

DOCUMENTO CONCEPTUAL DE PROYECTO (PCD)

CHILE

MAYO DE 2005

Título del proyecto: Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso

Número del proyecto: CH-L1004

Jefe de División: Alicia S. Ritchie

Equipo de Proyecto: Jefe: Jorge Tejada (RE1/SO1), Riccardo Rietti (RE1/SO1), Patrick Saint Pol Maydieu (RE1/SO1), Arcindo Santos (RE1/SO1), Eduardo Rojas (SDS/SOC), María Ariano (RE1/SO1), Dana Martin (LEG1), Jorge Martínez Riva (RE1/SO1) y Kenia Mendoza (RE1/SO1).

Prestatario y garante: La República de Chile

Organismo ejecutor: Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE)

Plan de financiamiento:

IDB: CO	US\$	25 millones
Local:	US\$	25 millones
Total:	US\$	50 millones

Fechas tentativas:

Misión de Análisis:	Agosto 2005
Aprobación:	Octubre 2005

PTI: No Califica

SEQ: Esta operación califica como un proyecto que promueve la equidad social, como se describe en los objetivos claves para la actividad del Banco en el informe sobre el Octavo Aumento General de Recursos (Documento AB-1704)

I. MARCO DE REFERENCIA

A. La Ciudad de Valparaíso

1. Apogeo y descenso

- 1.1 La ciudad de Valparaíso, situada en la costa del Océano Pacífico a 120 km de Santiago, con unos 275 mil habitantes, tuvo su periodo de crecimiento y esplendor durante el siglo XIX como





consecuencia de la actividad portuaria y el desarrollo del comercio, constituyéndose en ese periodo en la segunda ciudad de Chile y el primer puerto en el Pacífico sur. Durante el siglo XX, la ciudad perdió progresivamente sus principales ventajas

comparativas como consecuencia de eventos, políticas y desarrollos no favorables a ella. Entre éstos destacan la apertura del Canal de Panamá (1914), la apertura en Chile del Puerto San Antonio (1916), el crecimiento y desarrollo económico concentrado en Santiago y los avances tecnológicos de transporte y comunicación, que hicieron su base económica y social declinar lentamente, con lo que Valparaíso pasó de ser un pujante centro económico durante la segunda mitad del siglo XIX a la situación actual de estancamiento, atraso y relativo empobrecimiento (véase Tabla I-1).

Tabla I-1

Algunos Indicadores Socioeconómicos
(2000-2002)

	Comuna Valparaíso	Región Metro Stgo.	Chile
Ingreso Fam. Mensual	US\$710	US\$1.080	US\$870
%Pobreza	25%	16,1	20,6
%Desempleo	15,2%	12,4	13,5

Fuentes: Encuesta CASEN 2000 y Censo 2002

2. Potencialidad actual de la ciudad

- 1.2 Además de las funciones de gobierno que acoge (sede del Gobierno de la Región V y el Municipio, principal base de la Marina, sede del Congreso Nacional y sede del Consejo de la Cultura), Valparaíso tiene un potencial de desarrollar actividades económicas ligadas a: (i) su patrimonio histórico reconocido por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) como Patrimonio de la Humanidad; (ii) su fuerte identidad urbana que la destaca entre las ciudades de Chile y (iii) las universidades ubicadas en la ciudad (con 60 mil estudiantes). En términos de actividades económicas, el análisis de potencialidades de la ciudad, sugiere orientar los esfuerzos al desarrollo y consolidación de: (i) el turismo nacional e internacional, explotado en todas sus potencialidades, incluyendo el turismo cultural, de recreación y de veraneo; (ii) la enseñanza superior como actividad que ya presenta un buen desarrollo y que puede diversificar su oferta de servicios y ampliar sus efectos multiplicadores sobre la economía local; y (iii) el sector inmobiliario, orientado a atender las demandas derivadas del crecimiento de los sectores ya nombrados, y también a proveer una nueva opción de localización de segundas residencias.
- 1.3 Con la llegada del siglo XXI y con el reconocimiento del valor histórico y cultural que representa Valparaíso para Chile, particularmente en el contexto de la



celebración del bicentenario de la independencia nacional que tendrá lugar en 2010, y reconociendo el potencial económico de la ciudad de Valparaíso, el Gobierno de Chile, buscando también mayor equilibrio y equidad regional, decidió priorizar un proceso de revitalización de la ciudad, al cual el programa propuesto contribuiría.

