

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

CHILE

**PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE
VALPARAÍSO**

(CH-L1004)

PROPUESTA DE PRÉSTAMO

Este documento fue preparado por el equipo de proyecto integrado por: Jorge Tejada, Jefe; Carmen Albertos, (RE1/SO1), María Ariano (RE1/SO1), Riccardo Rietti (RE1/SO1), Patrick Saint Pol Maydieu (RE1/SO1), Arcindo Santos (RE1/SO1), Eduardo Rojas (SDS/SOC), Dana Martin (LEG1), Jorge Martínez Riva (COF/CCH) y Kenia Mendoza (RE1/SO1).

INDICE

I.	MARCO DE REFERENCIA	1
A.	La ciudad de Valparaíso	1
1.	Apogeo y descenso	1
2.	Características y desafíos actuales de la ciudad.....	1
3.	Potencialidad de la ciudad.....	4
4.	Acciones recientes orientadas a la revitalización de la ciudad.....	4
B.	Estrategia del país y del municipio en el sector	6
C.	Estrategia del Banco con el país, experiencia en el sector y lecciones aprendidas.....	8
1.	Estrategia del Banco con el país.....	8
2.	Experiencia con el sector y lecciones aprendidas	8
D.	Estrategia del Programa.....	9
E.	Valor agregado de la participación del Banco.....	10
F.	Coordinación con otras agencias internacionales.....	11
II.	EL PROGRAMA	11
A.	Objetivos.....	11
B.	Descripción.....	11
1.	Recuperación Urbana	11
2.	Desarrollo económico y socio-cultural.....	13
3.	Desarrollo institucional de la IMV	14
4.	Comunicación y participación.....	14
C.	Costo y financiamiento.....	15
III.	EJECUCIÓN DEL PROGRAMA	15
A.	Prestatario, garante y organismo ejecutor	15
B.	Ejecución y administración del programa	15
1.	Ejecutor	15
2.	Los Co-ejecutores.....	16
C.	Instrumentos normativos del Programa.....	18
1.	Convenios.....	18
2.	Reglamento Operativo.....	19
D.	Operación y mantenimiento	23
E.	Período de ejecución y calendario de desembolsos.....	23
F.	Reconocimiento de gastos	23
G.	Fondo Rotatorio.....	23
H.	Auditoria.....	23
I.	Seguimiento y evaluación de resultados.....	24
IV.	VIABILIDAD Y RIESGOS.....	24
A.	Justificación.....	24
B.	Viabilidad del Programa.....	25
1.	Esquema de ejecución	25
2.	Viabilidad de los proyectos	25
3.	Viabilidad financiera	27
4.	Viabilidad ambiental y social	28
C.	Clasificación SEQ y PTI	28
D.	Beneficios e impactos.....	28
E.	Riesgos.....	29

Referencias electrónicas	
Datos socioeconómicos básicos	http://www.iadb.org/RES/index.cfm?fuseaction=externallinks.countrydata
Cartera en ejecución	http://ops.iadb.org/approvals/pdfs/CHsp.pdf
Programa Tentativo de Préstamos	http://opsgsl/ABSPRJ/tentativelending.ASP?S=CH&L=SP
Información disponible en los archivos de RE1/SO1	http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getDocument.aspx?DOCNUM=#612311
Plan de adquisiciones	http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getDocument.aspx?DOCNUM=#617754

SIGLAS Y ABREVIATURAS

BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CASEN	Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional
CO	Capital Ordinario
CORE	Consejo Regional de Desarrollo
CORFO	Corporación de Fomento de la Producción
DA-MOP	Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas
DIPRES	Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda
DOH-MOP	Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas
DP	Directorio del Programa
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica
EPI	Entornos Patrimoniales Integrados
ESMR	Informe de Manejo Ambiental y Social
ESS	Estrategia Ambiental Social
FNDR	Fondo Nacional de Desarrollo Regional
FOSIS	Fondo de Solidaridad e Inversión Social
GORE	Gobierno Regional
IMV	Ilustre Municipalidad de Valparaíso
LFUC	Ley de Financiamiento Urbano Compartido
MIDEPLAN	Ministerio de Planificación y Cooperación
MBN	Ministerio de Bienes Nacionales
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
MOP	Ministerio de Obras Públicas
OSCS	Organizaciones de la Sociedad Civil
PGP	Programación General del Programa
POA	Plan Operativo Anual
PTI	Proyecto Orientado a la Pobreza
RICO	Recursos de Iniciativas Comunitarias
ROE	Reglamento Operativo Específico
ROG	Reglamento Operativo General
SEQ	Promoción de Equidad Social
SERVIU	Servicio de Vivienda y Urbanización del Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SGA	Sistema de Gestión Ambiental
SUBDERE	Subsecretaría de Desarrollo Regional
USEP	Unidad Sub-Ejecutora del Programa
UEP	Unidad Ejecutora del Programa
UNESCO	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura

RESUMEN DEL PROYECTO
CHILE
PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO
(CH-L1004)

Términos y Condiciones Financieras¹

Prestatario: La República de Chile			Plazo de amortización:	11 años**
Garante: La República de Chile			Período de gracia:	6 años
Organismo Ejecutor: Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE)			Desembolso:	6 años
Fuente	Monto	%	Tasa de interés:	LIBOR
BID (CO)	25 millones	34%	Comisión de inspección y vigilancia	0%
Local	48 millones	66%	Comisión de crédito	0,25%
Total	73 millones	100%	Moneda:	Dólar estadounidense de la facilidad unimonetaria

Esquema del Proyecto

Objetivo del proyecto:

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.

Condiciones contractuales especiales:

Antes del Primer desembolso de financiamiento:

Puesta en operación de Unidad de Ejecución del Programa (UEP) (pár. 3.3); puesta en vigencia del Reglamento Operativo General (ROG) (pár. 3.14); firma de convenio entre el Prestatario y el Co-ejecutor la Ilustre Municipalidad de Valparaíso (IMV) (pár. 3.13); puesta en operación de la Unidad Sub-Ejecutora en la Municipalidad de Valparaíso (USEP-IMV) (pár. 3.5).

Durante la Ejecución del Programa

Puesta en vigencia de los Reglamentos Operativos Específicos (pár. 3.14); firma de convenios de ejecución con otros Co-ejecutores (pár. 3.13); presentación anual del Plan Operativo Anual (POA), durante el último trimestre de cada año (pár. 3.15); implantación de sistema de seguimiento y evaluación (pár. 3.26); contratación de evaluación de medio término (pár. 3.27); y contratación de evaluación final (pár. 3.28).

Excepciones a las políticas del Banco: ninguna

El proyecto es coherente con la Estrategia

de País:

Sí [X]

No []

El proyecto califica como: SEQ[X] PTI [] Sector [] Geográfica [] % de beneficiarios []

Adquisiciones: Véase párrafo 3.16

Para las adquisiciones de bienes y servicios a ser financiados con recursos del Préstamo se adoptarán los procedimientos vigentes del Banco que formarán parte del Contrato de Préstamo.

Fecha Verificación del CESI: 28 de octubre de 2005.

La tasa de interés, la comisión de crédito, y la comisión de inspección y vigilancia que se mencionan en este documento se establecen según lo dispuesto en el documento FN-568-3-Rev. El Directorio Ejecutivo puede modificarlas tomando en consideración los antecedentes existentes a la fecha, así como la respectiva recomendación del Departamento de Finanzas. En ningún caso la comisión de crédito podrá superar el 0,75%, ni la comisión de inspección y vigilancia el 1%. (*)

(*) En lo que respecta a la comisión de inspección y vigilancia, en ningún caso el cargo podrá superar en un semestre dado el monto que resultaría de aplicar el 1% al monto del préstamo, dividido por el número de semestres incluido en el plazo original de desembolso.

** Plazo de amortización a solicitud del prestatario.

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).

2. Características y desafíos actuales de la ciudad

a) Infraestructura y ambiente urbano

- 1.2 Inicialmente ubicada en una estrecha planicie (el Plan) entre el borde del mar y las faldas de los cerros que circundan su bahía, la ciudad, al desarrollarse, generó la necesidad de aumentar la superficie del Plan a través de rellenos y del escarpe de los cerros, y la ubicación ahí de las principales plazas, paseos y edificios con valor histórico. Asimismo, se inició un proceso de densificación habitacional en los cerros, inicialmente al borde de las quebradas y luego en el resto de los cerros. Por el carácter abrupto de los cerros, este desarrollo se tradujo en un trazado urbano laberíntico de construcciones de carácter singular con fuerte influencia de modelos arquitectónicos franceses e ingleses, importados por los inmigrantes europeos del siglo XVIII. Existen accesos peatonales al Plan y entre los cerros, constituidos de escaleras, pasajes, plazas, miradores, y acceso vehicular por medio de calles angostas y sinuosas. Se instaló también un sistema de “ascensores” (funiculares), hoy día deteriorado pero aún en funcionamiento, que vincula el Plan con la primera cornisa de miradores de los cerros. A su vez, los miradores se vinculan con las áreas residenciales de los cerros.

