

Valparaíso y el ciclo urbano pos-Unesco 2003-2022: turistificación, patrimonio, y configuración de un espacio urbano elitizado

César Cáceres. Universidad Viña del Mar, Viña del Mar, Chile.

RESUMEN | Las principales ciudades patrimoniales latinoamericanas muestran operaciones de renovación turística inmobiliaria en áreas históricas que hoy son analizadas desde estudios sobre gentrificación y turistificación. Valparaíso (Chile) es un ejemplo en la materia, ya que tras la declaración de su área histórica como Sitio de Patrimonio Mundial Unesco se inició un proceso de renovación turístico-inmobiliaria en áreas patrimoniales dentro y fuera del polígono Unesco. Utilizando análisis espacial, se examinan en este marco la localización de comercio turístico y de vivienda bajo arriendo Airbnb, el precio de la vivienda, el despoblamiento y cambios sociodemográficos. Los resultados muestran un proceso de turistificación que dinamiza selectivamente el Sitio de Patrimonio Mundial, generando además una zona de expansión turística en cerros contiguos al sitio Unesco. Se observa un proceso que, inmueble a inmueble, renueva la parte baja de los cerros, configurando un espacio de ocio y residencia elitizado, que excluye al habitante local y presiona por desplazamiento al residente.

PALABRAS CLAVE | gentrificación, renovación urbana, transformaciones socioterritoriales.

ABSTRACT | *The main Latin American heritage cities show real estate tourism renovation operations in historic areas that are currently analyzed through studies on gentrification and touristification. Valparaíso (Chile) is an example to observe; following the declaration of its historic area as a UNESCO World Heritage Site, a tourism-real estate renewal process began in heritage areas inside and outside the UNESCO polygon. Using spatial analysis, the location of tourist trade, location of housing under Airbnb rent, housing prices, depopulation and sociodemographic changes are examined. The results show a touristification process that selectively revitalizes the World Heritage Site while also creating an area of tourist expansion in the hills adjacent to the UNESCO site. A process is observed that, property by property, renews the lower part of the hills, configuring an elitist leisure and residence space which excludes the local inhabitant and pressures the resident to relocate.*

KEYWORDS | *gentrification, urban renewal, socio-territorial transformations.*

Recibido el 26 de abril de 2023, aprobado el 6 de junio de 2023.
E-mail: ccaceres@uvm.cl

Introducción

Durante la segunda mitad del siglo xx, la ciudad latinoamericana experimentó procesos de deterioro de áreas históricas que con frecuencia dieron paso a operaciones de renovación inmobiliaria y turística (Cáceres, 2019; Delgadillo, 2015; Hayes, 2020; Janoschka, 2016; Navarrete, 2020). Se trata de intervenciones tanto privadas como estatales que intensifican los usos turísticos en centros y barrios históricos, generando la transformación del paisaje urbano, desplazamiento del comercio barrial, despoblamiento de zonas residenciales, disputas por el uso comercial del patrimonio, desplazamiento de residentes históricos, y nuevas condiciones de acceso a la vivienda (Cocola-Gant, 2018; De la Calle 2019; Jover & Díaz-Parra, 2020). Es decir, el turismo y los mercados inmobiliarios asociados se transforman en motor de cambio urbano, y no solo transforman físicamente áreas neurálgicas de la ciudad, sino que también redefinen la cultura, población e identidad de estos sectores. Siguiendo a De la Calle (2019), la turistificación se manifiesta en la ciudad mediante la hiperpresencia del visitantes en espacios centrales; el incremento y expansión de las actividades económicas y de consumo elaboradas para el turista; el desarrollo inmobiliario de una amplia gama de hospedaje y hoteles; la adaptación de los negocios a la fórmula turística (*fast food*, restaurantes, comercio de franquicias); la terciarización de la vivienda y el predominio de elementos turísticos en el nuevo paisaje urbano.

En algunas ciudades, los procesos de turistificación aparecen ligados al desarrollo de eventos internacionales (olimpiadas, ferias internacionales), o reconocimientos internacionales que dan a la ciudad un carácter de espacio singular y escaso, destacándola en el mercado global de ciudades por visitar. Es el caso de la declaratoria como Sitio Patrimonio Mundial que ostentan ciudades latinoamericanas como Salvador de Bahía, Cuenca, San Miguel de Allende, Cuenda, entre otras. Diversos autores plantean que las ciudades reconocidas por Unesco activan un mercado inmobiliario y de ocio que las integra a circuitos locales de acumulación del capital (Hayes, 2020; Navarrete, 2020). Como plantean Hiernaux y González (2015), el centro urbano tradicional se gana el adjetivo de “histórico” a partir del momento en que se vuelve visible para grupos con cierto poder.

El caso de Valparaíso (Chile) es un ejemplo de estos procesos, ya que a partir de la declaración de su área histórica el año 2003 como Sitio de Patrimonio Mundial (en adelante spm), el Estado central impulsó diversos programas, planes y subsidios para ser ejecutados en la ciudad; entre ellos, el Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (PRDUV), el Plan Valparaíso, el Plan Rumbo, subsidios de la Corporación de Fomento de la Producción [CORFO] y del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). A partir de tales iniciativas, junto a la acción de administraciones municipales y de agentes privados, se rehabilitaron inmuebles y espacios públicos patrimoniales, impulsando un objetivo explícito de renovación turístico-inmobiliaria. Este proceso ha sido estudiado desde diversos ángulos: el uso comercial del patrimonio (Andueza, 2010; Rojas & Bustos, 2015); la construcción de una imagen urbana (Vargas, 2018); políticas asociadas a gentrificación (Vergara-Constela & Casellas, 2016); la evaluación y significados del giro patrimonial por

administradores urbanos (Cima, 2013; Pozo, 2012). Esta investigación plantea que la declaratoria Unesco en Valparaíso, más que un hito urbano, resultó una herramienta para la instalación de una agenda público-privada de renovación turístico-inmobiliaria en áreas e inmuebles de valor patrimonial que reconfigura cerros de la ciudad, generando condiciones para el desplazamiento –directo e indirecto– de habitantes locales.

Se sostiene al respecto la hipótesis según la cual la renovación turística inmobiliaria que partió en una parte del Sitio de Patrimonio Mundial Valparaíso (cerros Concepción y Alegre) marcó el inicio de una renovación de “piezas urbanas” que, inmueble a inmueble, ha configurado un espacio de residencia y turismo elitizado que hoy se expande a cerros fuera del polígono Unesco. Para comprender las transformaciones socioespaciales derivadas de la declaratoria de Sitio de Patrimonio Mundial Unesco en Valparaíso, se analizan los cambios ocurridos en el periodo 2003-2022 en cuanto a uso de suelo y localización de comercio turístico, formas de tenencia y uso de la vivienda, precio de venta de viviendas y avalúo de inmuebles, procesos de despoblamiento y cambios en la composición socioeconómica del habitante. Se sostiene que Valparaíso es un caso interesante para observar cómo se despliegan en ciudades latinoamericanas procesos de turistificación y gentrificación a partir de políticas impulsadas por Estados centrales y municipios. Interesa saber qué transformaciones socioespaciales derivaron de la aplicación de subsidios y programas en el sitio patrimonial mundial; qué cerros o áreas abarca hoy el espacio turistificado de Valparaíso; qué condiciones de acceso a la vivienda, usos de suelo predominantes, características demográficas y dinámicas de mercado inmobiliario exhibe hoy el espacio turistificado de Valparaíso.

En la sección siguiente se presentan los antecedentes teóricos de esta investigación. A continuación, se presenta el modelo de análisis espacial de la turistificación basado en los siguientes aspectos: i) cambios en equipamiento comercial, ii) valor de suelo e inmuebles, iii) tenencia de vivienda (Airbnb), y iv) cambios sociodemográficos. La sección final resume los principales resultados e implicancias del estudio.