3. Acciones recientes orientadas a la revitalización de la ciudad

- 1.4 El Gobierno de Chile ha desarrollado desde mediados de los noventa una serie de acciones dirigidas a conservar y revitalizar la ciudad. Entre las inversiones en infraestructura se destacan: el mejoramiento de la autopista entre Santiago y Valparaíso, que ha reducido significativamente los tiempos de viaje entre ambas ciudades; un nuevo acceso sur al puerto que permitirá desviar los camiones que hoy cruzan la ciudad para llegar a él; un nuevo centro logístico localizado en las afueras de la ciudad; y el mejoramiento del sistema de transporte ferroviario suburbano entre Valparaíso y las localidades al interior de su área metropolitana.
- 1.5 El mejoramiento del acceso al puerto permitirá disponer para uso urbano unas 20 has de borde costero, con lo cual se reconecta la ciudad al mar. Para estos efectos la Empresa Portuaria de Valparaíso se encuentra licitando la concesión para el desarrollo de dicho borde costero, esperándose una inversión privada del orden de US\$100 millones.
- 1.6 Además de las grandes obras de infraestructura, distintas agencias del gobierno nacional, regional y local están ejecutando acciones de revitalización. En vivienda, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) otorga un subsidio directo a los compradores de viviendas en predios patrimoniales rehabilitados. Al alero del subsidio de rehabilitación patrimonial, se han recuperado 20 inmuebles, generando aproximadamente 160 departamentos. Con el apoyo de subsidios de la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO) se han rehabilitado 12 edificios para usos productivos ligados a la cultura, la recreación y el turismo y se encuentran en ejecución otros siete proyectos. Por su parte el sector privado ha tenido una participación importante con la construcción de departamentos nuevos, especialmente en la parte alta de los cerros. En términos de espacios públicos el MINVU, en el marco de programa de Recuperación de Espacios Públicos Patrimoniales, ha ejecutado diversos proyectos de mejoramiento de plazas, sendas peatonales, pasajes y calles del barrio puerto y paseos en los cerros.
- 1.7 En lo institucional, el gobierno nacional creó en el 2002 la Comisión Presidencial Plan Valparaíso con el objeto de asesorar al Presidente de la República en la formulación de políticas, programas y proyectos tendientes al desarrollo de la ciudad. Esta Comisión ha coordinado la acción de agentes públicos y privados en la ejecución de proyectos sectoriales específicos, especialmente con respecto a la apertura del borde costero, la promoción de inversiones y la promoción de la ciudad patrimonial. Por su parte, la Municipalidad de Valparaíso postuló exitosamente ante UNESCO en 2004 una porción del centro histórico como Sitio Patrimonio de la Humanidad.

- 1.8 No obstante los logros alcanzados, la ciudad enfrenta diversos desafíos para consolidar un proceso de rehabilitación económica y social sostenible basado en el valioso patrimonio edificio y urbanístico de la ciudad y en el aprovechamiento pleno de sus ventajas competitivas. Entre estos destacan: (i) la presencia de actividades en el borde costero portuario que constituyen una barrera entre el mar y los habitantes de la ciudad, problema que está siendo abordado con la apertura programada del borde a través de un proyecto inmobiliario licitado por la Empresa Portuaria de Valparaíso; (ii) congestión en los accesos a la ciudad por las actividades del puerto que será solucionada con la apertura del acceso sur al puerto, actualmente en etapa final de construcción; (iii) deficiencias en el sistema de transporte público, actualmente objeto de un programa de licitación de recorridos por parte del Ministerio de Transporte; (iv) los servicios urbanos deficitarios, en aspectos como recolección de basuras, limpieza, control de plagas; y riesgo ambiental por erosión de quebradas; (v) el deterioro físico y progresivo de la ciudad, particularmente de las áreas patrimoniales; (vi) la falta de normas claras y un plan director para el desarrollo inmobiliario privado; y (vii) la falta de una institucionalidad que le permita a la ciudad una gestión urbana orientada a promover el desarrollo socio económico y preservar y desarrollar el patrimonio urbanístico de la ciudad. Los cuatro últimos problemas serán abordados por la presente operación.

B. Estrategia del país en el sector

- 1.9 Las políticas de desarrollo e inversiones públicas de Chile destinadas a las municipalidades se dan por conducto de los ministerios sectoriales nacionales que, en de cada una de las regiones en que se divide Chile, se coordinan por medio de un Consejo Regional de Desarrollo (CORE)¹. Por su parte, el municipio, frente a sus responsabilidades (educación básica, atención primaria de salud, recolección de basuras, alumbrado público, la limpieza de calles, parques y plazas, y otros equipamientos urbanos) tiene limitada autonomía fiscal y limitados recursos propios. Sin embargo, su autonomía política (los alcaldes y concejales son elegidos) y jurídica (las municipalidades son corporaciones autónomas de derecho público), así como sus atribuciones territoriales (como es la aprobación de planes reguladores y el otorgamiento de permisos de construcción) hacen del Municipio un actor relevante en las acciones del gobierno nacional y regional en su territorio. Esta relación intergubernamental hace que el mayor desafío del programa de revitalización de la ciudad sea coordinar las inversiones que deberán canalizarse por medio de diversas agencias como son la Municipalidad, el MINVU, el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), el Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR) y la CORFO.

¹ Administrativamente Chile se divide en 13 regiones, cada una con su Gobierno Regional (GORE) dirigido por un Intendente, nombrado por el Presidente de la República, e incluye un CORE, compuesto por el Intendente y Consejeros nombrados por un colegio electoral constituido por concejales Municipales. El CORE tiene entre sus atribuciones la aprobación de planes reguladores comunales y planes inter-comunales, así como la distribución de recursos provenientes del FNDP.