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

- 1.3 Como consecuencia de la decadencia económica previamente comentada, y en comparación con otras ciudades de Chile, se observa en Valparaíso un gran número de vías y espacios públicos deteriorados, bienes inmuebles, tanto emblemáticos como comunes, abandonados y/o deteriorados, y lotes baldíos. Por otro lado, la ciudad se ha beneficiado de una expansión del parque universitario que hoy en día atiende a 60 mil estudiantes¹. Asimismo, como consecuencia de un reanudado interés en Valparaíso por parte de viajeros internacionales y nacionales, se observan algunas rehabilitaciones de inmuebles para uso en hospedajes y restaurantes.
- 1.4 En términos de acceso a equipamiento urbano por parte de su población, la situación en Valparaíso es comparable con otras ciudades chilenas salvo en lo que se refiere a acceso a plazas, áreas verdes y canchas deportivas, donde el acceso es algo menor al promedio nacional. La totalidad de la población tiene un buen acceso a movilización colectiva y a centros de comercio de uso cotidiano. Los comercios de barrio son considerados seguros y generan relaciones vecinales esenciales para la constitución del capital social en sectores urbanos.
- 1.5 La estructura urbana descrita en el párrafo 1.2 y otras trazas del pasado portuario e industrial de la ciudad fueron determinantes en la declaración de Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) como Patrimonio de la Humanidad al centro histórico, reafirmando a Valparaíso como un gran atractivo turístico-cultural a la espera de mayor desarrollo.

b) Productividad y empleo

- 1.6 La pérdida de ventajas comparativas de Valparaíso llevó al cierre o traslado progresivo de empresas productivas a otras ciudades de Chile y a un estancamiento demográfico y económico. Durante las últimas cuatro décadas, la población de Valparaíso creció únicamente 10%, pasando de 250 a 275 mil habitantes, mientras que los otros municipios del área metropolitana crecieron en 3,4 veces y Santiago, en 2,8 veces; siendo también notable el éxodo a Santiago o a otras partes más dinámicas del área metropolitana de empleos de alta remuneración y de la clase media, así como de los servicios que éstos requieren. En términos migratorios, la ciudad ha venido recibiendo un flujo inmigrante de personas con menos nivel de estudios y con ocupaciones de menor preparación que las personas que han estado emigrando.
- 1.7 La productividad del trabajador de Valparaíso con relación a la productividad de trabajadores de Viña del Mar y Santiago, medida por la remuneración media en cada ciudad, se revela significativamente más baja (25%). Asimismo, Valparaíso es una economía con predominancia del empleo en sector terciario, especialmente

¹ Actualmente se ubican en Valparaíso cuatro universidades tradicionales: la Universidad Católica de Valparaíso, la Universidad Federico Santa María, la Universidad de Valparaíso, y la Universidad de Playa Ancha y otras privadas no tradicionales, las cuales conjuntamente emplean alrededor de 5.500 trabajadores universitarios.

comercio (21%) y servicios (37%), y con alto grado de informalidad (40%). El desempleo abierto supera en varios puntos a las comunas vecinas, y a Santiago.

- 1.8 Es evidente que para mejorar los indicadores de productividad y empleo, la ciudad requiere una intervención significativa y focalizada que promueva el desarrollo de nuevas actividades productivas, basadas en los sectores en los cuales la ciudad tiene ventajas comparativas.

c) Aspectos sociales

- 1.9 La ciudad de Valparaíso presenta indicadores de pobreza superiores al promedio nacional, y al de las otras comunas aledañas, reflejándose una situación en que la mayor parte de la población pertenece a grupos socioeconómicos considerados medios y medios bajos. Derivado de su posición histórica así como de su actual situación, las investigaciones sociales indican que los porteños mantienen un fuerte sentido de identidad con la ciudad, de arraigo y de orgullo con respecto a su patrimonio histórico y cultural. Sin embargo, su tradicional autoestima se ha debilitado con la decadencia de la ciudad.
- 1.10 La población de Valparaíso presenta un alto grado de participación en Organizaciones de la Sociedad Civil (OSCs) (38%), lo que refleja niveles de capital social superiores a los que presentan sus comunas vecinas y el promedio del país. Las organizaciones con mayor participación son los clubes deportivos, organizaciones religiosas y Juntas de Vecinos, pero también existen otras como comités de madres, talleres laborales y organizaciones de adulto mayor. A pesar de que existen debilidades en las capacidades de gestión de las organizaciones de la sociedad civil de Valparaíso, éstas se consideran un activo importante que deberá ser apoyado para la búsqueda de soluciones a problemas locales y comunales. En especial, las Juntas de Vecinos son espacios privilegiados para identificar los desafíos y problemas más urgentes, así como para maximizar el potencial y eficiencia de intervenciones públicas urbanas.
- 1.11 Los principales problemas identificados y priorizados por los porteños son los siguientes: (i) el desempleo; (ii) la ineficiencia e incapacidad de gestión y planificación urbana por parte de las autoridades, (iii) la inseguridad y delincuencia que se agudiza en la parte alta de los cerros; y (iv) la falta de aseo, ornato (calles y casas en mal estado) y el exceso de basura.

d) La Municipalidad y los servicios municipales

- 1.12 El diagnóstico institucional de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso (IMV) indica que, para sus actuales funciones, los recursos humanos de la municipalidad están mal distribuidos, con una multiplicidad y redundancia de direcciones (30), y cuentan con deficientes sistemas de gestión y control. Asimismo, faltan cuadros técnicos y profesionales, mientras que existe un exceso de personal auxiliar. Por otro lado, la municipalidad también tiene pasivos financieros importantes respecto a su capacidad de pago, cuyo servicio requiere ser atendido. Derivado de esta

situación, los servicios administrados por la municipalidad, en general, resultan de alto costo y/o de calidad insatisfactoria; como lo son la recolección de basuras, los ascensores y el mantenimiento de equipamientos, edificios, plazas y vías públicas.

- 1.13 Para estar en condiciones de administrar el actual patrimonio y planificar y liderar el proceso de desarrollo urbano requerido, la IMV requiere, prioritariamente: (i) una nueva estructura organizacional con un reordenamiento de procesos claves; (ii) incorporar personal nuevo calificado y re-estructurar la gestión de recursos humanos; (iii) un nuevo sistema operativo para facilitar la recaudación de las obligaciones de los contribuyentes; (iv) nuevos sistemas de información incluyendo hardware y software; y (v) tercerizar servicios y racionalizar la dotación de personal . En lo financiero, requiere prioritariamente mejorar sus ingresos propios, vía mayor esfuerzo de recaudación, y negociar las condiciones de saneamiento de su deuda que le devuelvan solvencia a mediano y largo plazo.

3. Potencialidad de la ciudad

- 1.14 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 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 con perspectivas de mayor crecimiento 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.

4. Acciones recientes orientadas a la revitalización de la ciudad

- 1.15 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.

- 1.16 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 (con apoyo BID, CH-0167), 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.
- 1.17 El mejoramiento del acceso al puerto permitirá disponer para uso urbano unas 20 has. de borde costero, permitiendo una mejor conexión de 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.
- 1.18 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 está teniendo una participación de creciente importancia con la construcción de departamentos nuevos para hogares de ingresos medios que pueden acceder a financiamiento hipotecario, ubicados especialmente en la parte alta de los cerros. En términos de espacios públicos el MINVU, en el marco del 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.
- 1.19 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.
- 1.20 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 los problemas en vías de solución se 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; y (iv) riesgo ambiental por erosión de quebradas para lo que el Ministerio de Obras Públicas (MOP) ha desarrollado un Plan Maestro de Aguas Lluvias.

- 1.21 Las intervenciones mencionadas en el párrafo 1.19 han enfrentado limitaciones importantes como son: (i) las acciones de recuperación de espacios públicos han progresado lentamente dado que dependen de financiamiento provisto a través del Gobierno Regional y sometido a intensa demanda por otras localidades de la Región V; (ii) los subsidios a la vivienda del MINVU que sólo financian la compra de viviendas, y no el mejoramiento de viviendas por parte de propietarios o soluciones a problemas de los tugurios o conventillos, ambos necesarios para revertir la degradación de un área histórica; y (iii) los incentivos productivos de CORFO que no se adaptan con la flexibilidad necesaria a las necesidades del desarrollo de una área específica de la ciudad, como podría ser el rehabilitar un inmueble emblemático en particular a un uso productivo.
- 1.22 Por estos motivos, los problemas que aún deberán ser abordados para incentivar la inversión privada y lograr un desarrollo sostenido son: (i) el deterioro físico y progresivo de los activos urbanos, particularmente de edificios y espacios públicos de las áreas patrimoniales, que requiere intervenciones con modalidades e instrumentos nuevos; (ii) los servicios urbanos deficitarios, en aspectos como recolección de basuras, limpieza, y control de plagas; (iii) la falta de normas claras y un plan director para el desarrollo inmobiliario privado; (iv) la falta de una institucionalidad que le permita a la ciudad una gestión urbana eficaz y participativa; y (v) falta de capacidades y recursos en la ciudadanía para que ésta pueda participar productivamente en el desarrollo de la ciudad. Son estos los problemas que serán abordados por la presente operación.

B. Estrategia del país y del municipio en el sector

- 1.23 Las políticas de desarrollo e inversiones públicas de Chile destinadas a las municipalidades se dan por conducto de los ministerios sectoriales nacionales que, en cada una de las regiones en que se divide Chile, se coordinan por medio de un Consejo Regional de Desarrollo (CORE)². Dado que el gobierno nacional y sus agencias están principalmente preocupados por la provisión equitativa de

² 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 Fondo Nacional de Desarrollo Regional (FNDR).

servicios públicos a las personas y a las regiones, y en mantener los grandes equilibrios macroeconómicos, el municipio debe tener un rol protagónico en el desarrollo (y renovación) urbano. En efecto, 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 crítico 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 y consensuar las inversiones que deberán canalizarse por medio de diversas agencias como son la Municipalidad, el MOP, el MINVU, la CORFO y el Fondo de Solidaridad e Inversión Social (FOSIS).

- 1.24 Consciente de las limitaciones señaladas, el Gobierno Nacional inició en 2001, un conjunto de reformas que, entre otras iniciativas, dio lugar a: (i) la Ley de Financiamiento Urbano Compartido (LFUC -Ley N° 19.865) conforme a la cual las Municipalidades (y los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU)) podrán convenir con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a la ejecución, operación y manutención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación consistente en otorgarles derechos sobre bienes muebles o inmuebles y/o la explotación de uno o más inmuebles u obras; (ii) la Ley de Rentas Municipales II (Ley N° 20.033) que promueve mayores ingresos fiscales provenientes de una mayor tasa de impuesto predial que aumenta el Fondo Común Municipal y (iii) la modificación de Ley “Descentralización y participación en Planes Reguladores Comunales”. Asimismo existe un proyecto de ley para modificar la “Ley General de Urbanismo y Construcciones” con el fin de incentivar construcciones urbanas más integradas y sustentables. Si bien estos cambios facilitarán el desarrollo urbano en Chile, persistirá aún el desafío de coordinación institucional.
- 1.25 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, y fomento del desarrollo económico y social, 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 que el conjunto de actividades e inversiones del Programa estén concebidas en forma integral, tengan una escala suficiente para modificar las tendencias negativas descritas y se ejecuten en la secuencia adecuada para garantizar los resultados esperados.

