

**UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA | DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA
MAGISTER EN REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA SOSTENIBLE**



**UNIVERSIDAD TECNICA
FEDERICO SANTA MARIA**



SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE

**TESIS DE MAGISTER
FERNANDA GONZÁLEZ PINO**

**DIRECTORA DE TESIS
DRA. MARCELA HURTADO SALDÍA**

2026



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD DE MONOGRAFÍA A REPOSITORIO ACADÉMICO

1.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO ACADÉMICO

Tipo de monografía (marcar una opción): Memoria o trabajo de título Tesis de Postgrado

Título del trabajo: SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Nombre del candidato(a): FERNANDA BELÉN GONZÁLEZ PINO

Carrera / Grado: ARQUITECTURA / ARQUITECTA Y MAGISTER EN REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA SOSTENIBLE

Campus: CASA CENTRAL VALPARAÍSO Departamento: ARQUITECTURA

2.- VALIDACIÓN DEL PROFESOR GUÍA/DIRECTOR DE TESIS

Yo, DRA. MARCELA HURTADO SALDÍA, en mi calidad de profesor(a) guía/director(a) del trabajo académico mencionado anteriormente **DEJO CONSTANCIA** que:

- He revisado esta versión del documento y corresponde a la versión final aprobada del trabajo.
- El trabajo cumple con los requisitos académicos y de formato establecidos por la institución.

3.- EVALUACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD POR PROPIEDAD INDUSTRIAL (marcar una opción)

El trabajo **NO contiene** información que amerite confidencialidad y puede ser publicado de inmediato en repositorio con acceso abierto.

El trabajo **CONTIENE** información con potenciales implicancias de propiedad industrial o intelectual y requiere un periodo de confidencialidad (**embargo**) por (marcar una opción):

6 meses 12 meses 2 años 3 años 5 años 10 años

Fundamentación de la necesidad de confidencialidad (obligatorio si se solicita embargo):

4.- FIRMAS

Profesor(a) guía o director(a) de memoria o tesis:

Fecha: 27 DE ABRIL DE 2026

Firma: 

Marcela Hurtado Saldías

Estudiante o Candidato(a):

Fecha: 27 DE ABRIL DE 2026

Firma: 

Este formulario debe ser insertado como página 2 de la memoria o tesis, completado y firmado por estudiante y profesor(a) antes de la entrega en portal PRISMA de Biblioteca USM.

AGRADECIMIENTOS

Lo que no se valora, se pierde.

A mis padres y abuelos,
a mi familia y amigos que me acompañan.
A Victor que no dejó que me rindiera.

En especial a Marcela y David por esos necesarios empujones para
terminar este proceso.

RESUMEN

Ante la identificación de una brecha en los instrumentos existentes para evaluar la pérdida de valor en el patrimonio cultural arquitectónico chileno, esta tesis integra los lineamientos del Marco de Sendai (2015-2030) (Naciones Unidas, 2015) y la gestión de riesgos de desastres. Se construye un marco teórico que revisa críticamente el concepto de valor. Subjetivo, contextual y cambiante, incorporando dimensiones socioculturales y económicas, con aportes desde la academia y las instituciones afines al patrimonio.

Se analizan metodologías de valoración y estimación de pérdidas para seleccionar indicadores que muestren los cambios en los valores patrimoniales. Los desastres marcan un “antes y después” en los bienes culturales, mientras la etapa de recuperación revela variaciones en valores e indicadores. El resultado es un conjunto de fichas de evaluación flexibles, con indicaciones de llenado y aplicación, adaptables a diversos contextos y tipos de patrimonio cultural arquitectónico.

La herramienta se aplicó a cuatro casos en Valparaíso: edificio Subercaseaux, edificio Luis Cousiño, edificio fábrica de cecinas Sethmacher y edificio habitacional Almirante Riveros, con historias y circunstancias diversas. Esta prueba validó su capacidad para registrar pérdidas de valor entre etapas (fichas A-D), identificando ajustes y recomendaciones para usos futuros.

Los hallazgos demuestran el potencial de las fichas para priorizar decisiones en la gestión patrimonial chilena, aportando un insumo técnico clave para la protección y conservación del patrimonio arquitectónico nacional.

Palabras claves:

Valor, Patrimonio Cultural arquitectónico, pérdida de valor, Valparaíso.

ABSTRACT

Given the identified gap in existing instruments for assessing the loss of value in Chilean architectural cultural heritage, this thesis integrates the guidelines of the Sendai Framework (2015-2030) (United Nations, 2015) and disaster risk management. A theoretical framework is constructed that critically reviews the concept of value—subjective, contextual, and ever-changing—incorporating sociocultural and economic dimensions, with contributions from academia and heritage-related institutions.

Valuation and loss estimation methodologies are analyzed to select indicators that reflect changes in heritage values. Disasters mark a “before and after” for cultural assets, while the recovery phase reveals variations in values and indicators. The result is a set of flexible assessment forms, with instructions for completion and application, adaptable to diverse contexts and types of architectural cultural heritage.

The tool was applied to four cases in Valparaíso: the Subercaseaux Building, the Luis Cousiño Building, the Sethmacher Sausage Factory Building, and the Almirante Riveros Residential Building, each with its own distinct history and circumstances. This test validated its ability to record value losses between stages (A-D records), identifying adjustments and recommendations for future uses.

The findings demonstrate the potential of these records to prioritize decisions in Chilean heritage management, providing a key technical input for the protection and conservation of the nation’s architectural heritage.

Keywords:

Value, Architectural Cultural Heritage, loss of value, Valparaíso.

INDICE DE CONTENIDOS

I.	INTRODUCCIÓN	01
	PROBLEMÁTICA, PREGUNTA Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	03
	Pregunta y objetivos	05
	METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	06
II.	CUERPO DE LA TESIS	
	CAPÍTULO 1 VALORES DEL PATRIMONIO CULTURAL	09
	1.1 CONCLUSIÓN Y SÍNTESIS LOS VALORES RECOGIDOS	18
	CAPÍTULO 2 REVISIÓN CRÍTICA DE METODOLOGÍAS DE ESTIMACIÓN DE VALORES. INDICADORES Y CÓMO APLICARLOS	25
	CAPÍTULO 3 GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y LA PÉRDIDA DE VALOR	32
	CAPÍTULO 4 PROPUESTA METODOLÓGICA DE EVALUACIÓN DE LA PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO	37
	4.1 Etapa Antes del desastre	38
	4.2 Etapa Desastre	44
	4.3 Etapa Recuperación	46
	4.4 Etapa Después del desastre	48
	CAPÍTULO 5 APLICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LA PÉRDIDA DE VALOR EN CASOS DE ESTUDIO DEL PATRIMONIO CULTURAL CHILENO	52
	5.1 Caso 1: Edificio Subercaseaux	54
	5.2 Caso 2: Edificio Luis Cousiño	60
	5.3 Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher	66
	5.4 Caso 4: Edificio habitacional Almirante Riveros	70
	CAPÍTULO 6 RESULTADOS DE LA METODOLOGÍA. APLICABILIDAD Y ADAPTACIONES	72
III.	CONCLUSIONES	77
IV.	REFERENCIAS	80
	Referencias bibliográficas	80
	Referencias de figuras	82
	Referencias de tablas	83
V.	ANEXOS	84
	ANEXO 1: Fichas de evaluación	84
	ANEXO 2: Indicaciones de llenado para las fichas	92
	ANEXO 3: Fichas aplicadas, Caso 1: Edificio Subercaseaux	98
	ANEXO 4: Fichas aplicadas, Caso 2: Edificio Luis Cousiño	111
	ANEXO 5: Fichas aplicadas, Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher	121
	ANEXO 6: Fichas aplicadas, Caso 3: Edificio habitacional Almirante Riveros	128

INTRODUCCIÓN

Hoy en el diseño de planes de gestión de riesgo de desastres para el patrimonio cultural, en particular para el patrimonio cultural arquitectónico, se emplean por lo general análisis con múltiples variables para establecer las medidas de acción necesarias y adecuadas para dicho patrimonio. Entre estas variables destaca, como elemento fundamental, el valor.

El valor en el patrimonio es la cualidad entregada por distintas organizaciones y actores que se encuentran relacionados al patrimonio, por lo que muchas veces resultan subjetivos y dinámicos, este valor representa las características especiales del bien, volviéndolo único y tanto su protección como conservación son temas que no se pueden obviar. Este valor del patrimonio cultural arquitectónico se encuentra estrechamente enlazado con el edificio, sitio o conjunto pues se ve materializado en sus atributos.

En la evaluación de sitios para ser ingresados a la Lista de Patrimonio Mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO, por su sigla en inglés), el valor adquiere un lugar importante, ya que estos sitios son seleccionados según sus Valores Universales Excepcionales (VUE), “...desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia...” (Naciones Unidas, 1972, pág. 2). Estos, como lo dice su título, son de interés de toda la humanidad (universal) y el carácter excepcional que, en un inicio, como plantea Christina Cameron (2005) se vio como “lo mejor de lo mejor” (Cameron, 2005, pág. 1) ahora ya es más bien “representativo de lo mejor” (Cameron, 2005, pág. 1). Con esto se entiende que el valor no es uno solo y único en el bien patrimonial, sino que los valores identificables son variados.

En distintas ocasiones se hace referencia a los valores que tienen los bienes patrimoniales, pero no se esclarece cómo estos son medidos o llevados a escalas donde se puedan comparar para la toma de decisiones de su destino. O simplemente, si se expresan, es de manera superficial y sin presentar de manera clara cómo se aplican en planes de gestión.

Por esta razón, el tema de esta investigación se enfoca en los valores del patrimonio cultural, en especial, la evaluación de la pérdida de estos tras un desastre, buscando una metodología de evaluación y ponderación de los valores y en particular la estimación de la pérdida de valor.

Actualmente en Chile se hace necesario tener herramientas para realizar evaluaciones completas y multifocal. Lo que ya se hace es aplicar un cálculo en términos monetarios o tasaciones de las pérdidas, por lo que no hay un

método sistematizado ni estandarizado para su aplicación a nivel nacional. En otros países las evaluaciones de valores, por lo general, son de tipo socio-cultural más que económico, enfocándose en las comunidades, sus prácticas y su contexto.

Una de las primicias de la conservación del patrimonio es dejar un legado para que las futuras generaciones puedan tener acceso, aprender y disfrutarlo. Por lo mismo para procurar mantener la autenticidad e integridad de los bienes patrimoniales, no se deben olvidar sus valores.

Para esto se analizará críticamente las metodologías empleadas tanto en el campo del patrimonio cultural arquitectónico como en otros afines para tener un panorama amplio de las posibilidades y establecer los pasos a seguir en su evaluación. Estas etapas o momentos en que se busca evaluar los valores del caso de estudio, se traerán desde lo planteado en el “Ciclo de la gestión del riesgo de desastres” (UNESCO; ICCROM; ICOMOS: UICN, 2014, pág. 14), que si bien como su nombre indica es aplicado en la Gestión de Riesgo de Desastres (GRD), establece momentos claves en la línea temporal de los bienes culturales con los desastres como punto de inflexión y estos son:

1) antes del desastre: donde se identifican los valores del patrimonio por evaluar.

2) después del desastre: donde se evalúa la pérdida de los valores.

Además de estos dos momentos se considerarán las etapas: caracterización del desastre, que para el ciclo de la GRD (UNESCO; ICCROM; ICOMOS: UICN, 2014) es el durante el desastre y el momento recuperación del bien, periodo considerado desde el control del desastre hasta la vuelta al funcionamiento del bien, en el momento después del desastre.

Con esta investigación se busca desarrollar una metodología de evaluación y análisis de valores que permita medir la pérdida de valor y que se materialice en una herramienta flexible, adaptable a distintos casos. Esta metodología deberá facilitar la comprensión y priorización de los valores presentes en los diversos patrimonios arquitectónicos, generando información clara y precisa para su aplicación a largo plazo. Con ello, será posible identificar las medidas de protección necesarias para orientar las acciones de conservación, rehabilitación o restauración, evitando así futuras pérdidas de valor.

PROBLEMÁTICA, PREGUNTA Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Con la adopción del Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030 (Naciones Unidas, 2015), se establecen metas globales y principios orientadores para la formulación de políticas y planes locales en gestión del riesgo. Este marco define como una de sus prioridades la necesidad de comprender el riesgo de desastres en todas sus dimensiones: vulnerabilidad, exposición, capacidades y amenazas.

En este contexto, el patrimonio cultural se reconoce como un componente esencial para la reducción del riesgo y el fortalecimiento de la resiliencia comunitaria, dado que su pérdida afecta no solo al entorno construido, sino también a la identidad, la memoria y la cohesión social.

La presente investigación se alinea con lo establecido en la medida d) del Marco de Sendai, que enfatiza la importancia de evaluar, registrar y difundir de manera sistemática la información relativa a las pérdidas ocasionadas por los desastres, así como de comprender sus efectos en las dimensiones económica, social, sanitaria, educativa, ambiental y en el patrimonio cultural, considerando la vulnerabilidad y el grado de exposición a amenazas específicas (Naciones Unidas, 2015). En este sentido, se asume como prioridad la sistematización de la información, de modo que su manejo por parte de los Estados contribuya a fortalecer la toma de decisiones en gestión del riesgo y en la protección del patrimonio cultural.

En el caso chileno, la implementación de estas directrices a través del la Política Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres, Plan Estratégico Nacional 2020-2030 (ONEMI, 2020) evidencia una brecha relevante: la necesidad de metodologías estandarizadas para evaluar la pérdida de valor en el patrimonio cultural arquitectónico tras la ocurrencia de desastres. Si bien existen mecanismos de cuantificación de pérdidas materiales o económicas, como es el caso del documento desarrollado por la CEPAL en conjunto al SERPAT para la estimación de los efectos en caso de desastre para bibliotecas, edificios patrimoniales y museos (Bello et al., 2023). Principalmente las evaluaciones de pérdida se realizan mediante tasaciones, donde estos enfoques no incorporan de manera suficiente la dimensión sociocultural. Pieza fundamental para comprender la magnitud del impacto y orientar adecuadamente los procesos de recuperación y reconstrucción. O lo que se realizan son evaluaciones de carácter completamente cualitativo, que solo evalúa la presencia de ciertos valores en el bien evaluado.

En esta misma línea, el Plan Nacional de Reducción del Riesgo de Desastres del Ministerio de Desarrollo Social y Familia con su Ficha Básica de Emergencia (FIBE) (2025) y la Metodología de priorización de obras de emergencia en Monumentos Nacionales desarrollado por el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) y el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio (2024) constituyen instrumentos clave para el levantamiento de información posterior a un evento.

La primera mediante encuestas que recogen datos sobre la vivienda, la composición del hogar y la apreciación del daño. No obstante, aunque el formulario incluye módulos específicos para evaluar daños en enseres y vivienda, la información se centra en el ámbito material y socioeconómico de los hogares, sin abordar de manera explícita los valores asociados a los bienes culturales arquitectónicos. En cuanto a la priorización de obras de emergencias esta metodología considera los factores de riesgo y relevancia de los distintos Monumentos Nacionales (MN), y en el factor de relevancia se puede entender que se considera el valor del bien evaluado en términos de qué tan relevante es para la comunidad.

Frente a este escenario, surge la necesidad de sistematizar una metodología que permita evaluar los distintos valores vinculados al patrimonio cultural arquitectónico (económicos, simbólicos, sociales, históricos, estéticos, espirituales, entre otros) y cuantificar su pérdida frente a un desastre. Esta evaluación debe integrar los diversos tipos de valor presentes en el bien y estimar su variación antes y después del desastre, de modo que los resultados constituyan un insumo técnico y de gestión para instituciones públicas, investigadores y equipos de emergencia.

La presente investigación responde a esta problemática mediante el diseño de una herramienta de evaluación orientada a recopilar, de forma sistemática y periódica, información sobre los valores de un bien patrimonial arquitectónico, considerando su grado de afectación y la magnitud de su pérdida. Este instrumento busca subsanar la ausencia de herramientas que integren de manera conjunta las dimensiones económica y sociocultural de los valores en el contexto nacional, contribuyendo así a una comprensión integral del patrimonio y de su vulnerabilidad frente a los distintos desastres que le pueden afectar.

PREGUNTA Y OBJETIVO

Pregunta de investigación:

¿Es posible implementar una herramienta de evaluación de valor multidimensional que considere tanto los valores socio-culturales como económicos para el patrimonio cultural arquitectónico con énfasis en la pérdida del valor post desastre en Chile?

Objetivo general:

Desarrollar una metodología para la evaluación de pérdida de valor en el patrimonio cultural arquitectónico de Chile, mediante la construcción de una herramienta de aplicación práctica (tipo encuesta), que permita identificar, comparar y cuantificar los valores patrimoniales antes y después de un desastre.

Objetivos específicos:

Revisar y categorizar los distintos tipos de valores patrimoniales (económicos y socio-culturales) presentes en la literatura especializada o afín al tema y en las metodologías internacionales de gestión del riesgo.

Identificar y definir indicadores que permitan evaluar la pérdida de valor en bienes patrimoniales arquitectónicos, considerando tanto los aspectos tangibles como intangibles.

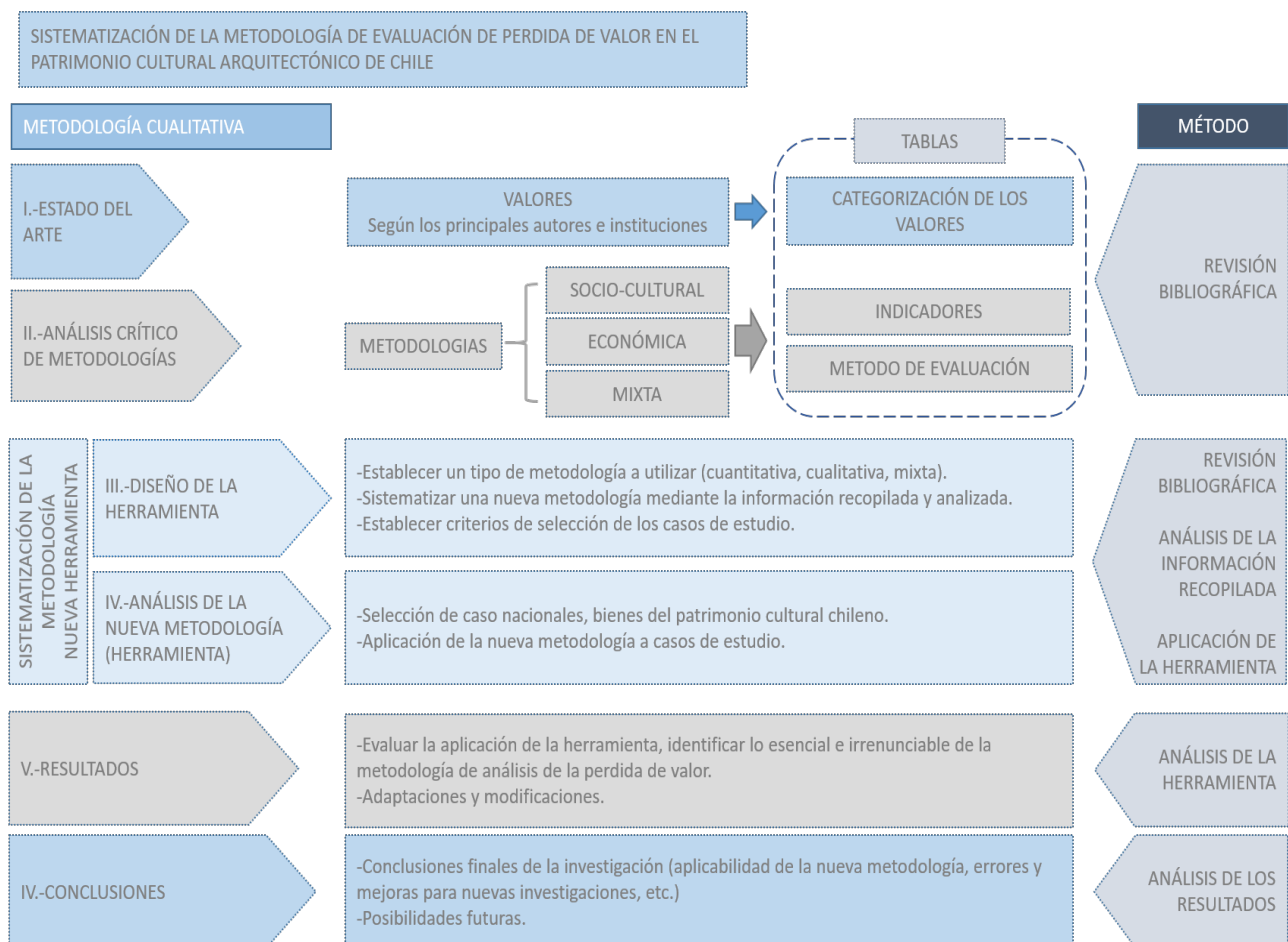
Diseñar y estructurar la herramienta tipo encuesta que sistematice la recolección y análisis de información sobre el estado y valor patrimonial antes y después de un desastre.

Proponer criterios de aplicación y validación de la herramienta, considerando su adaptabilidad a distintos tipos de patrimonio arquitectónico y contextos de afectación.

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación se llevó a cabo con una metodología cualitativa, mediante una recopilación de definiciones de valor según una serie de autores e instituciones representativas de diferentes etapas de la historia de la teoría de la conservación del patrimonio cultural mundial, y que en sus documentos cuenten con referencias a los valores.

Figura 1
Esquema metodología de la investigación. Fuente: Elaboración propia



En la etapa I. Estado del arte (fig.1) se revisaron distintos autores e instituciones que han propuesto categorías y marcos conceptuales para identificar y clasificar los valores asociados al patrimonio. Entre los aportes más tempranos se encontró a Aloïs Riegl (1903) y Cesare Brandi (1995 [1977]) que por mucho tiempo llevan siendo los principales teóricos sobre los monumentos y el patrimonio cultural, incluso siendo mencionados en variadas ocasiones por los otros autores e instituciones seleccionados para esta investigación. Entre ellos se encuentran Jukka Jokilehto (2016 [2008]) y Salvador Muñoz-Viñas (2003) con una visión más actualizada e influyente en las decisiones y lineamientos que se estarían empleando en la gestión y administración del patrimonio cultural mundial actualmente.

Además, se analizó el trabajo del economista Xavier Greffe (1998, 2014), quien desarrolló su investigación en torno a temáticas de patrimonio cultural con énfasis en el valor económico del patrimonio.

Otra fuente de información respecto al tema son las instituciones asociadas al patrimonio, su conservación y difusión, considerado al Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS, por su sigla en inglés) y el Instituto de Conservación Getty. Ya que con Jokilehto (2016 [2008]) se tendría en parte la visión de UNESCO, por ser uno de sus colaboradores más importante en investigaciones sobre estos temas.

De las ideas rescatadas de los autores e instituciones mencionadas se utilizaron sus definiciones de valor para categorizar y establecer relaciones entre los valores para su lectura rápida y desarrollar una línea temporal de sus cambios, aparición y obsolescencia. Estas tablas se realizaron teniendo en cuenta una categorización superior: valor socio-cultural y valor económico. De manera que se pudo obtener un panorama de qué se considera valor en el patrimonio cultural y de qué forma ha cambiado en el tiempo, tanto en su definición como aplicación para obtener una definición y clasificación contemporánea del concepto valor.

Además, para la etapa II. Análisis crítico de metodologías (fig.1) se utilizaron artículos realizados por otros autores con el fin de hacer una revisión crítica de sus evaluaciones de valor o aproximaciones a este tema teniendo en consideración tres focos: socio-cultural, económico y la mixtura de los dos anteriores.

En esta revisión se puso especial atención en la utilización de criterios, indicadores y métodos de evaluación para la estimación del valor y utilizarlos de base para la etapa III. Diseño de la herramienta (fig.1) de la elaboración de la herramienta de evaluación de la pérdida de valor para el caso local.