- 1.10 Con la presente operación, el gobierno pretende asegurar: (i) en el corto plazo, la implantación de un modelo de intervención institucional que permita que cada uno de los agentes de gobierno con responsabilidad en las decisiones de inversión, de operación y de mantenimiento de servicios y espacios públicos, respondan a una estrategia compartida de la revitalización de la ciudad; (ii) en el mediano plazo, consolidar una institucionalidad permanente que permita tanto la eficiente coordinación entre agencias de gobierno como con el sector privado para el desarrollo continuado de la ciudad; (iii) asegurar una mayor integralidad, escala y adecuada secuencia para un conjunto de actividades e inversiones destinadas a consolidar y acelerar a la revitalización de la ciudad de Valparaíso.

C. Estrategia del Banco con el país, experiencia en el sector y lecciones aprendidas

1. Estrategia del Banco con el país

- 1.11 La estrategia del Banco en Chile se concentra en apoyar: (i) iniciativas que aumenten la competitividad y la productividad mediante el mejoramiento de la eficiencia y eficacia en la prestación de servicios públicos; (ii) acciones que lleven a la reducción de desigualdades sociales y regionales y que mejoren la calidad de vida, con énfasis particular en grupos vulnerables de bajos ingresos; (iii) mecanismos que conlleven a un aumento de la participación ciudadana en el proceso de desarrollo, así como también, apoyar el proceso de modernización del Estado y la introducción de mejoras en la gobernabilidad con énfasis en los procesos de descentralización y mejora en la coordinación para la entrega de los servicios públicos. El Programa propuesto está relacionado en especial al primer objetivo de la estrategia, al financiar la entrega de servicios públicos necesarios para una mejoría de la competitividad de la ciudad de Valparaíso. Asimismo, contribuye al tercer objetivo al implantar mecanismos innovadores de promoción del desarrollo urbano y la recuperación de áreas urbanas patrimoniales.
- 1.12 El Programa también se encuadra en la Estrategia de Desarrollo Subnacional del Banco que orienta al Banco a apoyar la implantación de reformas y fortalecimiento institucional requeridos para establecer gobiernos subnacionales eficientes y democráticos capaces de asumir las funciones de: (i) promover el desarrollo económico en sus jurisdicciones; (ii) proveer los servicios para asegurar buena calidad de vida para la población; y (iii) proveer infraestructuras esenciales para el bienestar de la población y para el incremento de las actividades económicas.

2. Experiencia con el sector y lecciones aprendidas

- 1.13 En análisis de experiencias internacionales de rehabilitación urbana exitosas y la experiencia ganada por el Banco en el diseño y ejecución de proyectos anteriores – Centro Histórico de Quito (EC-0169 y EC-L1006) y Rehabilitación de Área Central del Municipio de São Paulo (BR-0391) - muestran que este tipo de programas deben: (i) tener una escala de intervención suficiente para impactar el

área objetivo y su ejecución debe ser concentrada en el tiempo de modo de revertir el proceso de deterioro que la afecta; (ii) contemplar intervenciones que aborden en forma coordinada e integral los principales problemas que generan el deterioro (declinación de la economía y los servicios residenciales) y generen externalidades positivas para atraer nuevas inversiones y residentes (rehabilitación de las infraestructuras y espacios públicos); y (iii) ejecutar las intervenciones en la secuencia correcta de modo de revertir la imagen de deterioro y decadencia y atraer inversión privada. La experiencia revisada indica que los programas de rehabilitación urbana requieren esfuerzos sostenidos de largo plazo por lo que los arreglos institucionales para su ejecución juegan un papel central. Las experiencias exitosas han logrado implantar arreglos institucionales capaces de coordinar la acción de los diferentes agentes públicos y niveles de gobierno involucrados, y concertar las acciones de los sectores público y privado en forma eficiente y sostenida. Estas lecciones están siendo incorporadas en el diseño de la presente operación.

- 1.14 En lo que se refiere a mecanismos de ejecución, cabe también mencionar que la experiencia en Chile con programas que requieren coordinación y ejecución subnacional – como son Mejoría de Eficiencia y Gestión Regional (CH-0161) y Desarrollo de Turismo con Base Comunitaria - Chiloé y Palena (CH-0172) - sugiere que aún cuando presenta algunos desafíos en lo referente a la planificación, programación y coordinación de las inversiones, el uso de la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE) como Organismo Ejecutor (acompañado por el FNDR) es altamente confiable en cuanto a aspectos fiduciarios y de coordinación. Adicionalmente, en el mediano plazo se contempla el establecimiento de una nueva institucionalidad que permita una gestión más directa y eficaz, para lo cual se estudia, entre otras opciones, el establecimiento de una corporación regional o municipal que pueda planificar y coordinar inversiones más directamente en un ámbito local, pudiendo también contratar entidades públicas y privadas para ejecutar obras y proveer servicios y, por otro lado, posiblemente realizar operaciones de negocio inmobiliario.

D. Estrategia del Programa

- 1.15 La estrategia adoptada por el programa para consolidar y acelerar el proceso de recuperación urbana de Valparaíso, es la de concentrar las inversiones en el territorio y los sectores que mejor apoyen el aprovechamiento de las ventajas naturales de la ciudad para crear nuevas actividades económicas y atraer nuevos residentes. Por esta razón, el proceso de formulación del programa se ha abocado a estudiar y considerar: (i) el potencial de desarrollo de actividades productivas en las cuales la ciudad tiene ventajas comparativas y que pueden sustentar oportunidades de negocio sobre las cuales construir el desarrollo futuro de la ciudad; (ii) las acciones en curso ejecutadas por agencias de los gobiernos nacional, regional y municipal dirigidos a la revitalización de la ciudad; y (iii) los requerimientos institucionales para la ejecución del programa y para la consolidación de la gestión integrada y eficiente del desarrollo urbano de la ciudad.