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

1. Estrategia del Banco con el país

- 1.26 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 participativos e innovadores de promoción del desarrollo urbano y la recuperación de áreas urbanas patrimoniales.
- 1.27 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

- 1.28 El 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: (i) la rehabilitación urbana requiere esfuerzos sostenidos de largo plazo por lo que los arreglos institucionales para su ejecución juegan un papel central; (ii) 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; (iii) las inversiones deben tener una escala de intervención suficiente como 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; (iv) los programas de inversión deben contemplar intervenciones que aborden en forma coordinada e integral los principales problemas que generan el deterioro (declinación de la economía, alineación de la comunidad y gestión

municipal no adecuada) y generen externalidades positivas para atraer nuevas inversiones y residentes (rehabilitación del ambiente urbano); y (v) se deben ejecutar las intervenciones en una secuencia estratégica de modo de revertir la imagen de deterioro y decadencia y atraer inversión privada. Estas lecciones están siendo incorporadas en el diseño de la presente operación. La experiencia de la Corporación de Desarrollo de Santiago en el redoblamiento del área poniente del centro de la ciudad muestra que el sector privado reacciona positivamente al liderazgo público expresado en planes bien definidos y estables e inversiones en mejoramiento del espacio público y remoción de actividades que generan externalidades negativas.

- 1.29 En lo que se refiere a mecanismos de ejecución, cabe también mencionar que existe en Chile amplia experiencia 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). Esta experiencia 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 es altamente confiable en cuanto a aspectos fiduciarios y de coordinación. La experiencia de la Corporación de Desarrollo de Santiago indica que es posible crear, por ley especial, instituciones capaces de 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

- 1.30 La estrategia adoptada por el Programa para consolidar y acelerar el proceso de recuperación urbana de Valparaíso es: (i) concentrar las inversiones en el territorio y los sectores que mejor apoyen el aprovechamiento de las ventajas competitivas naturales de la ciudad para crear nuevas actividades económicas y atraer nuevos residentes; (ii) mantener un enfoque integral incorporando los aspectos urbanísticos, económicos, sociales y municipales, para asegurar sustentabilidad de las inversiones; e (iii) incorporar los requerimientos institucionales para la ejecución de las acciones del Programa y para la consolidación de la gestión integrada y eficiente del desarrollo urbano de la ciudad en el largo plazo.
- 1.31 En conformidad con el análisis de la vocación potencial de la ciudad para el desarrollo de nuevas actividades económicas (párrafo 1.14); la intervención del Programa se concentra de manera integrada en los entornos patrimoniales más importantes del área declarada Patrimonio de la Humanidad y sus áreas de amortiguación (Ver Mapa adjunto). Adicionalmente, a estas áreas prioritarias de intervención (Entornos Patrimoniales Integrados), el Programa priorizaría actividades críticas para mejorar los servicios, territorialmente indivisibles, esenciales para el buen funcionamiento de la ciudad y de las áreas territoriales objeto del Programa

- 1.32 El Programa contiene un eje de colaboración pública – privada para efectos productivos que consiste en: (i) asegurar en el Organismo Ejecutor y en el Municipio la capacidad institucional para interesar, dialogar y planificar con el sector privado inversiones productivas para Valparaíso; para esto, entre otros, se crea el Departamento de Desarrollo de Turismo y fortalece el Departamento de Desarrollo Local de la IMV; (ii) complementar las líneas de incentivo que actualmente dispone CORFO para proyectos privados con demostrada rentabilidad, con una línea de mayor subsidio que estimulará inversiones productivas de mayor porte; (iii) hacer uso de la nueva Ley de Financiamiento Urbano Compartido (véase párrafo 1.24) para estimular al sector privado para el financiamiento y gestión de proyectos de interés público; (iv) programar y desarrollar acciones de promoción y atracción de inversiones, incluyendo la realización de eventos de atracción masiva y de “marketing” nacional e internacional de la ciudad; así como estudios prospectivos para el desarrollo del turismo, de servicios universitarios y del mercado inmobiliario; (v) perfeccionar el marco regulatorio de la ciudad que le permita al sector privado seguridad en sus inversiones; y (vi) propuesta para crear una institucionalidad con facultades para desarrollar iniciativas público – privado de apoyo al desarrollo urbano de la ciudad de Valparaíso.
- 1.33 En lo social, se apoyará el fortalecimiento de capital social con el objeto de empoderar a las comunidades vecinales en la resolución de problemas locales. Durante la preparación del Programa, tanto sus bases conceptuales como las inversiones que financia han sido objeto de un amplio proceso de participación ciudadana en el que se realizaron eventos con personal de los servicios públicos, líderes de opinión (académicos, OSCs y empresarios) y comunidades de vecinos. Este proceso participativo será continuado durante el periodo de ejecución con los nuevos conjuntos de inversión que sean propuestos.
- 1.34 En lo institucional se propone la implantación del Plan de Fortalecimiento del Municipio que incluye la reorganización del municipio que enfatiza áreas de planificación y control; la racionalización de recursos humanos; y nuevos sistemas de gestión, recaudación e información y una propuesta de saneamiento financiero. En ese sentido la IMV pretende alinear sus principales indicadores de gestión (personal por mil habitantes, ingresos propio/ingreso total) con las mejores prácticas observadas en Chile.

E. Valor agregado de la participación del Banco

- 1.35 El Banco ha colaborado y apoyado a las autoridades y técnicos chilenos en la preparación del Programa. Ha llevado expertos internacionales a Valparaíso y financiado, por medio de una cooperación técnica regional, viajes de aprendizaje a Quito, Ecuador y Recife, Brasil, de las autoridades y técnicos de la contraparte nacional.

F. Coordinación con otras agencias internacionales

- 1.36 Debido a su lugar en la historia en expansión naviera y económica de los países europeos, varios de éstos han mostrado particular interés en el renacimiento de Valparaíso. El Programa y el Banco han coordinado esfuerzos con representantes de estos países. Por su parte el gobierno de Francia colaboró con la preparación del Programa por medio del Fondo Francés de Cooperación Técnica para Servicios de Consultoría y Actividades de Capacitación (ATN/FC-8768) que permitió el apoyo de expertos franceses en los temas de recuperación, vivienda, gestión y otros. El gobierno español ha colaborado con el alcalde por medio de una cooperación directa de una experta en el desarrollo de planos ordenadores patrimoniales. Actualmente se está en el proceso de presentar al Fondo Italiano para Firmas Consultoras e Instituciones Especializadas administrado por el Banco, una solicitud de Cooperación Técnica para estudiar el manejo de riesgos naturales en Valparaíso, que podrá contribuir a las definiciones posteriores del Programa. Cabe mencionar adicionalmente que existen discusiones avanzadas para que se establezca un centro cultural franco-alemán en unos de los edificios históricos de propiedad pública y que dicho centro se haga cargo de la manutención del inmueble.

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 benefician a la población. Los objetivos específicos son: (i) 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; y (ii) dotar a la ciudad de la institucionalidad y normativas que le permita una gestión moderna de desarrollo urbano.

B. Descripción

1. Recuperación Urbana (US\$51,8 millones)

- 2.2 El objetivo de este componente es mejorar el ambiente urbano de la ciudad mediante inversión en espacios públicos, vialidades y edificaciones localizadas en áreas de la ciudad con potencial de desarrollo económico. Adicionalmente, también se invierte en servicios y equipamientos estratégicos para el buen funcionamiento de la ciudad como un todo. El componente incluye el financiamiento de asesorías, consultorías, concursos y la contratación de estudios de prefactibilidad, factibilidad, diseños y de negocios y otros similares necesarios para la definición final y ejecución de los proyectos.

a) Entornos Patrimoniales Integrados (EPI) (US\$43,6 millones)

- 2.3 El objetivo de este sub-componente es recuperar áreas territoriales delimitadas, con valor patrimonial y potencial económico (EPI), por medio de inversiones en (i) vías y espacios públicos; y (ii) bienes inmuebles (públicos y privados).

(i) Mejoramiento de vías y espacios públicos (US\$18,7 millones)

- 2.4 Consiste en la recuperación y mejoramiento de avenidas, calles, plazas, paseos, escaleras, y sendas peatonales, quebradas, iluminación, soterramiento de la red eléctrica y telefónica, con sus correspondientes complementos de señalización, mobiliario urbano, drenaje y paisajismo.

(ii) Recuperación de bienes inmuebles públicos (US\$19,3 millones)

- 2.5 Consiste en la realización de: (i) construcción o mejoramiento de ascensores, (ii) rehabilitación de edificios emblemáticos para uso público, comercial, residencial o servicios; y (iii) construcción, reconstrucción o rehabilitación de otras edificaciones para uso residencial, comercial o servicios; consideradas claves para efectuar un mejoramiento cualitativo en el ambiente urbano de los EPI. Los inmuebles considerados sujetos a este financiamiento son de propiedad de la IMV o de otro organismo estatal.

(iii) Recuperación de bienes inmuebles privados (US\$5,5 millones)

- 2.6 Consiste en incentivos monetarios dirigidos a propietarios privados para estimular la realización de obras de recuperación de inmuebles privados considerados claves para efectuar un cambio cualitativo en el ambiente urbano de los EPI, conforme a las siguientes categorías: (i) mejoramiento de ascensores; (ii) rehabilitación de edificios emblemáticos para uso residencial, comercial y servicios; (iii) mejoramiento de otras edificaciones para uso residencial, comercial o servicios; (iv) rehabilitación y conversión en condominios de inmuebles en situación de conventillos; (v) mejoramiento básico de viviendas deterioradas en las partidas de instalaciones eléctricas, conexiones sanitarias, techumbre, fachada y elementos estructurales, dado que son éstos los principales factores de riesgo de destrucción del patrimonio inmobiliario. Adicionalmente, se podrá financiar la compra de bienes inmuebles por parte de la IMV o del Ministerio de Bienes Nacionales (MBN) para su recuperación de acuerdo al punto (ii) anterior (párrafo 2.5) y/o eventual enajenación para efectos de su recuperación y desarrollo.

b) Servicios y equipamientos de la ciudad (US\$8,16 millones)

(i) Residuos sólidos (US\$4,79 millones)

- 2.7 Su objetivo es mejorar la gestión integral de los residuos sólidos domiciliarios en la ciudad a través de la incorporación del sector privado, sustituyendo total o parcialmente el actual esquema de administración directa. Incluye: (i) preparación de las bases para la contratación de una empresa privada para la realización de limpieza urbana y recolección de residuos sólidos de la ciudad; (ii) financiamiento de incentivos relacionados con la racionalización de los recursos humanos que prestan el servicio de aseo; (iii) la compra de equipamiento; (iv) una campaña de comunicación para mejorar los hábitos de manejo de residuos por parte de la población; y (v) la capacitación para fiscalización municipal.

(ii) Control de plagas (US\$1,65 millones)

- 2.8 Tiene por objetivo dar una solución sustentable al problema de las plagas urbanas (principalmente perros vagos, garrapatas y ratones) mediante, entre otras,: (i) la ejecución de acciones inmediatas de control (químico y reproductivo) de plagas y (ii) la realización de campañas de comunicación y educación comunitaria.