La herramienta desarrollada se aplicó a casos de estudio seleccionados en la ciudad de Valparaíso, considerando su condición de Sitio de Patrimonio Mundial (SPM) UNESCO y las particularidades de su tejido urbano. En este contexto, se seleccionaron cuatro casos dentro de Valparaíso que permiten ejemplificar los *momentos* clave definidos para la evaluación, bienes arquitectónicos que, a lo largo de su historia, han experimentado daños asociados a desastres (incendios, terremotos, abandono, entre otros).

Se considera un caso con recuperación post-desastre, otro sin recuperación, es decir, que permanece en mal estado de conservación (ruina) y los dos últimos casos que son los que se vieron afectados por un desastre común hace menos tiempo lo que permite una aproximación más real a la información del bien, conformando así una secuencia comparativa que permite observar las variaciones en los valores y, por ende, la pérdida de valor patrimonial, sobre la cual luego se plantea el proceso susceptible de ser sistematizado.

Por otro lado, una de las principales limitaciones metodológicas fue el acceso a información detallada de los inmuebles, especialmente en lo referido a usos específicos, inventarios de activos muebles, costos de operación y flujos económicos asociados a comercios y servicios, como también las inversiones realizadas en el último tiempo, por tratarse en muchos casos de datos sensibles que los propietarios o administradores prefieren no divulgar.

Frente a ello, se trabajó con la información disponible en fuentes públicas y, cuando fue posible, se complementó mediante estimaciones basadas en promedios de situaciones análogas o ajustadas según la escala y funcionalidad del bien analizado. Asimismo, se plantea que futuros testeos y aplicaciones de la herramienta debieran considerar otros contextos urbanos y territoriales, dado que en Chile existen marcadas diferencias geográficas, culturales, de capacidades técnicas y de disponibilidad de información, lo que hace necesario ir calibrando y refinando progresivamente la herramienta para mejorar su aplicabilidad y robustez en distintos escenarios.

CAPÍTULO 1

VALORES DEL PATRIMONIO CULTURAL

REVISIÓN DEL CONCEPTO DE VALOR SEGÚN LOS PRINCIPALES AUTORES E INSTITUCIONES REFERENTES DEL PATRIMONIO MUNDIAL CULTURAL, DESDE RIEGL A LA ACTUALIDAD

Desde la Edad antigua el concepto valor ha sufrido diversas variaciones según el contexto cultural y el autor que lo emplee. Según la Real Academia Española (RAE), el término valor tiene diversas acepciones que aluden tanto a la utilidad, aptitud de las cosas, como su dimensión de equivalencia en dinero o significación e importancia de una cosa, acción o palabra (RAE, 2025). Por su parte valorar se refiere a señalar el precio y a reconocer o estimar el mérito o la relevancia de algo. Utilizando como sinónimos evaluar, tasar, valorar, estimar y valorizar, entre otros (RAE, 2025).

En el caso de los valores observados en el patrimonio cultural estos conceptos han ido cambiado tanto en sus definiciones como en su aplicación e importancia. En adelante se podrán ver los conceptos: valores del patrimonio y valor patrimonial indistintamente, ya que no es considerado un valor en sí mismo, si no el conjunto de valores presentes e identificados en el patrimonio o bien cultural analizado.

Desde la antigua Grecia se ha identificado el *valor artístico* de las obras de arte y posteriormente con el desarrollo del imperio romano estos elementos de la Grecia clásica fueron utilizados para demostrar el poderío y la riqueza de una persona o familia importante (Gonzalez-Varas, 2006 [1999]). Es de esta forma como comienzan las colecciones privadas de arte, utilizando criterios estéticos de la época para su selección y así mismo por el hecho de ser obras de arte se entendía que contaban con un “*valor intrínseco*” (Gonzalez-Varas, 2006 [1999], pág. 24).

Durante el Renacimiento, los elementos clásicos tanto romanos como griegos, son elevados a la categoría de monumentos, identificando en ellos el *valor histórico y documental*, sumado al *valor artístico* que ya tendría. Como plantea Gonzalez-Varas (2006 [1999]) estos monumentos son objetos de contemplación y reflexión, evitando su uso original y solo enfocándose en sus cualidades históricas.

Así como plantea Gonzalez-Varas (2006 [1999]) luego de la revolución francesa, durante la Ilustración, surge la arqueología como una ciencia y se propone una protección de carácter Estado-nación a los monumentos histórico-artísticos que reflejaban la ideología que gobernaba en ese momento, y con este enfoque se reconocieron los monumentos medievales y surge la

Historia del arte, la cual realiza estudios de carácter científico a los monumentos histórico-artísticos. Con el surgimiento del patrimonio arqueológico se realizan levantamientos de ruinas de la antigüedad y a su vez se establece qué cosas deben ser consideradas “bellas”.

A partir de lo expuesto como contexto de los valores y su aparición a lo largo de la historia, la siguiente sección se centra en la revisión de autores clásicos que categorizaron y definieron diferentes conceptos para indicar distintos valores.

A continuación se presenta Aloïs Riegl con el “Culto moderno a los monumentos” (2017 [1903]) introduciendo la idea de que el valor de los monumentos no es inherente a los objetos, sino asignado por la sociedad en función de sus intereses y sensibilidades. Este planteamiento marcó un punto de inflexión al situar la valoración patrimonial dentro de un proceso cultural, en el que intervienen tanto la memoria colectiva como las transformaciones sociales. Mientras que el punto de vista económico no es considerado en su categorización, sino que más bien habla de un *valor instrumental* que puede ser asociado al *valor de uso* respecto a la función de cumplir con las necesidades de quien utiliza el inmueble, dejando de lado el *valor monetario*.

Riegl (2017 [1903]) con su visión academicista plantea que ve con mejores ojos lo que los expertos pueden decir sobre los valores, a diferencia de lo que las masas pueden identificar, describiéndolos como la masa ignorante que le entrega un *valor de novedad* en vez del *valor artístico* entregado por los estudiosos del arte, así mismo este valor artístico dependerá de la época de creación de la obra para ser catalogada entre *valor artístico absoluto* o *relativo*.

De la clasificación desarrollada por Riegl (2017 [1903]) se puede entender que los valores son distintos dependiendo de quién los identifique y que entre ellos mismos algunos valores tienen más peso que otros, por ejemplo, el *valor de bienestar físico* sobre el *valor de antigüedad*, existiendo una especie de priorización de valores. También se entiende que los valores son dinámicos y por lo cual cambiantes.

Este autor establece una diferencia entre *valor conmemorativo* y *valor de contemporaneidad*. El primero referido a la capacidad de recordar un momento del pasado, englobando el *valor de antigüedad* donde son visibles las huellas del paso del tiempo, “El culto al *valor histórico* debe, pues, cuidar de que el estado en que nos han llegado hoy los monumentos se conserven en la mayor medida posible, y ha de conducir por necesidad postular la intervención de la mano humana en el curso de la evolución natural para impedirla, deteniendo así el desarrollo normal de la actividad destructiva de las fuerzas naturales, siempre y cuando esté en poder humano.” (Riegl, 2017 [1903], págs. 58-59).

Y el *valor de contemporaneidad*, “se tenderá desde un principio a no considerar el monumento como tal, sino como una obra contemporánea recién creada, y a exigir por tanto también del monumento (viejo) la apariencia externa de toda obra humana (nueva) en estado de génesis, es decir, la impresión de algo perfectamente cerrado y no afectado por las destructoras influencias de la naturaleza.” (Riegl, (2017 [1903]), pág. 71).

Es con estos valores que surgen el *valor instrumental* y el *valor de bienestar físico*, que se posiciona sobre el *valor de antigüedad*, esto significa que no por querer conservar un bien se pondrá en peligro la integridad física de quienes lo utilicen.

Posteriormente, Cesare Brandi (1995 [1977]) aportó una mirada más estructurada al concepto de valor desde “La teoría de la restauración” (1995 [1977]), entendiendo el patrimonio como una obra que debe ser conservada en su integridad histórica y estética. Para Brandi (1995 [1977]), el arte resultaba ser un elemento esencial para la humanidad y que por lo tanto contaba con un *valor intrínseco* en sí mismo y que para su restauración se debían considerar tanto su *valor estético* como su *valor histórico* (Jokilehto, 2016 [2008]). Las obras de arte son “...producto humano realizado en un cier-

to tiempo y lugar, y que se encuentra en un cierto tiempo y lugar...” (Brandi, 1995 [1977], pág. 15).

Como plantea Muñoz-Viñas (2003) la crítica que se le hace a Brandi (1995 [1977]) es aplicable a los valores ya que da los lineamientos de la conservación solamente de obras de arte excluyendo diversos bienes que hoy en día también son considerados patrimoniales, un ejemplo claro es la arquitectura industrial donde su funcionalidad cumple un rol importante y para Brandi (1995 [1977]) la estructura es sólo un aspecto secundario, desplazando el *valor de uso* de las obras arquitectónicas a niveles inferiores.

Luego de la revisión de los conceptos de valor entregados por Riegl (2017 [1903]) y Brandi (1995 [1977]) ya en la segunda mitad del siglo XX la institucionalización del concepto de patrimonio amplió las dimensiones del valor hacia lo social y lo simbólico, ampliando el concepto de los autores anteriores consideraban desde una mirada academicista sin considerar la opinión de las comunidades asociadas a los bienes estudiados.

Documentos como la Carta de Venecia (ICOMOS, 1964) y la Carta de Burra (ICOMOS Australia, 1979, revisada en 2013) propusieron una aproximación más inclusiva, reconociendo la importancia de los *valores sociales, espirituales y de identidad colectiva*. Estas cartas promovieron la idea de que el patrimonio no solo pertenece al pasado, sino que tiene significado en la vida contemporánea de las comunidades, y que su conservación debe responder a esos valores vivos y cambiantes. En este marco, el valor ya no se entiende únicamente como una cualidad estética o histórica, sino como el resultado de una relación dinámica entre las personas y su entorno construido.

Autores contemporáneos como Mason (2002) y Throsby (2001) profundizaron en la naturaleza multifacética del valor patrimonial, proponiendo tipologías que agrupan *valores económicos y socioculturales*. Mason (2002) establece tipologías provisionales de valor, ya que como explica en su artículo, publicado por el Instituto de conservación Getty, los valores cambian a través del tiempo y están moldeados según factores de su contexto, generando incluso conflictos entre los valores. Distingue entre *valores de uso* y *valores de no uso*, resaltando que los bienes patrimoniales generan beneficios tanto tangibles (como el turismo o la inversión) como intangibles (como la identidad o el sentido de pertenencia). Throsby (2001), desde la economía cultural, sugiere que los bienes patrimoniales poseen una forma particular de “capital cultural”, que debe ser gestionado equilibrando criterios de eficiencia económica con consideraciones sociales y éticas. Ambas perspectivas coinciden en que el valor de los bienes patrimoniales no puede reducirse a su dimensión monetaria, sino que debe entenderse como un conjunto interdependiente de factores materiales, simbólicos y sociales.

Mason (2002) tiene dos grandes clasificaciones según características generales; uno en valores socioculturales, que son considerados el núcleo de la conservación del patrimonio ya que el valor se encuentra ligado a los bienes porque mantienen un significado para personas o grupos sociales, ya sea por su tiempo/edad (*valor histórico*), belleza (*valor estético*), arte (*valor artístico*) o por estar asociado a algún personaje significativo, evento o contribuye a algún proceso cultural o religiosos (*valor cultural/simbólico, valor social, y valor espiritual/religioso*).

Aunque los bienes patrimoniales que obtienen esta distinción desde su origen cuentan con la variable económica en el estudio, las caracterizaciones de sus valores no eran considerados, dando mayor importancia a los valores socioculturales.

En este caso los *valores económicos*, segundo grupo de valores, son medidos en términos traídos del análisis económico, siendo conceptualmente diferentes a los valores socioculturales. Mason (2002) identifica dos valores de este tipo, el *valor de uso* y el *valor de no-uso*.

El *valor de uso* se refiere al beneficio directo de utilizar el bien patrimonial, ya sea realizando una visita turística, haciendo uso de sus instalaciones

y principalmente por el beneficio que obtiene el usuario en cuanto a la experiencia que significa su visita; ya sea educativa, recreacional u otra, aquí existe una transacción con el administrador o dueño del bien que es visitado, como por ejemplo con el pago de una entrada (Mourato & Mazzanti, 2002).

Dentro del *valor de no-uso* Mourato y Mazzanti (2002) explican que estarían presentes el *valor de opción*: referido a la posibilidad de hacer uso de aquel bien en un futuro. *Valor de legado*: que va de la mano con el deseo de conservar un bien para las futuras generaciones. Y, por último, *valor de existencia*, referido a que se debe conservar el patrimonio por su propio bien (Mourato & Mazzanti, 2002), (Throsby, 2002).

Por otra parte, el cálculo del *valor económico* está referido al costo y beneficio del bien, es en términos de costo que se nos viene a la mente la forma de entenderlo concretamente ya que, por ejemplo, se puede observar en términos monetarios al pagar por la mantención de un edificio. Dejando los beneficios en una posición subjetiva y que dependerá de a quien se le pregunte.

Es por esto que el cálculo del *valor económico* se está haciendo más recurrente en las últimas décadas mejorando también las metodologías de evaluación de los *valores de no-uso* donde "...estos recursos culturales llamados de no mercado son evaluados por la sociedad, pero de una forma que no es traducible a ningún valor de mercado, por lo cual son externos al mercado." (Mourato & Mazzanti, 2002, pág. 51) (traducción propia). Generando relaciones y tensiones entre los diversos valores que coexisten en un mismo bien.

Para solucionar este problema de mercado algunas evaluaciones se están realizando con diversos métodos como encuestas o entrevistas donde se le dan valores monetarios utilizando, por ejemplo, casos hipotéticos para ir entrelazando conceptos de la evaluación de valores socioculturales con conceptos económicos y así lograr un completo análisis. Teniendo como finalidad no solo encontrar el precio del bien, como si se fuese a encontrar el precio de venta de un edificio, sino también obtener el valor considerando los beneficios que ese patrimonio está entregando a la comunidad.

La correcta evaluación de los valores económicos del patrimonio cultural permite a sus administradores asegurar la correcta protección del bien, evitando así la toma de decisiones apresuradas ante casos de desastres. Estableciendo previamente cuáles serán los recursos necesarios.

Además, un tema interesante es la competitividad de los patrimonios, punto que surge tras la pugna por recursos económicos de financiamiento público y/o privado, ya que se verán enfrentados en el mismo medio, con diferentes capacidades debido a sus diferencias en cuanto a su naturaleza, tipo de uso, etc. Viéndose reflejado en los beneficios que puedan entregar a futuro.

En cuanto a la relación existente entre el *valor sociocultural* y el *valor económico* en el patrimonio cultural Throsby (2002) menciona que un bien puede tener *valor económico* por existir, por ser un bien tangible y que representa un *valor monetario* pero que a su vez este valor económico puede ser argumentado por su *valor socio-cultural*. Por ende, existiría una relación causal donde "...valor cultural puede ser un determinante significativo del valor económico." (Throsby, 2002, pág. 104) (traducción propia). Entonces las evaluaciones de valores en el patrimonio cultural arquitectónico, tienen como deber considerar la variante económica ya que todo bien tangible cuenta con esta sin dejar de lado la variable sociocultural.

En el ámbito internacional, el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS, por su sigla en inglés), organización no gubernamental asociada a UNESCO, ha desempeñado un papel central en la conservación del patrimonio cultural y arqueológico a través de su red interdisciplinaria de expertos. Entre sus aportes se cuenta un documento orientado a esclarecer el concepto de Valor Universal Excepcional (VUE), noción clave para la nominación de sitios a la Lista del Patrimonio Mundial de UNESCO (ICOMOS, 2008). Desde la reunión de expertos de 1976, el debate ha resaltado que la evaluación del VUE debe apoyarse en *valores artísticos, históricos y tipológicos*, estos

últimos relativos a técnicas y tradiciones representativas de una cultura, lo que condujo a la formulación progresiva de criterios de inscripción ajustados a la diversidad de los bienes. El sistema vigente contempla diez criterios que abarcan bienes culturales, naturales y mixtos; la elegibilidad exige satisfacer al menos uno de ellos y cumplir, además, con condiciones de autenticidad e integridad, junto con la existencia de un sistema de gestión y protección adecuado. La definición adoptada en 2005 subraya que el VUE entraña un “carácter excepcional” que trasciende fronteras nacionales por su importancia para las generaciones presentes y futuras de toda la humanidad, lo que implica una responsabilidad compartida de protección a escala internacional (ICOMOS, 2008). A partir de la reunión de Kazán (2005), ICOMOS reconoce que tanto la conceptualización como la aplicación del VUE requieren revisiones periódicas para responder a nuevas exigencias, señalando así una concepción evolutiva de los estándares de valor y de las herramientas de evaluación.

En conjunto, las doctrinas y guías de ICOMOS revelan una preferencia metodológica por un enfoque socio-cultural de los valores, en el que los atributos históricos y artísticos operan como ejes estructurantes de los criterios de evaluación y de la noción misma de significación cultural. Esta preferencia no implica desconocer otras dimensiones, sino más bien ordenarlas en torno a la pregunta por el sentido compartido del bien y su proyección intergeneracional. Al situar la autenticidad, la integridad y la gestión como condiciones necesarias para el reconocimiento del VUE, ICOMOS establece un marco normativo que, por una parte, estandariza el lenguaje técnico de la valoración y, por otra, admite su actualización: los valores se definen en contexto, se jerarquizan en función de objetivos de conservación y se re-examinan a medida que cambian las expectativas sociales y el conocimiento disponible (ICOMOS, 1999) (ICOMOS, 2008).

Entre los enfoques contemporáneos sobre valoración patrimonial, la contribución de Jukka Jokilehto resulta especialmente significativa, no solo por su rol en documentos programáticos como los relativos al Valor Universal Excepcional de ICOMOS, sino por la forma en que replantea qué, cómo y para qué se “mide” el valor. En su publicación (2016 [2008]), Jokilehto sostiene que la medición del valor patrimonial sólo cobra sentido si se evalúa el impacto que ese valor produce en las distintas áreas asociadas al patrimonio; en otras palabras, no se mide el valor “en sí”, sino su performatividad contextual. Por ello, al estimar el valor de un bien, propone compararlo con otro de contexto similar y explicitar con claridad los atributos de cada bien, evitando relativismos metodológicos que disuelvan las referencias de comparación (Jokilehto, 2016 [2008]). Este punto de partida se articula con una premisa clave: los valores son “fundamentalmente, productos de la mente humana, basados en parámetros que se encuentran en los contextos relevantes socio-cultural y físico. Son producto de los procesos de aprendizaje y necesitan ser renovados por cada generación de individuos; por consiguiente, no son estáticos, sino que están sujetos a cambio a través del tiempo” (Jokilehto, 2016 [2008], p. 26). De ahí que el reconocimiento de valores esté anclado en comunidades o individuos asociados al bien, y que el experto, al evaluar, deba considerar el contexto amplio, incluyendo las valoraciones históricas previas.

La primera aproximación que hace a los valores del patrimonio es con el concepto de *valor de mercado* que, si bien en diferentes casos es aplicable en términos de precio al realizar una venta, este valor no es el único y sin duda no es el mismo que el *valor sociocultural*. “En cuanto a los objetos de patrimonio, más que proponer medir los valores patrimoniales, parecería más apropiado evaluar el impacto de su reconocimiento (En cursiva desde el texto). Los valores del patrimonio pueden identificarse como capas de percepciones (En cursiva desde el texto), asociadas a diferentes aspectos o atributos del recurso patrimonial.” (Jokilehto, 2016 [2008], pág. 27).

A partir de aquí, organiza los valores en dos conjuntos. Primero, los *valores culturales*, que incluyen: (i) el *valor de identidad*, fundado en el reco-

nocimiento público por parte de una comunidad o grupo; (ii) el *valor histórico-artístico* o *técnico-histórico*, más próximo al trabajo de los especialistas y sus investigaciones; y (iii) el *valor de rareza*, inicialmente identificado por profesionales en virtud de la antigüedad o singularidad y, con el tiempo, asumido y protegido por una administración responsable. Segundo, los “...valores socioeconómicos contemporáneos, incluyendo por ejemplo los valores funcionales relacionados con la utilidad, los **valores educativos** relacionados con el turismo, los valores sociales relacionados con la concienciación, y los valores políticos relacionados con las prioridades del régimen en particular.” (Jokilehto, 2016 [2008], p. 27).

La atribución de valores, subraya Jokilehto (2016 [2008]), es una práctica social ejercida por grupos de interés (stakeholders) que van desde individuos hasta organizaciones profesionales o políticas, escalonados según intereses y capacidad de incidencia. La diversidad de estos actores explica la pluralidad y, en ocasiones, la tensión, de perspectivas y, por ende, de valores reconocidos, que pueden cristalizar como “valores compartidos”. De allí su definición operativa de comunidad patrimonial: “Una comunidad patrimonial consiste en personas que valoran aspectos específicos del patrimonio cultural que desean, en el marco de la acción pública, mantener y transmitir a las generaciones futuras” (Jokilehto, 2016 [2008], p. 28). Este desplazamiento del énfasis, del juicio exclusivamente experto hacia la participación de comunidades, no elimina el papel de la pericia, pero la coloca en diálogo con otros saberes situados.

En coherencia con su mirada de impacto, Jokilehto (2016 [2008]) introduce la noción de “*valor público*” como la relación efectiva entre el público y un recurso patrimonial específico, proponiendo medir su incidencia mediante indicadores como número de proyectos, publicaciones o niveles de participación. Para su definición, plantea tres parámetros. El primero es el *intrínseco*: “valores asociados al recurso patrimonial en sí mismo (valores estéticos, históricos, sociales, científicos...)” (Jokilehto, 2016 [2008], pág. 28), cuyo impacto puede observarse en investigaciones, publicaciones y acciones de mantenimiento y conservación. El segundo es el *instrumental*: “...beneficios que las personas obtienen por la utilización del recurso (individuales, locales, nacionales...)” (Jokilehto, 2016 [2008], medibles, por ejemplo, en la cantidad y calidad de servicios que el bien ofrece. Y por último el parámetro institucional, “...actitudes adoptadas por instituciones públicas y por políticos para generar confianza y legitimidad en el patrimonio; éstas pueden ser iniciativas para educar a una comunidad y fomentar la toma de conciencia del público acerca de las cualidades y valores de un recurso patrimonial, lo que da lugar a un incremento de la participación en la protección del patrimonio...” (Jokilehto, 2016 [2008], pág. 28).

La tríada intrínseco-instrumental-institucional funciona así como una matriz para observar cómo el valor se activa, circula y se consolida en la práctica.

Si se compara este marco con los planteamientos de Riegl (2017 [1903]), emerge con claridad un cambio de enfoque. Riegl (2017 [1903]) postuló jerarquías de valores y defendió la primacía de criterios académicos, concesión al “*valor de antigüedad*” y, a la vez, límites en favor del “*bienestar físico*”. Jokilehto (2016 [2008]), sin negar la importancia del análisis experto, desplaza el centro de gravedad hacia la interacción entre múltiples agentes y hacia la evaluación de efectos en contextos concretos. En suma, la teoría de Jokilehto (2016 [2008]) refuerza una comprensión dinámica, relacional y públicamente verificable del valor patrimonial: los valores se construyen socialmente, se comparan por atributos y contextos homologables, y se legitiman en la medida convencional, acordado y concebido por un grupo de personas, o incluso, en ciertos casos, por una sola persona. Sobre estos objetos se vuelcan unos valores que en realidad corresponden a sentimientos, creencias o ideologías, es decir, a aspectos inmateriales de la realidad. Es una manera de hacerlos

tangibles, de manifestarlos de forma sensible, y el propio acto de la restauración es una forma de expresar una actitud hacia esos sentimientos o ideologías (Muñoz Viñas, 2003, pág. 40). Dado su carácter convencional, este valor es evaluado (e incluso parcialmente cuantificado) por quienes lo portan: para observadores externos puede resultar invisible o incomprensible, pero para los interesados ciertos elementos poseerán mayor poder simbólico que otros. El *valor historiográfico*, por su parte, cumple un doble papel: para las personas comunes, el objeto funciona como símbolo que condensa episodios de la historia del grupo; para el historiador, actúa como indicio o “prueba”, fuente de datos. Así, “Los objetos históricos son aquellos que resultan útiles para la Historia (los objetos historiográficos), pero también aquellos que son útiles para recordar sus momentos más destacados, aunque no sean útiles para la historia (los objetos conmemorativos). Sin embargo, también se restauran objetos con *valor historiográfico potencial* y con *valor conmemorativo privado*. Para admitir que lo que caracteriza a los objetos de Restauración es su carácter histórico se haría necesario entender por “historia” no sólo la Historia de la que se ocupan los historiadores, sino también la suma de los miles de millones de *historias* (cursiva desde el texto) de cada persona, lo que obligaría a incluir en esta categoría la práctica totalidad de los objetos” (Muñoz Viñas, 2003, pág. 31). La noción de potencial es decisiva: hay objetos que no nacen como indicios históricos, pero pueden llegar a serlo, lo que aconseja prudencia y apertura en la toma de decisiones.