- 1.19 Por último, y no menos importante, durante la preparación del Programa, sus bases conceptuales, el Programa mismo y las inversiones iniciales propuestas serán objeto de un proceso de participación ciudadana. Se tendrá particular cuidado de reunirse con los actores principales en la ciudad, incluyendo juntas de vecinos, organizaciones no gubernamentales, representantes del sector privado, los rectores de las universidades, entre otros. Dicho proceso será continuado durante el periodo de ejecución con los nuevos conjuntos de inversión que sean propuestos.

II. EL PROGRAMA

A. Objetivos

- 2.1 El objetivo del Programa será contribuir a la revitalización de la ciudad de Valparaíso, poniendo en valor el patrimonio urbano de la ciudad como fundamento de nuevas actividades económicas, culturales y sociales que beneficien a la población. Los objetivos específicos son: (i) dotar a la ciudad de la institucionalidad y normativas que le permita una gestión moderna de desarrollo urbano; y (ii) recuperar áreas territoriales seleccionadas y resolver problemas críticos de funcionamiento urbano; a fin de estimular la inversión privada productiva y la venida de nuevos residentes a la ciudad.

B. Descripción

1. Componente de fortalecimiento institucional y normativo (US\$3,2 millones)

- 2.2 El objetivo de este componente es contribuir al fortalecimiento institucional y perfeccionamiento del marco regulatorio que permita una efectiva revitalización y desarrollo urbano de la ciudad de Valparaíso, en el corto, mediano y largo plazo. Incluye: (i) fortalecimiento Institucional del Municipio de Valparaíso en materia de Planificación y Gestión Urbano – Patrimonial, con el objetivo de que éste tenga las capacidades para liderar el proceso de revitalización y desarrollo urbano; (ii) elaboración del Plan Director del Área declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO; (iii) puesta en marcha de una nueva institucionalidad para la gestión urbano patrimonial de la ciudad; (iv) perfeccionar normativa y mecanismos de incentivos para la revitalización y el desarrollo urbano de Valparaíso; (v) desarrollo del Plan de Turismo para la ciudad de Valparaíso; (vi) desarrollo de estudio estratégico para la “Ciudad Universitaria” que tienen por objetivo el análisis y desarrollo de las oportunidades de negocios relacionadas con la oferta de servicios a estudiantes; y (vii) promover un proceso sistemático de análisis y concertación de acciones en pro del desarrollo social y económico de Valparaíso en el contexto de la Región Metropolitana en la que se ubica.

2. Componente inversiones territoriales integradas (ITI) (US\$26,2 millones)

- 2.3 El objetivo de este componente es financiar inversiones integradas y coordinadas en áreas prioritarias de la ciudad que maximicen el impacto desencadenador de la recuperación urbana y preservación patrimonial. Se incluyen inversiones en: mejoramiento de espacios públicos (plazas, calles, paseos, sendas peatonales); mejoramiento de ascensores; rehabilitación de edificios públicos emblemáticos para uso comercial y servicios; y recuperación de quebradas. Las actividades a ser financiadas deberán guardar máxima coherencia y complementariedad en el territorio en que se aplican, deben ser ejecutadas en la secuencia que maximice la sinergia entre ellas y con las acciones de otros actores, y además, deben constituir una masa crítica suficiente para efectivamente mejorar el entorno y detonar procesos acumulativos en áreas cercanas, incluyendo la suficiente atracción de inversión privada. Adicionalmente, se realizarán las inversiones necesarias para darle conectividad entre sí a los entornos. De ser factible, se incluiría en las ITI acciones de negocio inmobiliario que se estimen necesarias para detonar el proceso de inversión privada. En los casos que se contemple un desplazamiento de familias se hará de manera consistente con la política OP-710 del Banco y utilizando los mecanismos actualmente disponibles por parte del MINVU.
- 2.4 Se han identificado preliminarmente las siguientes ITI prioritarias, indicándose los posibles proyectos de carácter público: *Entorno Echaurren-La Matriz*: incluye mejoramiento de Plaza Echaurren, restauración Edificio Severín, entorno Parroquia La Matriz, mejoramiento de calles, aceras y escaleras, rehabilitación del Mercado Puerto, recuperación integral quebrada San Francisco; *Entorno Artillería*: incluye mejoramiento ascensor Artillería y su entorno, recuperación Edificio Aduana, mejoramiento Plaza Wheelwright, mejoramiento ejes viales Av. Blanco, Cochrane, Bustamante, Serrano y otras; *Entorno Cordillera*: incluye mejoramiento de los ascensores Cordillera y San Agustín y entorno de C° Cordillera, Plaza Eleuterio Ramírez y mejoramiento de calles; *Entorno Borde Cerro Alegre y Concepción*: incluye mejoramiento ascensor El Peral, y construcción ascensor Atkinson, mejoramiento escaleras, Paseo Yugoslavo, Plaza Edwards, y calles Prat y Esmeralda; *Entorno Brasil-Barón*: incluye el mejoramiento de la Av. Brasil, mejoramiento Av. Argentina, mejoramiento ascensor Barón, ampliación Biblioteca Severín y desarrollo de un polo universitario.