Gentrificación turística, entre la renovación y el desplazamiento

El turismo es uno de los procesos más relevantes de reestructuración socioespacial en la ciudad contemporánea. Se reconoce como una fuerza que impulsa la aparición de nuevas centralidades económicas, sociales y simbólicas en áreas de la ciudad sujetas a procesos de deterioro histórico (Cañada & Murray, 2019). La segunda mitad del siglo xx muestra cómo el deterioro de áreas neurálgicas y centros históricos de ciudades latinoamericanas como Quito, Cuenca, San Miguel de Allende, La Habana, Salvador de Bahía, Oaxaca, dio paso a estrategias de revitalización urbana focalizadas en el mercado del turismo. Se trata de operaciones promovidas con frecuencia por gobiernos –mediante subsidios, programas, normativas y alianzas público-privadas– que ven en la industria turística la capacidad de generar empleo y liderar procesos de regeneración urbana (Hayes, 2020). En este marco, reconocimientos internacionales, como la declaratoria de patrimonio mundial de Unesco,

son vistos por los Estados como herramientas capaces de activar procesos de regeneración urbana en áreas patrimoniales deterioradas (Dit Chirot, 2019).

La turistificación asoma en aquellas ciudades con débil clase media y precariedad laboral, lo que impide procesos de gentrificación clásica, en cambio, surge la compra del visitante o inversor turístico, una gentrificación que aparece en áreas turísticas más ligada al consumo de visitantes que clases medias locales (Cocola-Gant, 2019). Se plantea que en ciudades donde el turismo impulsa las economías locales a niveles más altos que su base industrial, se refuerza una economía política de corte rentista (Bianchi & Selwyn, 2017). Vehículos financieros como los fondos de inversión inmobiliaria o fondos de capital privado a menudo están detrás del financiamiento de urbanizaciones e infraestructura turística en ciudades europeas y latinoamericanas. Para Janoschka (2016), el accionar del Estado incluye una amplia gama de actuaciones, desde la configuración de políticas públicas específicas, la licitación de los Grandes Proyectos Urbanos, la elaboración de los Planes Generales o Parciales para la planificación funcional del espacio urbano, hasta la aplicación –más reciente– de políticas de control, vigilancia, securitización y comercialización del espacio público. Este proceso se experimenta con fuerza en Latinoamérica, producto de las reformas neoliberales y normativas promercado instaladas en sus urbes (Cáceres, 2016; De Mattos, 2008).

Un rasgo particular de los procesos de gentrificación y turistificación en ciudades patrimoniales dice relación con el uso de bienes patrimoniales tangibles e intangibles en las estrategias de renovación física y simbólica de la ciudad. Según define Unesco (2011), el patrimonio urbano es un capital social, cultural y económico caracterizado por la estratificación histórica de los diversos valores generados por las culturas sucesivas y la acumulación de tradiciones y experiencias, reconocidas como tales en su diversidad. Al respecto señala (p. 21) que la noción de “paisaje urbano histórico” responde al objetivo de preservar la calidad del medio en el que viven las personas, mejorando la utilización productiva y sostenible de los espacios urbanos, sin perder de vista su carácter dinámico, y promoviendo la diversidad social y funcional. En dicha noción confluyen los objetivos de la conservación del patrimonio urbano y los del desarrollo social y económico. La definición de un paisaje urbano como patrimonial resulta un proceso de apropiación social y de asignación de valores, que opera de abajo hacia arriba cuando es la sociedad civil la que incita a la patrimonialización, o cuando la valoración patrimonial deviene de la presencia de normativas o la existencia de estudios académicos de relativo impacto social (Silva & Jover, 2016). Para Hiernaux (2005), el patrimonio produce un producto único utilizado como componente central de estrategias de regeneración urbana y promoción turística. Plantea el autor que el centro urbano tradicional adquiere el adjetivo de “histórico” en el momento en que se vuelve visible para grupos con cierto poder; por ello, en la actualidad la noción de “patrimonio” remite a la huella material de los grupos dominantes (en lo político, económico y cultural). En esta línea, Barreira (2003) reconoce que la memoria de una ciudad, materializada en el concepto de patrimonio, expresa versiones diferenciadas o visiones de un imaginario urbano no siempre convergentes. Esta disputa ha empujado lo que se conoce como derecho al patrimonio, definido como “la capacidad de conocer, comprender, entrar, visitar,

hacer uso, mantener, intercambiar y desarrollar el patrimonio cultural, y de beneficiarse del mismo, además de la creación de otros, sin impedimentos políticos, religiosos, económicos o físicos” (Tello, 2012, p. 192).

La renovación inmobiliaria-turística de centros y barrios patrimoniales de ciudades ha sido analizada en estudios sobre turistificación y gentrificación. La gentrificación aparece como proceso de transformación urbana que, en ocasiones, va ligado a procesos de cambio vinculados a su vez a procesos de turistificación. La gentrificación se relaciona con procesos de renovación de áreas deterioradas o desvalorizadas, que a su vez conllevan el desplazamiento de grupos vulnerables, remplazados por grupos de mayor poder adquisitivo (Marcuse, 1985; Slater, 2009). Davidson y Lees (2005) reconocen en el proceso de gentrificación cuatro procesos interrelacionados: 1) La reinversión de capital; 2) La entrada de grupos sociales de mayor ingreso que los habitantes originales; 3) Cambios en el paisaje urbano; y 4) Desplazamientos directos o indirectos de grupos sociales de bajos ingresos. Desde una perspectiva más amplia, Sequera (2020) define la gentrificación como un proceso de expulsión de personas, prácticas y saberes de un territorio concreto a través de la reinversión de capital público y/o privado, y la incorporación de una población con mayor capital económico o cultural. La turistificación se relaciona con un proceso que abarca tanto el desplazamiento de residentes como otros cambios materiales y simbólicos derivados del turismo de masas en un territorio determinado (Jover & Díaz-Parra, 2020). Junto con el desplazamiento de habitantes se observa el desplazamiento de comercio local, cambios en la atmosfera del barrio y pérdida de redes vecinales por el despoblamiento del sector (Rigolon & Németh, 2019). ¿Puede considerarse al turista un agente gentrificador? Cocola-Gant (2018) plantea que la reconversión turística de un barrio puede gatillar gentrificación en la medida en que el residente es remplazado por el turista. La capacidad gentrificadora del turista se asociaría a su potencial de influir en el precio de inmuebles, atraer un tipo de comercio elitista y alterar el carácter del barrio, convirtiendo un lugar residencial en un imperdible en la guía turística. Apelando a la clasificación de Martinotti (1993), el turista es un tipo de habitante-usuario que, no residiendo a tiempo completo en la ciudad, consume intensivamente áreas centrales de esta en busca de oportunidades de consumo y ocio (oficinista, ejecutivos, turistas, estudiantes). Este habitante a tiempo parcial, si bien como individuo visita un par de días la ciudad, ejerce influencia permanente en las dinámicas de uso y consumo de áreas neurálgicas de ella.

Las áreas bajo procesos de gentrificación o turistificación comparten formas de transformación como el desplazamiento de habitantes, nuevo uso del paisaje y cultura locales, desplazamiento de comercio barrial, estrategias de *branding* urbano. Los procesos de turistificación y gentrificación se explicarían desde dos líneas de análisis. En primer lugar, desde la arista del consumo, dichos procesos se entienden como la presión que ejercen grupos solventes por habitar, visitar y consumir áreas centrales o patrimoniales; surgen como prácticas culturales que retratan nuevos estilos de vida y patrones de consumo propios de una clase urbana de estrato medio y alto (Gotham, 2005; McDermott, 2019; Zukin, 1998). Para Zukin, la gentrificación es una práctica cultural expresada en nuevos estilos de vida y patrones de

consumo propios de una clase urbana profesional de las ciudades. En esta línea, la atención a los estilos de vida por parte de la industria del ocio ha impulsado la renovación de áreas centrales de la ciudad, visible en galerías de arte, restaurantes, cafés y hostales. Por otra parte, desde la arista de la producción, los procesos de renovación urbana en estas ciudades surgen de políticas y regulaciones específicas en las que interviene, además, la desinversión como factor que detona procesos de reestructuración urbana (Gotham, 2005). Tales operaciones de reestructuración turística buscarían capturar el diferencial de renta de inmuebles deteriorados que pueden convertirse en hoteles, restaurantes, hostales u oferta de residencia (primera o segunda) para este tipo de habitante-usuario. A medida que avanza el proceso de deterioro, la diferencia entre la renta de suelo actual y la que podría obtenerse aumenta al punto de que comienza a ser rentable la reinversión (Sequera, 2020). Este diferencial alcanza grados de rentabilidad especialmente atractivos en áreas con atributos locacionales, arquitectónicos, naturales o históricos atractivos para residir, consumir o visitar.