En conjunto, el enfoque de Muñoz-Viñas (2003) desplaza la centralidad exclusiva de la academia hacia una ecología más amplia de actores y experiencias, donde la Historia “oficial” coexiste, y debe dialogar, con las historias vividas por comunidades e individuos. Al reconocer la pluralidad de valores (*altoculturales, identitarios, ideológicos, sentimentales*), afirmar su génesis subjetiva y atender a la mutabilidad de las funciones, su teoría re-configura la práctica de la conservación-restauración: no se trata sólo de conservar objetos, sino de sostener relaciones significativas, honrando los usos presentes y los sentidos simbólicos e historiográficos que hacen que esos objetos (más allá de su materialidad) importan.

Desde la economía de la cultura, la mirada de Xavier Greffe (2014) añade un contrapunto indispensable a los enfoques patrimoniales dominados por la historia del arte y la conservación. A diferencia de los autores e instituciones revisados, Greffe (2014) es un economista formado en la Universidad de París que interroga el patrimonio desde la lógica del *valor económico*, no como un especialista en patrimonio que posteriormente adopta herramientas económicas. En el capítulo “El valor económico del patrimonio”, incluido en el volumen del Observatorio Cultural del Proyecto Atalaya (2014), propone releer la célebre distinción de Riegl entre “culto moderno” y “culto antiguo” a los monumentos, esto es, bienes con usos reconvertidos frente a bienes que conservan su función original, para derivar de ella dos vectores analíticos: el *valor de existencia* y el *valor de uso* del patrimonio. Este último, sugiere, constituye el puente operativo hacia el *valor económico*, en la medida en que ambos comparten principios de evaluación y de toma de decisiones (Greffe, 2014).

El punto de partida de Greffe (2014) es admitir que el *valor de uso* no es unitario: se manifiesta en plural y puede anidar dimensiones sociales, medioambientales y, por supuesto, económicas. Con esta base, articula tres modos en que el patrimonio genera *valor económico*. Primero, como fuente de actividades: la visita a un bien patrimonial moviliza gasto turístico que excede el precio de la entrada, considerando alojamiento, alimentación, transporte y servicios complementarios y, si se gestiona adecuadamente, puede traducirse en empleo, diversificación productiva y recambio de actividades en el territorio. No obstante, Greffe (2014) advierte contra triunfalismos: las estadísticas que presenta sugieren que los ingresos asociados a las visitas suelen apenas cubrir los costos de operación, sin generar excedentes significativos. De ahí que recomiende diversificar servicios y, a la vez, calibrar expectativas según

la estructura territorial “A esto se añade el hecho de que los beneficios esperados del patrimonio cultural son muy sensibles a las características del territorio. Incluso son importantes cuando el territorio en el que se encuentran está densamente poblado. Mientras que las grandes ciudades tienen capacidad de satisfacer las necesidades de los turistas, de los territorios débilmente diversificados y pequeños, se ven obligados a importar los recursos requeridos del exterior, lo que reduce los beneficios esperados...” (Grefe, El valor económico del patrimonio, 2014, pág. 4). El corolario es claro: sin planificación realista, los costos pueden vulnerar el mismo bien que se pretendía fortalecer.

El segundo modo concibe al patrimonio como foco de atracción: “...viene de lo que los territorios con un patrimonio cultural puedan atraer no sólo a los turistas, pero también a los nuevos residentes y a la inversión, por supuesto siempre que este patrimonio cultural se mantenga y se valore.” (Grefe, El valor económico del patrimonio, 2014, págs. 4-5). Aquí el argumento se torna condicional y exige una base previa de *valores socioculturales* reconocidos y protegidos: el atractivo económico no puede, ni debe, sustituir la significación cultural, sino apoyarse en ella. Grefe (2014) sugiere dos indicadores para captar este fenómeno: (i) la tasa de crecimiento de la ciudad o territorio, y (ii) el aumento del precio del suelo asociado a la llegada de nuevos residentes. Con todo, recuerda que ambos indicadores están expuestos a factores de confusión (dinámicas macroeconómicas, políticas de suelo, ciclos inmobiliarios), por lo que conviene tratarlos con prudencia.

El tercer modo, decisivo en contextos de transformación productiva, es el patrimonio como fuente de creatividad. Tras el agotamiento o “colapso” de actividades tradicionales, los territorios exploran estrategias de desarrollo basadas en su “ventaja comparativa”, y la creatividad, entendida como capacidad de articular campos y saberes diversos para ensayar soluciones nuevas, aparece como motor de innovación. El patrimonio cultural, insiste Grefe (2014), puede ser un reservorio de ideas, técnicas y narrativas que catalizan nuevas necesidades, recursos y tecnologías, siempre que se lo habilite para la experimentación y no se lo confine a un uso meramente memorial (Grefe, 2014). En cuanto a métricas, algunos autores vinculan la creatividad a la generación de propiedad intelectual y a los ingresos por derechos, aunque Grefe (2014) sugiere no reducir el fenómeno a esa dimensión contable.

Estas tres formas de *valor económico* se encadenan con efectos de desarrollo social que, si bien no siempre se traducen en flujos monetarios directos, amplían oportunidades de integración y refuerzan la cohesión comunitaria. Grefe (2014) ilustra este punto con ejemplos en los que el patrimonio local deviene plataforma para integrar comunidades inmigrantes mediante visitas y talleres, procesos que derivan en voluntariado y mayor apropiación del bien. Del mismo modo, cuando las autoridades utilizan el patrimonio como recurso educativo, se observan mejoras en el interés y la trayectoria de las nuevas generaciones, con retornos sociales de mediano plazo (Grefe, 2014).

A ello se suman beneficios ecológicos y ambientales anclados en lo que el autor llama “inteligencias patrimoniales”: conocimientos, técnicas y materiales tradicionales, frecuentemente resguardados por comunidades expertas, cuya arquitectura vernácula ofrece soluciones pasivas más eficientes que ciertos sistemas contemporáneos. La recuperación de estas prácticas puede disminuir costos energéticos y, por consiguiente, costos monetarios, reforzando la sostenibilidad integral del patrimonio (Grefe, 2014). Esta lectura no romantiza el pasado: propone aprender de tecnologías probadas, adaptarlas y escalarlas donde tengan sentido.

En conjunto, la propuesta de Grefe (2014) no absolutiza lo económico ni lo separa de los otros registros de valor: muestra cómo el *valor económico* emerge, o no, a partir del *valor de uso* y cómo depende de condiciones territoriales, de políticas de gestión y de la legitimidad sociocultural del bien. La lección es doble. Por un lado, evitar el economicismo ingenuo que espera que el patrimonio “se financie sólo” por el turismo; por otro, no renunciar a la po-

tencia económica del patrimonio cuando se integra en estrategias mixtas que equilibran significación cultural, bienestar social y sostenibilidad ambiental. Así, el *valor económico* del patrimonio, en la clave de Greffe (2014), es menos un fin en sí mismo que un medio para sostener, en el tiempo, la vida cultural de los bienes y de los territorios que los alojan.

Con el panorama de los diferentes valores presentes en el patrimonio, tanto socioculturales como económicos ya identificados queda por discutir el *valor intrínseco*, y si la teoría de los valores patrimoniales sostiene su existencia.

La tesis del *valor intrínseco* ha tenido defensores influyentes: en la estela de Cesare Brandi (1995 [1977]), para quien las obras de arte poseen un estatuto que las hace valiosas “por ser obras de arte”. Sin embargo, Villaseñor (2011) propone desagregar esa noción en, al menos, tres acepciones y mostrar por qué cada una resulta problemática. La primera define el *valor intrínseco* como “*valor no instrumental*” (Villaseñor, 2011, pág. 7), es decir, un valor cuyo fin reside en el objeto mismo. Frente a ello, Villaseñor (2011) observa que “...el patrimonio cultural no tiene fin en sí mismo, sino que este está dado por lo que lo reviste y simboliza...” (Villaseñor, 2011, pág. 7), “su sentido se constituye en prácticas, narrativas e interpretaciones que exceden la sola materialidad. La segunda acepción entiende el *valor intrínseco* “por sus propiedades inherentes” (Villaseñor, 2011, p. 7). Aquí la crítica es semántica y metodológica: valor no equivale a propiedad; confundir ambos términos conduce a ratificar como atributo del bien lo que, en rigor, es un juicio social contingente. En esta línea, la literatura contemporánea ha insistido en que los valores son atribuciones socialmente situadas, no esencias, como han subrayado Muñoz-Viñas (2003) y Jokilehto (2016 [2008]). La tercera acepción postula el *valor intrínseco* como “*valor objetivo*” (Villaseñor, 2011, p. 7). A la luz de lo discutido, esta pretensión de objetividad es insostenible: ni los bienes ni los valores permanecen fijos; ambos varían según los grupos que los sostienen, los contextos en que circulan y los modos de uso que los activan, por lo que la asignación de valor es, en última instancia, subjetiva e histórica.

Esta controversia remite, además, a dos formas de concebir el patrimonio. Por un lado, el patrimonio “construido”, cuya condición se funda en una construcción social en la que los valores emergen del contexto del bien y de las comunidades que lo reconocen. Por otro, el patrimonio “encontrado”, vinculado a la idea de *valor intrínseco*, como si los objetos nacieran con un valor que prescindiera del respaldo de un grupo social. La primera concepción se alinea con las perspectivas que priorizan procesos de identificación, deliberación y uso (en plural); la segunda corre el riesgo de naturalizar jerarquías y desactivar el examen crítico de los criterios de valoración. Puesto en estos términos, la pregunta deja de ser meramente ontológica (“¿existe el valor intrínseco?”) para volverse operativa: ¿es posible estandarizar los valores y, sobre todo, las pérdidas de valor, cuando aquello que se pretende medir es cambiante, subjetivo y diverso, pero que a la vez debe ser validado por grupos de interés? El desafío metodológico, entonces, consiste en diseñar procedimientos que reconozcan la historicidad y la pluralidad de los valores sin renunciar por ello a marcos comparables y transparentes para su evaluación. La respuesta no pasa por decretar un “valor en sí”, sino por construir estándares que articulen evidencias contextuales, trazabilidad argumentativa y participación informada de las comunidades, de modo que la evaluación sea fiel a la naturaleza relacional del patrimonio y, al mismo tiempo, útil para la toma de decisiones.

1.1 CONCLUSIÓN Y SÍNTESIS DE LOS VALORES RECOGIDOS

En conclusión, la revisión del concepto de valor revela cambios significativos en su conceptualización, selección y definiciones a lo largo del tiempo. Desde Riegl (2017 [1903]) y Brandi (1995 [1977]), se mantienen vigentes principalmente los *valores histórico, artístico y estético*. Posteriormente, las instituciones patrimoniales incorporan los *valores simbólicos y culturales*, junto con los valores considerados *Del bien* como lo son la *autenticidad* y la *integridad*, puntos claves en los VUE.

Ya cuando se logró una visión más amplia surgen los conceptos asociados al *valor económico* con los *valores de uso y de no-uso*, dando un panorama completo de lo que significa el valor patrimonial y las muchas aristas que se deben considerar para su evaluación. Esta selección de valores, al igual que como menciona Mason (2002), se tendrá que revisar a futuro, los valores no son estáticos, los valores son variables y muchas veces son subjetivos en cuanto a su definición y se podrían establecer jerarquías y prioridades entre ellos, generando una nueva categorización.

Se rescata que los valores no se deberían entender como conceptos individuales y desconectados de su contexto, los valores están en una estrecha relación con las comunidades asociadas (stakeholders). Son estas comunidades las interesadas en que los valores se pongan en un nivel de importancia y son ellas las primeras en reconocerlos e identificarlos de acuerdo a lo observado y están conformadas por sus usuarios, propietarios, administradores, incluso visitantes o profesionales que trabajan con estos sitios.

Otro punto a considerar es la posibilidad de conflicto entre los valores, sobre todo si se tienen visiones diferentes del bien patrimonial a evaluar.

La organización de valores para esta investigación se hizo en dos grandes grupos que engloban los valores rescatados de estos documentos. Primero están los valores de carácter socio-cultural y luego los valores económicos que como se observa es menos mencionado por lo que cuenta con menos valores asociados en comparación con los socio-culturales.

Finalmente se dejan las definiciones de valor intrínseco rescatadas de estos autores.

A continuación, se presentan dos tablas de categorización realizadas con la información recopilada sobre los valores presentes en las teorías investiga-

Tabla 1
Categorización de valores socio-culturales. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2
Categorización de valores económicos y valor intrínseco. Fuente: Elaboración propia.

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

VALORES		Aloís Riegl (1903)	Cesare Brandi (1963)	Instituciones		
				GETTY (2002)		
SOCIO-CULTURAL	HISTÓRICO	VALOR HISTÓRICO: valor del monumento representativo de una época, sin la huella del tiempo.	INSTANCIA ARTÍSTICA: tiempo y lugar donde se realizó un producto humano y tiempo y lugar donde se encuentra.	VALOR HISTÓRICO: edad del material utilizado, asociado a personas o eventos. Raro, único, de calidad. (Mason, 2002)	VALOR HISTÓRICO: edad del material utilizado, asociado a personas o eventos. Raro, único, de calidad. (Mason, 2002)	
		VALOR REMEMORATIVO: capacidad de hacer recordar un momento pasado.				
		VALOR REMEMORATIVO INTENCIONADO: de los monumentos intencionados.				
		VALOR MONUMENTO INTENCIONADO: valor de los primeros monumentos.				
		VALOR DE ANTIGÜEDAD: cuando al monumento se le ven las huellas del paso del tiempo y la acción de las fuerzas naturales.				
		VALOR CRONÍSTICO: dado por el historiador.				
	ARTÍSTICO	VALOR ARTÍSTICO: capacidad de satisfacer las necesidades espirituales. Depende de las voluntades modernas del arte.	INSTANCIA ESTÉTICA: por lo que se considera obra de arte a una obra de arte.	VALOR ESTÉTICO: cualidades visibles del patrimonio. Representaciones de lo bello, sublime, ruinas, etc. Diseño y evolución de un edificio o construcción. Uno de los valores mas individualistas, subjetivo. (Mason, 2002)	VALOR ARTÍSTICO: Único, el mejor, buen ejemplo, trabajo de un individuo en particular. (Mason, 2002)	
		VALOR ARTÍSTICO RELATIVO: valor artístico de estudiosos del arte, cada estilo tiene su valor.				
		VALOR ARTÍSTICO ABSOLUTO: concepto aplicado a obras de arte previo al S.XIX.				
		VALOR DE NOVEDAD: valor artístico considerado por las masas, grupos ignorantes en temas de arte.				
	ESTÉTICO					
	SIMBÓLICO/ CULTURAL				VALOR SIMBÓLICO/ CULTURAL: todo patrimonio tiene un valor cultural. Afiliación cultural de carácter histórico, político, étnico, etc. Relacionado a otras formas de vida como trabajo o artesanía. Va asociado a los valores que no son estrictamente históricos. (Mason, 2002)	VALOR SIMBÓLICO/ CULTURAL: todo patrimonio tiene un valor cultural. Afiliación cultural de carácter histórico, político, étnico, etc. Relacionado a otras formas de vida como trabajo o artesanía. Va asociado a los valores que no son estrictamente históricos. (Mason, 2002)
					VALOR POLÍTICO: relación entre vida social y cívica. Capacidad de estimular, reflexiones positivas y comportamiento político que permite construir una sociedad cívica. (Mason, 2002)	
					VALOR RELACIONADO AL TRABAJO O ARTESANIA: valor relacionado al proceso de creación y manufactura de una construcción. Identidad de grupos étnicos. Prácticas y técnicas constructivas. (Mason, 2002)	
					VALOR RELIGIOSO/ ESPIRITUAL: sentido sagrado y religioso de un sitio. Puede ser enseñado o creído por una religión o grupo organizado o también del propio lugar. (Mason, 2002)	
					VALOR SOCIAL: permite y facilita las conexiones sociales, redes y otras relaciones. Puede incluir el uso de espacios para la reunión social (encuentros). Espacios públicos, espacios compartidos. Place Attachement (apego al lugar), cohesión social, identidad comunitaria, sentimiento de afiliación. (Mason, 2002)	
				VALOR EDUCATIVO/ ACADÉMICO: potencial de obtener conocimiento. (Mason, 2002)		

AUTORES			
ICOMOS (1999)	Jukka Jokilehto (2016)	Salvador Muñoz-Viñas (2003)	Xavier Greffe (1998-2014)
VALOR HISTÓRICO: significación cultural para generaciones pasada, presente y futura. (Carta de Burra, 1999)	VALOR HISTORICO-ARTISTICO o TÉCNICO-HISTÓRICO RELATIVO: valor cultural relacionado a los expertos que realizan investigaciones profesionales.	VALOR HISTORIOGRÁFICO: símbolo de la historia de un grupo. Valor entregado por las personas comunes. Es el indicio del historiador.	
		VALOR HISTORIOGRÁFICO POTENCIAL: su fin original no es ser un indicio de algo particular de la historia pero en el futuro lo puede ser.	
		VALOR REMEMORATIVO PRIVADO	
		VALORES ALTOCULTURALES: objetos artísticos y referentes históricos.	
VALOR ESTÉTICO: significación cultural para las generaciones pasada, presente y futura. (Carta de Burra, 1999)			
VALOR SOCIAL, CIENTÍFICO Y ESPIRITUAL: significación cultural para las generaciones pasada, presente y futura. (Carta de Burra, 1999)	VALOR DE IDENTIDAD: valor cultural que se basa en el reconocimiento público, asociado a una comunidad o un grupo de individuos.	VALOR DE IDENTIFICACIÓN GRUPAL: hitos que caracterizan la identidad o hábitat de un grupo.	
	VALOR DE RAREZA: valor simbólico-cultural, ya sea por raro o viejo. Comienza siendo reconocido por profesionales, luego con el tiempo es reconocido en público y protegido por una administración.		
	VALOR COMPARTIDO: reconocidos desde los grupos de interés.	VALORES IDEOLÓGICOS: principios morales o políticos que rigen la sociedad.	
	VALOR PÚBLICO: relación entre público y un recurso patrimonial en específico.		
	VALOR INSTITUCIONAL: valor público, actitudes adoptadas por instituciones públicas y por políticos para generar confianza y legitimidad en el patrimonio.	VALOR SIMBÓLICO: puede ser social o personal. Es el significado que le entrega cada persona al bien. Signos, emblemas y símbolos.	
	VALOR POLÍTICO: valor socio-económico contemporáneo, relacionado a las prioridades del régimen en particular.		
	VALOR SOCIAL: valor socio-económico contemporáneo, relacionado a la concientización.	VALOR SENTIMENTAL PERSONAL: objetos de valor fundamentalmente personal, ya sea para un individuo o un grupo pequeño. Evoca recuerdos personales, vivencias o acontecimientos.	
	VALOR EDUCATIVO: valor socio-económico contemporáneo, relacionado con el turismo.		

VALORES		Alois Riegl (1903)	Cesare Brandi (1963)	INSTITUCIONES	
				GETTY (2002)	
ECONÓMICO	ECONÓMICO			VALOR ECONÓMICO: Medido con análisis económico por lo que se conceptualiza de manera diferente a los valores culturales. Según la teoría neoclásica de economía este valor se ve primero desde el lente del consumidor individual y sus utilidades están generalmente expresadas en términos de precio. (Mason, 2002). Valor por existir, por ser un bien tangible y que representa un valor monetario. (Thosby, 2002)	
	DE USO	VALOR INSTRUMENTAL: capacidad de satisfacer las necesidades materiales, estar en uso.	VALOR DE USO: valor de las obras arquitectónicas, que son parte de las obras de arte.	VALOR DE USO: valor de mercado. En el patrimonio material se refiere a los bienes y servicios que provienen de sus posibilidades de ser intercambiado y de tener precio en un mercado existente. Fácilmente expresado en precio y susceptible a las herramientas de análisis económicos. (Mason, 2002)	
		VALOR CONTEMPORANEO: capacidad de satisfacer las necesidades materiales o espirituales de las fuerzas naturales.			
	DE BIENESTAR FÍSICO: que no se ve perjudicada la vida humana en pos de cuidar un monumento.				
DE NO-USO			VALOR DE NO-USO: valores económicos no transferibles ni capturados por el mercado, lo que dificulta su expresión en términos de precio. Varias de las cualidades del valor socio-cultural son de este carácter. (Mason, 2002). Recursos culturales de no mercado evaluados por la sociedad fuera del mercado. (Mouratto y Mazzanti, 2002).		
			VALOR DE EXISTENCIA: valor por el simple hecho de existir (Mason, 2002). Se debe conservar el patrimonio por su propio bien. (Mourato y Mazzanti, 2002)		
			VALOR DE OPCIÓN: opción o posibilidad a que se pueda consumir o hacer uso de ese patrimonio en el futuro. (Mason, Mourato y Mazzanti, 2002)		
			VALOR DE LEGADO: deseo de legar y conservar un bien patrimonial para las futuras generaciones. (Mason, Mourato y Mazzanti, 2002)		
INTRINSECO			VALOR INTRINSECO: valor que se supone que es una característica natural y que va en paralelo con la idea de autenticidad. (Mason.2002)		

AUTORES			
	Jukka Jokilehto (2016)	Salvador Muñoz-Viñas (2003)	Xavier Greffe
ICOMOS (1999)			
	VALOR DE MERCADO: se puede aplicar mediante el precio de venta pero no es la única forma.		VALOR ECONÓMICO: puede ser de tres tipos; como fuente de actividades con gastos directos y asociados, como fuente de atracción de nuevos residentes e inversiones, y como fuente de creatividad
	VALOR FUNCIONAL: valor socio-económico contemporáneo, relacionado a la utilidad.		
	VALOR INSTRUMENTAL: valor público, beneficio que las personas obtienen por la utilización del recurso	VALOR DE USO: utilidad que cada objeto tiene para cada persona.	VALOR DE USO: no es un valor único e incluye varios valores.
	VALOR INTRINSECO: valor público, asociado al recurso patrimonial en si mismo.		

das. Tabla 1: Categorización de valores socio-culturales y Tabla 2: Categorización de valores económicos y valor intrínseco. Ambas tablas presentan en las primeras dos columnas los títulos de los valores que engloban los valores que luego se separan en columnas para su lectura rápida y comparativa según autores o instituciones de donde se recogieron, de esta forma se puede observar cómo han ido cambiando los nombres y definiciones de los diferentes valores ya desarrollados.

En la presente investigación, no se considerará la categoría *valor intrínseco* para evaluar los valores de los bienes patrimoniales, se entiende que, aunque los bienes patrimoniales presentan una serie de valores, es por estos valores identificados que se consideran patrimonio y no por ser denominados patrimonio surge en los bienes un valor que antes no existía. Se considera que no existe el patrimonio por sí solo, no se puede leer por separado de su contexto físico ni social ya que estos son lo que lo respaldan.