3. Componente de intervenciones transversales (US\$16,4 millones)

- 2.5 El objetivo de este componente es efectuar intervenciones urbanas que mejoren el funcionamiento de la ciudad en general y apoyen la mejoría de las áreas que recibirán las inversiones territoriales integradas definidas en el componente anterior. Como resultado de talleres interinstitucionales se han identificado preliminarmente los siguientes sub-componentes identificados en la Tabla II-1.

Tabla II-1

Intervenciones	Descripción
Vivienda	Reforzar las líneas de subsidio del MINVU para atraer residentes al área central de la ciudad; contempla la introducción de un subsidio a propietarios, que requieran apoyos para mejorar su vivienda
Incentivos a la rehabilitación de edificios privados	Reforzar las líneas de incentivo que dispone CORFO, las que contemplan la entrega de un subsidio para proyectos con demostrada rentabilidad, para fines comerciales, de servicios y similares destinadas a revertir el deterioro de edificios privados y recuperarlos para funciones productivas relacionadas especialmente al turismo, como hoteles, bed and breakfast, restaurantes, comercio de interés turístico y, al sector estudiantil con residenciales, restaurantes universitarios y otros.
Residuos sólidos domiciliarios	Mejorar la gestión integral de los residuos sólidos domiciliarios en la ciudad a través de la incorporación del sector privado, sustituyendo el actual esquema de administración directa; en una primera etapa se realizará una limpieza integral general y se contempla, además, implementar una campaña de comunicación de medios múltiples para mejorar los hábitos de manejo de residuos por parte de la población y la realización de un programa de capacitación para fiscalización municipal.
Control de plagas urbanas	Fundar una solución sustentable en el tiempo al problema de las plagas urbanas (perros vagos, termitas y ratones); comprende tanto medidas inmediatas de eliminación de plagas como medidas de mediano plazo, incluyendo campañas de comunicación y educación comunitaria, y la implementación y fiscalización de la Ordenanza Municipal correspondiente.
Seguridad ciudadana	Organizar a la comunidad, en sus respectivos territorios, para efectos de formular e implantar estrategias de protección ciudadana basadas en la acción de los vecinos, en coordinación con la policía; financiará la organización de los barrios, la construcción de mapas territoriales, un fondo concursable para la implementación de iniciativas comunitarias, la formación de monitores y la construcción de observatorios.
Señalética urbana	Diseñar e instalar un sistema de señalización, orientada al habitante, al usuario y al turista, que haga amigable y fácil el recorrido de la ciudad.
Capacitación al sector de la rehabilitación inmobiliaria patrimonial	Dinamizar y consolidar un sector inmobiliario y de la construcción, especializado en rehabilitación patrimonial; contemplará la capacitación dirigida a inmobiliarias especializadas en el montaje y promoción de proyectos de rehabilitación y mejoramiento, a corredores de propiedades, a pequeños empresarios de la construcción, maestros de la construcción, personal administrativo y de contabilidad, y proveedores especializados.
Promoción del capital social	Fortalecer organizaciones de la sociedad civil y actividades de formación y desarrollo de capital social especialmente en las comunidades del área preferencial de actuación del programa, a través de concursos que permitan financiar iniciativas comunitarias.
Recorridos patrimoniales	Mejorar los recorridos patrimoniales de los cerros a fin de hacerlos amigables, de fácil acceso y darles continuidad desde el Cerro Artillería hasta Avenida Argentina.

4. Evaluación y Dimensionamiento

- 2.6 Como parte de los estudios de preparación del Programa, se realizarán los análisis necesarios para determinar la viabilidad financiera, socio-económica, institucional

y ambiental del Programa y de los componentes preliminarmente identificados, así como para determinar la composición y dimensionamiento óptimo requerido para asegurar un impacto global positivo y sustentable de la operación. Asimismo, como parte del análisis institucional se verificará la capacidad del Organismo Ejecutor para cumplir con las obligaciones contractuales que se acuerden.

C. Costo y Financiamiento

- 2.7 Se estima que el costo total del Programa será de US\$50 millones, de los cuales el Banco financiaría US\$25 millones y los restantes US\$25 millones provendrían de la contrapartida local, según muestra el Cuadro II-1.

Cuadro II-1
COSTO Y FINANCIAMIENTO PRELIMINAR DEL PROGRAMA
(US\$ Millones)

CATEGORIAS	BID	LOCAL	TOTAL
I. Ingeniería y administración	1,2	2,6	3,8
I.1 Estudios factibilidad, ingeniería, diseños, y seguimiento	0,52	0,7	1,22
I.2 Administración del programa	0,0	1,4	1,4
I.3 Sistema de participación ciudadana	0,5	0,5	1,0
I.4 Operación Individual FAPEP	0,18	0,0	0,18
II. Costos Directos	23,4	22,4	45,8
II.1 Fortalecimiento institucional y normativo	1,6	1,6	3,2
II.2 Inversiones Territoriales Integradas	13,1	13,1	26,2
II.3 Programas transversales	8,7	7,7	16,4
Sub-Total	24,6	25,0	49,6
III. F.I.V.	0,4	0,0	0,4
Total	25,0	25,0	50,0
%	50%	50%	100%

III. EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

A. Prestatario

- 3.1 El prestatario será el Gobierno de Chile.