Diversos autores plantean que la gentrificación y turistificación son procesos interrelacionados, pero distintos: mientras la gentrificación transforma barrios para ser hogar de privilegiados, la turistificación convierte barrios en lugares exclusivos para el turismo, lo que significa que pocas personas vivan en ellos (Jover & Díaz-Parra, 2020). Tanto la renovación de un barrio asociada a proceso de gentrificación clásica como la reconversión turística pueden interpretarse como estrategias de recuperación de áreas neurálgicas de la ciudad—estrategias propias de un urbanismo neoliberal revanchista— por parte de las clases dominantes (Smith, 1996, 2002). La renovación de áreas históricas como nuevo hogar o burbuja de ocio para grupos solventes, en definitiva restringe las opciones de residencia y vida urbana para grupos vulnerables. El Estado desempeña un rol activo en este procesos mediante políticas de valorización del suelo, esquemas que favorecen la producción de vivienda para clases altas, o aplicación de políticas directas de desplazamiento de grupos de bajos ingresos. Smith (2002) lo define como una de las estrategias más importantes a las que recurre el capital —en coalición con los Estados— a fin de recuperar áreas centrales para la residencia y consumo de grupos medios y altos.

Metodología

La turistificación se entiende como un proceso de transformación y producción de un espacio a partir de la intensificación de usos turísticos e inmobiliarios asociados, con impacto en las formas de tenencia y precio de la vivienda, despoblamiento y desplazamiento de población residente, localización de comercio turístico y cambios en el paisaje urbano. En una de las líneas de estudio de estos procesos se ha analizado cambios en variables como nivel socioeconómico, edad y nivel educacional de la población, valor y formas de tenencia de la vivienda, a nivel de escala barrial o zona censal. Destacan métricas construidas en ciudades estadounidenses que han formulado índices que, mediante variables demográficas e inmobiliarias, han medido el riesgo de desplazamiento y cambios en los barrios con el fin de priorizar proyectos (Ding et al., 2016; Preis et al., 2021; Pudlin, 2016; Welch, 2017). En otra

línea, se han construido modelos de análisis del proceso de gentrificación aplicados al estudio de cambios en las ciudades mediante el análisis de variables demográficas e inmobiliarias, incluyendo un criterio interescalar de análisis que discrimina barrio, distrito y ciudad (Jover & Díaz-Parra, 2020).

Para analizar las transformaciones socioespaciales asociadas a la renovación turístico-inmobiliaria en Valparaíso, se propone un modelo de análisis espacial de la turistificación basado en tres categorías de análisis: 1) Variables sociodemográficas, que miden cambios a nivel educacional y socioeconómico en el periodo 2002-2017, a una escala de zona censal; 2) Variables inmobiliarias ligadas a la distribución espacial de los valores más altos de precio de venta de inmuebles el año 2021, así como análisis de la distribución de las mayores alzas en el avalúo de inmuebles. Entre las variables asociadas a la vivienda se analizó su distribución espacial bajo la modalidad de arriendo de corta estadía en la plataforma Airbnb; 3) Se consideraron variables comerciales asociadas a la distribución espacial de comercio y equipamiento turístico (restaurantes, cafés y heladerías, galerías de arte o tiendas de artesanía, hoteles y hostales) en áreas del sitio Patrimonio Mundial y a nivel del anfiteatro. El análisis espacial es complementado con entrevistas semiestructuradas a actores vinculados a la ejecución de programas urbanos y a plataformas barriales de la ciudad. Estas entrevistas se realizaron en dos etapas, la primera entre enero y junio de 2019 y la segunda durante enero y junio de 2020. Se buscó en ellas una interpretación cualitativa de los objetivos de programas y del impacto de las transformaciones socioespaciales ligadas al proceso de turistificación en la ciudad.

Para construir el modelo de análisis espacial de la turistificación se utilizaron datos disponibles en los censos de los años 2002 y 2017, bases de datos del Servicio de Impuestos Internos, e información de inmuebles en arriendo en plataforma Airbnb. Operativamente se adaptaron las bases de datos para ser manipuladas, analizadas y visualizadas a nivel de zona censal. Las fases de la metodología incluyeron: 1) Un análisis multicriterio para el examen multitemporal de variables socioeconómicas (número de habitantes, nivel educacional, nivel socioeconómico); 2) Análisis de distribución espacial de la oferta Airbnb el año 2020 en el anfiteatro de Valparaíso; 3) Análisis de distribución de precios de venta y arriendo de propiedades al año 2020, así como la variación del avalúo 2012-2017 en propiedades del anfiteatro de Valparaíso. El análisis de los resultados se realizó considerando dos escalas de análisis: escala zona censal, Sitio Patrimonio Mundial y zona de expansión turística; y escala a nivel anfiteatro de la ciudad.

El turismo hecho espacio: del cerro residencial al cerro para el ocio

*Valparaíso va a ser distinto,
de eso no tengo ninguna duda.*

(Aldo Cornejo, alcalde de
Valparaíso, diciembre 2005)

Valparaíso exhibe desde la segunda mitad del siglo xx un agudizado proceso de decaimiento urbano y económico. Un proceso donde convergen factores como la apertura del canal de Panamá en 1914, que mermó su centralidad como puerto en la costa Pacífico; la crisis económica de 1929, que deterioró la condición de polo de comercio global; el desarrollo de un modelo nacional de industrialización por sustitución de importaciones que llevó al éxodo de industrias hacia Santiago; y las últimas tres décadas, la pérdida de población asociado al crecimiento de comunas suburbanas del Gran Valparaíso. Este escenario de estancamiento, que se expandió durante décadas, llevó al Estado de Chile a postular el área histórica de la ciudad como sitio patrimonio mundial por Unesco. El año 2003 se reconoció la zona histórica de Valparaíso como Patrimonio de la Humanidad¹ (Figura 1), proceso en que se destacó a la ciudad como “testimonio excepcional de la fase temprana de globalización en la última parte del siglo xix, cuando se convirtió en el puerto comercial principal en las rutas marítimas de la costa Pacífico de Sudamérica”. La declaratoria Unesco como proceso político es descrito por un actor vinculado a la ejecución de programas urbanos.

Fue un proceso impulsado por el Estado central. Lagos [presidente de Chile], se puso como objetivo ir en salvataje de Valparaíso, recuerda que tenía dos ascensores muy cercanos, que eran porteños. También hubo presiones del mundo del turismo, como hotelería, restaurantes, para generar áreas de especialización en estos ámbitos. El caso más evidente es lo que pasó en los cerros Alegre y Concepción [...]. Considerando que los recursos no estaban llegando a la comuna, era una forma de entregar una nueva alternativa y cuidar el patrimonio. (Ejecutor de programa urbano)

La declaratoria Unesco fue acompañado por programas y subsidios (Plan de Recuperación y Desarrollo Urbano, Plan Valparaíso, Plan Rumbo, Subsidios CORFO y MINVU) orientados a una renovación urbana con foco en el desarrollo de una oferta turística y comercial en entornos patrimoniales específicos. Primero, entre los años 2006 y 2012 se desarrolló el Plan de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso, que buscaba la recuperación de áreas territoriales seleccionadas y la resolución de problemas críticos de funcionamiento urbano, a fin de estimular la inversión privada productiva y la llegada de nuevos residentes a la ciudad. El plan

1 La Unesco declaró la zona histórica de la ciudad como Sitio Patrimonio Mundial. Se trató de un área compuesta por los siguientes sectores: 1) plaza Sotomayor, plaza Justicia y muelle Barón; 2) calle Prat, plaza Turri y alrededores; 3) sector iglesia de La Matriz y barrio de la plaza Santo Domingo; 4) plaza Sotomayor, plaza Justicia y muelle Prat; (5) plaza Echaurren, calle Serrano, y alrededores; (7) parte baja de cerro Alegre y cerro Concepción.

contempló el desarrollo de cinco “Entornos Patrimoniales Integrados”: 1) Entorno barrio Puerto – cerro Santo Domingo; 2) Entorno plaza Aduana – cerro Artillería; 3) Entorno cerro Cordillera – plaza Justicia; 4) entorno barrio Financiero – cerro Alegre; 5) entorno avenida Brasil – cerro Barón. En estos sectores se llevaron a cabo proyectos de recuperación de inmuebles patrimoniales para fines culturales, así como proyectos de restauración para fines turístico-comerciales.