De esta manera, los bienes del patrimonio cultural contarían con valores identificados y relacionados a sus comunidades asociadas e interesadas y a su contexto, tanto físico como temporal de cuando se analicen. Los valores son dinámicos y los hay de carácter socio-cultural y de carácter económico, por lo que se deberían identificar por separado, pero analizar en conjunto, teniendo en cuenta sus relaciones y variaciones. Los valores cambiarán tanto por el impacto de algún desastre o por las definiciones y categorizaciones otorgadas a estos.

En tanto al impacto que podría tener un desastre en el valor de un bien patrimonial es importante considerar un campo mayor donde el valor se debería proteger mediante la implementación de planes de gestión de riesgo de desastres en los bienes y sitios patrimoniales aplicando medidas de mitigación y disminución del riesgo, salvaguardando y evitando la pérdida de valor en el patrimonio en primer lugar.

CAPÍTULO 2

REVISIÓN CRÍTICA DE METODOLOGÍAS DE ESTIMACIÓN DE VALORES

INDICADORES Y CÓMO APLICARLOS

En el capítulo anterior se rescataron los conceptos de valor seleccionados desde la revisión de autores e instituciones relacionadas al patrimonio cultural. Estos se categorizan en dos grupos, *valores socio-culturales* y *valores económicos*, obteniendo un panorama bastante amplio de cuales son los valores identificables en los patrimonios culturales actualmente.

A continuación se hace una revisión de cómo estos valores son identificados y evaluados en diferentes casos considerando los indicadores que se aplican y la manera en que estos se implementan. Un estudio, que si bien no tiene su enfoque principal en la estimación de valores, presenta una forma de identificar valores en el sitio mientras crea una metodología para la mitigación y reducción de amenazas en su sitio, ese es el caso de Petra, Jordania, donde UNESCO (2012) destaca la importancia de sistematizar e institucionalizar procesos de administración y planificación, enfatizando que la identificación, evaluación y priorización de amenazas pueden minimizar los efectos negativos sobre el patrimonio cuando estas acciones se integran en un marco de gestión planeada (UNESCO, 2012). Asimismo, el vínculo entre mitigación y preservación del valor del patrimonio evidencia la necesidad de cuidar la integridad de los sitios patrimoniales para las futuras generaciones.

La metodología aplicada en Petra (UNESCO, 2012) consiste en una evaluación detallada del significado y estado de conservación del patrimonio, estableciendo prioridades de protección basadas en la condición actual del sitio y en la documentación exhaustiva disponible. En este proceso, se identifican riesgos específicos y se evalúa su impacto, seguidos de una evaluación de las estrategias de mitigación, priorizadas según un análisis de costo-beneficio. La implementación final de las estrategias depende de esta evaluación integral, cuya eficacia está condicionada a una comprensión precisa de la condición y los valores del patrimonio (UNESCO, 2012). En este contexto, se reconoce que los valores del patrimonio están determinados por los grupos de interés (stakeholders), quienes invierten en el bien cultural con un “valor agregado”. Por ello, comprender qué representa estos valores para dichos grupos de interés es esencial para justificar la conservación y protección de los bienes culturales.

La evaluación de los valores del patrimonio debe realizarse en cooperación con los actores involucrados, teniendo en cuenta las diferentes percepciones e intereses, lo cual permite reflejar una pluralidad de prioridades. Además, UNESCO (2012) recomienda comparar el sitio con otros lugares si-

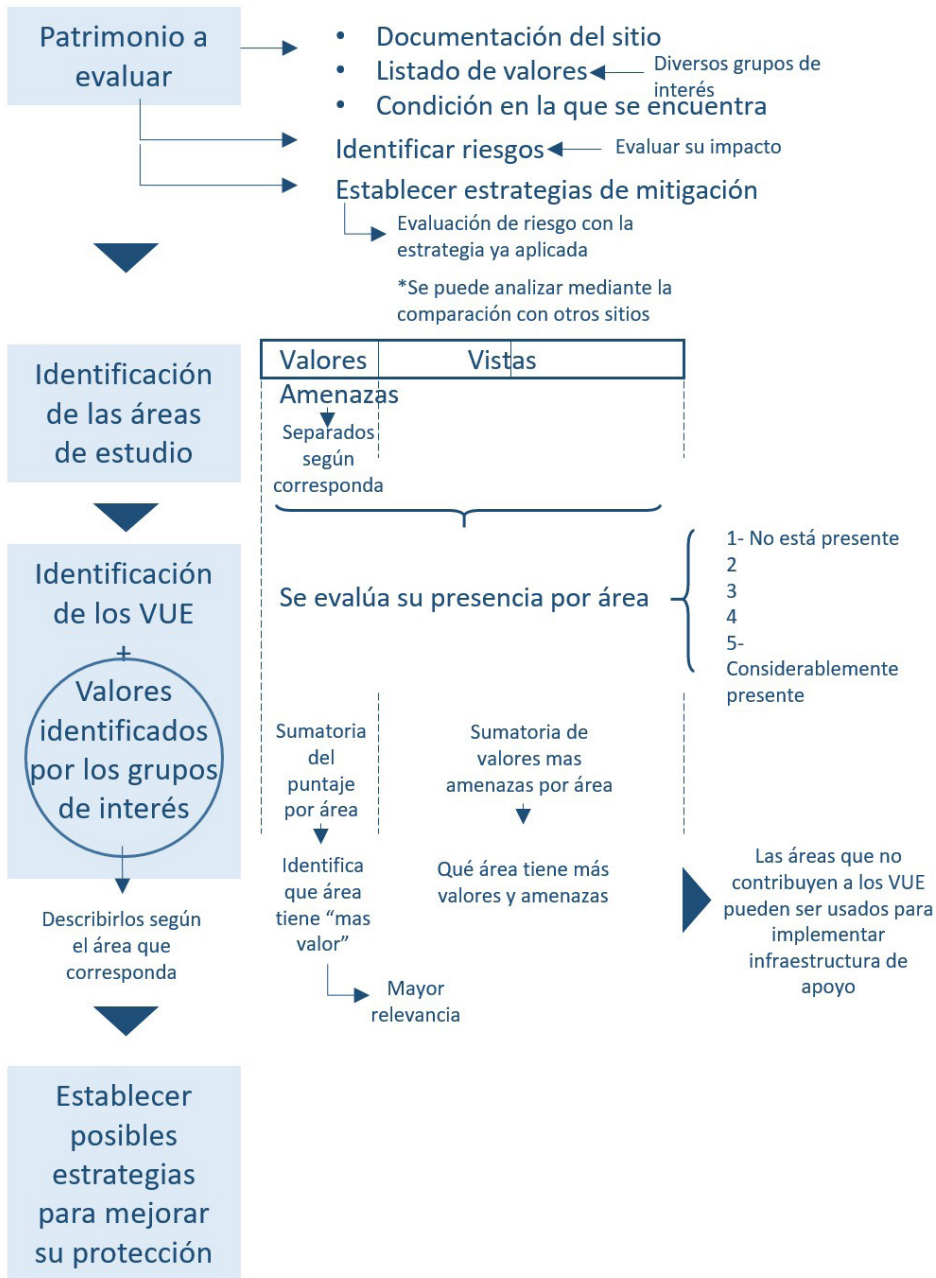


Figura 2
Esquema síntesis UNESCO, 2012. Fuente: Elaboración propia en base a documento UNESCO, 2012.

milares para enriquecer el análisis. “Valores atribuidos a monumentos, lugares y paisajes son el núcleo de los planes de conservación y en consecuencia de esta metodología de gestión de riesgo. (...) Un estudio basado en los valores es el primer paso para una evaluación del impacto del riesgo, identificación de prioridades, y aplicación de estrategias de mitigación.” (UNESCO, 2012, pág. 20) (traducción propia).

En el caso específico de Petra (UNESCO, 2012), tras la revisión documental y el reconocimiento de valores culturales, naturales y sociales en el sitio, estos se organizaron en una tabla para evaluar su presencia y las amenazas asociadas en diferentes áreas del sitio. La valoración se realizó mediante una escala de 1 a 5, donde se asignó un puntaje basado en la inspección visual. La suma de los valores y amenazas permitió establecer prioridades para la aplicación de estrategias de conservación, priorizando el área con la mayor importancia según estos criterios. Las estrategias diseñadas consideraron criterios variados, entre ellos la protección de los valores universales excepcionales (VUE) y la necesidad de realizar investigaciones complementarias sobre la relación del paisaje cultural con valores intangibles (UNESCO, 2012).

Según esta metodología, la selección del área de trabajo incluyó elementos relevantes para los VUE y condiciones representativas de riesgos e impactos observados. Destaca la ausencia de una evaluación exhaustiva de valores en el sitio, limitándose al criterio de inscripción en la lista de Sitio Patrimonio Mundial (SPM). Por ello, se llevó a cabo una evaluación preliminar basada en criterios que incluyen *valores artísticos, históricos, sociales, científicos, espirituales y económicos*, dejando espacio para incorporar otros más específicos al área estudiada (UNESCO, 2012).

Otro caso de estudio que también se enfoca en la identificación de valores en el sitio evaluado según su presencia e interés de la comunidad asociada es el caso de Mayordomo Maya y Hermosilla Pla (2020) que propusieron un método que evalúa el patrimonio cultural mediante tres sistemas orientados a cuantificar el interés en bienes inmuebles, inmateriales y paisajes. Estos autores sostienen que es fundamental el reconocimiento y atribución de valores por parte de la comunidad local, ya que estos bienes no operan de forma aislada sino en estrecha relación con sus entornos.

El método comienza delimitando el área de análisis “Las metodologías son cuantitativas y están compuestas por múltiples indicadores. Su implementación posibilita la cuantificación del valor o interés patrimonial de cada bien o recurso, así como la evaluación de sus aspectos y características más singulares.” (Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020, pág. 215).

En tanto a los indicadores empleados se establecen tres niveles: “*categorías, criterios y variables*” (Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020, pág. 215). Del primer nivel surgen los *valores intrínsecos*, con sus *criterios*: representatividad, autenticidad e integridad. La segunda *categoría* es *valores patrimoniales*, con los *criterios*: histórico, social, simbólico/ identitario, artístico, técnico, territorial, paisajístico, educativo/ divulgativo/ científico. Y por último la *categoría valores potenciales y de viabilidad* con los *criterios*; concienciación de agentes sociales, participación e integración de las comunidades locales, rentabilidad socioeconómica, y vulnerabilidad. Por cada *criterio* surgen tres *variables* a analizar, dejando un total de 45 *variables*.

Respecto al valor intrínseco, los autores plantean diferencias en su consideración, desvinculando la autenticidad e integridad del concepto central de valor intrínseco para analizar estos aspectos de manera independiente. La evaluación técnica asigna puntuaciones binarias (1 o 0) según el cumplimiento de cada variable, y los resultados se traducen a una escala de 0 a 10 con seis niveles de interés, desde “*sin interés*” hasta “*muy alto*” (Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020). Esta evaluación se complementa con la participación comunitaria a través de cuestionarios con respuestas cerradas, cuyo resultado se calcula a partir de la proporción de respuestas afirmativas, excluyendo las que indican desconocimiento.

Complementariamente, un panel de expertos realiza la evaluación técnica y participa en reuniones para discutir en profundidad los temas relacionados con el patrimonio cultural local. Este enfoque permite obtener una visión amplia y comparativa sobre los valores identificados en los bienes analizados, facilitando la elaboración de mapeos y tablas comparativas que integran el bien específico con otros de la misma área (Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020).

En esta misma línea en el panorama nacional de los organismos públicos se observa la aplicación del concepto de valor en la DDU 400 (MINVU, 2018), donde se utiliza en el proceso de valoración de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y de Zonas de Conservación Histórica (ZCH) mediante la evaluación de la *presencia* de los cinco (5) valores identificados: *valor urbano, valor arquitectónico, valor histórico, valor económico y valor social*. Por cada valor se consideran ciertos atributos que a su vez se dividen en conceptos, los cuales son evaluados con nota de cero (0) a dos (2), según si destaca, contribuye o desvaloriza a la valorización. De esta forma según el puntaje final se justifica su protección o no por el Plan Regulador Comunal (PRC), siendo el

puntaje nueve (9) la nota de corte para saber si es lo suficientemente valorado.

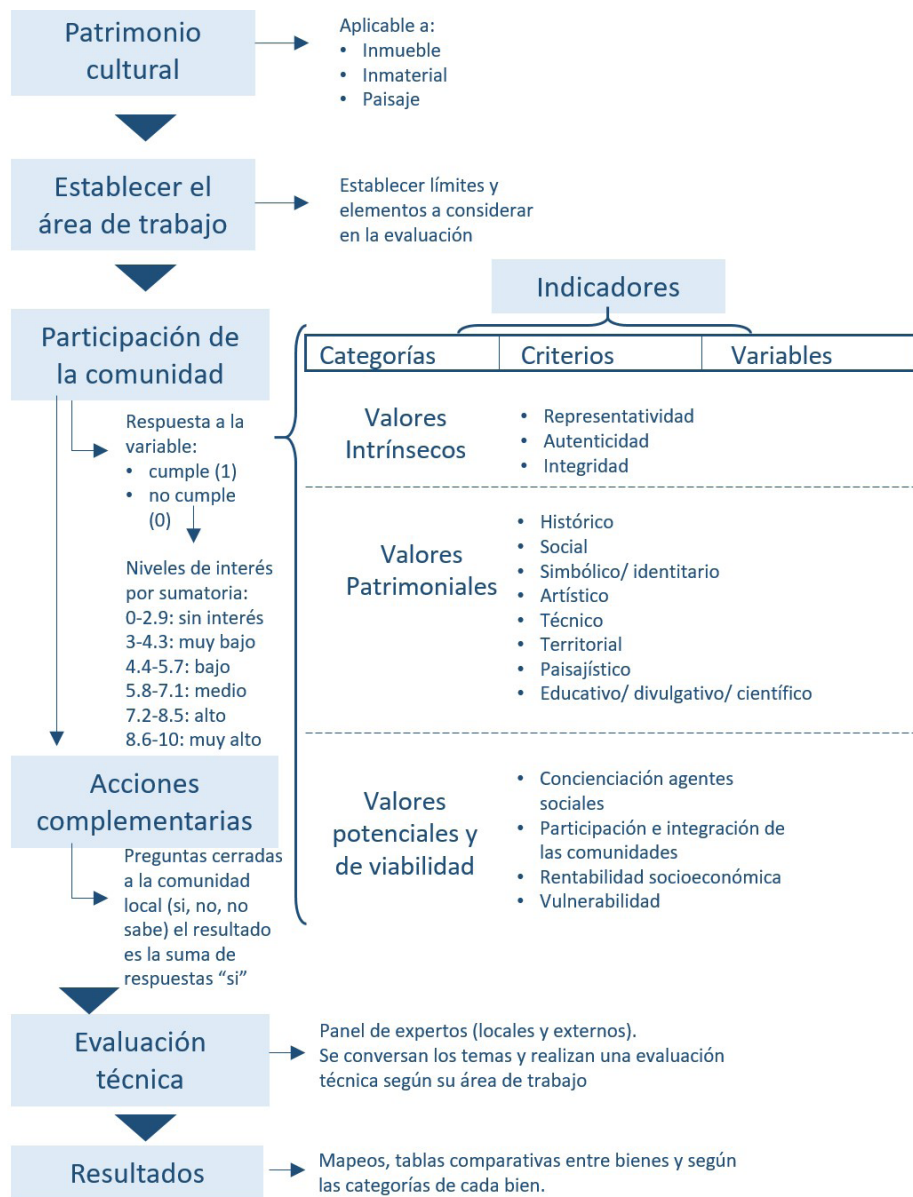


Figura 3
Esquema síntesis Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020. Fuente: Elaboración propia en base a documento Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020.

En contraste, el análisis de los *valores económicos* asignados al patrimonio cultural y natural en los países nórdicos, expuesto por Gisselman et al. (2017), constituye una referencia clave para el desarrollo de políticas de conservación y toma de decisiones informadas. El reporte elaborado para el Nordic Council of Ministers de 2017 aborda definiciones fundamentales de patrimonio cultural y natural, e introduce categorías y metodologías precisas para la evaluación de los valores asociados a estos bienes en naciones como Suecia, Finlandia, Islandia, Noruega y Dinamarca. Resulta relevante subrayar que en estos países la gestión del patrimonio cultural se encuentra en estrecha relación con el uso y administración de los recursos naturales, constituyendo el eje central de muchas políticas patrimoniales y ambientales.

Uno de los aportes principales del estudio es la incorporación del concepto de "economía del bienestar" (Gisselman et al., 2017, pág. 23), donde se ponderan los impactos netos en la sociedad midiendo tanto los capitales sociales, físicos y naturales, como las inversiones realizadas. Esta perspectiva permite distinguir los beneficios sociales, ecológicos y económicos que se derivan de la protección o utilización del patrimonio, postulando la medición y comparación sistemática de diferentes escenarios de políticas. De esta comparación surge el concepto de costo de oportunidad, entendido como el valor perdido cuando se opta por una alternativa determinada en detrimento de

otra, sea a partir de la explotación o conservación del bien patrimonial (Gisselman et al., 2017).

El enfoque del informe reconoce la heterogeneidad en la percepción del valor patrimonial, condicionada por factores individuales, sociales y disciplinares, y establece una clasificación entre *valor intrínseco*, ligado al propio bien y su significado, y *valor instrumental*, asociado al uso y los beneficios directos e indirectos que las personas obtienen de él. Para efectos prácticos, el análisis se centra en el *valor instrumental*, empleando el concepto de *valor económico total* (TEV, por sus siglas en inglés), que agrupa tanto *valores de uso* (*directo, indirecto y de opción*) como de *no uso* (*de legado, altruista o de simple existencia*) (Gisselman et al., 2017).

La medición de estos valores se realiza mediante dos métodos principales. El primero se basa en la evaluación bajo los parámetros del TEV mediante análisis costo-beneficio, identificando los efectos asociados a la protección patrimonial desde perspectivas contemporáneas y futuras. El segundo método corresponde a un análisis de impacto económico directo siguiendo variables de mercado, como generación de empleo, ingresos, impuestos y producción local. No obstante, el informe reconoce que estos análisis suelen dejar fuera los valores que no se encuentran directamente comercializados, lo que puede limitar la visión integral sobre la importancia económica del patrimonio (Gisselman et al., 2017).

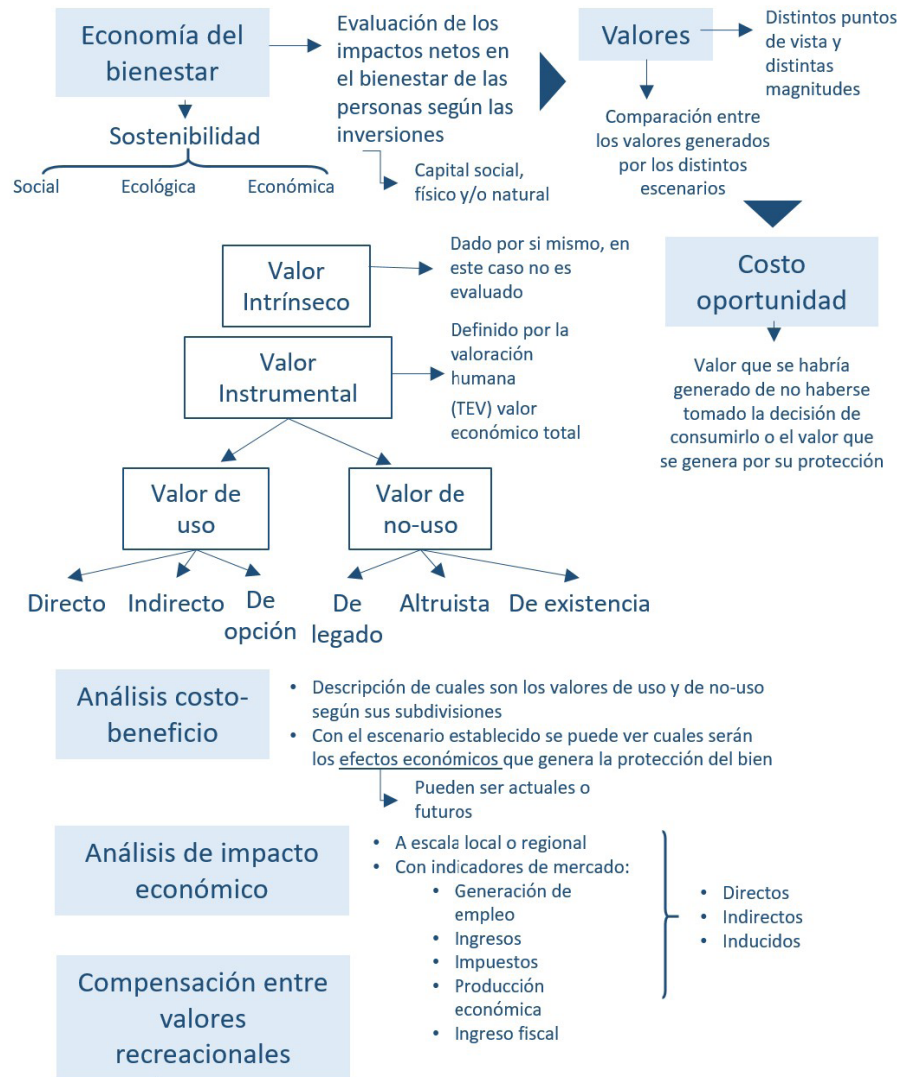


Figura 4
Esquema síntesis Gisselman et al., 2017. Fuente: Elaboración propia en base a documento Gisselman et al., 2017.

→ Cuando diferentes tipos de actividades recreacionales y grupos de usuarios de estas actividades entran en conflicto al rescatar diferentes valores en un mismo bien

Otra aportación importante del reporte es la propuesta de compensaciones ante conflictos de valores, tales como los trade-offs (compensaciones) entre valores recreacionales de diferentes grupos de usuarios, o entre cantidad y calidad de la experiencia en contextos de masificación turística. De este modo, se busca diseñar políticas que reduzcan potenciales conflictos e incrementen los *valores económicos* derivados de estrategias de conservación.

Los tres primeros estudios mencionados tienen en común la selección o delimitación de espacios físicos de los sitios a evaluar y luego la evaluación por presencia de los valores como es en el caso de Petra (UNESCO, 2012), de interés por los valores previamente categorizados de caso de Mayordomo Maya y Hermosilla Pla (2020) y por último el caso de los países nórdicos (Gisselman et al., 2017) que también delimita espacios físicos pero se enfoca en métodos de análisis mediante el costo-beneficio y la comparación tanto entre sitios como valores identificados.

En consonancia con este último enfoque, Xavier Greffe (1998) profundiza en la evaluación del *valor económico* del patrimonio cultural, proponiendo metodologías que cuantifican tanto los beneficios directos como los impactos territoriales. Greffe (1998) identifica tres tipos de impactos: directo, relacionado con el propio patrimonio; indirecto, vinculado al territorio donde se sitúa el bien; e inducido, que corresponde al gasto de los beneficiarios de los dos anteriores en la economía local. El autor enfatiza el uso de indicadores como ingresos, gastos de turistas, empleo y cualificaciones, presupuesto disponible, precio del terreno, gastos de patrocinio y saldo financiero para la comunidad o el Estado (Greffe, 1998).

El análisis costo-beneficio es fundamental para determinar la sostenibilidad económica de las inversiones en patrimonio, considerando todos los gastos e ingresos asociados, exceptuando donaciones o subvenciones. Sin embargo, Greffe (1998) advierte que este análisis económico no contempla aspectos irreversibles ni de mercado, lo que podría conllevar a decisiones perjudiciales para el patrimonio en caso de priorizar exclusivamente métricas monetarias. Por su parte, el estudio de impacto propuesto por el autor sigue una secuencia de cuatro etapas: recolección de información sobre efectos directos, efectos indirectos, efectos inducidos y, finalmente, conversión de estos en términos de empleo o posición financiera pública.

Entre las metodologías alternativas, Greffe (1998) menciona el método de costo de transporte, que evalúa la disposición de pago de los visitantes como indicador de la utilidad percibida del bien patrimonial, así como el método del valor hedonista, donde se comparan bienes con y sin inversiones para estimar el *valor diferencial*. El autor además provee ecuaciones para determinar el momento óptimo de inversión en términos de reutilización, rehabilitación o conservación, considerando el valor actual y potencial del patrimonio y los costos asociados a su intervención (Greffe, 1998).