B. Ejecución del Programa

- 3.2 El ejecutor del Programa será la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE). La SUBDERE será responsable de: (i) coordinar y gestionar la administración y control de recursos financieros del programa, fiscalizando su uso; (ii) llevar los registros contables y financieros del programa, (iii) preparar y presentar al Banco las solicitudes de desembolso y justificación de los gastos asociados al programa. Existe, además, de un *Directorio del Programa* que asesorará las decisiones relativas al Programa que estará integrado por el

Subsecretario de la SUBDERE, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, el Alcalde de Valparaíso, el Intendente de la V Región, el Director de Presupuesto del Ministerio de Hacienda, y el Secretario Ejecutivo de la Comisión Presidencial Plan Valparaíso.

- 3.3 En la SUBDERE, está constituida una *Unidad Técnica del Programa* (UTP), la que tendrá funciones que incluyen: (i) realizar el control de pertinencia y elegibilidad de proyectos de acuerdo con el Reglamento Operativo del Programa, (ii) realizar estudios y proyectos a ser presentados para financiamiento del Programa, en apoyo a otras entidades; (iii) conducir el monitoreo de la operación incluyendo el seguimiento de los indicadores del Marco Lógico, (iv) documentar y enviar oportunamente la información requerida por la SUBDERE y otros organismos, (v) mantener una comunicación permanente con el Municipio, y las unidades técnicas sectoriales, y (vi) cautelar que el Gobierno regional y las unidades técnicas co-ejecutoras cumplan con los procedimientos del Reglamento Operativo con respecto a contrataciones y adquisiciones con recursos del financiamiento local y del préstamo.
- 3.4 Intervendrán en el programa, como co-ejecutores otros organismos, a saber: Municipalidad de Valparaíso, MINVU, SERVIU V región, Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR), universidades, CORFO y otros que se identifiquen oportunamente. Estas entidades dispondrán de los recursos del programa, aplicándolos en las acciones del Programa acordadas por medio de convenios entre cada agencia y la SUBDERE.
- 3.5 La asignación de los recursos del Programa a las inversiones seleccionadas por la UTP y sancionadas por el Directorio del Programa, deben ser formalmente aprobadas por el Consejo Regional de Desarrollo (CORE) - integrado además del Intendente por los Consejeros, elegidos por los Concejales de la Región V.
- 3.6 En lo que se refiere al flujo financiero, los recursos serán transferidos por el Ministerio de Hacienda, al Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR)-administrado por la SUBDERE y el Gobierno Regional. Bajo los lineamientos del Programa y con base a convenios específicos celebrados entre el FNDR y los co-ejecutores relativos a la compra de bienes, servicios y obras, y el otorgamiento de subsidios, los recursos serán, a su vez, transferidos a los diversos organismos co-ejecutores.
- 3.7 La estructura institucional, arriba descrita, podrá ser modificada en el momento que entre en funciones una nueva institucionalidad permanente, actualmente bajo estudio, que permita tanto una mayor y más efectiva coordinación entre agencias de gobierno como con el sector privado para el desarrollo continuado de la ciudad, a partir de la cual, contándose con la no objeción del Banco, se dispondrá de un esquema ajustado de ejecución del programa.

C. Período de Ejecución y cronograma de desembolsos

- 3.8 Se prevé un período de ejecución del Programa de cinco años de duración, el que será ajustado conforme al dimensionamiento del mismo y al análisis de las capacidades institucionales de ejecución requeridas.

D. Seguimiento y evaluación de resultados

- 3.9 Indicadores de seguimiento. La matriz del Marco Lógico del Programa (Anexo III-1), define en forma general un conjunto de indicadores, los que serán utilizados para el monitoreo y evaluación del grado de avance logrado por cada una de las intervenciones de los componentes en que se organiza el Programa.

IV. IMPACTO DE DESARROLLO

A. Beneficios e impactos

- 4.1 El principal impacto del Programa será consolidar el proceso de recuperación y desarrollo de la ciudad de Valparaíso contribuyendo a la: (i) recuperación física de los espacios públicos y edificación patrimonial de la ciudad; (ii) mejoramientos de servicios urbanos básicos que aseguren mayor calidad de vida a la población; (iii) generación de nuevas oportunidades de negocios y empleos privados, en sectores como el turismo, la educación superior, y el inmobiliario, que lideren la reactivación económica de la ciudad; (iv) mejoramiento de la gestión general de la municipalidad y en particular del desarrollo de las áreas prioritarias de intervención del Programa; (v) incorporación de la ciudadanía en la toma de decisiones urbanas, fortaleciendo su capital social.
- 4.2 En términos de beneficios económicos se anticipa que serán importantes los que corresponden a: (i) utilidades de empresas que proveen servicios adicionales en la ciudad, ligados al turismo, centros de educación superior y sector inmobiliario, e indirectamente al resto de las actividades económicas; (ii) beneficios a la población residente por cambios en sus niveles de bienestar asociados al mejoramiento de servicios públicos y el entorno físico y ambiental de la ciudad; (iii) beneficios a la población visitante nacional por concepto de excedentes al consumidor que surgen de disponer de un nuevo, o mejor, lugar de visita y recreación; (iv) beneficios a la población que adquiere propiedades en la ciudad como segunda residencia, (v) beneficios a la población desempleada, la que dispondrá de mayor número de puestos de trabajo. En su conjunto se espera que el ingreso de las familias de la ciudad crezca en términos reales, y que los niveles de indigencia y pobreza se reduzcan.