Segundo, esta agenda por una intensificación de usos turísticos en entornos patrimoniales fue reforzada por el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial de CORFO, que financió proyectos orientados a la puesta en valor económico del capital cultural de la ciudad, localización de empresas y recuperación de inmuebles para fines productivos. El subsidio cofinanció la compra (cerca del 40% del monto de la inversión) de inmuebles de interés patrimonial, que debían estar destinados total o parcialmente a proyectos de inversión turística. En la misma línea de la renovación turística, el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial MINVU financió la rehabilitación de inmuebles que derivaron en casonas destinadas a hoteles, restaurantes, cafés o galerías de arte. Esta turistificación, impulsada desde el Estado de Chile, es visible en que el año 2010, dentro del polígono Unesco, de los 128 cambios de uso en inmuebles, 105 fueron desde uso habitacionales a uso comercial (Trivelli & Nishimura, 2010).

Se definieron en entornos patrimoniales donde se estableció una estrategia de concentración de inversión. Los cerros Alegre y Concepción eran entornos que tenían mayor potencialidad desde el punto de vista de la renovación programática asociada a uno de los ejes que tenía el Plan Valparaíso, que era el turismo. [Son] cerros que mantuvieron una condición similar a [la de] Valparaíso en los momentos de gloria [...]. La colocación de capital en ese barrio tenía claramente ventaja para hacer una potenciación de ese recurso [...] tenía mayor potencialidad para el turismo. (Ejecutor/a de programa urbano)

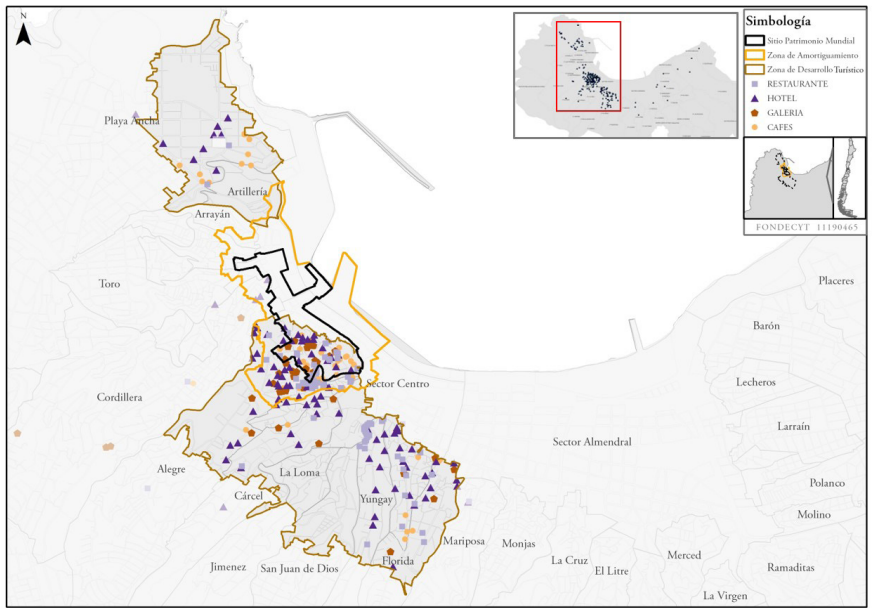
Los subsidios señalados fueron acompañados por planes de desarrollo turístico, como el denominado Plan Rumbo, que buscó “contribuir a la revitalización de la ciudad de Valparaíso poniendo en valor el patrimonio urbano de la ciudad” (PRDUV).² El plan se sostuvo en imaginarios de ciudad patrimonio de la Humanidad, capital cultural y patrimonio intangible de Chile, ciudad de identidad creativa, ciudad emprendedora, entre los principales. Al igual que el Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso, propuso una rehabilitación selectiva mediante polos de desarrollo turístico: a) cerros Alegre y Concepción (valor arquitectónico, histórico, cultural); b) cerro Bellavista (polo del arte y poesía); c) bordemar centro y oriente; d) cerro y ascensor Polanco; y e) casco histórico de la ciudad, por su valor histórico patrimonial. Se trata de una focalización territorial que proporciona al visitante una aproximación abarcadora de la cultura e historia del lugar en formato de visita de fin de semana.

2 “Plan Rumbo”. Plan estratégico para el destino turístico de Valparaíso. <http://www.slideshare.net/DRKIMBO/plan-estrategico-para-el-destino-turistico-valparaso>

Cambios en el uso de suelo y localización de comercio turístico

El análisis espacial asociado a localización de patentes comerciales en el periodo 2003-2022 (Figura 1) muestra un proceso de renovación turístico-comercial en un sector específico del polígono Unesco, específicamente los cerros Concepción y Alegre, lugares donde se configuró una burbuja turística compuesta por una amplia oferta hotelera, comercial y gastronómica. Como se plantea, esta renovación no cubrió todo el Sitio Patrimonio Mundial; el barrio Puerto, y parte baja del cerro Toro o cerro Cordillera, recibieron una baja inversión y localización de comercio turístico. Esta inversión selectiva se explica, a juicio de Andueza (2010), porque cerros como Arrayán, Santo Domingo, Toro y Cordillera “no representan las condiciones ideales para la localización de inversiones inmobiliarias por el escaso interés de consumidores reales en insertarse en barrios de este tipo; la rentabilidad se arriesga, además de la falta de clientes, por los costos del reciclaje y el avanzado estado de deterioro”.

FIGURA 1 | Concentración de comercio turístico en el Sitio Patrimonio Mundial y la denominada zona de expansión turística [en color café]



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DE PATENTES COMERCIALES

El análisis de localización de comercio turístico muestra que la turistificación iniciada en los cerros Concepción y Alegre dio paso a un proceso de desborde hacia cerros colindantes, como Bellavista, Yungay, Florida, Cárcel, Artillería y Playa Ancha bajo (Figura 1). Es decir, tan relevante como la intensificación de usos turísticos en parte del polígono Unesco (cerros Concepción y Alegre), es el surgimiento de una zona de expansión turística en la parte baja de estos cerros, y que hoy muestra un cambio

progresivo de casonas convertidas en restaurantes, cafés y hostales. El desarrollo de esta zona de expansión turística se explica por la existencia de atributos culturales, como el Museo Cielo Abierto o casa de Pablo Neruda en el caso del cerro Bellavista, la oferta cultural del Parque Cultural en el cerro Cárcel, o la privilegiada vista a la bahía desde el cerro Artillería.