Con esta revisión se obtienen métodos variados para la identificación y medición de valores presentes en el patrimonio cultural, los primeros con el enfoque en valores principalmente socioculturales de los sitios estudiados, luego está el caso de evaluación en sitios pero con enfoque en los *valores de uso* y *no-uso* (Gisselman et al., 2017) y por último el método planteado por Greffe (1998) que trae métodos del análisis económico sin dejar de lado los *valores de no-uso*.



Figura 5
Esquema síntesis Greffe, 1998. Fuente:
Elaboración propia en base a documento Greffe, 1998.

CAPÍTULO 3 GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES Y LA PÉRDIDA DE VALOR

En los capítulos anteriores se examinó qué se entiende por valores, cuáles son y cómo han evolucionado en distintos contextos; espaciales, históricos y culturales, entre otros. Asimismo, se revisaron sus principales definiciones y aplicaciones, junto con diversos métodos para su identificación y medición en sitios específicos. A continuación, se analiza la relación entre los valores y la gestión del riesgo de desastres, el papel que estos desempeñan en los planes correspondientes y la manera en que se cuantifica su pérdida tras la ocurrencia de desastres, aspectos fundamentales para esta investigación.

La Oficina de las Naciones Unidas para la Reducción del Riesgo de Desastres (2009) (UNISDR, por su sigla en inglés) define la gestión del riesgo como “El enfoque y la práctica sistemática de gestionar la incertidumbre para minimizar los daños y las pérdidas potenciales.” (UNISDR, 2009, pág. 18). Este proceso incluye tanto la evaluación y el análisis de los riesgos como la implementación de las estrategias que se derivan de dicho estudio. En este marco, la gestión del riesgo de desastres adquiere un carácter más específico, al orientarse al uso de directrices administrativas, estructuras organizacionales, habilidades y capacidades operativas para ejecutar políticas que fortalezcan la capacidad de respuesta y reduzcan el impacto adverso de las amenazas naturales, disminuyendo así la probabilidad de que se materialice un desastre (UNISDR, 2009). Cuando se analiza el impacto sobre los bienes patrimoniales, tanto las amenazas naturales como las de origen antrópico generan una pérdida de valor que trasciende lo material e involucra dimensiones económicas y socioculturales.

Sobre esta base, la gestión del riesgo de desastres se orienta a mitigar, prevenir y preparar ante las amenazas, reduciendo la vulnerabilidad de los bienes patrimoniales y protegiendo no solo la seguridad de usuarios, propietarios y visitantes, sino también los valores asociados a cada bien. Para ello, resulta fundamental identificar con precisión dichos valores y anticipar los efectos que podría provocar un desastre. En consecuencia, la claridad respecto de los valores presentes, su localización y su nivel de vulnerabilidad se convierte en un componente clave de la gestión del riesgo. Surgen entonces interrogantes relevantes, como la cantidad de “material” que puede perderse antes de considerar que se han extinguido los valores originales, o la necesidad de determinar cuántos valores se extinguen definitivamente tras un desastre.

A fin de optimizar este proceso, UNESCO recomienda en su manual sobre la gestión de riesgo de desastres en el patrimonio mundial la reevaluación continua, en especial luego de la ocurrencia de un desastre, lo que permite adaptar y actualizar los planes existentes (UNESCO; ICCROM; ICOMOS: UICN, 2014). En el caso de Chile, los principios y metas del Marco de Sendai (Naciones Unidas, 2015) se han comenzado a incorporar en las políticas locales. Sin embargo, vale la pena señalar que tanto el marco internacional como su implementación nacional tienden a enfocarse prioritariamente en el aspecto económico de la pérdida material, facilitando un catastro rápido pero basado en necesidades inmediatas y datos disponibles, y que carece de protocolos estandarizados o estudios previos exhaustivos.

La alta frecuencia de desastres, sean estos de origen natural o antrópico, pone en constante riesgo la integridad de los bienes patrimoniales culturales arquitectónicos y otros patrimonios a lo largo de Chile. Por este motivo, la gestión de riesgo de desastres debe incluir una evaluación crítica y anticipada de los valores, permitiendo una comparación post desastre que considere tanto el bien como la comunidad asociada, sin perder de vista todas las categorías de valor implicadas.

Para abordar el impacto en el patrimonio, especialmente en bienes culturales reconocidos como Patrimonio Mundial, resulta imprescindible utilizar lineamientos adecuados. Por ejemplo, los documentos elaborados por ICOMOS (2011) que ofrecen directrices para el análisis de los efectos del desarrollo sobre el Valor Universal Excepcional (VUE), y a la luz de la experiencia con Evaluaciones de Impacto Ambiental (EIA), que suelen desagregar atributos sin un enfoque global sobre el bien, se destaca la importancia de conceptos como los límites de cambio aceptable y la capacidad de absorción del patrimonio, los cuales aún requieren una definición más precisa (ICOMOS, 2011). La falta de reglamentos nacionales homogéneos puede limitar la capacidad de algunos países para establecer evaluaciones efectivas, subrayando la necesidad de desarrollar planes de gestión acordes a cada patrimonio a fin de facilitar el monitoreo y registro periódico de la información relevante.

En consecuencia, la herramienta de evaluación del impacto propuesta por ICOMOS (2011) surge como una respuesta flexible y aplicable a diversos escenarios, aunque, a la vez, demandante en términos económicos y humanos. Por ello, es esencial formar gestores cualificados y promover la colaboración interinstitucional, así como adaptarse metodológicamente a cada caso específico. “En toda propuesta de cambio deben considerarse varios factores. La toma de decisiones equilibradas y justificables sobre los cambios pasa por comprender quién valora un lugar y los motivos por lo cual lo hace. Ello permite determinar claramente la relevancia de un lugar y, por ende, comprender el impacto del cambio propuesto sobre ésta.” (ICOMOS, Lineamientos para las evaluaciones de impacto en el patrimonio relativas a los bienes del Patrimonio Mundial cultural, 2011, pág. 4). La protección del VUE y de los atributos que lo expresan es prioritaria cuando estos se ven afectados, corresponde buscar el equilibrio y minimizar los impactos negativos.

En la fase inicial de evaluación se jerarquizan los atributos ligados al VUE, organizando prioridades entre la conservación, el uso y el desarrollo, al tiempo que se identifican riesgos y amenazas pertinentes. Para ello, es fundamental contar con una base de datos actualizada y precisa sobre el bien, su contexto y los objetivos del estudio, registrando periódicamente la información en informes que faciliten futuras revisiones. Asimismo, la claridad en la identificación de los actores y sus roles, así como la definición de las áreas de afectación, ya sea el bien principal o su zona de amortiguamiento, favorece la transparencia del proceso.

Según la metodología recomendada por ICOMOS (2011), la recopilación exhaustiva y el seguimiento periódico de la información permiten ajustar los datos frente a nuevas circunstancias. La evaluación debe trascender los grandes desarrollos y contemplar también los cambios aparentemente menores

que, a largo plazo, pueden tener consecuencias profundas. Por esta razón, el trabajo interdisciplinario es clave para abordar la complejidad de la evaluación patrimonial. Respecto a la información requerida, se sugiere máxima exhaustividad y cotejo directo con el bien estudiado, estableciendo sistemas de gestión y archivo que permitan acceder, actualizar o revisar los datos con facilidad. Esto se logra mediante una combinación de estudios teóricos, investigaciones históricas y visitas de campo dirigidas a evaluar atributos, condiciones y perspectivas del bien (ICOMOS, 2011).

La definición de atributos requiere suficiente precisión para facilitar la toma de decisiones frente a cambios propuestos, buscando que la categorización comunique eficazmente el impacto en el Valor Universal Excepcional (ICOMOS, 2011). Estos atributos pueden clasificarse en seis (6) niveles (de muy alto a insignificante o desconocido) y sus posibles relaciones grupales deben considerarse para entender el alcance de cualquier alteración. Asimismo, la valoración del impacto implica identificar el tipo de cambio padecido, categorizando la gravedad y relevancia de sus efectos como neutros, beneficiosos o adversos, subdivididos en distintas intensidades.

- Aplicable a cualquier situación
- Identificar quien hace la evaluación y con que fin



Figura 6
Esquema síntesis ICOMOS, 2011. Fuente: Elaboración propia en base a documento ICOMOS, 2011.

En relación con el impacto económico de los desastres naturales, Bitran (1995) propone una metodología detallada para estimar las pérdidas directas e indirectas en infraestructura de salud, pacientes, personal y variables macroeconómicas en Latinoamérica y el Caribe. A pesar que este documento está orientado originalmente a hospitales y centros médicos, sus directrices son útiles para adaptar indicadores en la evaluación de patrimonio cultural.

Los daños directos aparecen de inmediato, mientras que los indirectos afectan los ingresos y gastos posteriormente. Además, los efectos secundarios inciden en elementos macroeconómicos como la inflación, el crecimiento y la brecha de ingresos, extendiéndose hasta por cinco años en casos graves. La determinación del área de estudio y la estimación de la población afectada resultan pasos iniciales fundamentales.

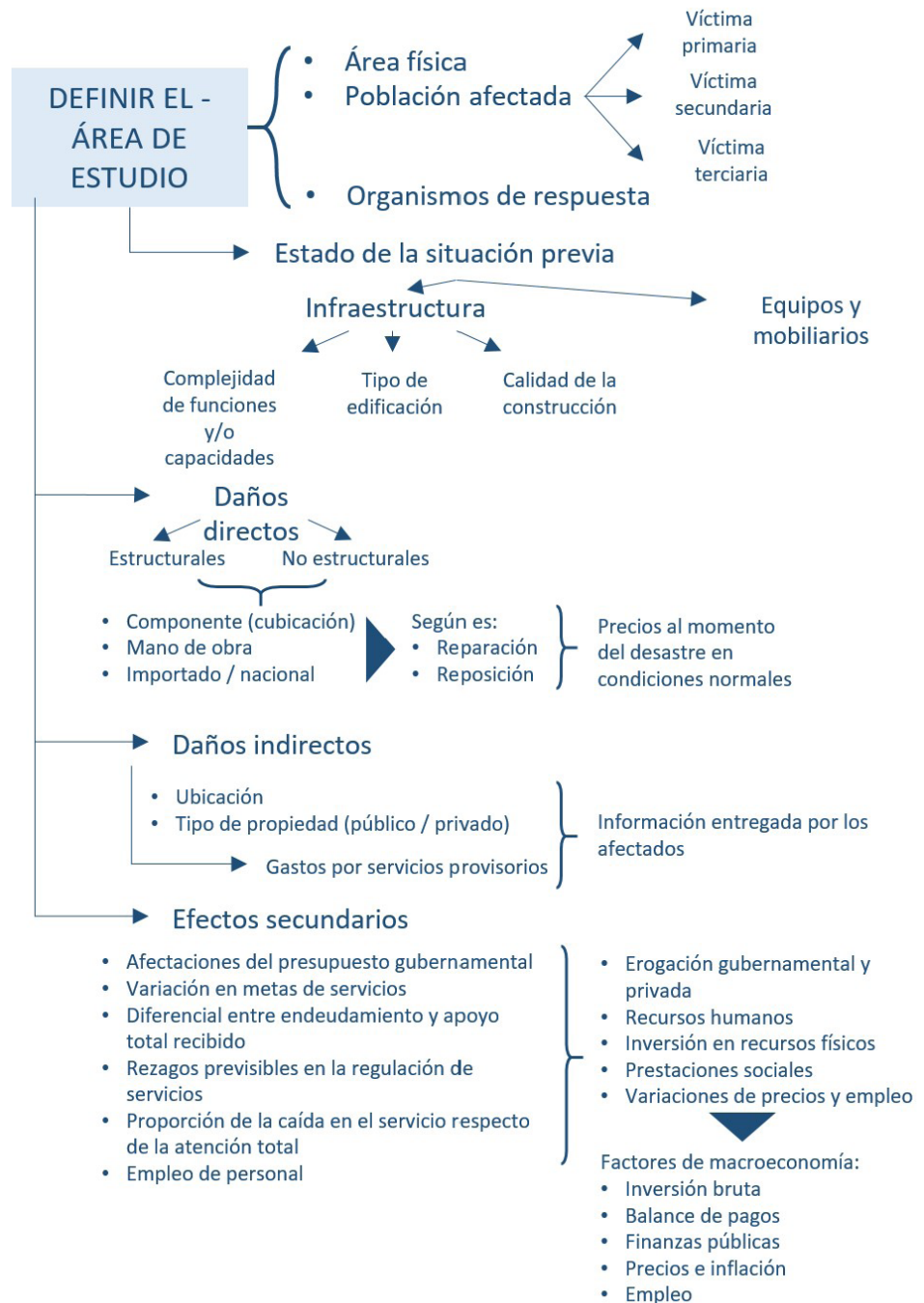


Figura 7
Esquema síntesis Bitran, 1995. Fuente:
Elaboración propia en base a docu-
mento Bitran, 1995.

Bitran (1995) diferencia tres tipos de víctimas en función de su proximidad y grado de afectación: primarias, secundarias y terciarias. Su análisis contempla efectos cuantificables y no cuantificables, incluyendo alteraciones en comunicación, educación, cultura y relaciones sociales, así como daños psicológicos. La metodología se desarrolla con la evaluación de la situación previa, el desglose de la infraestructura dañada y la valoración mediante precios de mercado, distinguiendo la necesidad de reposición o reparación, cada una con implicaciones propias. Los daños indirectos abarcan servicios transitorios, reubicación, pérdidas de ingresos y efectos en la atención. Todo este proceso requiere el apoyo de especialistas en finanzas y economía, utilizando indicadores como inversión bruta, balance de pagos y empleo. Una de las contribuciones más apuntadas por Bitran (1995) es la relevancia de las estrategias de mitigación, ya que “El problema central de los proyectos de mitigación radica en el concepto de rentabilidad, pues se considera que la inversión inicial puede elevarse significativamente. La reticencia de los gobiernos y de los particulares se agudiza por razones presupuestarias. La escasez de recursos financieros hace que se confiera a veces a los proyectos de mitigación un papel secundario, cuando la sensatez misma que debiera prevalecer en los proyectos de inversión permitiría suponer la exigencia de normas preventivas.” (Bitran, 1995, pág. 40).

En el ámbito de la evaluación de daños culturales, la CEPAL (2014) formula una metodología adaptada para bienes culturales, distinguiendo entre monumentos, conjuntos, lugares, infraestructura y equipamiento, y atendiendo tanto a *valores de uso* como de *no uso*. “Lo peculiar de estos bienes es que portan un valor cultural que no se limita al conjunto del *valor económico* de los daños y pérdidas, sino que está constituido, además, por el valor de no uso...” (CEPAL, 2014, pág. 129). Los primeros pueden cuantificarse monetariamente, mientras que los segundos, como el *valor de existencia, espiritual, histórico, simbólico y social*, requieren estudios especializados cuando son especialmente significativos, ya que suelen exceder los recursos y el tiempo disponibles tras un desastre.

La metodología de la CEPAL (2014) inicia con la revisión de la información del bien, estableciendo claramente si el objetivo es restaurar, reponer partes o reconstruir completamente. Esto permite determinar los recursos financieros necesarios para recuperar las condiciones anteriores al desastre. Un elemento distintivo de los bienes culturales es que su valor trasciende el económico, pues incluye dimensiones que no corresponden al mercado. En la práctica, para la evaluación de *valores de uso* se consideran tanto los ingresos directos por servicios como el valor funcional indirecto, utilizando el criterio de lucro cesante para estimar las pérdidas por cierre temporal y otras interrupciones. Los daños físicos se valoran mediante una escala de destrucción y precios medios según el tipo de edificación, diferenciando entre reparación, reposición y reconstrucción.

Respecto al mobiliario, equipamiento y producción afectados, resulta imprescindible contar con inventarios actualizados y conocer precios vigentes, considerando aspectos como posible importación y tipos de reposición o reparación requeridos. Finalmente, los costos adicionales por interrupción de actividades culturales incluyen gastos derivados del traslado, arriendo de infraestructura, publicidad y remuneraciones. El cálculo de estos rubros puede variar según las circunstancias, pero contribuye a ofrecer un panorama integral de la situación post-desastre y a fundamentar las decisiones de recuperación.

Tras esta revisión de estos métodos traídos desde la GRD con enfoque en la pérdida de valores se rescata el uso de múltiples fuentes de información y puntos de vista para su análisis, como también el enfoque de utilizar diferentes escalas para su lectura. Para evaluar un bien se debe considerar su contexto próximo y los diferentes impactos que tienen los desastres de manera indirecta o como efectos secundarios.

CAPÍTULO 4 PROPUESTA METODOLÓGICA DE EVALUACIÓN DE LA PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO

En este capítulo se presenta una propuesta metodológica para la evaluación de la pérdida de valor en casos de patrimonio cultural arquitectónico, con las etapas temporales que se consideran para su aplicación, los elementos que la conforman y la descripción de las herramientas de evaluación.

A esta metodología se llegó tras la revisión en los capítulos anteriores de los valores en el patrimonio cultural arquitectónico. Qué son, cómo identificarlos y cómo medirlos, con esto se obtuvo el panorama general de cómo se comportan los valores y cómo estos varían según quien o quienes los identifican.

Además, de la importancia que llegan a tener los valores en los planes de gestión de riesgo de desastres junto con la revisión de algunos de los métodos para cuantificar las pérdidas de valor tras desastres.

De esos capítulos se destaca la importancia que se le entrega al manejo de la información y los datos, como estos deben estar en constante actualización y disponibles para lograr planes de gestión con enfoque en la mitigación más que en la reacción apresurada al momento de un desastre.

Con todos estos puntos en consideración se propone la siguiente metodología de evaluación de la pérdida de valor en el patrimonio cultural arquitectónico.

Para esto se utilizó como base el “Ciclo de la gestión de riesgo de desastres” planteado en el manual de referencia de gestión de riesgo de desastre (UNESCO; ICCROM; ICOMOS: UICN, 2014) que plantea tres etapas: antes, durante y después del desastre para desarrollar una serie de fichas de evaluaciones al bien arquitectónico. Sin embargo, es crucial considerar las características y procesos que ocurren en el contexto latinoamericano y en particular en Chile. En este sentido, para esta propuesta metodológica y sus instrumentos de aplicación se consideró una cuarta etapa, la recuperación, separándola de la etapa después del desastre. Lo anterior se fundamenta considerando que en los casos nacionales el periodo de recuperación de los bienes después de un desastre tienden a ser prolongados y presentar características que se deberían tener en consideración para este tipo de evaluaciones. Además de considerar la recomendación de ICOMOS (2011) de mantener una recopilación exhaustiva de información con seguimientos periódicos contemplando incluso cambios aparentemente menores.

En consecuencia, la metodología considera: antes, durante (como una caracterización del desastre), recuperación y después del desastre.

Otro punto a considerar para estas evaluaciones es el concepto de *Línea de base* definida por la CEPAL (2014) como la “situación previa al desastre... se construye a partir de la información existente previa al desastre sobre los acervos de los distintos sectores en la región afectada, que se recopila en el proceso de estimación” (CEPAL, 2014, pág. 34). Si bien actualmente en Chile se están haciendo recopilaciones de información de los bienes patrimoniales nacionales aun no se tiene una metodología ni una herramienta estandarizada donde se recoja esta información y la elaboración de líneas de base para todos los bienes del patrimonio cultural, en este caso arquitectónico. Entonces, se hace necesario tener un punto de partida para poder realizar evaluaciones mediante la comparación de distintas etapas de los bienes o incluso para realizar comparaciones entre distintos bienes culturales y así mejorar la priorización de recursos, sus planes de gestión y administración.



Figura 8

Ciclo del bien cultural arquitectónico para evaluar pérdida de valor. Fuente: Elaboración propia en base al Ciclo de la gestión del riesgo de desastres (UNESCO; ICCROM; ICOMOS; UICN, 2014).

Con esto en mente se plantean cuatro etapas o momentos en el ciclo de evaluación de la pérdida de valor (fig.8): Antes del desastre, desastre, recuperación y después del desastre.

Considerando estas cuatro etapas se desarrollan una serie de fichas para aplicar en cada momento del bien a evaluar (fig.10), teniendo siempre énfasis en los valores tanto socio culturales como económicos recogidos de la revisión de auterres e instituciones. Además, de utilizar parte de los métodos de evaluación y estimación estudiados, adaptándolos al contexto nacional.

A continuación se desarrolla cada momento con su ficha correspondiente:

4.1 ETAPA ANTES DEL DESASTRE:

Corresponde al momento en que el bien cultural arquitectónico evaluado está en uso, se encuentra en pleno funcionamiento y óptimas condiciones operativas. Todo bien a considerar necesita contar con la Ficha A de evaluación actualizada.

Ficha A: línea de base que se debe realizar en el momento antes del desastre. Levantando la situación del bien previa al desastre. Como se indica en el documento CEPAL (2014) y delimitando y caracterizando el sitio de análisis, punto de inicio para cualquier evaluación.

Se considera la información del bien en evaluación, recopila antecedentes propios del inmueble, a partir de datos verificables ya sea mediante visita a terreno o revisión bibliográfica de estudios previos. Se incluye información

como ubicación, fecha de edificación y de patrimonialización, características físicas (superficie, número de plantas, sistema constructivo), avalúo fiscal informado por el Servicio de Impuestos Internos (SII) a la fecha de la evaluación, así como un catastro de usos y de cantidad de personas asociadas a cada uso, ya sean residentes, trabajadores o personas que desarrollan en él alguna actividad económica.

Asimismo, se debe registrar el estado de conservación al momento de la evaluación y el grado de protección del bien. Para cerrar esta primera parte de la ficha se incorpora un apartado destinado a documentar las inversiones realizadas en los últimos dos años, tanto desde el sector público como desde el privado.

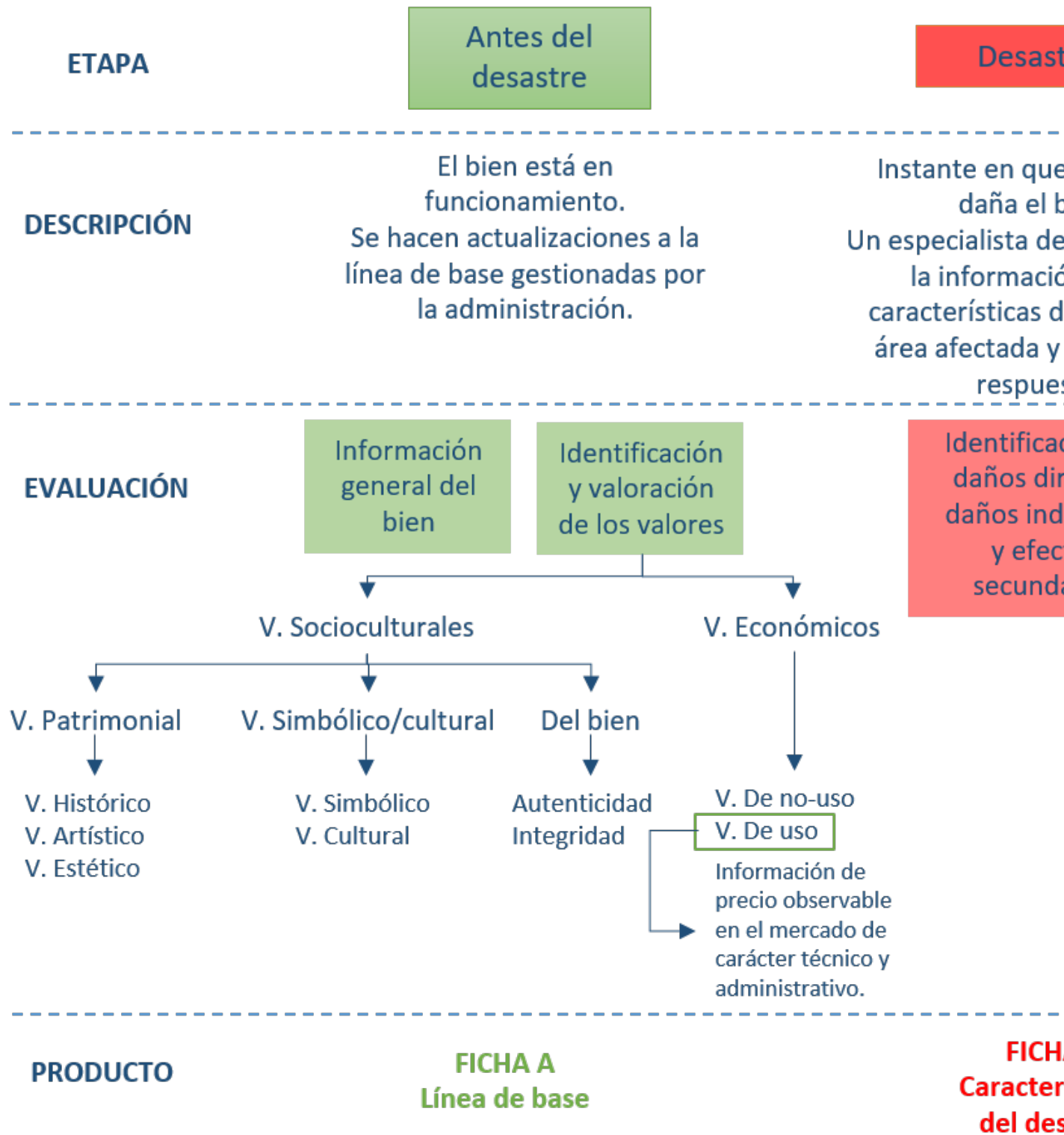
Figura 9
Extracto Ficha A: Línea de base. Información del bien. Fuente: Elaboración propia.