B. Clasificación SEQ y PTI

- 4.3 Esta operación no califica como orientada a la pobreza, pero sí como orientada a la promoción de la equidad social como se describe en el Documento del Octavo Aumento General de Recursos (AB-1704).

C. Impactos sociales y ambientales

- 4.4 Se estima que las actividades del programa tendrán un impacto importante en la generación de nuevos empleos en la ciudad, y que los aspectos ambientales son positivos en la medida que se procura recuperar el estado de deterioro de Valparaíso. Los eventuales impactos negativos son menores, y se derivan principalmente de las actividades propias de la construcción, respecto a las cuales las normas y prácticas de construcción Chilenas son perfectamente adecuadas para mitigarlos. Habrá un posible desplazamiento de familias en algunas de las áreas de intervención del Programa, para lo cual se ha dispuesto de acciones consistentes con la política OP-710 del Banco, teniendo opciones para decidir sobre su futura residencia y asegurando que su situación futura será mejor que la actual. La Estrategia Ambiental y Social (ESS) del Programa se concretizará a través de la preparación de una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Programa. La EAE concernirá en particular: (i) Marco legal e institucional ambiental en que se inserta el Programa; (ii) Diagnóstico físico, ambiental y social; (iii) Apoyo a la Planificación Estratégica del Programa; (iv) Viabilidad y sustentabilidad ambiental de los proyectos a ser financiados por el Programa; (v) Apoyo a la participación ciudadana; y (vi) Sistema de Gestión Ambiental del Programa (SGA) que se integrará al Reglamento Operativo del Programa.

V. RIESGOS

- 5.1 Los principales riesgos que enfrenta el programa son: (i) la necesidad de coordinar numerosas instituciones e actividades, que se mitiga por el uso de un *Directorio de Programa*, compuesto por los principales de las agencias de gobierno involucradas (SUBDERE, MINVU, Intendencia, Alcaldía y Comisión Plan Valparaíso) y la inserción en la SUBDERE de una *Unidad Técnica del Programa* que velaría por la planificación, coordinación, monitoreo y seguimiento de las actividades del Programa; (ii) la posibilidad que las inversiones públicas y los programas de apoyo al sector privado previstos, no sean por si solos suficientes para atraer inversiones privadas esperadas, lo cual será mitigado tanto por la concentración de inversiones en algunas áreas territoriales y sectores estratégicos como por las acciones de desarrollo institucional destinadas a asegurar que la ciudad cuente con los estudios, instrumentos y capacidad institucional para ejecutar un plan estratégico de negocios con visión de largo plazo; (iii) que las inversiones realizadas por el Programa y cuya operación y mantenimiento sean de responsabilidad municipal no sean financieramente sustentable, debido a un posible desequilibrio entre las responsabilidades del municipio y su ingreso fiscal, riesgo que será mitigado por medio de las acciones de fortalecimiento institucional del Municipio para la gestión de la ciudad y de transferencias adicionales por parte del gobierno nacional; y (iv) la población puede no percibir adecuadamente los beneficios esperados del programa, desencadenando oposición al mismo, para lo cual se implementará un proceso permanente de participación pública.

VI. ESTADO DE PREPARACIÓN

- 6.1 Para apoyar la preparación del Programa se ha dispuesto la utilización de Fondos FAPEP por un monto de US\$180.000, los que permitirán contar con los estudios técnicos y ambientales asociados a una muestra representativa de proyectos de inversión. Adicionalmente, se han dispuesto de recursos de la Cooperación Francesa para la contratación de consultores especializados, en los temas de: institucionalidad para la gestión de áreas patrimoniales, instrumentos para la rehabilitación de edificaciones patrimoniales para uso residencial y formulación de imagen objetivo de la ciudad. Se ha dispuesto también, la contratación de empresas consultoras locales para: (i) preparar un informe de estrategia ambiental del programa; (ii) diseñar y poner en marcha un plan de participación ciudadana, y (iii) efectuar un diagnóstico económico, urbanístico y social de la ciudad, así como proponer una imagen objetivo de la misma, y apoyar a la UTP en la preparación de toda la documentación requerida para la tramitación de la operación.
- 6.2 Las fechas tentativas para culminar la preparación del programa son: (i) Misión de Orientación, junio del 2005; (ii) Misión de Análisis, agosto del 2005; (iii) Informe de Proyecto al Comité de Préstamos, 9 de septiembre del 2005; (iv) Propuesta de Préstamo al Directorio Ejecutivo, 26 de septiembre del 2005.