FIGURA 2 | La intensificación de usos turísticos y el turista como fuerzas de transformación socioespacial en cerros de Valparaíso



FUENTE: FOTOGRAFÍAS DEL AUTOR

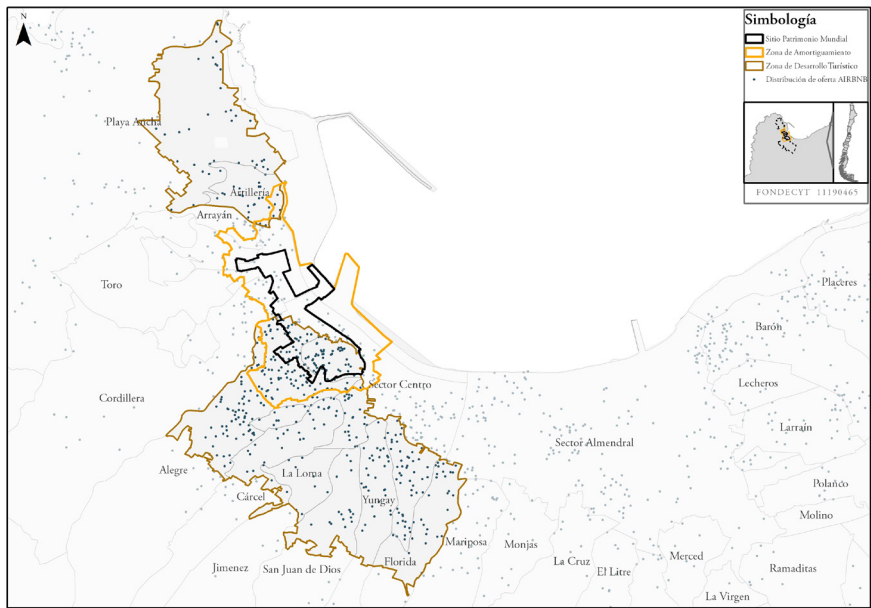
Como se puede observar en las fotografías (Figura 2), la renovación turística de los cerros Concepción y Alegre reproduce un paisaje histórico idealizado que recurre a imágenes de un pasado de esplendor económico y social, combinado con una oferta de comercio ligado al ocio global, como las heladerías, restaurante o galerías de arte. La historia y cultura de la ciudad es reinterpretada parcialmente en estos paisajes de ocio. Se reproduce un espacio turistificado que habla de un Valparaíso cultural, creativo, artístico, consumible en un fin de semana; una burbuja turística que guía al visitante hacia experiencias acotadas a determinados cerros. Desde un ensamblaje de actores público-privados, se instala un imaginario patrimonial ligado a una influencia europea, mientras se silencian identidades populares o portuarias que pueden ser disonantes con aquella construcción simbólica de la ciudad que la guía turística define.

Airbnb y los nuevos usos de la vivienda

Junto a la intensificación de la oferta comercial, la transformación urbana de la ciudad se asocia al surgimiento de un mercado de viviendas bajo modalidad de arriendo de corta estadía (en plataformas como Airbnb). El año 2020 existían aproximadamente 1.598 ofertas de arriendo Airbnb en Valparaíso bajo modalidad arriendo completo o habitación (excluyendo Laguna Verde y Curauma) (Figura 3). El 33% de la oferta se concentraba en zonas censales asociadas a la zona de expansión turística y cerros Alegre y Concepción. Es decir, un tercio se concentraba en solo el 14%

del total de zonas censales del anfiteatro de Valparaíso (Figura 3). Si se observa en detalle el Sitio Patrimonio Mundial y zona de expansión turística, resulta que el cerro Alegre concentraba a la fecha 188 viviendas ofertadas (83 viviendas completas); cerro Concepción, 53 viviendas ofertadas (15 viviendas completas); Bellavista, 49 viviendas ofertadas (26 viviendas completas); Florida, 33 viviendas ofertadas (7 viviendas completas); barrio Puerto, 22 viviendas ofertadas (8 viviendas completas); Playa Ancha, 101 viviendas ofertadas (38 viviendas completas). Destaca la zona censal de Playa Ancha ubicada en la línea de costa, donde un 47% de las viviendas se arrendaba bajo modalidad Airbnb. Como se ilustra en la Figura 3, Airbnb se desarrolló como una actividad que gradualmente ha instalado un régimen de arriendo de corta estadía en viviendas de los sectores más accesibles de los cerros de Valparaíso (bajo avenida Alemania). Cabe analizar este proceso los próximos años a fin de determinar cómo condicionará el acceso a vivienda para residentes de estrato medio o bajo en cerros del anfiteatro de la ciudad, un asunto para observar si consideramos que el año 2021 la ciudad tenía un déficit de 9.024 viviendas a nivel comunal.

FIGURA 3 | Distribución de Airbnb en el Sitio Patrimonio Mundial y zona de expansión turística [en café]

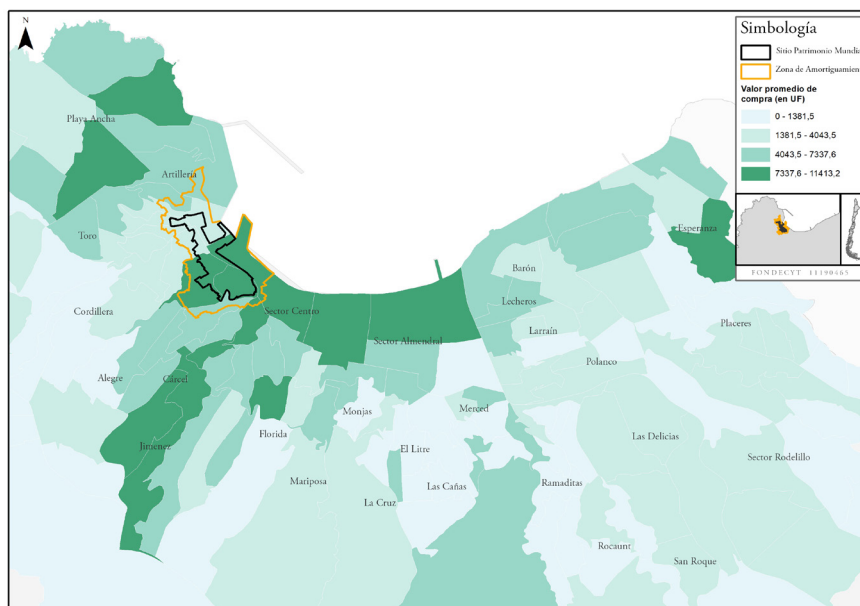


FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DE AIRBNB

Precio de la vivienda

El análisis de los precios de venta de inmuebles revela que los valores más altos se encuentran en cerros que albergan comercio turístico y mayor localización de vivienda de arriendo en modalidad Airbnb (Figura 4). Es decir, los cerros Concepción-Alegre (SPM); cerro Yungay, cerro Bellavista, y Playa Ancha (zona de expansión turística) muestran los mayores precios, entre 7,3 y 11,4 UF el metro cuadrado el año 2021 (Figura 4). Al complementar este análisis con la variación del avalúo de las propiedades en el periodo 2012-2017 (Figura 5) se observa, primero, que dentro del Sitio Patrimonio Mundial los cerros Alegre y Concepción se diferencian marcadamente tanto del valor de venta de inmuebles como de su avalúo en el barrio Puerto y parte baja de los cerros Toro o Cordillera. Segundo, la variación del avalúo de inmuebles y sectores muestra una zona de expansión turística que se valoriza al tiempo que se rehabilitan los inmuebles allí ubicados. Esto es visible en los precios de inmuebles y variación de avalúo en los cerros Bellavista, Yungay, Cárcel, y especialmente en los cerros Artillería y Playa Ancha bajo.³

FIGURA 4 | Valor promedio de compra en UF el 2021 a nivel de zona censal en el Sitio Patrimonio Mundial y parte de la zona de expansión turística

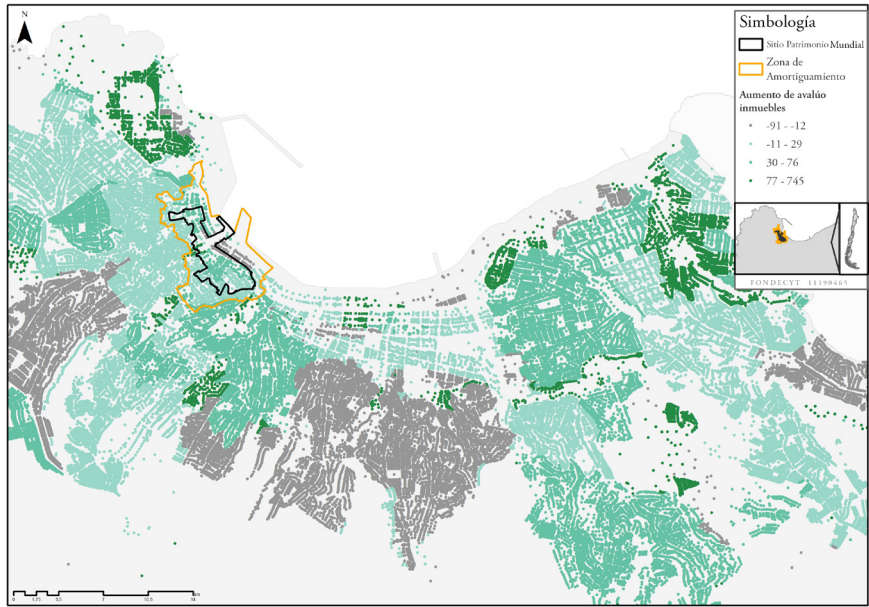


NOTA: PARTE DE LA ZONA DE EXPANSIÓN TURÍSTICA INCLUYE LOS CERROS YUNGAY, BELLAVISTA, CÁRCEL Y PLAYA ANCHA BAJO. FUERA DE LA ZONA TURÍSTICA DESTACAN LOS CERROS BARÓN Y ALEGRE BAJO.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DE PORTALES INMOBILIARIOS

- 3 Cabe señalar que la concentración de valores más altos de venta y mayor variación de avalúo de propiedades no solo se da en las zonas dinamizadas desde el turismo. Se observan altos valores en toda la línea de costa del anfiteatro, así como en sectores específicos donde ocurrieron procesos de urbanización vertical, tales como los cerros O'Higgins y Placeres bajo.

