de políticas de sostenibilidad y prácticas ciudadanas. El caso del comercio y las agendas 21 locales. *Papers*, 100(4), 425–451. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.2224>
- Urteaga, E. (2013). La teoría del capital social de Robert Putnam: Originalidad y carencias. *Reflexión Política*, 15(29), 44–60.
- Vergara, C., & Ferrada, M. (2010). Preservación de inmuebles y zonas de conservación histórica de Valparaíso. *Urbano*, 13(21), 32–40.