(iii) Otros (US\$1,72 millones)

- 2.9 Tiene por objeto financiar estudios y equipamientos requeridos para el buen funcionamiento de la ciudad como son: (i) un estudio de lineamientos de diseño, color, mobiliario e iluminación; (ii) un sistema de señalización, orientada al habitante, al usuario y al turista; y (iii) un sistema de cámaras de seguridad en espacios públicos de la ciudad; y (iv) otros.

2. Desarrollo económico y socio-cultural (US\$6,93 millones)

a) Desarrollo económico (US\$4,69 millones)

- 2.10 Su objetivo es promover inversión privada por medio de distintas formas de colaboración público-privado. Contempla: (i) un fondo concursable de incentivos para el desarrollo y modernización de micro y pequeñas empresas, basado en la entrega de un subsidio para proyectos con demostrada rentabilidad, para fines comerciales, de servicios y similares, a ser aplicado en las EPI; (ii) la formulación y desarrollo del Plan de Turismo para la ciudad de Valparaíso que incluye la contratación de actividades de promoción y atracción de inversiones; (iii) el desarrollo de estudio estratégico para la “Ciudad Universitaria” que tiene por objetivo el análisis y desarrollo de las oportunidades de negocios relacionadas con la oferta de servicios a estudiantes y otras; (iv) un programa de capacitación turístico patrimonial y (v) una propuesta para crear una institucionalidad con facultades para desarrollar iniciativas público – privado, de apoyo al desarrollo urbano de la ciudad de Valparaíso.

b) Desarrollo socio-cultural (US\$2,24 millones)

- 2.11 El componente de Desarrollo Socio-cultural busca crear capacidades en el ámbito local para la recuperación y difusión del patrimonio e identidad cultural de Valparaíso así como para el fortalecimiento y autogestión de las comunidades y de su funcionamiento en red. Específicamente se realizará: (i) un proyecto de educación escolar que comprende acciones de capacitación de docentes, desarrollo curricular, elaboración de materiales y su aplicación en el aula para el rescate, conocimiento y valoración de los diversos aspectos que conforman el patrimonio, tangible e intangible, y la identidad cultural de la ciudad; (ii) capacitación de líderes comunitarios en liderazgo comunitario, elaboración y gestión de proyectos sociales, infraestructura y servicios básicos comunitarios, problemática de grupos vulnerables, educación vial, riesgos y recursos ante catástrofes, y otros; y (iii) un fondo de Recursos para Iniciativas Comunitarias (RICO) que consiste en la dotación de recursos a unidades vecinales de la comuna del Valparaíso para la ejecución de las iniciativas comunitarias priorizadas de manera participativa.

3. Desarrollo institucional de la IMV (US\$4,5 millones)

- 2.12 El objetivo de este componente es contribuir a la reorganización y fortalecimiento integral del Municipio de Valparaíso con énfasis en su gestión financiera, de planificación y gestión urbano – patrimonial, con el objetivo de que éste tenga las capacidades para liderar el proceso de revitalización y desarrollo urbano. Incluye: (i) la contratación de asesorías e implantación de sistemas de gestión; (ii) la adquisición e implantación de sistemas informáticos; (iii) el financiamiento de la incorporación de personal nuevo calificado necesario para funciones críticas al desempeño de la Municipalidad; (iv) el financiamiento de incentivos para la racionalización de la estructura funcionaria del municipio; (v) elaboración del Plan Director del Área declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO el que profundizará los diagnósticos existentes del área, formulará propuestas de intervención, revisará el marco legal y reglamentario relevante, y propondrá una institucionalidad de largo plazo para la gestión del área; y (vi) actualización de los instrumentos de planificación territorial.

4. Comunicación y participación (US\$1,90 millones)

- 2.13 El objetivo del componente es disseminar información referente al Programa y sus beneficios y estimular la participación ciudadana para la definición de sus acciones. Incluye el desarrollo y puesta en marcha de: (i) una estrategia de comunicación social para mantener informada a la población sobre el avance de las actividades del Programa y sus beneficios y difundir la planificación y acciones para el cuidado y preservación de lo patrimonial en la comuna; y (ii) de un Plan de Participación Ciudadana que permita la entrega de información periódica y oportuna a la ciudadanía y genere espacios de intercambio de opiniones que aporten al proceso de toma de decisiones durante la ejecución del Programa.

C. Costo y financiamiento

- 2.14 Se estima que el costo total del Programa será de US\$73 millones, de los cuales el Banco financiaría US\$25 millones y los restantes US\$48 millones provendrían de la contrapartida local, según muestra el Cuadro II-1. A continuación se presenta una estimación del desglose las inversiones.

Cuadro II-1
Costo y financiamiento del Programa
(US\$ millones)

CATEGORÍAS	BID	LOCAL	TOTAL	%
I. Administración y supervisión	0,18	3,04	3,22	4,4%
I.1 Administración	0,00	2,52	2,52	3,5%
I.2 Evaluación y Supervisión	0,00	0,52	0,52	0,7%
I.3 Operación Individual FAPEP	0,18	0,00	0,18	0,2%
II. Costos Directos	24,82	40,26	65,08	89,2%
II.1 Recuperación urbana	20,94	30,81	51,75	70,9%
II.1.1 Entornos Patrimoniales Urbanos	17,67	25,92	43,59	59,7%
II.1.1.1 Mejoramiento de vías y espacios públicos	7,48	11,25	18,73	
II.1.1.2 Recuperación de bienes inmuebles públicos	7,92	11,4	19,32	
II.1.1.3 Recuperación de bienes inmuebles privados	2,27	3,27	5,54	
II.1.2 Servicios y equipamientos de la ciudad	3,27	4,89	8,16	11,2%
II.1.2.1 Residuos sólidos	1,92	2,87	4,79	
II.1.2.2 Control de Plagas	0,66	0,99	1,65	
II.1.2.3 otros	0,69	1,03	1,72	
II.2 Desarrollo Económico y Socio-cultural	2,78	4,15	6,93	9,5%
II.2.1 Desarrollo Económico	1,88	2,81	4,69	6,4%
II.2.2 Desarrollo Socio-cultural	0,9	1,34	2,24	3,1%
II.3 Desarrollo Institucional de la IMV	0,00	4,50	4,50	6,2%
II.4 Comunicación y Participación	1,10	0,80	1,90	2,6%
Sub-Total	25,00	43,30	68,30	93,6%
III. Costos Financieros	0,00	4,7	4,7	6,4%
III.1 Comisión de Crédito	0,00	0,20	0,20	
III.2 FIV	0,00	0,00	0,00	
III.3 Intereses	0,00	4,5	4,5	
Total	25,00	48,00	73,00	100,0%
%	34%	66%	100%	

III. EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

A. Prestatario, garante y organismo ejecutor

- 3.1 El prestatario será el Gobierno de Chile.

B. Ejecución y administración del programa

1. Ejecutor

- 3.2 El ejecutor del Programa será la SUBDERE. La SUBDERE será responsable de, entre otros: (i) suscribir convenios de participación institucional con los co-ejecutores; (ii) cautelar el cumplimiento de cláusulas y de las condiciones contractuales; (iii) realizar la supervisión general de la operación; (iv) tramitar ante el BID las solicitudes de desembolso y las justificaciones de recursos, utilizando para ello la documentación correspondiente; (v) mantener los registros

contables y la documentación de soporte; (vi) mantener la relación con la Dirección de Presupuesto del Ministerio de Hacienda (DIPRES) en materia de programaciones de cajas, y desembolsos; (vii) remitir al BID para su no objeción la documentación de los procesos de adquisición, así como copia de todos los contratos a ellos vinculados; (viii) emisión de los Estados Financieros y de los Informes Semestrales de Progreso; y (ix) realizar las contrataciones de asesores, estudios y otros que no correspondan a los Co-Ejecutores, y que sean necesarias para la ejecución del Programa.

- 3.3 Como dependencia de la SUBDERE, estará constituida una *Unidad Ejecutora del Programa* (UEP) administrativamente dependiente de la División de Municipalidades de la SUBDERE, la que tendrá funciones que incluyen: (i) supervisar y coordinar técnica y administrativamente la ejecución del Programa; (ii) planificar la ejecución general del Programa y de los Planes Operativos Anuales (POA); (iii) diseñar e implementar los mecanismos de seguimiento, registro, archivo de la documentación y la supervisión del Programa; (iv) prestar apoyo profesional, conceptual y técnico a los Co-ejecutores en la formulación, licitación, evaluación y seguimiento de los estudios y proyectos; (v) asegurar que los proyectos y actividades que se financien con el Programa cumplan con las condiciones de elegibilidad previstas y acordadas con el Banco; (vi) velar por el cumplimiento de los procedimientos previstos en el Contrato para la contratación de obras, la adquisición de bienes y la contratación de servicios de consultoría; (vii) responsabilizarse por el seguimiento y la posterior evaluación de las actividades del Programa; (viii) preparar y presentar al Ejecutor y al Banco, los informes de progreso del Programa; y (ix) asesorar e informar al Directorio sobre la marcha del Programa y de su compatibilidad con los lineamientos estratégicos y de política definidos por él. **Será condición previa al primer desembolso del financiamiento la puesta en operación de la Unidad Ejecutora del Programa (UEP).**
- 3.4 Existirá, además, un *Directorio del Programa (DP)* que estará integrado por el Subsecretario de la SUBDERE, el Alcalde de la IMV y el Director de DIPRES, con las siguientes funciones: (i) controlar el desarrollo estratégico del Programa; (ii) priorizar el desarrollo de los proyectos considerando los lineamientos establecidos en el Programa; (iii) aprobar los POA; (iv) dar seguimiento al cumplimiento oportuno de los objetivos y metas del Programa; (v) realizar la articulación política con los organismos sectoriales y regionales, y definir la estrategia comunicacional; y (vi) determinar los co-ejecutores de los proyectos específicos.