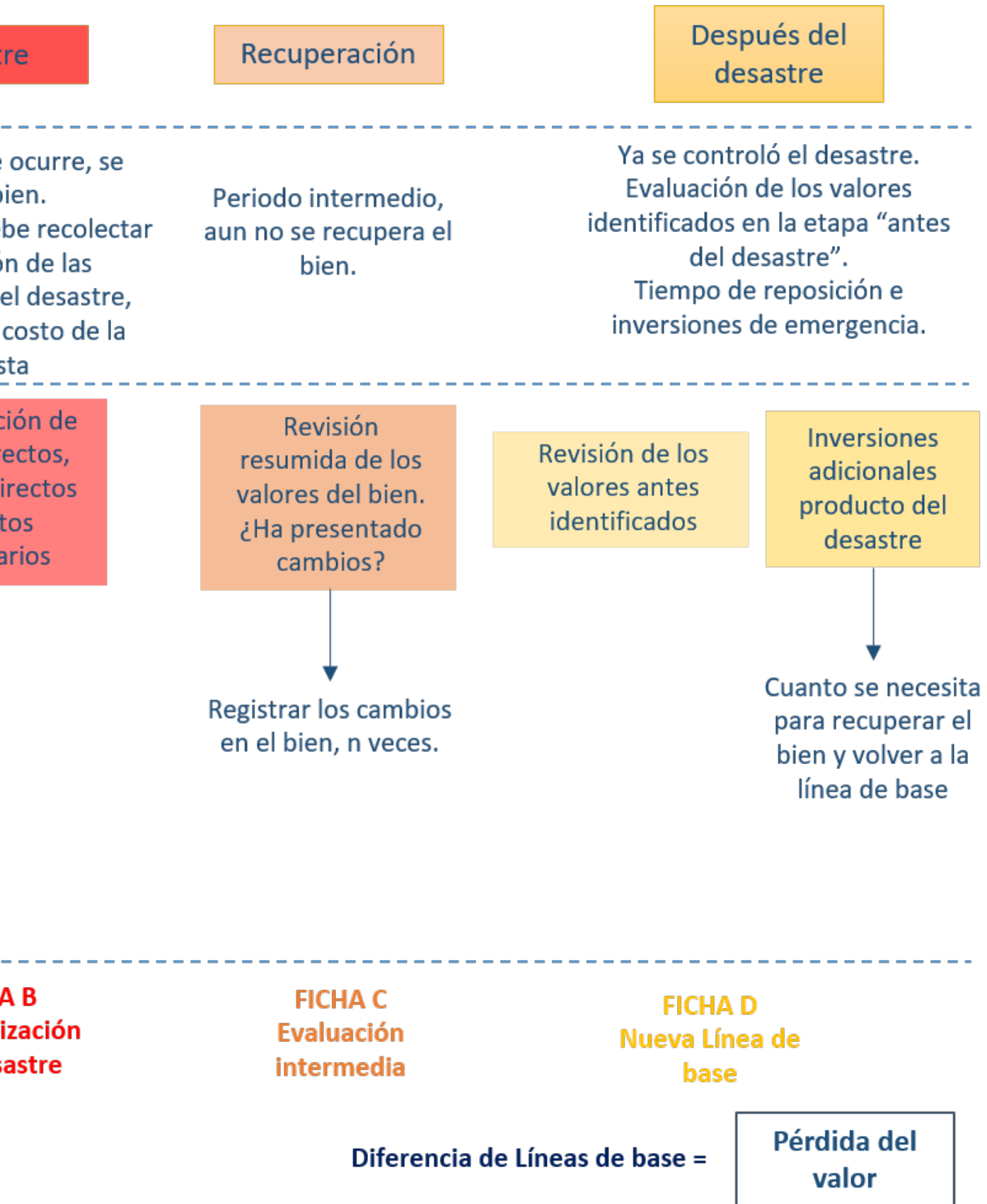
FICHA A: Línea base									
Nombre del evaluador:					Cargo:				
Fecha de elaboración:									
Activo inmueble									
Nombre del bien:		Dirección							
Calle:		Número:			Comuna:		ROL SII:		
Plano o croquis de ubicación:									
Fecha de edificación:		Superficie del terreno (m2):			Superficie construida (m2):				
Grado de protección, marcar e indicar fecha									
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		Monumento Histórico (MH)			Zona Típica (ZT)				
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)		Zona de Conservación Histórica (ZCH)			Sin Protección (SP)				
Sistema de agrupamiento									
Aislado:		Continuo:			Pareado:		Otro (indicar):		
Número de plantas									
Número total de plantas:		N° de plantas sobre el terreno:			N° de plantas subterráneas:				
Sistema constructivo predominante									
Acero:		Hormigón armado:			Albañilería confinada:		Madera:		
Adobe:		Paneles autoportantes:			Mixto u otro (indicar):				
Propietario									
Persona natural:					Persona jurídica:				
Información complementaria del inmueble:									
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)									
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:			Área homogénea SII:				
Valor m2 terreno:					Destino:				
Catastro por uso									
Uso		Número de personas total			Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)		
Habitacional									
Comercio									
Oficina									
Educación y cultura (funcionarios)									
Educación y cultura (alumnos)									
Estado de conservación		Muy bueno:		Bueno:		Regular:		Malo:	
Costo de reposición (UF/m2):									
Inversión (UF o CLP) últimos 2 años									
Descripción y periodo		Pública			Privada		Total		
TOTAL:									

Una vez caracterizado el bien como inmueble físico, se pasa a la etapa de evaluación de la presencia de valores socioculturales y económicos, tomando como referencia las tablas del sistema de evaluación patrimonial de Mayor-domo Maya & Hermosilla Pla (2020) y los valores identificados en la revisión bibliográfica. Esta fase busca determinar el grado en que se manifiesta cada variable de valor descrita en la ficha.

Estas categorías consideran: *valores socioculturales (valor patrimonial, valor simbólico/cultural y del bien)* y por último la categoría *valor económico*.

Figura 10
Esquema Etapas de la evaluación. Fuente: Elaboración propia.





SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Valores					
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.					
Categoría	Criterio	Variables	Evaluación		
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico. 1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad. 1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.		
		2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo. 2.2. Capacidad de expresión. 2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.		
			3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual. 3.2. Significación cultural para generaciones presentes. 3.3. Visibilidad del bien.	
	Valor simbólico/cultural			4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales. 4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias. 4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.
		5. Valor cultural		5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador. 5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien. 5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	
			Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria. 6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas. 6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.
	7. Integridad			7.1. Conservación óptima o satisfactoria. 7.2. Conservación de los atributos constitutivos. 7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	
		Valor económico		8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada. 8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema. 8.3. Accesibilidad al bien.
			9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones. 9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones. 9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	

Esta evaluación (fig. 11) se realiza respondiendo el nivel de presencia de la *variable*, se responde del 1 al 5 según indica la ficha y considerando las definiciones de la Tabla 3.

Figura 11
Extracto Ficha A, Ficha C y Ficha D, Evaluación de valores. Fuente: Elaboración propia en base a Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020.

Definición de los valores			
Categoría	Criterio	Definición abreviada:	
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	Bien representativo de una época pasada, asociado a personas o eventos significativos para un grupo de personas (comunes o profesionales).
		2. Valor artístico	Buen ejemplo del trabajo de un individuo o grupo.
		3. Valor estético	Cualidad visible. Representación de lo bello (subjetivo a quien lo observa).
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	Relacionado a las formas de vida, puede ser social o personal. Signos, emblemas y símbolos.
		5. Valor cultural	Asociado al valor político, religioso o espiritual, social y educativo.
	Del bien	8. Autenticidad	Su enfoque dependerá de la definición del bien. Que se expresa de manera fidedigna y creíble.
9. Integridad		En que medida el bien posee los elementos necesarios que expresan su VUE, si cuentan con el tamaño adecuado que permita la representación de las características y los procesos que transmiten la importancia del bien.	
Valor económico	6. Valor de uso	Capacidad de satisfacer las necesidades materiales, utilidad del bien.	
	7. Valor de no-uso	Recursos fuera del mercado. Posibilidad de legado o de uso a futuro.	

En base al método utilizado por Bitran (1995) y la CEPAL (2014), el siguiente paso consiste en elaborar el inventario de activos muebles (fig.12) presentes en el bien al momento de la evaluación, los cuales se clasifican según los usos existentes en el inmueble. Para cada ítem se registran cantidades y el costo asociado, ya sea por concepto de arriendo o de valor unitario, según corresponda.

Tabla 3
Definiciones de valores según criterio. Fuente: Elaboración propia en base a Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020.

Activos muebles					
Uso	Tipo	Unidades	Costo arriendo mensual	Costo actual por unidad	Total
Oficina	Escritorio 1				
	Escritorio 2				
	Silla 1				
	Silla 2				
	Mesa de trabajo				
	Almacenamiento				
					Sub Total
Comercial	Computador de escritorio				
	Computador portatil				
	Impresora				
	Scanner				
	Modem Wifi				
	Caja registradora				
					Sub Total
Habitacional	Cama 2 plazas				
	Cama 1 1/2 plaza				
	Juego Comedor				
	Lavadora				
	Cocina				
	Computador personal				
	Televisor				
	Refrigerador				
	Sofa				
					Sub Total
Educación y cultura	Escritorio 1				
	Escritorio 2				
	Silla 1				
	Silla 2				
	Mesa de trabajo				
	Almacenamiento				
	Colección artística				
	Archivos				
					Sub Total
					TOTAL:

Figura 12
Extracto Ficha A y Ficha D, Activos muebles. Fuente: Elaboración propia.

Por último, se consideran los flujos económicos (fig. 13) con referencia a Greffe (1998) con sus análisis de costo-beneficio y evaluación de impacto. Con datos asociados al inmueble según los usos en él o según los propietarios, también se deben exponer los flujos económicos de los arrendatarios, estos dos apartados se completan con las actividades realizadas, porcentaje del inmueble utilizado para dicha actividad, número de empleados y sus salarios.

Además en el caso de tratarse de un bien abierto al público que considere visitas estables se debe indicar el volumen de visitas y precio promedio de las entradas vendidas según periodo de tiempo.

Figura 13
Extracto Ficha A y Ficha D, Flujos económicos. Fuente: Elaboración propia

Flujos económicos								
Actividad comercial / productiva propietario	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
Actividad comercial / productiva arrendatario	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
Visitas	Año	Visitas		Valor promedio entrada		Ingresos totales		
	Actual							
	Pasado							

4.2 ETAPA DESASTRE:

Segundo momento del ciclo, es el momento puntual en el cual ocurre el desastre, incluye la respuesta inmediata y control de la emergencia, “generalmente se considera que se prolonga unas 72 horas después del incidente” (UNESCO; ICCROM; ICOMOS: UICN, 2014, pág. 14). En esta etapa se debe aplicar la ficha B, caracterización del desastre.

Ficha B: Esta ficha se organiza en tres categorías: daños directos, daños indirectos y efectos secundarios (Bitran, 1995). Esta ficha está diseñada para ser aplicada una vez ocurrido el evento (dentro de las primeras 72 horas desde el incidente), resultando especialmente pertinente para desastres de carácter puntual, como incendios o terremotos, cuyos daños y efectos suelen ser más claros y acotados que en procesos de deterioro progresivo, tales como la falta de mantenimiento o el abandono.

En cuanto a los daños directos (fig. 14) estos se enfocan específicamente a lo que ocurrió en el mismo inmueble, considerando tiempos, duración y tipo de desastre y también los porcentajes de afectación a nivel general y porcentajes de pérdida según las actividades económicas que se desarrollaban en el inmueble estudiado.

FICHA B: Caracterización del desastre						
Nombre del evaluador				Cargo:		
Fecha de elaboración:						
Nombre del bien:						
Dirección						
Calle:		Número:		Comuna:	ROL SII:	
Daños directos	Plano o croquis de ubicación indicando áreas afectadas:					
	Fotografías:					
	Fecha del desastre:			Duración:		
	Tipo de desastre:					
	Breve reseña del desastre:					
	Tipo de afectación:					
	Porcentaje (%) del inmueble:					
Información complementaria:						
Actividades comerciales						
Actividad	Porcentaje (%) de pérdida	Perdida económica (\$)	Detalle	N° de funcionarios con sueldo sin prestar servicios	Prestaciones sin servicio efectivo (\$)	
Comercio						
Habitacional						

Figura 14
Extracto Ficha B. Daños directos. Fuente: Elaboración propia.

El segundo apartado de la Ficha B son los daños indirectos (fig. 15) que trae consigo el impacto en el entorno inmediato al bien estudiado. El tamaño de este perímetro dependerá caso a caso, según las características del desastre, geografía, comportamiento local, entre otras variables.

La última sección y el tercer punto de esta ficha son los efectos secundarios, donde se consideran costos de reubicación y costo de la respuesta.

		Impacto en el entorno			
Actividad afectada		Tipo de afectación	Privado		Público
Daños indirectos	Plano o croquis del contexto indicando los inmuebles con daños indirectos:				
		Costos de reubicación			
Número de afectados		Bono de arriendo (\$)	Transporte (\$)	Otros	Total
Efectos secundarios	Costo de la respuesta				
	Área	Público (\$)		Privado (\$)	Total (\$)

Figura 15
Extracto Ficha B. Daños indirectos y efectos secundarios. Fuente: Elaboración propia.

4.3 ETAPA RECUPERACIÓN:

Momento posterior al control del desastre y tercero del ciclo del bien, etapa en que el bien comienza el proceso para llegar a ser nuevamente habilitado para su uso. Se debe aplicar la ficha C de evaluación intermedia.

Esta etapa se puede extender por semanas, meses o hasta años, dependiendo de la magnitud de los daños y los recursos disponibles por lo que se pueden llegar a aplicar la cantidad de veces necesarias según el caso.

Ficha C: Evaluación intermedia (fig. 16) que se realiza cada vez que se tengan cambios en el bien durante la etapa de recuperación tras la ocurrencia de un desastre, esta se puede realizar cuantas veces sea necesario ya que dependerá de cada bien, sus tiempos y las modificaciones que tenga antes de llegar al momento de vuelta a su funcionamiento y uso.

Además de la información del bien que se recaba en la primera parte de la línea base se considera la evaluación de valores y también se recoge información de costos por mantenimiento, seguridad, medidas de consolidación, desarrollo de nuevos proyectos, entre otros. De esta forma se puede mantener un registro actualizado de las modificaciones que suceden en el bien.

Figura 16
Ficha C. Evaluación intermedia. Fuente: Elaboración propia.

FICHA C: Evaluación intermedia						N°
Nombre del evaluador:			Cargo:			
Fecha de elaboración:						
Activo inmueble						
Nombre del bien:		Dirección				
Calle:		Número:	Comuna:	ROL SII:		
Plano o croquis de ubicación:						
Fecha de edificación:		Superficie del terreno (m2):		Superficie construida (m2):		
Grado de protección, marcar e indicar fecha						
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		Monumento Histórico (MH)	Zona Típica (ZT)			
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)		Zona de Conservación Histórica (ZCH)	Sin Protección (SP)			
Sistema de agrupamiento						
Aislado:		Continuo:	Pareado:	Otro (indicar):		
Número de plantas						
Número total de plantas:		N° de plantas sobre el terreno:		N° de plantas subterráneas:		
Sistema constructivo predominante						
Acero:		Hormigón armado:	Albañilería confinada:	Madera:		
Adobe:		Paneles autoportantes:	Mixto u otro (indicar):			
Propietario						
Persona natural:			Persona jurídica:			
Información complementaria del inmueble:						
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)						
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:		
Valor m2 terreno:				Destino:		
Catastro por uso						
Uso		Número de personas total	Número de grupos familiares (4 personas aprox.)	Otro tipo de organización (indicar)		
Habitacional						
Comercio						
Oficina						
Educación y cultura (funcionarios)						
Educación y cultura (alumnos)						
Estado de conservación		Muy bueno:	Bueno:	Regular:	Malo:	
Valores						
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.						
Categoría		Criterio	Variables		Evaluación	
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico. 1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad. 1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.			
		2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo. 2.2. Capacidad de expresión. 2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.			
		3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual. 3.2. Significación cultural para generaciones presentes. 3.3. Visibilidad del bien.			
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales. 4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias. 4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.			
		5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador. 5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien. 5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.			
		6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria. 6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas. 6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.			
	Del bien	7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria. 7.2. Conservación de los atributos constitutivos. 7.3. Funcionalidad asociada a la forma.			
		8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada. 8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema. 8.3. Accesibilidad al bien.			
		9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones. 9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones. 9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.			
Modificaciones o cambios en su estado						
¿Ha presentado modificaciones o cambios?			Sí	No		
Detalle		Costo (\$)	Periodo (tiempo)			

4.4 ETAPA DESPUES DEL DESASTRE:

Etapa temporal en que el bien recupera su funcionamiento íntegro, ya sea retomando sus usos originales o incorporando modificaciones o cambios en sus usos. Esta etapa o nueva condición operativa, a su vez, se convierte en la línea de base para futuros eventos, considerando que los desastres van sucediendo a lo largo del tiempo con una recurrencia cíclica.

Ficha D: Nueva línea de base que se aplica en la etapa después del desastre. Se entiende que el bien ya ha superado la etapa de recuperación y está nuevamente en uso.

Figura 17
Extracto Ficha C. Información del bien.
Fuente: Elaboración propia.

FICHA D: Nueva línea base									
Nombre del evaluador:			Carga:						
Fecha de elaboración:									
Activo inmueble									
Nombre del bien:									
Dirección									
Calle:			Número:		Comuna:		ROL SII:		
Plano o croquis de ubicación:									
Fecha de edificación:			Superficie del terreno (m2):			Superficie construida (m2):			
Grado de protección, marcar e indicar fecha									
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)			Monumento Histórico (MH)		Zona Típica (ZT)				
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)			Zona de Conservación Histórica (ZCH)		Sin Protección (SP)				
Sistema de agrupamiento									
Aislado:			Continuo:		Pareado:		Otro (indicar):		
Número de plantas									
Número total de plantas:			N° de plantas sobre el terreno:			N° de plantas subterráneas:			
Sistema constructivo predominante									
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada:		Madera:			
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):					
Propietario									
Persona natural:					Persona jurídica:				
Información complementaria del inmueble:									
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)									
Avalúo fiscal detallado según SII:			Fecha:		Área homogénea SII:				
Valor m2 terreno:			Destino:						
Catastro por uso									
Uso		Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)			Otro tipo de organización (indicar)		
Habitacional									
Comercio									
Oficina									
Educación y cultura (funcionarios)									
Educación y cultura (alumnos)									
Estado de conservación		Muy bueno:		Bueno:		Regular:		Malo:	
Costo de reposición (UF/m2):									
Inversión (UF o CLP) últimos 2 años									
Descripción y periodo		Pública			Privada			Total	
TOTAL:									

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría	Criterio	Variables		Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	
	2. Valor artístico	2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	
			2.2. Capacidad de expresión.	
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	
	3. Valor estético	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	
			3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	
			3.3. Visibilidad del bien.	
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	
	5. Valor cultural	5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	
			5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	
Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.		
		6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.		
		6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.		
	7. Integridad	7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	
			7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	
			7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.		
		8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.		
		8.3. Accesibilidad al bien.		
	9. Valor de no-uso	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	
			9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	
			9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	

Activos muebles					
Uso	Tipo	Unidades	Costo arriendo mensual	Costo actual por unidad	Total
Oficina	Escritorio 1				
	Escritorio 2				
	Silla 1				
	Silla 2				
	Mesa de trabajo				
	Almacenamiento				
					Sub Total
Comercial	Computador de escritorio				
	Computador portatil				
	Impresora				
	Scanner				
	Modem Wifi				
	Caja registradora				
					Sub Total
Habitacional	Cama 2 plazas				
	Cama 1 1/2 plaza				
	Juego Comedor				
	Lavadora				
	Cocina				
	Computador personal				
	Televisor				
	Refrigerador				
Sofá					
					Sub Total
Educación y cultura	Escritorio 1				
	Escritorio 2				
	Silla 1				
	Silla 2				
	Mesa de trabajo				
	Almacenamiento				
	Colección artística				
	Archivos				
					Sub Total
					TOTAL:

Figura 18
Extracto Ficha C. Evaluación de valores
y activos mueble. Fuente: Elaboración
propia.

ciones de llenado (anexo 2) de todas estas fichas, donde se explica en mayor detalle el cómo aplicarlas y para saber cuando aplicar cada ficha se puede observar el diagrama de flujo (fig. 21) que indica según en qué momento se encuentra el bien patrimonial arquitectónico evaluado que ficha se debe aplicar.