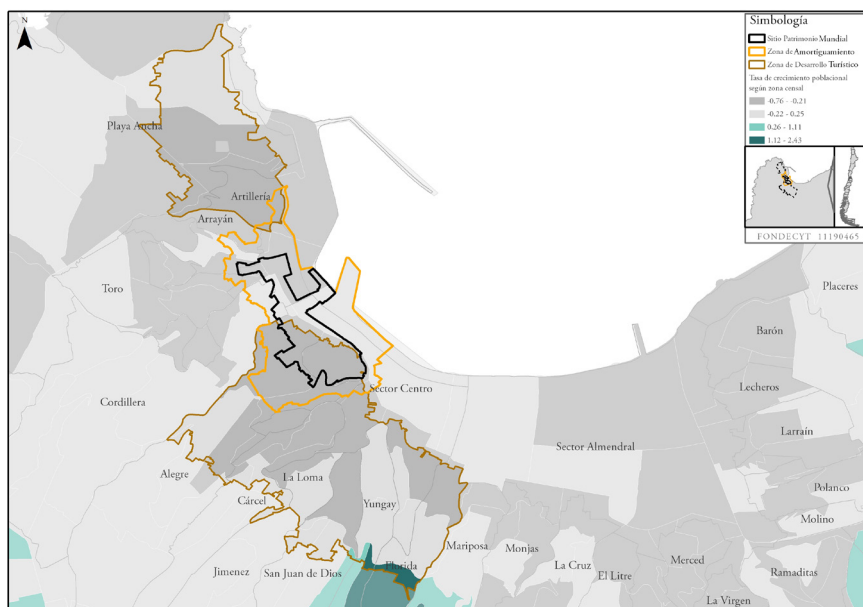
FIGURA 5 | Aumento de avalúo en el periodo 2012-2017 en el Sitio Patrimonio Mundial y zona de expansión turística



Despoblamiento y cambios en el nivel socioeconómico

En zonas censales con alta concentración de comercio turístico y oferta Airbnb, se observa un proceso de despoblamiento que se agudiza en el periodo intercensal 2002-2017 (Figura 6). Como muestra esta figura, se incrementó el despoblamiento en el barrio Puerto, que pasó de perder 38% a 63% de su población entre periodos censales, mientras que en los cerros Concepción y Alegre la pérdida pasó de 20% a 22%. Asimismo, el despoblamiento 2002-2017 en la zona de expansión turística fue de 13%. Cerros en proceso de turistificación, como el cerro Bellavista, perdieron 27% de su población, el cerro San Juan de Dios disminuyó un 23%, y el cerro Yungay perdió un 19% de sus habitantes, un despoblamiento más alto que el promedio del anfiteatro, del orden de 1,7%. Estos datos permiten señalar que la renovación turística inmobiliaria de las últimas dos décadas promovió un proceso de renovación urbana que agudizó el proceso histórico de despoblamiento de la ciudad. Estos datos muestran que el objetivo planteado en el Plan de Recuperación y Desarrollo Urbano tendiente a la recuperación de áreas territoriales seleccionadas con “el fin de estimular la inversión privada productiva y la llegada de nuevos residentes a la ciudad” (Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo [SUBDERE], 2009, p. 21), no se cumplió.

FIGURA 6 | Variación de población periodo 2002-2017 en el Sitio Patrimonio Mundial y zona de expansión turística [en café]



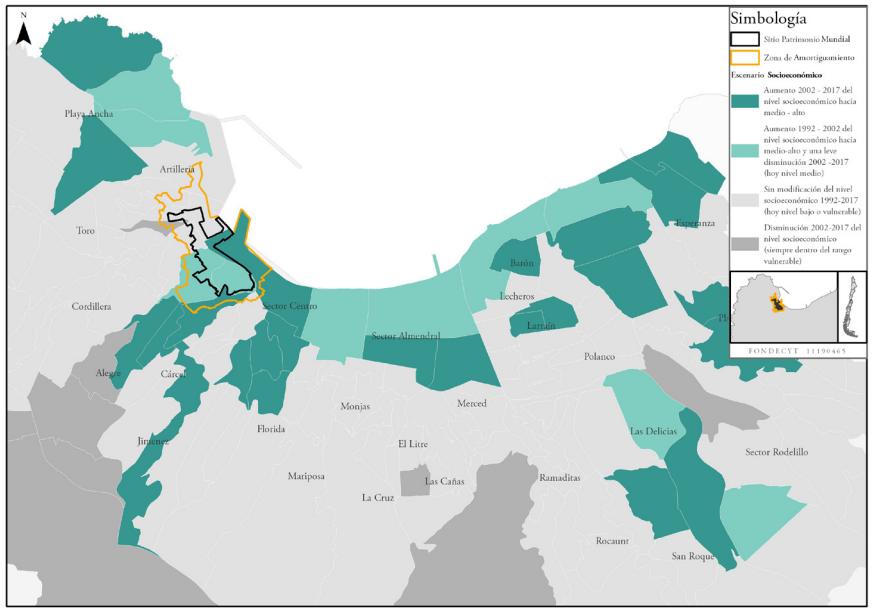
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DISPONIBLES EN CENSO 2002 Y CENSO 2017

Creo que hubo presiones del mundo del turismo, como hotelería y restaurantes, para generar áreas de especialización en estos ámbitos, y lo más evidente es lo que pasó en cerro Alegre y Concepción. Ahí Valparaíso y la administración municipal tienen un pecado de no haber evitado que esto se gentrificara de tal forma que hoy en día en esos sectores no hay habitantes sino solo servicios hoteleros o gastronómicos. La calidad de barrio se perdió absolutamente. No hubo un estudio de capacidad de carga que pudiera haber determinado números de patentes, para guardar algún equilibrio con el tema habitacional. (Ejecutor/a de programa urbano)

El proceso de renovación turística en parte del sitio Unesco y zona de expansión turística muestra cambios sociodemográficos particulares, ya que el despoblamiento ocurre en paralelo con cambios en el perfil socioeconómico de los habitantes de estos sectores (Figura 7). Se observan tres escenarios de cambio: 1) Aumento del nivel socioeconómico en los cerros Alegre alto, Yungay, Bellavista, San Juan de Dios (que comprenden la denominada zona de expansión turística) en el periodo intercensal 2002-2017; 2) Disminución de nivel socioeconómico, pero dentro del rango de grupos socioeconómicos medios en el cerro Concepción y Alegre bajo, en el periodo intercensal 2002-2017; y 3) Mantenimiento del nivel socioeconómico bajo o vulnerable en zona censal del SPM asociada al barrio Puerto y parte baja de cerros Cordillera, Artillería, Santo Domingo y Arrayán. La disminución del nivel socioeconómico en la zona censal asociada a los cerros Concepción y Alegre bajo

puede deberse al éxodo de habitantes de estratos medio alto o alto en el periodo 2002-2017. Por su parte, el aumento en zonas censales asociadas a los cerros Alegre alto, Yungay, Bellavista y San Juan de Dios puede asociarse a la llegada de grupos de nivel socioeconómico medio alto o alto, superior a los residentes anteriores de estos sectores.