2. Los Co-ejecutores

a) La Ilustre Municipalidad de Valparaíso

- 3.5 Como principal co-ejecutor del Programa, la IMV colaborará con la UEP, la planificación de la ejecución general del Programa, y se prevé que ejecutará aproximadamente US\$30 millones para obras, equipamiento, consultoría,

adquisición de terrenos y edificios, racionalización de su dotación de personal y contratación de personal. Asumirá aquellas responsabilidades que se mencionan en el párrafo 3.12 abajo, correspondientes a las responsabilidades de todo co-ejecutor del Programa. En función de la evaluación institucional del Banco y de consultores contratados para ese propósito se identificó la unidad del IMV que actuará como Unidad Sub-Ejecutora del Programa (USEP-IMV) y se identificaron las áreas de la IMV que requieren ser fortalecidos para poder ejecutar las actividades que le corresponden dentro del Programa. **Será condición previa al primer desembolso del financiamiento la puesta en operación de la Unidad Sub-Ejecutora del IMV (USEP-IMV).**

b) Otros co-ejecutores

- 3.6 Se prevé que participarán como co-ejecutores de las actividades que se indican, los organismos del Estado que a continuación se presentan. La IMV, sin embargo, en su calidad de co-ejecutor principal, podrá asumir la ejecución de cualquiera de las actividades abajo indicadas, previa autorización del Banco, con base a la comprobación de la capacidad técnica, institucional y jurídica para hacerlo.

(i) Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas (DOH-MOP)

- 3.7 Entidad responsable por la planificación, ejecución y manutención de la red primaria de sistemas de evacuación y drenajes de aguas lluvias en el país. Sería responsable del diseño y ejecución de proyectos de mejoramiento integral de quebradas.

(ii) Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas (DA-MOP)

- 3.8 Ente nacional responsable de gestionar y desarrollar proyectos de inversión en edificación pública en todas sus etapas, y desarrollar proyectos de preservación del Patrimonio Arquitectónico. Asimismo, actúa bajo mandato de terceros para el diseño y construcción de obras de edificación pública en el país. Sería responsable del diseño y ejecución de la rehabilitación de edificaciones de carácter emblemático públicos, y otras que por su complejidad lo requiera.

(iii) Servicio de Vivienda y Urbanización del MINVU (SERVIU)

- 3.9 Ente regional del MINVU, con responsabilidad y reconocida experiencia en la gestión de subsidios para viviendas sociales y en la ejecución de obras públicas urbanas. Sería responsable de la ejecución del sub-componente de subsidios para el mejoramiento básico de viviendas y del diseño y ejecución de los proyectos de mejoramiento vial.

(iv) Corporación de Fomento a la Producción (CORFO)

- 3.10 Ente nacional encargado de promover el desarrollo productivo del país, actuando en el financiamiento de inversiones, promoción de calidad, productividad e innovación en empresas, y en la promoción de inversiones, con reconocida experiencia en el diseño y gestión de fondos vía concursos, orientados a la promoción del desarrollo productivo. Sería responsable del diseño y ejecución del sub-componente de rehabilitación de edificios emblemáticos privados para fomento productivo, y del fondo de incentivos para desarrollo y modernización de micro y pequeñas empresas.

(v) Fondo de Solidaridad e Inversión Social (FOSIS)

- 3.11 Ente nacional cuya finalidad es financiar planes, programas, proyectos y actividades especiales de desarrollo social; cuenta con experiencia específica en el área de capacitación en oficios y competencias laborales asociadas al tema turístico-patrimonial. Sería responsable del diseño y ejecución del sub-componente de capacitación turístico-patrimonial.

c) Responsabilidad de los Co-ejecutores

- 3.12 Serán responsabilidades de cada Co-ejecutor: (i) cumplir con los requisitos necesarios para participar en el Programa, negociando y firmando el respectivo convenio con la SUBDERE, el cual indicará, entre otros aspectos, el o los proyectos cuya ejecución será de responsabilidad del Co-ejecutor; (ii) dar oportuno cumplimiento a las obligaciones previstas en el Convenio de Participación; (iii) conformar, organizar y poner en funcionamiento la USEP, incluyendo las instalaciones físicas, los equipos, los sistemas operativos, de información y de control, los archivos y el personal; (iv) diseñar e implementar los mecanismos de seguimiento y supervisión requeridos, en coordinación con la UEP; (v) colaborar con la UEP en la preparación de los POA, y preparar y presentar a la UEP los Informes Semestrales de Ejecución del Programa; (vi) implementar y cumplir los procedimientos previstos en el Contrato de Préstamo; (vii) autorizar los pagos elegibles que corresponden a servicios prestados satisfactoriamente y de acuerdo a lo previsto en el respectivo instrumento de contratación; (viii) tramitar oportunamente para la UEP las solicitudes de desembolso; y (ix) mantener los registros contables, la documentación de soporte y elaborar oportunamente los estados financieros requeridos.

C. Instrumentos normativos del Programa

1. Convenios

- 3.13 Además del contrato de préstamo a suscribirse entre el Prestatario y el Banco, el Programa será regido por convenios de participación firmados entre la SUBDERE y los co-ejecutores. El convenio con la IMV se considera indispensable para

iniciar la ejecución del Programa mientras que las otras instituciones requieren firmar convenios con anterioridad al inicio de sus actividades. **Será condición previa al primer desembolso del financiamiento la firma y vigencia del convenio subsidiario entre el Ejecutor y la IMV. La participación de otras entidades como Co-Ejecutores requerirá la suscripción previa de los respectivos convenios subsidiarios de ejecución con el Organismo Ejecutor, con textos previamente acordados con el Banco.**

2. Reglamento Operativo

- 3.14 El Reglamento Operativo del Programa está compuesto por un Reglamento Operativo General (ROG) para el Programa y cinco (5) Reglamentos Operativos Específicos (ROE) para habilitar cada uno de los sub-componentes: (i) reconversión de conventillos; (ii) mejoramiento básico de viviendas deterioradas; (iii) mejoramiento de edificios privados para usos productivos; (iv) el fondo de incentivo para micro y pequeña empresa; y (v) recursos para iniciativas comunitarias. **La puesta en vigencia del ROG será condición previa al primer desembolso del financiamiento.** Con el ROG se habilita la ejecución de aproximadamente el 85% de los recursos del Programa. Las bases generales de los ROE están especificadas en el ROG y el Ejecutor preparará y presentará para aprobación del Banco cada ROE final conforme se requiriera el inicio de cada actividad durante la ejecución del Programa. **Las puestas en vigencia de los ROE para cada una de las actividades indicadas en este párrafo serán condiciones previas a los desembolsos para los gastos correspondientes para cada una de esas actividades.** En el Cuadro III-1 abajo se presentan los criterios básicos de elegibilidad de inversiones contempladas, incluidos en el ROG.

Cuadro III-1: Criterios de Elegibilidad del Programa	
A. Entornos Patrimoniales Integrados (EPI)	
i. Área definida territorialmente dentro del límite urbano. ii. Potencialidad alta de desarrollo económico. iii. Propuesta urbanística desarrollada, consultada con comunidad y costeadada. iv. Proyectos específicos de inversión identificados. v. Estrategia de participación de sector privado desarrollada.	
B. Proyectos de Inversión en EPI	
B.1 Mejoramiento de Espacios de vías y espacios urbanos	
i. Terrenos de dominio público ii. Proyecto contemplado en EPI elegible (o área de amortiguación o de conectividad) iii. Diseño cumple normas técnicas y ambientales nacionales y municipales iv. Capacidad establecida y convenio firmado con institución responsable por mantenimiento de la obra. v. Proyecto consultado con comunidad vi. Valor actual neto económico (VANE) positivo (o, para el caso de sendas vecinales, valor de área colindante < US\$13 de há)	
B.2 Recuperación de Bienes inmuebles públicos	
i. Terreno, edificio y equipamiento con título de dominio público establecido en regla ii. Proyecto contemplado en EPI elegible(o área de amortiguación o de conectividad). iii. Inmueble determinado emblemático por IMV, en consulta con la Comisión Regional de Monumentos Nacionales, CRMN, o , establecido como clave para el cambio del ambiente urbano de la EPI. iv. Estudio de demanda realizado; para edificios: el tipo de demanda, cantidad de espacio demandado, características del espacio demandado y entidades demandantes. v. Propuesta comercial con valor actual neto financiero (VANF) >0 establecido (podrá considerarse un subsidio al usuario, función del excedente positivo de un VANE>0) vi. Diseño con estudio de arquitectura, estructuras, instalaciones, maquinaria y equipamientos del edificio para su rehabilitación para los usos identificados, cumple normas técnicas y ambientales nacionales y municipales vii. Convenio de rehabilitación y administración con la entidad propietaria del edificio indicando los aportes al proyecto. viii. Cuando corresponda, convenios con las entidades interesadas en usar el edificio consignando los aportes a la rehabilitación, alquiler a pagar y los compromisos de operación y mantenimiento, los plazos de uso y las condiciones en las que el edificio será retornado a su propietario. ix. En el caso de iniciativas en que participen socios privados: identificación y dimensionamiento de los requerimientos de financiamiento y fuentes de fondos previstas; los eventuales estatutos que regirán la modalidad de asociación público-privada, o las correspondientes bases de licitación para una concesión; y si fuera del caso, los criterios de elegibilidad de los socios participantes, y las garantías a exigir.	
B.3.1 Recuperación de Bienes inmuebles privados	
i. Terreno, edificio y equipamiento con título de dominio privado establecido en regla ii. Proyecto contemplado en EPI elegible(o área de amortiguación o de conectividad). iii. Inmueble determinado emblemático por IMV, en consulta con la Comisión Regional de Monumentos Nacionales, CRMN, o , establecido como clave para el cambio del ambiente urbano de la EPI. iv. Estudio de demanda y Propuesta comercial con VANF >0 establecido, con base al subsidio inicial al propietario, función del excedente positivo de un VANE>0) v. Estudio de arquitectura, estructuras, instalaciones, maquinaria y equipamientos del edificio para su rehabilitación para los usos identificados, cumple normas técnicas y ambientales nacionales y municipales vi. Convenio de rehabilitación y administración con la entidad propietaria del edificio indicando los aportes al proyecto y los requerimientos de financiamiento y fuentes de fondos previstos.	
B.3.2 Recuperación de Bienes inmuebles privados - Reconversión Conventillos	
i. Edificio en EPI elegible(o área de amortiguación o de conectividad) ii. Terreno, edificio y equipamiento con título de dominio privado establecido iii. Estudio mostrando hacinamiento y deterioro de edificio; iv. Diseño con soluciones y propuestas para la ocupación y venta de los nuevos departamentos. v. Requerimientos de apoyo para residentes que prefieran otras localizaciones, los que deben atenerse a la Políticas de Reasentamiento Involuntario del BID. vi. Monto de los subsidios, tomando en cuenta las características socioeconómicas de los actuales y potenciales residentes, su capacidad y disposición de pago. vii. Criterios y operatoria de asignación de los subsidios entre los actuales y potenciales residentes.	
B.3.3 Mejoramiento Básico de Viviendas deterioradas	
Elegibilidad de Vivienda a subsidio de mejoramiento: i. Encontrarse en un EPI elegible. ii. Presenta deterioro en la fachada, estructura, techumbre, instalaciones eléctricas y/o conexiones sanitarias. iii. .Propietario no cuenta con recursos suficientes para realizar sólo por sí mismo los arreglos de la vivienda. iv. No precaria (mediagua) o de tenencia irregular. v. Debe estar conectada a las redes de agua potable, alcantarillado y electricidad. vi. No es residencial, lugar de hospedaje o conventillo. vii. Valorización esperada excede costo de inversión.	
B.3.4 Adquisición de bienes inmuebles (para su desarrollo por medio de B.2)	
i. Pertenecer a trazado urbano, en un EPI elegible(o área de amortiguación o de conectividad), con conexión o acceso servicios; ii. Valor de compra basado en tasación de mercado; y iii. Contar con proyecto conforme B.2.	