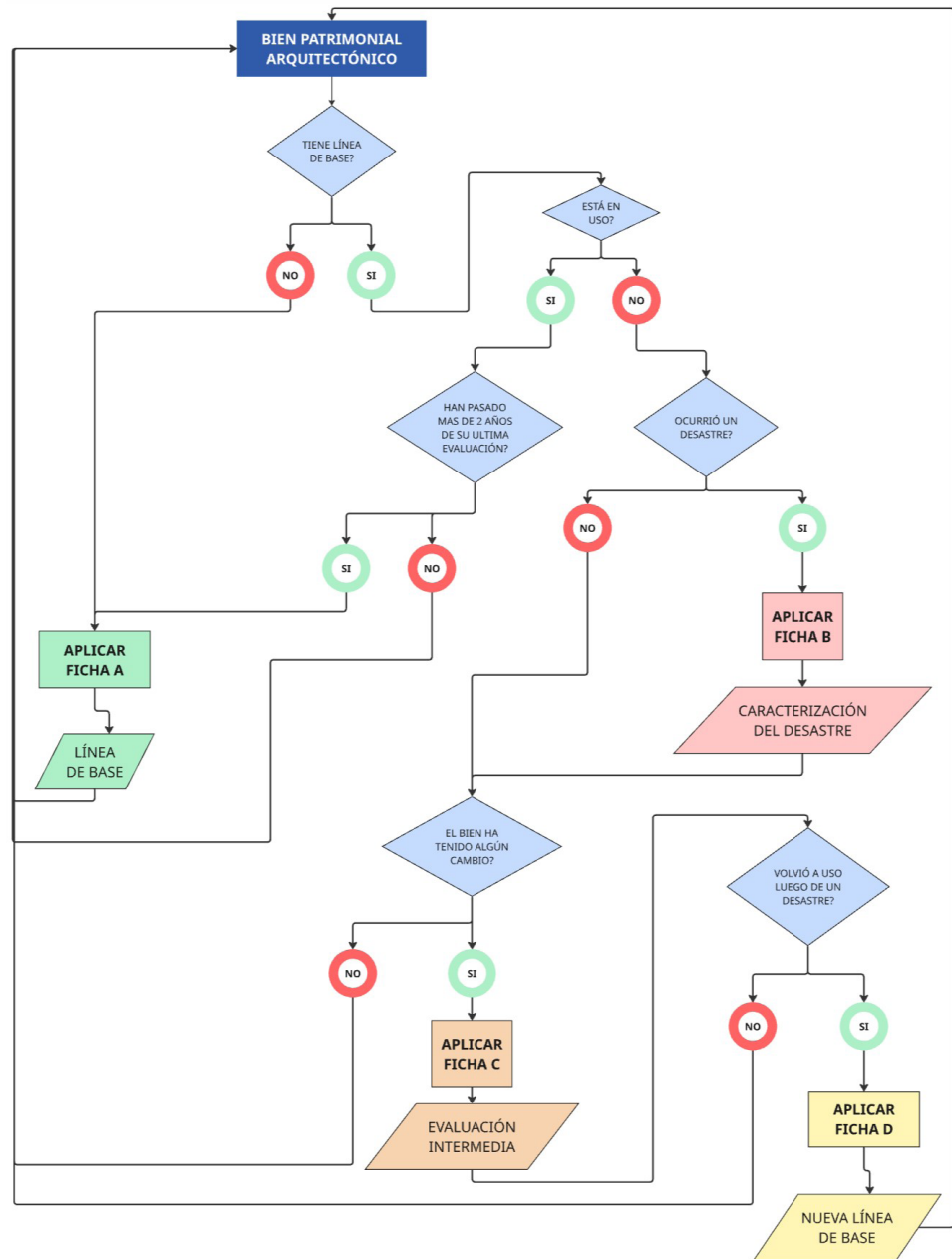


Figura 21
Diagrama de flujo de la evaluación y sus momentos de aplicación. Fuente: Elaboración propia.

CAPÍTULO 5

APLICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE LA PÉRDIDA DE VALOR EN CASOS DE ESTUDIO DEL PATRIMONIO CULTURAL CHILENO

Con las herramientas consolidadas para cada momento del ciclo del bien, la aplicación de la metodología de evaluación se llevó a cabo mediante las cuatro (4) fichas; Ficha A: línea de base, Ficha B: caracterización del desastre, Ficha C: evaluación intermedia y Ficha D: nueva línea de base. Estas fichas consideran las cuatro (4) etapas temporales del bien o momentos: antes del desastre, el desastre, recuperación y después del desastre respectivamente (ver fig. 10).

En cuanto a la selección de los casos para la primera aplicación de esta metodología de evaluación se consideraron los siguientes criterios:

-Perímetro del Sitio Patrimonio Mundial: que los casos se encuentren dentro del perímetro del Sitio de Patrimonio Mundial (SPM) de Valparaíso, este sector tiene gran importancia no solo a nivel local sino también internacional. Como se plantea en el Plan de Gestión Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso y su Zona de Amortiguamiento 2025-2034 (CSPM, 2025) la inscripción de este sitio a la Lista de Patrimonio Mundial significa una oportunidad para replantear el desarrollo, la protección, conservación y puesta en valor tanto cultural como económica del patrimonio con un reconocimiento que involucra a toda la humanidad, presente, pasada y futura.

-Estado de Conservación: estos casos debían ser ejemplos de diferentes transformaciones y haber pasado por lo menos por tres de las etapas temporales consideradas en el ciclo del bien. Esto para tener elementos para comparar entre los momentos de los bienes y entre los bienes.

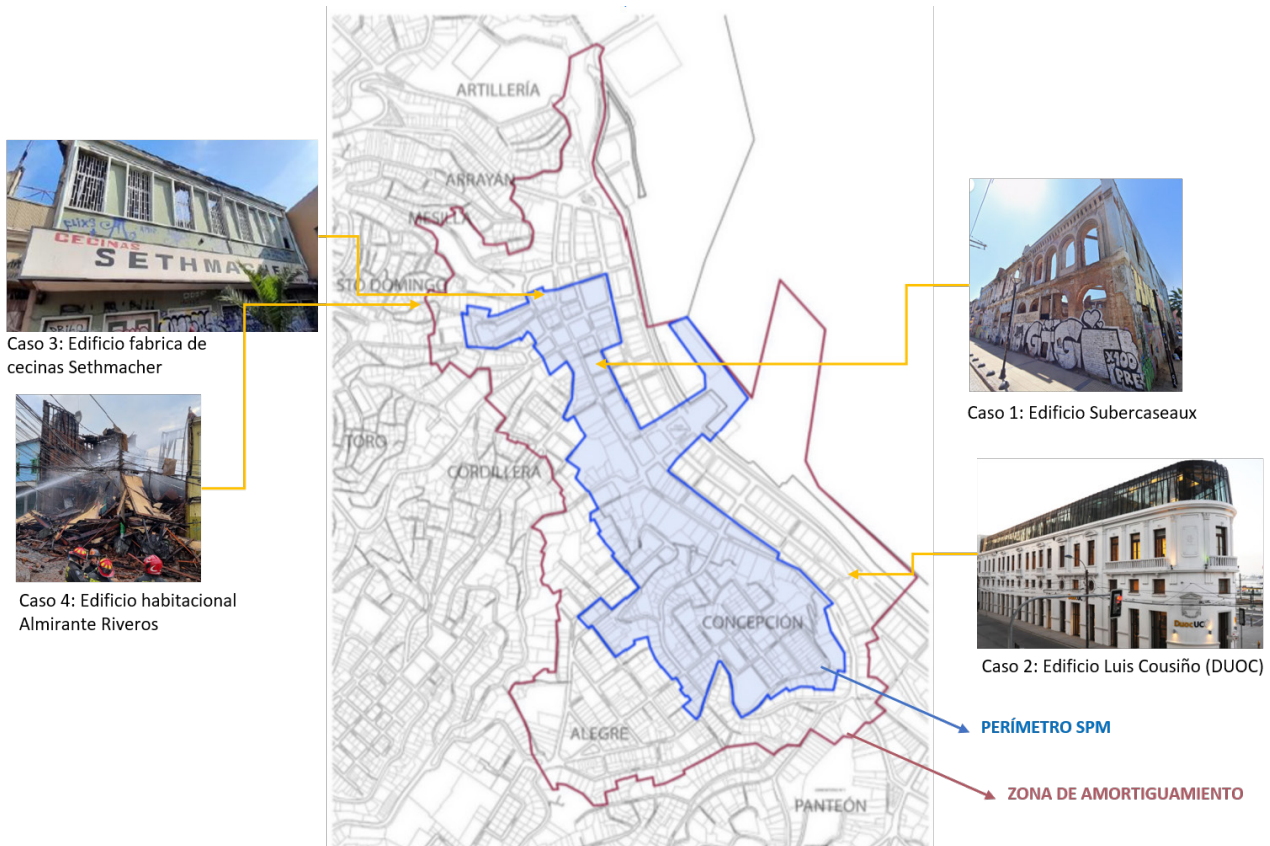
-Acceso a información: por último, la disponibilidad y acceso a la información, ya que para las evaluaciones de momentos pasados se debía recabar información de años anteriores y así estimar lo menos posible o realizar las estimaciones con información real de base. De todas formas se tuvo que acudir a la estimación y ajustar datos a años específicos (detallados en cada ficha) como ocurrió con los precios de mercado. Para esto se utilizó la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), esta proyección temporal implicó estimar información con base en inmuebles de características similares, interpretación de planimetrías y usos para elaborar catastros de personas e inventarios de activos muebles. Algunos datos no pudieron estimarse por

falta de información disponible, por lo que se optó por dejarlos en blanco y evitar sesgos.

Considerando estos criterios se seleccionaron tres edificios que están dentro del perímetro del SPM. Adicionalmente, se incluyó un cuarto caso, Caso 2, que si bien no está dentro del perímetro si forma parte de la zona de amortiguamiento (ZA) del SPM y es un edificio que en su historia pasó por las cuatro etapas temporales consideradas, completando el ciclo con la posibilidad de aplicarle las cuatro (4) fichas a un mismo inmueble.

Figura 22

Ubicación de casos de estudio en el Sitio de Patrimonio Mundial de Valparaíso. Fuente: Elaboración propia en base al plano de SPM y ZA del Plan de Gestión Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso y su Zona de Amortiguamiento 2025-2034. (CSPM, 2025).



Los inmuebles analizados son (fig. 22):

Caso 1: Edificio Subercaseaux.

Caso 2: Edificio Luis Cousiño (DUOC-UC).

Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher.

Caso 4: Edificio habitacional Almirante Riveros.

A manera de breve síntesis de los casos, el Caso 1: Edificio Subercaseaux permanece en ruina desde 2007, tras una explosión de gas seguida de incendio; actualmente conserva solo su fachada y está en proceso de desarrollo de un proyecto público de recuperación. Ubicado dentro del SPM de Valparaíso, ha experimentado múltiples cambios de propietarios, intentos de intervención y los efectos del deterioro natural producto de su abandono.

El Caso 2: Edificio Luis Cousiño (DUOC-UC) enfrentó condiciones similares al Caso 1, entre 1994 y 2007 tras su cierre y patrimonialización para evitar su demolición presentó abandono y deterioro por la falta de seguridad y mantención. Aunque se sitúa en la zona de amortiguamiento del SPM, y no dentro de su perímetro como los otros casos, este bien fue recuperado en 2011 con un cambio de uso, de comercial a educacional, y hoy en día opera en pleno funcionamiento siendo un punto de cultura y educación de gran importancia dentro de la ciudad, recuperando la fachada del edificio original y revitalizando su entorno más próximo.

Los dos casos restantes, Caso 3 y Caso 4, se encuentran en la misma manzana y fueron afectados por el mismo desastre: el incendio de 2025 que provocó el cierre temporal del Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher en

calle Bustamante y destruyó totalmente el Caso 4: Edificio habitacional Almirante Riveros. Ambos bienes se ubican en el entorno inmediato de la iglesia La Matriz, dentro del perímetro del SPM, y cuentan con información recopilada por la Corporación Municipal de Administración del Sitio Patrimonio Mundial (CSPM) de Valparaíso y las entidades que trabajaron en el control del desastre y su recuperación, quienes compartieron su información para esta investigación.

El Caso 3, es una fábrica de cecinas de pequeña escala y un negocio reconocido a nivel local que por generaciones ha funcionado en el mismo lugar trayendo consigo gran carga en cuanto a *valor de uso* y *valor simbólico* principalmente, además de un foco económico para el barrio, que en los últimos años se ha visto afectado por distintos eventos que han significado la pérdida y cierre de varios inmuebles.

En cuanto al Caso 4, este inmueble era parte de las fachadas que dan hacia la iglesia La Matriz y su atrio, formando parte de la Zona Típica entorno La Matriz y tras su pérdida total aún está en discusión si se debe reconstruir siguiendo las mismas características del edificio antes del desastre u otra solución, pero como indica el CSPM idealmente manteniendo su uso de edificio habitacional.

Con esta síntesis de los cuatro casos de estudio para la aplicación de las fichas de la metodología de evaluación planteada se llega al siguiente análisis.

5.1 CASO 1: EDIFICIO SUBERCASEAUX

A este caso se aplicaron tres (3) de las cuatro (4) fichas (Anexo 3), debido a que aún no se ha logrado llegar a la etapa de *después del desastre* y se encuentra hasta la fecha en su etapa de *recuperación*.

Ficha A: se considera como Línea de base el año 2006, año antes del desastre que marcó su historia actual.

Ficha B: caracterización del desastre ocurrido en febrero del año 2007, donde tras una explosión de gas en la calle Serrano ocurrieron una serie de incendios en el barrio y entre ellos el que llevó a la destrucción del inmueble dejando sólo sus fachadas en pie.

Ficha C: en este caso se realizaron cuatro (4) evaluaciones intermedias debido a su largo tiempo de recuperación, que hasta el día de hoy se mantiene en esta etapa. Cada evaluación intermedia consideró alguna modificación considerable en su estado, teniendo en cuenta proyectos que se intentaron llevar a cabo en este sitio y compraventas del inmueble.



Figura 23
Edificio Subercaseaux fachada principal Calle Serrano, previo a incendio 2007. Fuente: Ramírez, Alvarado, Gelos, 2013.

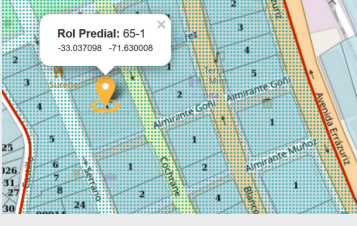

FICHA A: LÍNEA DE BASE							
Nombre del evaluador:		Cargo:		Institución:			
Fecha de elaboración:		2006					
Activo inmueble							
Nombre del bien:		Edificio Subercaseaux					
Dirección							
Calle: Serrano		Número: 353-393		Comuna: Valparaíso		ROL SII: 65-1	
Plano o croquis de ubicación:							
							
Fecha de edificación:		1895		Superficie del terreno (m2):		1184	
				Superficie construida (m2):		4420	
Grado de protección, marcar e indicar fecha							
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		X		2003		Monumento Histórico (MH)	
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)		X		2004		Zona de Conservación Histórica (ZCH)	
						Zona Típica (ZT)	
						Sin Protección (SP)	
Sistema de agrupamiento							
Aislado:		X		Continuo:		Pareado:	
						Otro (indicar):	
						Manzana	
Número de plantas							
Número total de plantas:		4		N° de plantas sobre el terreno:		2-3	
				N° de plantas subterráneas:		1	
Sistema constructivo predominante							
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada:		X	
				Madera:			
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):			
Propietario							
Persona natural:				Persona jurídica: Sociedad Inmobiliaria Comerciantes Serrano Ltda.			
Información complementaria del inmueble:							
Ubicado en el Área Histórica del Puerto de Valparaíso, ejemplo de la arquitectura historicista y ecléctica de fines del siglo XIX en el marco del desarrollo económico de la ciudad como principal centro comercial de América del Sur, centro de la inmigración europea. Edificio que ocupa el 100% de la manzana donde está emplazado. Contruido por Antonio Subercaseaux, entre su construcción 1947 cambio de propietario dentro de las familias Edwards y Subercaseaux hasta que en 1947 fue adquirido por la Sociedad Inmobiliaria Serrano Ltda. (Sociedad Inmobiliaria Comerciantes Serrano Ltda desde 1966) Soportando el paso del tiempo y terremotos se mantuvo en pleno funcionamiento. En el año 2003 queda incluido dentro del perímetro del Sitio Patrimonio Mundial UNESCO (criterio III).							
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)							
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:			
Valor m2 terreno:						Destino: Comercial - habitacional	
Catastro por usos							
Uso		Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)	
Habitacional		88				22 departamentos	
Comercial						14 Locales	
Estado de conservación		Bueno: X		Regular:		Malo:	
Costo de reposición (UF/m2):							
Inversión (UF o CLP) últimos 2 años							
Descripción y período		Pública		Privada		Total	
TOTAL:							

Figura 24
Extracto Ficha A: Línea de base. Caso 1.
Información del bien. Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la información disponible del Caso 1: Edificio Subercaseaux para la Ficha A: Línea de base (fig. 24), se logró recabar la información del bien a esa fecha (2006). Si bien el inmueble en el apartado Estado de conservación presenta una evaluación *bueno*, esto fue considerando *daños focalizados de gravedad moderada* en su techumbre, el resto de la estructura estaba completamente funcional y activo.

En cuanto a su evaluación de presencia de los *valores socioculturales y económicos* (fig. 25) el Caso 1 de las 27 *variables* en promedio obtuvo 3,8 lo cual indica una *presencia media* tendiendo a *alta* en los valores evaluados, con mayor presencia, *muy alta*, en los criterios de *valor artístico, valor cultural y valor de uso*. Esto se debe al tipo de uso que tenía el bien en el año evaluado (2006) edificio de viviendas y locales comerciales de escala barrial con flujo constante de compradores, en un edificio con características particulares de lo que fueron los llamados palacios de barrio puerto en el siglo XIX, muestra del auge económico de Valparaíso en esos años, siendo también parte del SPM que fue inscrito a la Lista de Patrimonio Mundial UNESCO por cumplir con el Criterio III.

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría		Criterio	Variables	Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	5
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
		2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	3
			2.2. Capacidad de expresión.	3
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	5
		3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	4
			3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	3
			3.3. Visibilidad del bien.	4
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	4
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	3
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	4
		5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	5
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3
			5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	2
	Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	4
			6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	4
			6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	4
7. Integridad		7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	4	
		7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	4	
		7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	4	
		8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	4	
Valor económico	8. Valor de uso	8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	5	
		8.3. Accesibilidad al bien.	4	
		9.1. De interés para las futuras generaciones.	4	
	9. Valor de no-uso	9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	3	
		9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	4	

Figura 25
Extracto Ficha A. Caso 1. Evaluación de valores. Fuente: Elaboración propia.

Para la información relativa a indicadores económicos (fig. 26) se realizaron estimaciones mediante la revisión de planimetrías y otros estudios relacionados al inmueble, dando a conocer lo activo que era el edificio antes del desastre, con usos tanto comerciales como habitacionales, llegando a tener 24 locales y 22 departamentos respectivamente como indica Miguel Fincheira en su memoria (Fincheira, 2010). A esto se le estimó un costo promedio por unidad "local comercial" de \$2.000.000 CLP considerando la escala y características de un local de barrio como ferretería, panadería o bazar, precio del año de la evaluación que se multiplicó por el número de locales para llegar al total.

En cuanto a los departamentos se consideró que sus activos muebles serían en promedio de \$2.200.000 CLP del año 2006, este dato también se multiplicó por el número de departamentos presentes en el inmueble.

En tanto con los flujos económicos se estimó que los ingresos mensuales del propietario del inmueble por concepto de arriendo tanto de locales comerciales como de los departamentos era de \$21.600.000 CLP mensuales con egresos de \$200.000 CLP en conceptos pago de servicios básicos del edificio.

Por otro lado los arrendatarios de los locales comerciales en promedio se estimó un ingreso de \$5.200.000 CLP por local con egresos de \$730.000 CLP en conceptos de arriendos y servicios básicos.

Al no ser un inmueble con venta de tickets por concepto de entrada al sitio este apartado se deja en blanco.

Activos muebles					
Uso	Tipo	Unidades	Costo arriendo mensual	Costo actual por unidad	Total
Oficina					
Sub Total					
Comercial	Local comercial 70-150m2	14		\$2.000.000	\$28.000.000
Sub Total					\$28.000.000
Habitacional	Departamento unifamiliar	22		\$2.200.000	\$48.400.000
Sub Total					\$48.400.000
Educativa					
Sub Total					
Colecciones/Archivos					
Sub Total					
TOTAL:					\$76.400.000

Flujos económicos								
Actividad	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
	Actividad comercial / productiva propietario	Arriendo locales	38%	0			\$8.400.000	\$100.000
Arriendo habitacional		62%	0			\$13.200.000	\$100.000	\$13.100.000
	TOTAL:	100%	0			\$21.600.000	\$200.000	\$21.400.000
Actividad comercial / productiva arrendatario	Comercio (local comercial 1)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 2)	3%	3	\$175.000	\$525.000	\$4.000.000	\$730.000	\$2.745.000
	Comercio (local comercial 3)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 4)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 5)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 6)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 7)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$6.500.000	\$730.000	\$5.070.000
	Comercio (local comercial 8)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 9)	3%	4	\$200.000	\$800.000	\$7.000.000	\$730.000	\$5.470.000
	Comercio (local comercial 10)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 11)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 12)	3%	5	\$175.000	\$875.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.395.000
	Comercio (local comercial 13)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 14)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
		TOTAL:	38%	56	\$2.475.000	\$9.900.000	\$72.500.000	\$10.220.000
Visitas	Año	Visitas		Valor promedio entrada	Ingresos totales			
	Actual							
	Pasado							

Figura 26
Extracto Ficha A. Caso 1. Flujos económicos y flujos económicos. Fuente: Elaboración propia

Al aplicar la Ficha B: Caracterización del desastre, se observa que la explosión de gas y los incendios trajo consigo la afectación de un entorno considerable del barrio, cerrando locales comerciales y reubicando a vecinos, como también dejando inhabitable e intransitable principalmente la calle Serrano.

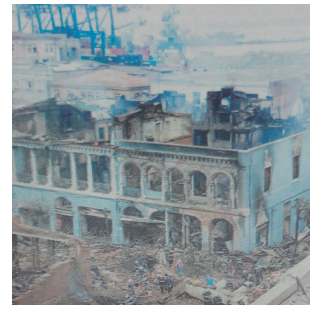




Figura 27
Edificio Subercaseaux vista desde el cerro, tras incendio 2007 imagen de El Mercurio de Valparaíso Fuente: Ramírez, Alvarado, Gelos, 2013.

Figura 28
Extracto Ficha B. Caso 1. Daños directos y daños indirectos. Fuente: Elaboración propia.

Daños directos	Fotografías:					
						
	Fecha del desastre:		3 de febrero 2007		Duración: 1 día	
	Tipo de desastre:		Explosión de gas y posterior incendio			
	Breve reseña del desastre:					
	La mañana del 3 de febrero de 2007 ocurre la explosión de gas y posterior incendio en calle Serrano, murieron 4 personas en el momento, 2 edificios colapsan, se incendia el edificio Subercaseaux y otros edificios resultaron con daños estructurales por la explosión. La calle permaneció cerrada al tránsito, cerraron 52 locales comerciales y se reubicaron 24 familias.					
	Tipo de afectación:		Incendio			
	Porcentaje (%) del inmueble:		95%			
	Información complementaria:		Solo quedan las fachadas en pie			
	Actividades comerciales					
Actividad	Porcentaje (%) de pérdida	Perdida económica (\$)	Detalle	N° de funcionarios con sueldo sin prestar servicios	Prestaciones sin servicio efectivo (\$)	
Arriendos	100%	\$41.200.000	Locales + deptos			
Comercio	100%	\$28.000.000	Activos muebles	0		
Habitacional	100%	\$48.400.000	Activos muebles			
TOTAL:	100%	\$117.600.000				
Impacto en el entorno						
Actividad afectada	Tipo de afectación	Privado		Público		
Comercial	Cierre provisorio, sin servicios básicos, consolidación estructural y recuperación de fachadas	52 locales comerciales				
Habitacional	Sin servicios básicos, consolidación estructural	24 familias				
Transito libre (peatonal y vehicular)	Cierre provisorio.			Calle Serrano y sus pasajes		
Plano o croquis del contexto indicando los inmuebles con daños indirectos:						
						
Daños indirectos						

Entre los *daños directos* (fig. 28) se tiene que el incendio afectó el 95% del inmueble dejando solo las fachadas en pie, provocando el colapso total del interior. Esto afectó al 100% de las actividades comerciales tanto de propietarios como de arrendatarios teniendo pérdidas totales que se llegaron a estimar a \$117.600,000 CLP. En los *daños indirectos* (fig. 28) el impacto en el entorno se observa en actividades comerciales, con el cierre de locales, habitacional con la pérdida de viviendas, daños estructurales y falta de servicios básicos en el barrio y el cierre provisional de la calle Serrano por trabajos de limpieza y consolidación de estructuras.

En cuanto a la aplicación de esta ficha por la falta de información no fue posible calcular los *efectos secundarios* producto de este desastre, dejando en evidencia que se tuvieron que trasladar por lo menos las 22 familias del inmueble evaluado y otras de los edificios del entorno por lo que no se cuenta con la información de los costos de reubicación de las personas que tuvieron que ser trasladados a albergues y/o a distintas residencias, tampoco se cuenta con los costos de respuesta a este desastre. Si esta información se logra obtener podría servir para comprender el orden de magnitud de los gastos asociados a desastres de estas características en el barrio puerto, con sus debidos trasposos a precios actuales.