FIGURA 7 | Variación del nivel socioeconómico 1992-2002-2017 en el Sitio Patrimonio Mundial y Zona de Desarrollo Turístico



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS DISPONIBLES EN CENSO 1992, CENSO 2002 Y CENSO 2017

**Valparaíso y su ciclo urbano pos-Unesco:
un espacio elitizado que coexiste con una ciudad en estancamiento**

La declaratoria del área histórica de la ciudad como Sitio de Patrimonio Mundial impulsó el desarrollo de programas, planes y subsidios que promovieron una renovación por parte de inversionistas, iniciativas que dieron forma a una renovación turístico-inmobiliaria en parte del sitio Unesco. Atendiendo la pregunta de investigación, se plantea que: 1) Los programas y subsidios promovieron una inversión privada que transformó inmuebles patrimoniales en comercio turístico. Este proceso se dio intensivamente en los cerros Concepción y Alegre, y se expandió hacia cerros contiguos, como Bellavista y Florida; 2) El surgimiento de Airbnb desde 2015 gradualmente ha transformado el uso de viviendas hacia la modalidad de arriendo de corta estadía, proceso que intensifica los usos turísticos de inmuebles localizados en las áreas más accesibles de los cerros de la ciudad. Airbnb refuerza el despoblamiento de los barrios patrimoniales al establecer nuevas restricciones al

acceso a la vivienda para habitantes que quieren permanecer o ir a vivir a la ciudad; 3) Los precios de la vivienda refuerzan la configuración de los cerros Concepción-Alegre (SPM), cerro Yungay, cerro Bellavista, y Playa Ancha como espacios que, por el alza en los precios de los inmuebles, gradualmente resultan excluyentes para el habitante local. Los precios en el mercado inmobiliario muestran mayores valores en cerros con inmuebles patrimoniales y sectores con vista a la bahía, que en el resto de la ciudad; 4) Los datos de despoblamiento muestran que la intensificación del comercio turístico y concentraciones de Airbnb han agudizado el despoblamiento en el Sitio Patrimonio Mundial y la zona de expansión turística. Se observa una transformación urbana reciente que no logra revertir el despoblamiento que arrastra la ciudad desde la segunda mitad del siglo xx; 5) Los cerros Concepción-Alegre (SPM), Yungay, Bellavista y Playa Ancha muestran un aumento del nivel socioeconómico de residentes que contrasta con otras áreas de la ciudad sin modificación (a excepción de áreas bajo proceso de verticalización, que también muestran aumentos del nivel socioeconómico).

La renovación turístico-inmobiliaria ocurrida en parte del Sitio Patrimonio Mundial y zona de expansión turística muestra la configuración de un espacio elitizado para el consumo y residencia de grupos de alta renta, que excluye al habitante de nivel medio o bajo de la ciudad, de la residencia o consumo en la parte baja de estos cerros. Se trata de una renovación urbana de piezas (inmueble a inmueble), que al interior de los cerros comienza a renovar inmuebles patrimoniales, calles y pasajes que contienen valores asociados a vistas, accesibilidad, o un estado de conservación atractivos para inversionistas. Este proceso de renovación turística-inmobiliaria genera una fragmentación socioespacial visible en dos procesos simultáneos. Por una parte, la intensificación de usos turísticos y de vivienda de corta estadía en una parte del Sitio Patrimonio Mundial (cerros Concepción y Alegre) y en la denominada zona de expansión turística (cerros Bellavista, Yungay y Playa Ancha bajo). Por otra, una fragmentación urbana dentro del perímetro del Sitio Patrimonio Mundial, ya que los datos muestran que la renovación turística e inmobiliaria ocurrió en solo una parte del Sitio Patrimonio Mundial, creando una burbuja turística en los cerros Concepción y Alegre, mientras el barrio Puerto, sector de La Matriz, parte baja de cerros Toro o Cordillera, no recibieron tal inversión, quedando como áreas bajo procesos de deterioro urbano y alto despoblamiento. Este espacio renovado genera: 1) Condiciones para el desplazamiento directo de habitantes, dado el cambio de inmuebles hacia usos turísticos y Airbnb; 2) Cambios en las condiciones de vida de algunos cerros producto de la intensificación de usos turísticos, lo que genera presión por desplazamiento de residentes actuales; y 3) Precios de la vivienda en la parte baja de algunos cerros que resultan excluyentes para habitantes locales.

Los datos aquí analizados permiten sostener que la renovación turístico-comercial de los cerros Alegre y Concepción no debe verse como un proceso excepcional o aislado, sino como una agenda de inversionistas en cerros del anfiteatro con potencial de captura de renta de suelo, como los cerros Bellavista, Yungay, Artillería, Cárcel y Playa Ancha bajo. A la luz de los datos analizados, es esperable que otros cerros con valores patrimoniales y locacionales de Valparaíso experimenten procesos de renovación, de la mano del ocio turístico y conversión de viviendas hacia arriendo

de corta estadía (Airbnb u otra plataforma) que reestructuren espacial, funcional y socioeconómicamente cerros neurálgicos de la ciudad. En la orientación dada a estas políticas posUnesco aplicadas en Valparaíso, vemos expresiones latinoamericanas de un urbanismo revanchista (Smith, 2002), en el marco del cual se recuperaron áreas neurálgicas de Valparaíso para el consumo y ocio de grupos medios y altos.

Las transformaciones socioespaciales analizadas muestran que las políticas, programas y subsidios desarrollados tanto por el Estado central como por administraciones municipales, han coincidido en potenciar un mercado inmobiliario turístico por sobre políticas de rehabilitación patrimonial con foco en la permanencia y mejoramiento de condiciones de vida de residentes. La declaratoria Unesco no explica únicamente estas transformaciones; al respecto, es posible señalar que el carácter patrimonial de parte de la ciudad contribuyó al predominio de políticas urbanas que activan mercados inmobiliarios y de ocio para grupos de alta renta, sobre todo en la parte baja de los cerros. La ciudad requiere que el Sitio Patrimonio Mundial y cerros colindantes reciban planes de rehabilitación y construcción de viviendas para que residentes y grupos medios puedan permanecer y repoblar la ciudad. El desarrollo turístico en Valparaíso solo será sostenible si ocurre en el marco de planes de habitabilidad básica para los cerros considerados de valor patrimonial, orientados a la rehabilitación y construcción de vivienda de interés social (arriendo o propiedad), de manera que habitantes locales puedan acceder a vivienda en áreas bajas de los cerros. De lo contrario, la reconversión turística ampliará su proceso de museificación de áreas patrimoniales, y vaciará de usos cotidianos, historias y habitantes áreas neurálgicas de la ciudad. Valparaíso resulta atractivo para el turismo y es una actividad económica que se requiere fortalecer, pero la sostenibilidad de este rubro pasa precisamente por una rehabilitación integral de la ciudad.

Conclusiones

La ciudad experimenta una renovación turístico-inmobiliaria (comercio turístico y vivienda Airbnb) que se inicia en los cerros Alegre y Concepción, pero que se expandió los últimos años a los cerros Bellavista, Yungay, Florida, Cárcel, Artillería y Playa Ancha, generando en el último decenio una incipiente zona de expansión turística en cerros colindantes con atributos patrimoniales atractivos para los inversores. Esta renovación turística-inmobiliaria convive con dinámicas inmobiliarias de urbanización vertical en otros cerros de la ciudad. El caso de Valparaíso da luces del impacto social y urbano de la declaratoria Unesco en ciudades latinoamericanas. Resulta pertinente ampliar nuestra comprensión respecto de cómo procesos de reestructuración socioespacial ligados al turismo-patrimonial ocurren en ciudades latinoamericanas marcadas por la desigualdad social, precariedad de las economías urbanas y marcos normativos desregulados.