a) Ciclo del Programa

- 3.15 A continuación se presenta el ciclo de ejecución del Programa: (i) Programación: en coordinación con la IMV y los otros Co-ejecutores, la UEP mantendrá permanentemente actualizada la Programación General del Programa (PGP), a partir de la cual preparará anualmente un POA que será presentado para su aprobación al DP juntamente con la versión actualizada de la PGP, y sometida al BID para su no objeción; la ejecución del POA será objeto de informes trimestrales al DP y de Informes Semestrales al Banco; (ii) Preinversión: en coordinación con la UEP y de manera consistente con el Programa y el POA correspondiente, cada co-ejecutor: (a) tramitará frente al Ministerio de Planificación y Cooperación (MIDEPLAN) la aprobación de la realización de los estudios de preinversión necesarios y será responsable de la contratación y supervisión de los mismos y/o (b) planificará la actividad de subsidio habitacional, incentivo productivo o indemnización; la SUBDERE, a través de la UEP será responsable de evaluar la elegibilidad de las inversiones, en conformidad con los criterios establecidos en el ROG y en los ROE, cuando corresponda; (iii) Inversión: una vez autorizado por la SUBDERE, cada co-ejecutor procederá a: (a) la licitación y contratación de las obras, adquisición de equipos, contratación de consultoría y/o (b) otorgamiento de subsidio habitacional, incentivo productivo o indemnización; en conformidad con el proyecto aprobado; (iv) Fiscalización y supervisión: será responsabilidad del contratante o co-ejecutor, cuando dispone de las capacidades necesarias, o mediante la utilización de consultores o firmas especializadas. **Dentro del último trimestre de cada año calendario, el Organismo Ejecutor deberá presentar para no-objeción del Banco el POA para el año siguiente.**

b) Adquisición de bienes y servicios

- 3.16 El programa comprende la adquisición de obras y bienes y la contratación de servicios de consultoría. Dichas actividades serán adquiridas y contratadas conforme a lo dispuesto en las “Políticas para la adquisición de obras y bienes financiados por el BID” (Documento GN-2349-4) y las “Políticas para la selección y contratación de consultores financiados por el BID” (Documento GN-2350-4). El Cuadro III-2 resume los procedimientos aplicables para cada tipo de adquisición conforme los montos involucrados:

Cuadro III-2		
Categoría de Inversión	Monto límite (en US\$ miles)	Procedimiento de Adquisición
Obras	Mayor o igual a 5.000	Licitación Pública Internacional
	Mayor o igual a 350 y hasta 5.000	Licitación Pública Nacional
	Menor a 350	Comparación de Precios
Bienes	Mayor o igual a 350	Licitación Pública Internacional
	Mayor o igual a 100 y hasta 350	Licitación Pública Nacional
	Menor a 100	Comparación de Precios
Servicios de Consultoría	Mayor o igual a 500	Lista Corta con amplia representación geográfica
	Menor a 500	Lista Corta

- 3.17 Para las actividades de desarrollo dirigidos a comunidades se puede utilizar el método de participación comunitaria en adquisiciones de conformidad con lo establecido en el párrafo 3.17 de las Políticas de Adquisiciones.
- 3.18 **Examen por el Banco.** El Banco aplicará el procedimiento de examen previo a los procesos de adquisición de bienes y servicios y contratación de consultores, conforme a lo estipulado en el Apéndice I de los documentos GN-2349-4 y 2350-4. Sin embargo, la supervisión del Banco de dichos procesos podrá llevarse a cabo en forma ex post, de acuerdo a lo previsto en el mencionado Apéndice I, para adquisiciones o contrataciones por debajo de los montos límites autorizados para cada tipo de adquisición de conformidad con el Cuadro III-3, una vez que la UEP demuestre a satisfacción del Banco el resultado favorable de los procedimientos seguidos para cada caso y que cuente con sistemas de gestión y control adecuados. La aprobación del sistema de revisión "ex post" se realizará para cada tipo de proceso en la medida que se verifiquen resultados satisfactorios en las revisiones "ex ante", previéndose que se logrará su aplicación para el Programa en su conjunto. La UEP será la responsable de revisar de modo ex ante las actividades de los Co-ejecutores que el Banco revise de modo ex post. Se indican a continuación los montos límites involucrados.

Cuadro III-3

	Aprobación y Revisión "ex-ante" de la UEP y Revisión "ex-post" del BID	Aprobación y Revisión "ex-ante" de la UEP y del BID
Obras	Menores de US\$ 5 millones	Mayores o iguales a US\$ 5 millones (LPI)
Bienes	Menores de US\$ 350 mil	Mayores o iguales a US\$ 350 mil (LPI)
Firma Consultora	Menores de US\$ 300 mil	Mayores o iguales a US\$300 mil
Consultor Individual	Menores de US\$ 50 mil	Mayores o iguales a US\$ 50 mil.

- 3.19 **Plan de Adquisiciones.** Con asesoría del Banco, el Ejecutor ha preparado y presentado un plan de adquisiciones que cubre un período de 18 meses y que incluye estimaciones del costo de los contratos, fuentes de financiamiento, la agrupación de los procesos, los métodos de contratación por proceso y los procedimientos aplicables para el examen del Banco. Conforme a lo previsto en las Políticas de Adquisición y Contratación, el Prestatario presentará al Banco anualmente, para su revisión y aprobación, una actualización de este plan por un período de 18 meses. Todo proceso de contratación se llevará a cabo de acuerdo con la actualización más reciente del plan de adquisiciones aprobado por el Banco. Se prevé la incorporación de un especialista en adquisiciones en la Unidad de Ejecución del Programa.

c) Gastos elegibles del financiamiento

- 3.20 En adición a gastos de inversión por medio de obras, bienes y consultoría serán elegibles del financiamiento los incentivos productivos asociados con la recuperación de inmuebles privados, la adquisición de inmuebles con el objeto de recuperarlo, y los incentivos productivos asociados con la promoción de desarrollo económico (véase párrafo 2.6 y 2.10). También serán elegibles los subsidios de mejoramiento básico de viviendas deterioradas ubicadas en los EPI y los subsidios asociados con la reconversión de conventillos (párrafo 2.6). Los

otros gastos aquí presentados serán elegibles para desembolsos conforme se pongan en vigencia los ROE que los regulan, previa concordancia del Banco.

D. Operación y mantenimiento

- 3.21 El ejecutor se comprometerá a incluir en los convenios con los co-ejecutores y entidades beneficiarias, el compromiso de que las obras y equipos financiados con recursos del Programa serán operados y mantenidos de acuerdo a normas técnicas y prácticas financieras generalmente aceptadas. De verificarse lo contrario, el Ejecutor deberá promover las medidas necesarias para que las deficiencias sean corregidas.

E. Período de ejecución y calendario de desembolsos

- 3.22 Se prevé un período de ejecución del Programa de seis años de duración, con una distribución de desembolsos conforme el Cuadro III-4 a continuación.

Cuadro III-4
Cronograma de ejecución

Año	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Total	3,3	9,0	15,0	16,0	14,0	9,7	6,0	73,0
%	5%	12%	21%	22%	19%	13%	8%	100,0%

F. Reconocimiento de gastos

- 3.23 Con relación a los gastos incurridos en forma anticipada a la aprobación del préstamo, pero dentro de los 18 meses anteriores a dicha aprobación, el Banco podrá reconocer gastos previos a la firma del Contrato de Préstamo con cargo a la contrapartida asignada al Programa por un monto de hasta US\$4,5 millones, relativos a la compra de equipamiento, la campana de comunicación, obras y estudios de pre-facibilidad y diseños, siempre que se hayan cumplido procedimientos de adquisiciones sustancialmente iguales a los contemplados en el Contrato de Préstamo.

G. Fondo Rotatorio

- 3.24 El fondo rotario para el Programa sería de hasta el 10% del monto del financiamiento, dimensionado en función de las necesidades del Programa y de las características del flujo financiero previsto.

H. Auditoria

- 3.25 Dentro de los 120 días posteriores a la finalización de cada año fiscal, el prestatario, por medio de la UEP, deberá presentar los estados financieros del Programa auditados por la Contraloría General de la República.