MARCO LOGICO RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO						
Resumen Narrativo de Objetivos	Indicadores Verificables Objetivamente	Línea de Base	Meta		Medios de Verificación	Supuestos
			Año	Valor		
FIN Aumentar el empleo, ingreso y bienestar de la población en la Comuna de Valparaíso	Empleo privado	xxx	xxx	xxx	Procesamiento datos encuestas de empleo del INE (trimestrales).	Apoyo político para el desarrollo del programa continúa significativo.
	Ingreso familiar promedio	xxx	xxx	xxx		
	%Desempleo	xxx	xxx	xxx	Procesamiento encuesta CASEN (disponible cada dos años).	Chile mantiene tasa de crecimiento positiva.
	%Pobreza	xxx	xxx	xxx		
	%Indigencia	xxx	xxx	xxx		
PROPÓSITO Contribuir a la revitalización de la ciudad de Valparaíso y poner en valor el patrimonio urbano de la ciudad.	Numero de turistas que visitan	xxx	xxx	xxx	Estadísticas y encuestas de SERNATUR	Las intervenciones propuestas son adecuadas para atraer las inversiones privadas esperadas.
	Estadía promedio de turistas	xxx	xxx	xxx		
	Gasto total de turistas en la ciudad	xxx	xxx	xxx		
	Gasto total de estudiantes de educación superior en servicios provistos en la ciudad.	xxx	xxx	xxx	Encuesta especial de gastos de estudiantes de educación superior.	La comunidad participa, hace suyo y apoya el programa.
	Inversión total privada en el sector inmobiliario en las áreas de intervención	xxx	xxx	xxx	Informes de INE y Cámara Chilena de la construcción sobre inversión inmobiliaria privada.	
	Reducción de los m ² de sitios eriazos o en usos blandos				Catastro municipal y catastro MINVU.	
	m ² de edificaciones rehabilitados sector privado	xxx	xxx	xxx	Estudios de valorización de propiedades.	MINVU, CORFO, MOP y MT mantienen su ritmo de inversión en la ciudad.
	Valor m ² en áreas de intervención	xxx	xxx	xxx		
		xxx	xxx	xxx		
		xxx	xxx	xxx		

MARCO LOGICO RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO						
Resumen Narrativo de Objetivos	Indicadores Verificables Objetivamente	Línea de Base	Meta		Medios de Verificación	Supuestos
			Año	Valor		
COMPONENTES						
1. Fortalecimiento institucional y normativo	Municipalidad fortalecida	Xxx	xxx	xxx	Informe de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programa	Continúa voluntad política para reestructurar y operar la nueva institucionalidad.
	Cuentas municipales equilibradas	xxx	xxx	xxx	Estados Financieros del Municipio	
	Plan Director del Área Patrimonio de la Humanidad Sancionado	xxx	xxx	xxx	Informe de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programa	
	Nueva institucionalidad para la gestión urbana en funcionamiento		xxx	xxx		Se ha logrado acuerdos sobre la normativa con los principales agentes involucrados.
	Plan Estratégico de Turismo sancionado y en observancia.	xxx	xxx	xxx		
	xxx					
	Plan Estratégico de desarrollo de Ciudad Universitaria sancionado y en observancia.		xxx	xxx		
		xxx				
2. Intervenciones Territoriales Integradas	Número de ITI ejecutados satisfactoriamente	xxx	xxx	xxx	Informes de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programa	Las intervenciones están adecuadamente diseñadas y programadas.
	m² de espacio público mejorados	xxx	xxx	xxx		
	m² de edificaciones históricas mejorados	xxx	zzz	zzz		
3. Intervenciones transversales						
3.1 Vivienda	Número de viviendas atendidas	xxx	xxx	xxx	Informe MINVU	Se da una coordinación interinstitucional adecuada.
3.2 Subsidios CORFO	Número de subsidios CORFO aplicados en la recuperación de edificios	xxx	xxx	xxx	Informe CORFO	

MARCO LOGICO RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO						
Resumen Narrativo de Objetivos	Indicadores Verificables Objetivamente	Línea de Base	Meta		Medios de Verificación	Supuestos
			Año	Valor		
3.3 Resíduos Sólidos	Número de puntos ilegales de descarga de basura en la ciudad	xxx	xxx	xxx	Informe empresa de basura	
	Costo de recolección m³/ton	xxx	xxx	xxx		
3.4 Plagas Urbanas	Estimativa de número de caninos no registrados	xxx	Xxx	Xxx	Informe Municipalidad	
3.5 Seguridad Ciudadana	Número de iniciativas comunitarias evaluadas positivamente por la comunidad.	xxx	xxx	xxx	Informes de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programas	
3.6 Señalética Urbana	% de turistas satisfechos con señalética	xxx	xxx	xxx	Encuestas de SENATUR	
3.7 Capacitación	Número de personas capacitadas satisfechas y trabajando en el área	xxx	xxx	xxx	Informes de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programas	
3.8 Promoción social	Número iniciativas comunitarias financiadas evaluadas positivamente	xxx	xxx	xxx	Informes de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programas	
3.9 Sendas Patrimoniales	Metros longitudinales mejorados	xxx	xxx	xxx	Informes de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programas	
	Número de viviendas atendidas					