Esta investigación perfila la turistificación como una agenda político-económica con implicancias urbanas y sociales en la ciudad latinoamericana patrimonial. En este marco, resulta necesario ampliar nuestra comprensión de los procesos de transformación urbana señalados, con foco en: 1) indagar en procesos de reestructuración de áreas neurálgicas de ciudades para fines turísticos y de vivienda de corta estadía;

2) comprender las desigualdades sociales vinculadas a estos procesos; 3) analizar los ensamblajes de actores público-privados que están detrás de políticas pro turistificación; 4) estudiar la expansión de Airbnb (u otras plataformas) en áreas bien localizadas de las ciudades; 5) indagar en el rol que desempeñan las comunidades en las definición de valores patrimoniales y programas urbanos a ejecutar.

El examen de estos procesos aportará capacidad analítica para comprender las transformaciones recientes de las ciudades latinoamericanas y cómo ellas son sometidas a presiones públicas y privadas para instalar operaciones de renovación que maximicen la extracción de rentas de suelo en áreas de valor patrimonial y turístico.

Agradecimientos

Esta investigación ha sido financiada por la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo mediante el proyecto Fondecyt Iniciación 11190465.

Referencias bibliográficas

- Andueza, P. (2010). La política de activación patrimonial en Valparaíso: crítica y propuestas. *Mercado del Suelo Urbano Área Metropolitana de Santiago*, 111. <http://bit.ly/1K6SLk6>
- Barreira, I. (2003). A cidade no fluxo do tempo: invenção do passado e património. *Sociologias*, (9), 314-339. <https://doi.org/10.1590/S1517-45222003000100011>
- Bianchi, R. V. & Selwyn, T. (2017). Politics and tourism in the Mediterranean region. En R. Gillespie & F. Volpi (Eds.), *Routledge Handbook of Mediterranean politics* (pp. 279-291). Routledge.
- Cáceres, C. (2016). Ciudades satélites en Lampa, Santiago: un caso de co-gobierno urbano entre el municipio y holdings inmobiliarios. *Cuadernos Geográficos*, 55(2), 265-281. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/3724>
- Cáceres, C. (2019). Turismo, gentrificación y presión por desplazamiento en los cerros Concepción y Alegre de Valparaíso. *INVI*, 34(97), 157-177. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63241>
- Cañada, E. & Murray, I. (2019). Introducción: perspectivas críticas en turismo. En E. Cañada & I. Murray (Eds.), *Turistificación global, perspectivas críticas en turismo* (pp. 291-308). Icaria editorial.
- Cima, M. (2013). *Análisis del proceso de puesta en valor del patrimonio en Valparaíso: De la intención a la práctica de los instrumentos y acciones organizadas entre 2003 y 2013*. Tesis, Magister en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2013/11/TESIS-MCV.pdf>
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. En L. Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 281-293). Edward Elgar Publishing.
- Cocola-Gant, A. (2019). Gentrificación turística. En E. Cañada & I. Murray (Eds.), *Turistificación global, perspectivas críticas en turismo* (pp. 291-308). Icaria editorial.

- Davidson, M. & Lees, L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7), 1165-1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- De la Calle, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación Española de Geografía*, 83(2829), 1-40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- De Mattos, C. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En R. Hidalgo & P. Pereira (Eds.), *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina* (pp. 23-40). Instituto de Geografía UC, Serie GeoLibros.
- Delgadillo, V. (2015). Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación. *Working Paper Contested Cities*. <https://shorturl.at/gIJZ5>
- Ding, L., Hwang, J., & Divringi, E. (2016). Gentrification and residential mobility in Philadelphia. *Regional Science and Urban Economics*, 61, 38-51. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.09.004>
- Dit Chiro, E. (2019). Rematerializar los estudios turísticos. En E. Cañada & I. Murray (Eds.), *Turistificación global, perspectivas críticas en turismo* (pp. 35-90). Icaria editorial.
- Gotham, K. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre. *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Hayes, M. (2020). The colonality of UNESCO's heritage urban landscapes: Heritage process and transnational gentrification in Cuenca, Ecuador. *Urban Studies*, 57(15), 3060-3077. <https://doi.org/10.1177/0042098019888441>
- Hiernaux, D. (2005). Imaginarios y lugares en la reconquista de los centros históricos. *Ciudades*, (65), 15-21.
- Hiernaux, D. & González, C. (2015). Patrimonio y turismo en centros históricos de ciudades medias. ¿Imaginarios encontrados? *URBS: Revista de estudios urbanos y ciencias sociales*, 5(2), 111-125.
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <https://www.scielo.cl/pdf/invi/v31n88/art02.pdf>
- Jover, J., & Díaz-Parra, I. (2020). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15), 3044-3059. <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement: Connections, causes and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195-240. https://openscholarship.wustl.edu/law_urbanlaw/vol28/iss1/4
- Martinotti, G. (1993). *Metropoli, la nuova morfologia sociale della città*. Il Mulino.
- McDermott, J. (2019). Towards an icon model of gentrification: Global capitalism, policing, and the struggle for iconic spaces in Mexico City. *Urban Studies*, 56(16), 3522-3539. <https://doi.org/10.1177/0042098018813065>
- Navarrete, D. (2020). Foreigners as gentrifiers and tourists in a Mexican historic district. *Urban Studies* 57(15), 3151-3168. <https://doi.org/10.1177/0042098019896532>
- Pozo, N. (2012). *Imaginario social sobre la incorporación de Valparaíso en la lista de Patrimonio Mundial de la Humanidad de UNESCO*. Tesis, Magíster en Antropología y Desarrollo, Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/113974>

- Preis, B., Janakiraman, A., Bob, A. & Steil, J. (2021). Mapping gentrification and displacement pressure: An exploration of four distinct methodologies. *Urban Studies*, 58(2), 405-424. <https://doi.org/10.1177/0042098020903011>
- Pudlin, A. (2016). *Los Angeles Index of Neighborhood Change*. City of Los Angeles Open Data. http://geohub.lacity.org/datasets/57e9231c3bd34d44ae49b309b0cb440e_1 (acceso: 21 mayo 2019).
- Rigolon, A. & Németh, J. (2019). Toward a socioecological model of gentrification: How people, place, and policy shape neighborhood change. *Journal of Urban Affairs*, 41(7), 887-909. <https://doi.org/10.1080/07352166.2018.1562846>
- Rojas, M. & Bustos, V. (2015). Valparaíso: el derecho al patrimonio. *Antropologías del Sur*, 2(3), 155-173. <https://doi.org/10.25074/rantros.v2i3.837>
- Sequera, J. (2020). *Gentrificación: capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. Catarata.
- Silva, R., & Jover, J. (2016). Los paisajes patrimoniales de la Sierra de Huelva. Ensayo metodológico. *Estudios Geográficos*, 77(281), 647-670. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201622>
- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Smith, N. (1996). *La nueva frontera urbana*. Traficantes de Sueños (2012).
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE), Ministerio del Interior. (2009). *Informe Final de Evaluación Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso*. SUBDERE. https://www.dipres.gob.cl/597/articles-141122_informe_final.pdf
- Tello, L. (2012). *El derecho al patrimonio común de la humanidad: origen del derecho de acceso al patrimonio cultural y su disfrute*. Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH), México.
- Trivelli, P. & Nishimura, Y. (2010). *The sustainability of urban heritage preservation: Interventions to support economic and residential investments in urban heritage areas of Latin America and the Caribbean (RG-T1620): case study Valparaíso*. Pablo Trivelli y Cía. Ltda. https://www.subdere.gov.cl/sites/default/files/documentos/articles-81138_archivo_fuente.pdf
- UNESCO. (2011). *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico*. <https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-100.pdf>
- Vargas, D. (2018). *Valparaíso: La construcción de una imagen urbana de proyección mundial*. RiL Editores - Colección Estudios Urbanos UC.
- Vergara-Constela, C. & Casellas, A. (2016). Políticas estatales y transformación urbana: ¿hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso, Chile? Revista *EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales*, 42(126), 123-144. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200006>
- Welch, N. (2017). *City for all? A geospatial approach to equity, sustainability, and gentrification in Seattle, Washington*. Tufts University. <http://hdl.handle.net/10427/012309>
- Zukin, S. (1998). Urban lifestyles: Diversity and standardisation in spaces of consumption. *Urban Studies*, 35(5-6), 825-839. <https://doi.org/10.1080/0042098984574>