I. Seguimiento y evaluación de resultados

- 3.26 La Matriz del Marco Lógico del Programa (Anexo I) define un conjunto de indicadores, los que serán utilizados para el monitoreo y evaluación del Programa. La UEP será responsable de montar y administrar los sistemas de información que permitan dar seguimiento a los indicadores y otras informaciones requeridas para poder evaluar el Programa. **Dentro de los primeros 12 meses de la vigencia del contrato de préstamo la UEP deberá haber implantado un sistema de seguimiento y evaluación, en conformidad con términos de referencia acordados con el Banco.**
- 3.27 Como parte del seguimiento del Programa se realizará una evaluación intermedia independiente de proceso y de resultados, que incluirá el avance en la ejecución de los componentes y de los indicadores especificados en el Marco Lógico. **Al finalizar los 36 meses de la ejecución, o al constatar el desembolso del 50% de los recursos, cualquiera que ocurra primero, el Oranismo Ejecutor contratará una firma especializada independiente para realizar la evaluación de medio término del Programa, de conformidad con términos de referencia acordados con el Banco.**
- 3.28 También ha sido concordada con el prestatario la realización de una evaluación final que medirá el avance en el logro de los objetivos y que extraigas lecciones aprendidas del proceso de ejecución del Programa. **Dentro del plazo de seis meses antes de la fecha del último desembolso o al constatar el desembolso del 80% de los recursos del financiamiento, cualquiera que ocurra primero, el prestatario contratará una firma especializada independiente para realizar la evaluación final del Programa, de conformidad con términos de referencia acordados con el Banco.**

IV. VIABILIDAD Y RIESGOS

A. Justificación

- 4.1 El diseño del Programa se basó en estudios con profundidad referidos al diagnóstico de la situación de la ciudad de Valparaíso, en sus ámbitos urbanísticos, económicos, sociales, institucionales y ambientales, y en la identificación y evaluación de impactos y rentabilidad social de tres grandes sectores emergentes para la recuperación de la ciudad: el turismo cultural-patrimonial, la ciudad universitaria y el potencial de desarrollo inmobiliario asociado a segundas viviendas. Se incorporaron criterios territoriales que enfatizaron la localización del patrimonio urbano, el estado de deterioro del mismo y su potencial para atraer nuevas actividades económicas y áreas con disponibilidad de terrenos para desarrollos inmobiliarios ligados a la expansión de la actividad universitaria y el proyecto de apertura del borde costero.
- 4.2 Se proyecta que el Programa contribuirá substantivamente durante el quinquenio 2006-2010 a la creación de aproximadamente 13 mil nuevos empleos y a un

aumento de aproximadamente 10% en el ingreso familiar, con lo cual se considerará que es, desde un punto de vista socio-económico, altamente rentable.

- 4.3 Adicionalmente, desde un punto de vista técnico, el proyecto urbanístico que orienta las intervenciones públicas de rehabilitación de Valparaíso está bien concebido y se ajusta a las mejores prácticas internacionales para este tipo de operaciones urbanas. Está concebido para consolidar e impulsar el proceso de recuperación que se ha iniciado en la ciudad. Las intervenciones propuestas son complementarias a las iniciativas en curso o propuestas por otras entidades públicas y privadas, principalmente la mitigación de los conflictos de acceso al puerto, en ferrocarril metropolitano y el desarrollo del frente costero de la ciudad.
- 4.4 Durante la preparación del Programa, se realizó un extenso proceso de consulta con la ciudadanía (incluyendo personal de servicios públicos, empresarios, académicos, y OSC, comunidades de vecinos) con el objetivo de dar a conocer las líneas de intervención del Programa y conocer sus percepciones al respecto. Se utilizaron diversas metodologías participativas, pertinentes a cada uno de los grupos consultados, y la información recopilada fue discutida con las autoridades chilenas. El resultado del proceso participativo ha sido una muy alta incorporación de las sugerencias de la ciudadanía en el diseño del Programa, lo que da una fuerte credibilidad y apoyo por parte de todos los interesados.

B. Viabilidad del Programa

1. Esquema de ejecución

- 4.5 Si bien el Ejecutor del Programa es el organismo nacional SUBDERE, el esquema de ejecución propone apropiadamente centrar la ejecución directa de las inversiones en la IMV (le corresponde ejecutar aproximadamente 50% del valor del Programa), para lo cual se prevé que esta entidad crearía una unidad sub-ejecutora con los sistemas y recursos humanos necesarios para que asuma las responsabilidades requeridas. Al mismo tiempo, el Ejecutor mantendrá una UEP, con la consigna de asesorar, planificar, coordinar y monitorear el cumplimiento del contrato de préstamo. Este esquema responde al análisis institucional llevado a cabo por el Banco y a las recomendaciones de los consultores contratados para ese propósito. Otros co-ejecutores serán incorporados para la ejecución de inversiones, conforme se requieran. En todos los casos se ha verificado que los distintos co-ejecutores tienen la facultad legal para realizar las acciones programadas. Por estos motivos, el esquema de ejecución propuesto, que deriva la estructura y capacidades de los distintos actores y se fundamenta en un análisis institucional y legal, se considera viable desde el punto de vista técnico.

2. Viabilidad de los proyectos

- 4.6 Con el objeto de determinar los criterios de elegibilidad a incluir en el ROG para la elegibilidad de los EPI y sus inversiones, se examinó el EPI Barrio Puerto - Santo Domingo y sus sub-proyectos. También se examinaron las inversiones

propuestas para los sistemas de residuos sólidos y control de plagas de la ciudad. Los resultados se presentan en el Cuadro IV-1. Sobre esta base fue posible determinar las características de elegibilidad requeridas para el Programa, que se reflejan en el Cuadro III-1 y se incluyen en el ROG. Por otro lado, se concluye que el EPI Barrio Puerto - Santo Domingo es elegible en conformidad con los criterios elegidos. Asimismo, se considera que los sub-proyectos examinados de ese EPI son efectivamente necesarios para mejorar el espacio público y aumentar la conectividad entre los cerros, los miradores y el plan; están bien concebidos y se estima cumplirán satisfactoriamente los criterios de elegibilidad especificados en el Cuadro III-1. Igualmente, los proyectos para los sistemas de residuos sólidos y control de plagas, que se encuentran en un estado avanzado de preparación, se consideran viables. El primer conjunto de inversiones, a realizarse durante 2006, estará en condiciones de ser licitado a lo largo del primer semestre del 2006, en cumplimiento del cronograma previsto de desembolso (véase párrafo 3.22).

CUADRO IV-1 VIABILIDAD DE PROYECTOS							
Proyectos	ETAPA DE Preinversión	Inversione s/precios económicos	Viabilidad 1/				
			Económica		Técnica	Institucional- Financiera	Social- Ambiental
			Mínimo Costo	VANE			
		US\$ Miles		US\$ Miles			
A. ENTORNO PATRIMONIAL INTEGRADO BARRIO PUERTO - SANTO DOMINGO (Proyectos)							
Mejoramiento vías y espacios públicos							
1.Mejoramientos viales (Barrio Puerto)	Factibilidad	2,833	Si	1,153	Si	Si	Si
2.Espacios públicos vecinales (Senda Santo Domingo)	Factibilidad	290	Si	33	Si	Si	Si
3.Mejoramiento Quebrada (San Francisco)	Pre- Factibilidad	1,015	Si	42	Si	Si	Si
Mejoramiento de bienes inmuebles públicos							
4.Edificio Severín	Pre- Factibilidad	1,389	Si	54	Si	Si	Si
5.Rehabilitación del Mercado Puerto	Pre- Factibilidad	2,746	Si	141	Si	Si	Si
Mejoramiento de bienes inmuebles privados							
6.Mejoramiento de Viviendas (160 casas)	Pre- Factibilidad	1,023	Si	23	Si	Si	Si
7.Reconversión Conventillos (100 hogares)	Pre- Factibilidad	460	Si	na	Si	Si	Si
B. SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS DE LA CIUDAD							
1.Residuos sólidos domiciliarios	Factibilidad	2,591	Si	6,940	Si	Si	Si
2.Control de Plagas	Factibilidad	1,549	Si	925	Si	Si	Si
1/ Cumple o se prevé que cumplirá satisfactoriamente con los criterios de elegibilidad estipulados del Cuadro III-1.							

3. Viabilidad financiera

Cuadro IV-2

4.7 En Chile los municipios no pueden endeudarse por lo que los recursos de la contrapartida y el repago de la deuda con el Banco provendrán de Gobierno Nacional³. La capacidad de repago de esta deuda, y de la provisión de fondos de contrapartida para el Programa está garantizada. El análisis financiero de las políticas y acciones municipales contempladas en el Programa, indica que la Municipalidad contará con los recursos necesarios para la operación y mantenimiento de las inversiones municipales incluidas en el Programa.

Ítems e Indicadores US\$ millones de 2004	Promedio 2000-2004 (Base)	Promedio 2006-2015
1. Ingresos	31.0	35.7
- de operación	18.5	23.5
- transferencias	3.2	3.2
- otros (incluyendo caja)	9.3	9.3
2. Gastos	32.7	28.1
- personal y prestaciones	9.7	9.7
- bienes y servicios	12.7	11.0
- transferencias a privados	4.2	4.2
- inversión real	3.2	3.2
3. Resultados e indicadores		
- Superávit/Déficit primario (+/-)	-2.0	3.5
- Deuda (Acumulada).	18.0	2009 = 0.0
- Servicio Deuda	0	8.0
- Empleados por mil habitantes	5,0	2,6

4.8 El Programa propone la entrega de recursos del orden de US\$6 millones anuales al ejecutor en los cinco años de su ejecución. Esta cifra es relativamente importante con respecto a las tendencias históricas de inversiones y transferencias. Ello permitirá, en principio, elevar el nivel de gasto municipal requerido para la renovación urbana y mantenimiento adecuado del stock patrimonial.

4.9 Los supuestos críticos de las proyecciones municipales – que son la expresión de la responsabilidad fiscal - aparte de la reingeniería institucional, que significará racionalizar la planta de nombrados y contratados, son: (i) refinancia su deuda de manera tal que en el año 2009 se elimina, (ii) mejora la recaudación de impuestos y tasas; y (iii) recupera parte del costo directamente de los beneficiarios (residuos sólidos y ascensores) y que la diferencia, con costos óptimos, serían subsidios presupuestados para los concesionarios o responsables por la provisión de los servicios.

4.10 La segunda columna del cuadro refleja la situación financiera actual, la cual no constituye un equilibrio de largo plazo sostenible, dado que implica un endeudamiento creciente en función de que los ingresos corrientes de la municipalidad no cubren los costos corrientes, de proveer servicios municipales adecuados, y el servicio de la deuda. La tercera columna del cuadro adjunto, situación financiera con el Programa, muestra que la municipalidad, de seguir los pasos necesarios (aumentar la cobertura y profundidad de cobranzas mediante actualización de los diversos catastros de predios y contribuyentes, y la reducción en los devengados no cobrados) puede salir del problema actual.

³ El Programa canaliza los recursos del eventual préstamo del Banco al Municipio a través de transferencias discrecionales no reembolsables.

- 4.11 Se desprende del análisis que: (i) fondos de contraparte para el presente Programa estarán disponibles debido a que existen recursos abundantes en la Nación para efectos de transferencias discrecionales a los municipios en general y a Valparaíso en particular; y (ii) el impacto positivo de las medidas de ajuste y reformas en las finanzas municipales permite proyectar que la IMV tendrá la capacidad de proveer los recursos para mantener y operar los servicios municipales y el patrimonio monumental que está siendo mejorado con el Programa.

4. Viabilidad ambiental y social

- 4.12 Se estima que las actividades del Programa tendrán un impacto importante en la generación de nuevos empleos en la ciudad y en la disminución de la pobreza, y que los aspectos ambientales son positivos. Los eventuales impactos negativos son menores y temporales, y se derivan principalmente de las actividades propias de la construcción, respecto a las cuales las normas y prácticas de construcción chilenas son adecuadas para mitigarlos. La Estrategia Ambiental y Social (ESS) del Programa se concretizó a través de la preparación de una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Programa que obtuvo comentarios de los ciudadanos con su puesta a disposición al público en sitio www.valparaíso-opina.cl y en las oficinas del Ejecutor, del 11 de julio al 04 de agosto de 2005. La EAE concierne: (i) el marco legal e institucional ambiental en que se inserta el Programa; (ii) el diagnóstico físico, ambiental y social; (iii) el apoyo a la viabilidad y sostenibilidad estratégica del Programa, identificando “oportunidades ambientales”; (iv) la viabilidad y sustentabilidad ambiental de los proyectos a ser financiados; (v) el apoyo a la participación ciudadana; y (vi) el desarrollo del Sistema de Gestión Ambiental del Programa (SGA) que se integra al ROG. Los resultados de la EAE y el Programa de Participación están descritos en el Plan de Manejo Social y Ambiental del Programa (ESMR).

C. Clasificación SEQ y PTI

- 4.13 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).

D. Beneficios e impactos

- 4.14 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.

- 4.15 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 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 disponer de un mejor lugar de visita y recreación; (iv) beneficios a la población que adquiere propiedades en la ciudad como segunda residencia; y (v) beneficios a la población económicamente activa, la que dispondrá de mayor número de puestos de trabajo y mejor remuneración.

E. Riesgos

- 4.16 Los principales riesgos que enfrenta el Programa son: (i) la posible falta de coordinación en la ejecución entre los varios actores institucionales, que se mitiga mediante la implantación de una estructura de ejecución que: (a) fue consensuada con las principales autoridades institucionales; (b) presenta niveles de decisión y supervisión graduados y consistentes; (c) cuenta con un *Directorio de Programa*, compuesto por las principales agencias de gobierno involucradas (SUBDERE, IMV, DIPRES); y (d) propone una *UEP* dependiente de la SUBDERE, que colaborando con los subejecutores, particularmente con IMV, velará por la planificación, coordinación, monitoreo y seguimiento de las actividades del Programa; (ii) la posibilidad que las inversiones públicas programadas, el desarrollo de una normatividad clara, el desarrollo de un programa de eventos festivos y culturales de atracción masiva y los incentivos productivos ofrecidos no sean, de por sí, suficientes para atraer inversiones privadas esperadas, lo cual será mitigado por la adopción de una estrategia flexible y pro-activa por parte de la UEP y el Municipio que incluye, entre otros, eventos de consulta y concierto con el sector privado y actividades de promoción y atracción de negocios en sectores estratégicos, así como un fortalecimiento institucional del IMV destinado a asegurar que la ciudad cuente con los estudios, instrumentos y capacidad 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 sustentables, 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 comunicación y de participación pública.

ANEXO

MARCO LÓGICO

APENDICE

RESOLUCIÓN

MARCO LOGICO*
RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO
(CH-L1004)

Resumen Narrativo de Objetivos	Indicadores Verificables Objetivamente	Meta						Línea de Base	Medios de Verificación	Supuestos
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Valor (año)		
FIN Aumentar el empleo, ingreso y bienestar de la población en la Comuna de Valparaíso	Ocupados Ingreso familiar promedio (US\$, dic. 04) %Pobreza	90 mil	92 mil US\$765	94 mil	96 mil US\$849 16%	97 mil	100 mil US\$900 15%	87 mil (04) US\$685 (03) 20,1% (03)	Procesamiento datos encuestas de empleo del INE (trimestrales). Procesamiento encuesta CASEN (disponible cada dos años).	Apoyo político para el desarrollo del programa continúa significativo. Chile mantiene tasa de crecimiento positiva sobre 5%.
PROPÓSITO Contribuir a la revitalización de la ciudad de Valparaíso y poner en valor el patrimonio urbano de la ciudad.	Gasto total de turistas en la ciudad (millones, US\$, dic. 04) Gasto total de estudiantes de educación superior en servicios provistos en la ciudad (millones,US\$, dic. 04) Número de patentes de negocio otorgados para áreas EPI (acumulado) Has. de sitios eriazos o en usos blandos			US\$77 US\$92 3			US\$104 US\$108 50 10 hás.	US\$51 (03) US\$77 (03) Na 33,5 hás	Estadísticas y encuestas de SERNATUR Encuesta especial de gastos de estudiantes de educación superior. Depto. Rentas Municipales, IMV Catastro municipal y catastro MINVU.	Las intervenciones propuestas son adecuadas para atraer las inversiones y la nueva demanda habitacional privadas esperadas. La comunidad participa, y el sector de PYMES del sector privado hace suyo y apoya el programa. MINVU, CORFO, y MOP mantienen su ritmo de inversión en la ciudad.

* El marco Lógico es sujeto a actualización anual durante la ejecución del Programa en lo que se refiere a indicadores y metas.

MARCO LOGICO RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO (CH-L1004)												
Resumen Narrativo de Objetivos	Indicadores Verificables Objetivamente	Meta						Línea de Base Valor (año)	Medios de Verificación	Supuestos		
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6					
1.Recuperación Urbana												
1.1 Entornos Patrimoniales Integrados**	Número de EPI diseñados y aprobados (acum.) Número de EPI concluidos(acum.) Proyectos ejecutados: • EPI 1: Rehab. Mercado Puerto Mejor. Quebrada San Fco. Rehab. Edif. Severín • EPI 2. Recup. Asc. Artillería EPV Artillería Mejor. Pza. Aduana • EPI 3. EPV Cerro Toro Recup Asc. Cordillera EPV Cerro Cordillera • EPI 4. Recup. Asc. Peral Co. Alegre y Concep. Recup. Pza. Sotomayor • EPI 5. Mejoram. Av. Brasil Mejoram. Av. Argentina Número de viviendas mejoradas (acum..) Número de familias en conventillos beneficiadas (acum.) Número de Edificios Emblemáticos restaurados y en funcionamiento (acum.)	4	5				4	5	Informes de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programa			

MARCO LOGICO RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO (CH-L1004)										
Resumen Narrativo de Objetivos	Indicadores Verificables Objetivamente	Meta						Línea de Base	Medios de Verificación	Supuestos
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Valor (año)		
1.2.1 Residuos sólidos	Sistema de gestión mejorado (Contrato con operadora privada materializado o equivalente) Número de micro basurales en la ciudad		✓	16	10	8	5	84 (02)	Informe Municipalidad	
1.2.2 Control plagas urbanas	Número de perros callejeros						25.000	50.000 (04)	Informe Municipalidad	
1.2.3 Señalización	Señalización realizada en área patrimonial			50%	100%				Informe SENATUR	
2. Desarrollo Económico y Socio Cultural										
2.1 Desarrollo económico	Nuevo Incentivo CORFO aprobado Número de empresas apoyadas (acum.) Plan Estratégico de Turismo sancionado y en observancia. Plan Estratégico de Desarrollo de Ciudad Universitaria sancionado y en observancia. Propuesta de una institucionalidad para desarrollar iniciativas conjuntas publico – privadas realizada		✓ ✓ ✓	5 ✓	20 	60 	80 	Na	Informe Unidad Ejecutora del Programa	Condiciones económicas adecuadas para estimular la demanda de recursos. Consenso oportuno entre autoridades para sancionar planes.
2.2 Desarrollo Socio Cultural	Número docentes capacitados en patrimonio cultural (acum.) Número de unidades vecinales ejecutando iniciativas comunitarias financiadas por el programa. (acum.)		50 5	100 20	400 100	600 150	800 150	Na Na		Incorpora iniciativa en planes de desarrollo. El Área de Desarrollo Comunitario del Municipio tiene equipo fortalecido.

MARCO LOGICO RECUPERACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE VALPARAÍSO (CH-L1004)										
Resumen Narrativo de Objetivos	Indicadores Verificables Objetivamente	Meta						Línea de Base	Medios de Verificación	Supuestos
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Valor (año)		
3. Desarrollo Institucional IMV	Nueva organización municipal implementada	✓							Informe de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programa Estados Financieros del Municipio Informe de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programa	Continúa voluntad política para reestructurar y operar la nueva institucionalidad. Se han logrado acuerdos con los principales agentes involucrados y se cuenta con la normativa requerida . Ingresos totales no disminuyen. Se refinancia exitosamente deuda municipal, mejora recaudación de impuestos y tasas significativamente, se recupera parte del costo de los servicios, y los concesionarios o responsables reciben del municipio los subsidios o presupuestos requeridos para la provisión de los servicios
	Sistemas de gestión e informáticos contratados e implementados	✓								
	Racionalización de RRHH implementada	✓						na		
	Inversión municipal por habitante (US\$, dic. 04)	10	10	10	10	11	12	9,9 (04)		
	Ingresos propios /ingreso total (%)	62%	63%	63%	65%	66%	66%	62% (04)		
	Gasto municipal por habitante (US\$, dic. 04)	109	108	108	109	110	112	129 (04)		
	Personal por mil habitantes	4,2	3,3	3,3	3,1	2,8	2,5	5,2 (04)		
	Déficit municipal eliminado			✓						
	Deuda municipal saneada			✓						
4. Comunicación y participación	Plan Director del Área Patrimonio de la Humanidad Sancionado		✓						Informe de evaluación por parte de Unidad Ejecutora del Programa	
	Avance acumulado Plan de Comunicaciones	20%	30%	40%	60%	80%	100%			
	Asistentes a actividades de participación del programa (acum.)	800	1.200	2.100	3.400	4.600	6.000			

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Chile. Préstamo /OC-CH a la República de Chile
Programa de Recuperación y Desarrollo
Urbano de Valparaíso

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco, o al representante que él designe, para que, en nombre y representación del Banco, proceda a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con la República de Chile, como Prestatario, para otorgarle un financiamiento destinado a cooperar en la ejecución de un programa de recuperación y desarrollo urbano de Valparaíso. Dicho financiamiento será por una suma de hasta US\$25.000.000, procedente de los recursos de la Facilidad Unimonetaria del Capital Ordinario del Banco, y estará sujeto a los Plazos y Condiciones Financieras y a las Condiciones Contractuales Especiales del Resumen de Proyecto de la Propuesta de Préstamo.