Finalmente se aplicaron cuatro (4) Fichas C: Evaluación intermedia asociadas a cambios o modificaciones en el inmueble evaluado, ya sea por compra-venta del inmueble o desarrollo de proyectos para su recuperación.

Originalmente entre las fichas no se tenía el momento *recuperación* considerado como una ficha separada de la evaluación *después del desastre* pero al observar que en este caso a lo largo de los 19 años de recuperación se han desarrollado distintos proyectos llegando incluso a estados donde ya se tiene el proyecto de arquitectura y obra con sus permisos correspondientes y con la evaluación patrimonial favorable para comenzar las obras en el sitio, no se llevaron a cabo. Se estimó conveniente recolectar esta información y así dejar registro que aunque no se ha vuelto a un estado similar al estado del bien *antes del desastre* si se han hecho esfuerzos y se han comprometidos gastos económicos en el Caso 1: Edificio Subercaseaux.

Además, estas evaluaciones intermedias cuentan con el apartado para la evaluación de la presencia de los *valores socioculturales y económicos* en el bien y de esta forma registrar si se han visto modificados a los largo de esta etapa temporal.

En las cuatro (4) fichas C aplicadas al Caso 1 se presenta la misma información en la primera sección con diferencia en el propietario del bien ya que en los 19 años que ha tomado la recuperación, etapa aún en desarrollo, ha tenido por lo menos tres cambios de propietario.

Tras el incendio de 2007 el bien tuvo una baja en la presencia de valores en la mayoría de las *variables* evaluadas obteniendo en promedio en las cuatro fichas 1,8 de puntaje. Esto se debe a que con la pérdida material tras el desastre los criterios como *autenticidad, integridad y valor estético* bajaron en sus *variables* a *nula o baja presencia*. Además del claro cambio en el *valor de uso*, ya que el bien quedó en completo abandono y sin funciones dentro del entramado de la ciudad.

A lo largo del tiempo, en la etapa de recuperación, las variable que tiene variaciones son las del *valor de no-uso* con el desarrollo de proyectos de reconstrucción o nuevos proyectos para el sitio, lo cual por momentos ha atraído la atención pública al bien y se ha generado interés por legar este bien a futuras generaciones.



Figura 29
Edificio Subercaseaux fachada principal Calle Serrano. Fuente: Fincheira, 2010



Figuras 30 y 31
Edificio Subercaseaux fachada principal Calle Serrano y Edificio Subercaseaux fotografía aérea. Lámina ARQ 01, Proyecto: Construcción Archivo Regional De Valparaíso Servicio Nacional Del Patrimonio Cultural Dirección Regional De Valparaíso. Fuente: CMN, 2022.

En cada Ficha C también se recogieron datos sobre consultorías, proyectos ingresados en la Dirección de Obra de la I. Municipalidad de Valparaíso (DOM), consolidaciones y compraventas. Eso ha significado que durante estos años se han hecho gastos asociados al bien aunque todos no se vean reflejados en el mismo bien ya que por razones que para esta investigación se desconocen no han llegado a puerto.

5.2 CASO 2: EDIFICIO LUIS COUSIÑO

A este caso de estudio se le aplicaron las cuatro (4) fichas ya que ha pasado por todos los momentos a evaluar en su historia reciente (Anexo 4).

Ficha A: aplicada en un supuesto de que es el año 1994 para desarrollar la Línea de base, año previo a su abandono. Edificio de oficinas en pleno funcionamiento en la zona que en esos años aún no era la Zona de Amortiguamiento (ZA) del SPM, aún no declarado.

Ficha B: para la aplicación de esta ficha se consideró el año 2007 como año clave, si bien no presentó un desastre puntual de la magnitud del Caso 1, si sufrió una seguidilla de desastres producto del abandono y la falta de mantenimiento y seguridad del bien. Llevando al año 2007 como la culminación de su etapa temporal de desastre.

Ficha C: en cuanto a su evaluación intermedia se consideró el año 2009 ya que desde el año 2008 cambió de dueños y comenzó el proceso de recuperación como tal, con un nuevo proyecto para su reconstrucción y cambio de uso.

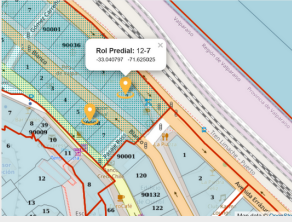

Ficha D: en este caso si se cuenta con una evaluación del momento después del desastre tras la compra del inmueble por la Fundación DUOC de la PUCV y el desarrollo del proyecto que logró recuperar la fachada del edificio Luis Cousiño y se cambió de destino a educación y cultura.

Figura 32

Borde costero (actual Avenida Errazuriz, Valparaíso). Fuente: Odber Heffer, hacia 1900.



El Caso 2: Edificio Luis Cousiño, presenta similitudes con el Caso 1: Edificio Subercaseaux, donde en la etapa antes del desastre en su Ficha A: Línea de base presentan actividades económicas activas, específicamente en el Caso 2: Edificio Luis Cousiño de oficinas utilizando completamente el inmueble, con una estimación de 240 funcionarios activos en el inmueble, según la superficie del edificio organizada en 5 plantas.

FICHA A: LÍNEA DE BASE												
Nombre del evaluador:			Cargo:			Institución:						
Fecha de elaboración:			1994									
Activo inmueble												
Nombre del bien:		Edificio Luis Cousiño										
Calle:					Dirección							
Av. Errazuriz		Número:		956		Comuna:		Valparaíso				
ROL SII:		12-7										
Plano o croquis de ubicación:												
												
Fecha de edificación:			1881-1883			Superficie del terreno (m2):		995		Superficie construida (m2):	2409	
Grado de protección, marcar e indicar fecha												
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)			Monumento Histórico (MH)			X		1994		Zona Típica (ZT)		
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)			Zona de Conservación Histórica (ZCH)							Sin Protección (SP)		
Sistema de agrupamiento												
Aislado:			Continuo:			X		Pareado:		Otro (indicar):		
Número de plantas												
Número total de plantas:			5			N° de plantas sobre el terreno:		4		N° de plantas subterráneas:	1	
Sistema constructivo predominante												
Acero:			Hormigón armado:					Albañilería confinada:		X	Madera:	
Adobe:			Paneles autoportantes:					Mixto u otro (indicar):				
Propietario												
Persona natural:					Persona jurídica:					Empresa de Obras Sanitarias Peñuelas		
Información complementaria del inmueble:												
Encargado por Isidora Goyenechea en memoria a Luis Cousiño, fue construido entre 1881 y 1883. Su uso fue de oficinas aduaneras de la empresa de carbón con atención al público en el primer nivel. Conformado por 3 pisos, 1 mansarda y un subterráneo utilizado como bodega. Edificio de estilo neoclásico. Hasta el año 1993 el edificio perteneció a la Empresa de Obras Sanitarias Peñuelas y a la Sociedad Blanco Encalada. En 1994 fue declarado Monumento Histórico por ser "testimonio de la historia".												
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)												
Avalúo fiscal detallado según SII:			Fecha:			Área homogénea SII:						
Valor m2 terreno:						Destino:						
Catastro por uso												
Uso		Número de personas total			Número de grupos familiares (4 personas aprox.)			Otro tipo de organización (indicar)				
Habitacional												
Comercio												
Oficina		240										
Educación y cultura (funcionarios)												
Educación y cultura (alumnos)												
Estado de conservación		Bueno:		X		Regular:				Malo:		

En este año (1994) fue declarado Monumento Histórico (MH) por ser un "testimonio de la historia", y en parte para evitar el desarrollo de un proyecto inmobiliario que pretendía demoler el edificio (fig. 35) para construir una torre en su lugar.

En la sección de valores la mayoría cuenta con *presencia media* y *alta*, pro- mediando una *presencia media* de 3,3 puntos en sus distintas *variables* de los valores identificados.

Se puede observar entre los *criterios* evaluados que si bien existe la presencia de las *variables* estos no tienden a ser elevados, exceptuando en *variables* de *criterios* como *integridad*, *valor histórico*, *valor artístico* y *valor de uso*. Esto nos habla de que el edificio era un ejemplo del esplendor de la ciudad en el siglo XIX (fig. 32) y ha mantenido su uso de oficina a lo largo de su historia, y al no destacar en la *categoría* de *valor simbólico/cultural* demuestra una desconexión con la comunidad local.

Figura 33 Extracto Ficha A: Línea de base. Caso 2. Información del bien. Fuente: Elaboración propia.

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría	Criterio	Variables		Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	4
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
	2. Valor artístico	2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	4
			2.2. Capacidad de expresión.	4
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	5
	3. Valor estético	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	4
			3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	3
			3.3. Visibilidad del bien.	3
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	3
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	2
		5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	3
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3
	Del bien	6. Autenticidad	5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	2
6.1. Morfología e imagen originaria.			4	
6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.			3	
7. Integridad		6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	3	
		7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	3	
		7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	2	
		7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	5	
		8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	3
			8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	4
8.3. Accesibilidad al bien.	4			
9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	3		
	9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	3		
	9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	3		

Figura 34
Extracto Ficha A. Caso 2. Evaluación de valores. Fuente: Elaboración propia.

Sobre los activos muebles se hizo una estimación de ellos considerando que todo el edificio era utilizado como oficinas y bodegas, según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C) para este tipo de uso se considera una carga de ocupación de 10m² por persona lo cual da que el edificio contaba con 240 funcionarios, con esta estimación se llegó a que el costo por unidad (4 niveles de oficinas + 1 subterráneo de bodega) era de \$70.000.000 CLP, precio ajustado según IPC al año evaluado (1994).

Finalmente para los flujos económicos solo se estimó actividad económica por parte del propietario, con una nómina mensual de \$48.000.000 CLP y egresos de \$5.500.000 CLP, considerando servicios básicos, mantenimiento, seguridad y otros.



Figura 35
Edificio Luis Cousiño, principio de los 90s. Fuente: Revista BIT, 2011.

En la aplicación de la Ficha B: Caracterización del desastre, se considera como desastre la seguidilla de vandalismo, incendios y destrozos producto del abandono y desmantelamiento del inmueble tras el cierre de operaciones en el año 1994.

Esta etapa temporal se desarrolla de 1994 a 2007. Con afectaciones en el 100% del inmueble, con daños en la estructura, pérdida de servicios básicos. Ya que este bien fue abandonado y ya presentaba el cierre de las actividades comerciales no se levantan como *daños directos* producto del abandono.

Entre los *daños indirectos* el abandono y la falta de mantención le significó al entorno próximo inseguridad y cortes en el tránsito regular de peatones, considerando calle Blanco, pasaje Ross y avenida Errázuriz. Durante este periodo el edificio Luis Cousiño llegó a ser conocido localmente como “La ratonera”, por el mal estado en que se encontraba.



Figura 36
Edificio Luis Cousiño, 2009. Fuente: CMN, 2025.

Al aplicar la Ficha C: Evaluación intermedia se considera el año 2009 como una fecha que permite evaluar lo que sucede durante la etapa de recuperación del bien ya que desde 2008 se comienza el cambio de propietario, el bien es adquirido por la fundación DUOC-UC para desarrollar el proyecto de la nueva casa de estudio en Valparaíso recuperando la fachada original de este edificio.

Ya en esta ficha se observa que el Caso 2: Edificio Luis Cousiño pasa a ser parte de una Zona Típica (ZT) declarada en 2001, sumando un grado de protección al de MH de 1994. Y el estado de conservación se establece en *malo* estimando que el daño en el inmueble es de características *severo y generalizado*.

En la evaluación de los valores (fig.37) el Caso 2 presenta un promedio de puntaje de 2,1 lo cual nos deja en una *baja presencia* de las *variables* aplicadas. Se mantiene la evaluación en el *criterio valor histórico* ya que se mantiene y mejora su grado de protección, pero con el deterioro del inmueble y la falta de relación positiva con la comunidad local las otras *variables* se quedan en *nula o baja presencia*.

Durante esta etapa también se recoge que los gastos asociados al bien son de \$790.000.000 CLP en concepto de la compra del inmueble.

Figura 37
Extracto Ficha C. Caso 2. Evaluación de valores. Fuente: Elaboración propia.

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría	Criterio	Variables		Evaluación
Valores socioculturales	1. Valor histórico	1.1.	Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3
		1.2.	Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	4
		1.3.	Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
	2. Valor artístico	2.1.	Autoría artística representativa del colectivo.	4
		2.2.	Capacidad de expresión.	2
		2.3.	Testimonio de una técnica única y/o particular.	3
	3. Valor estético	3.1.	Presenta un atractivo visual.	2
		3.2.	Significación cultural para generaciones presentes.	2
		3.3.	Visibilidad del bien.	2
	4. Valor simbólico	4.1.	Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3
		4.2.	Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	2
		4.3.	Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	2
	5. Valor cultural	5.1.	Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	1
		5.2.	Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	2
		5.3.	Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	1
Del bien	6. Autenticidad	6.1.	Morfología e imagen originaria.	2
		6.2.	Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	2
		6.3.	Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	2
	7. Integridad	7.1.	Conservación óptima o satisfactoria.	1
		7.2.	Conservación de los atributos constitutivos.	1
		7.3.	Funcionalidad asociada a la forma.	1
Valor económico	8. Valor de uso	8.1.	Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	1
		8.2.	El bien como parte de un conjunto o sistema.	3
		8.3.	Accesibilidad al bien.	2
	9. Valor de no-uso	9.1.	De interés para las futuras generaciones.	2
		9.2.	Deseo de legar a las futuras generaciones.	3
		9.3.	Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	2

Figura 38
Edificio Luis Cousiño, DUOC-UC 20024.
Fuente: GoogleMaps, 2025.



En la aplicación la Ficha D: Nueva línea de base, se puede observar un cambio al momento de superar la etapa de recuperación y volver a ser un bien en uso, este caso presenta un cambio en su uso, pasó de ser un edificio de oficinas, al abandono y luego a ser un edificio de educación y cultura recibiendo en él a la casa de estudios DUOC-UC que consigo trajo actividad comercial, cultural y de educación de manera constante. Esto se observa en el aumento en la *presencia* de los valores evaluados y en los parámetros económicos.

Tras 17 años transcurridos como etapa de recuperación, el Edificio Luis Cousiño logró retomar la relevancia positiva que un día tuvo en el barrio puerto de Valparaíso.

Si bien se mantuvo la fachada del edificio original es lo único que se pudo mantener al desarrollar el proyecto de la casa de estudios por el estado de conservación y el nuevo uso que se le dio al inmueble. El Caso 2 en este año (2011) cuenta con 40 funcionarios y 494 alumnos, estimados desde la planimetría obtenida en el archivo de la DOM de Valparaíso. También se obtuvo que la inversión para el desarrollo de este proyecto fue de \$4.800.000.000 CLP y fracción por parte de la Fundación DUOC-UC.

En cuanto a la evaluación de valores el promedio obtenido es de 4,6 entre las 27 *variables*. Logrando destacar el las *categorías de valor económico y valor simbólico/cultural*, demostrando que estos nuevos usos y consolidando una comunidad asociada funcionan de forma positiva.

Sobre los activos muebles estos se centran en el uso *educación y cultura*, considerando salas de clases, laboratorios, oficinas, talleres, auditorio y otros llegando a un costo total de \$150.000.000 CLP. Además de las ganancias ne-

tas por concepto de actividad comercial del propietario de \$72.900.000 CLP mensuales.

Sobre las visitas se consideró valor \$0 CLP debido a que si bien tiene funciones, actividades y cenas abiertas al público generalmente esas son sin costo, pero resulta relevante que tienen visitas de aproximadamente 13.000 personas al año.

Con esta información la Ficha D pasa a ser la nueva Línea de base del Caso 2: Edificio Luis Cousiño.

En tanto a la pérdida de valor en este caso se observa como la presencia de los valores disminuye entre la aplicación de la Ficha A a la Ficha C, comparando el edificio Luis Cousiño en uso como edificio de oficinas y bodega al edificio en estado de abandono durante su etapa de recuperación. Además se ve como los parámetros económicos tanto de activos muebles como de flujos desaparecen ya que en el inmueble no se desarrolla ninguna actividad económica durante la etapa de la Ficha C, demostrando una pérdida de valor en todos los puntos evaluados. Ya de la Ficha C a la Ficha D se tiene una ganancia de valor, aumentan todos los parámetros, se retoma una actividad económica y la presencia de valores aumenta considerablemente, llegando a superar a los identificados en la Ficha A.

Al tener los cuatro momentos del bien también se pueden comparar las Fichas A y D, y considerando que ambas fichas son Líneas de base del mismo bien en etapas completamente diferentes. Se observa como tras la inversión económica para la recuperación del inmueble, el cambio de destino y uso de este y la revitalización del bien, el cambio que se da en la presencia de los valores y parámetros económicos van al alza, se puede observar una ganancia de valor y no una pérdida, a diferencia de la comparativa entre otras etapas.

5.3 CASO 3: EDIFICIO FÁBRICA DE CECINAS SETHMACHER

A este caso se le aplicaron solo tres (3) de las cuatro (4) fichas (Anexo 5) debido a que su desastre ocurrió recientemente (2025) y aún se encuentra en la etapa de *recuperación*:

Ficha A: en este caso se considera para la Línea de base abril del año 2025, donde se pueden observar las características del bien justo antes de su desastre.

Ficha B: la caracterización del desastre en este caso se refiere al incendio de mayo del año 2025 donde se consumió el segundo piso del inmueble que funcionaba como departamento de los dueños del inmueble.

Ficha C: actualmente el bien se encuentra en su etapa de recuperación y esta es su última etapa evaluable, sin llegar a hacer supuestos de lo que pueda pasar a futuro.

Figura 39
Edificio fábrica de cecinas Sethmacher, hacia 1950. Fuente: Archivo personal Sethmacher Valparaíso, 2025.



Como se mencionó anteriormente, se consideraron los casos 3 y 4 (Edificio fábrica de cecinas Sethmacher y Edificio habitacional Almirante Riveros, respectivamente) para la aplicación de esta metodología de evaluación debido a que su desastre es reciente y se tiene información actualizada de lo ocurrido y los precios de lo evaluado se vuelve más preciso al tener la posibilidad de compararlo directamente con los precios de mercado de hoy en día, a diferencia de los otros casos de estudio donde se tienen precios, por ejemplo, del año 1994.

En cuanto a la Ficha A: Línea de base se puede ver que el inmueble permanece en uso con actividades comercial y habitacional, siendo no solo un local de barrio sino también una fábrica de escala menor.

El Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher, se encuentra dentro del perímetro del SPM declarado en 2003 bajo el criterio III, y desde 2004 pertenece a la ZT Iglesia La Matriz.

Del catastro por uso se estima que el inmueble por uso habitacional alberga una familia de cuatro personas en el segundo nivel del inmueble y bajo el uso comercio son 13 trabajadores.

El estado de conservación es *bueno* considerando *daños focalizados* y de *carácter leve* en el inmueble. No se tiene información si previo a la aplicación de esta ficha se realizó alguna inversión al bien, ya sea público o privado.

Para la sección de activos muebles se realizaron estimaciones de los costos asociados a los usos de oficina, comercial con la fábrica de cecinas y atención a público y el departamento unifamiliar del segundo nivel, dando un total de \$300.000.000 CLP. En tanto con los flujos económicos solo hay movimientos en la primera sección ya que solo son los propietarios quienes utilizan todo el inmueble. Con el 67% del inmueble en actividades asociadas a la fábrica de cecinas, atención a público y administración se consideran ganancias netas de \$24.670.000 CLP.

Este tipo de establecimiento no tiene ni recibe ingresos por concepto de visitas al bien.

Figura 40
Edificio fábrica de cecinas Sethmacher, 2023 (Archivo personal Apuntes y Viajes, 2025).



Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría	Criterio	Variables		Evaluación
Valores socioculturales	1. Valor histórico	1.1.	Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	2
		1.2.	Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	5
		1.3.	Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
	2. Valor artístico	2.1.	Autoría artística representativa del colectivo.	3
		2.2.	Capacidad de expresión.	2
		2.3.	Testimonio de una técnica única y/o particular.	4
	3. Valor estético	3.1.	Presenta un atractivo visual.	3
		3.2.	Significación cultural para generaciones presentes.	2
		3.3.	Visibilidad del bien.	2
	4. Valor simbólico	4.1.	Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	4
		4.2.	Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	4
		4.3.	Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	4
	5. Valor cultural	5.1.	Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	4
		5.2.	Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3
		5.3.	Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	2
6. Autenticidad	6.1.	Morfología e imagen originaria.	2	
	6.2.	Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	3	
	6.3.	Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	2	
	7.1.	Conservación óptima o satisfactoria.	3	
	7.2.	Conservación de los atributos constitutivos.	3	
	7.3.	Funcionalidad asociada a la forma.	4	
8. Valor de uso	8.1.	Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	4	
	8.2.	El bien como parte de un conjunto o sistema.	5	
	8.3.	Accesibilidad al bien.	5	
9. Valor de no-uso	9.1.	De interés para las futuras generaciones.	3	
	9.2.	Deseo de legar a las futuras generaciones.	3	
	9.3.	Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	4	

Figura 41
Extracto Ficha A. Caso 3. Evaluación de valores. Fuente: Elaboración propia.

Para la Ficha B: Caracterización del desastre, se utilizó la información recabada del incendio de mayo del año 2025, donde, como ya se mencionó, se perdió principalmente el segundo piso, utilizado como departamento por los mismos dueños del inmueble, también se presentaron daños en el primer piso y entrepiso tanto por el incendio como por la respuesta de equipos de emergencia.

Para la evaluación de los *daños directos* en el Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher obtuvo información que el segundo nivel, donde se encontraba el departamento sufrió pérdida total dejando una pérdida económica igual al costo de los activos muebles levantados en la Ficha A y para las pérdidas económicas se estimó que un 40% de lo asociado al comercio se vio afectado tanto por el incendio como por la respuesta de los equipos de emergencia, afectando tanto a la fábrica de cecinas como a la sala de atención al público.

En tanto a los *daños indirectos* estos consideran la manzana que se vio afectada por el incendio y las calles aledañas que por el mismo desastre y los trabajos de retiros de escombros y consolidación se tuvieron que mantener cerradas o con limitaciones al libre tránsito peatonal.

En cuanto al costo de la respuesta, en los efectos secundarios, se tienen las estimaciones de los costos del despeje, cierre perimetral y estructura de acero para asegurar la integridad del inmueble, estos costos se estimaron con información de los incendios ocurridos en Viña del Mar el año 2024 por parte del CSPM, por lo que son precios equivalentes a este tipo de desastre.

Para el Caso 3 la última ficha aplicada es la Ficha C: Evaluación intermedia ya que aún no se supera la etapa de recuperación, al momento de esta investigación se están desarrollando las obras de recuperación en el inmueble con enfoque en retomar el uso previo al incendio.

Al aplicar esta ficha se puede observar como el avalúo fiscal del terreno tuvo un aumento de un semestre a otro de casi \$5.000.000 CLP, en el catastro por uso tanto en su uso comercial como habitacional se mantiene en cero desde el desastre ya que con las obras de recuperación no se ha podido retomar el funcionamiento que antes tenía el inmueble.

Para el estado de conservación se consideró que los daños producto del incendio fueron *severos* y de *alcance parcial*, dando por resultado un estado malo.

En la evaluación de los valores del Caso 3 se consideró que tras el incendio se perdió parte material del inmueble que con sus años son técnicas constructivas propias de otro tiempo, el trabajo de estructuras de madera. Al igual que




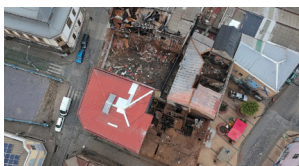
FICHA B: CARACTERIZACIÓN DEL DESASTRE					
Nombre del evaluador:		Cargo:		Institución:	
Fecha de elaboración:	diciembre 2025				
Nombre del bien:	Fabrica de cecinas Sethmacher				
Dirección					
Calle:	Bustamante	Número:	102-122	Comuna:	Valparaíso
				ROL SI:	87-5
Plano o croquis de ubicación indicando áreas afectadas:					
					
Fotografías:					
Daños directos					
					
Fecha del desastre:	7 de mayo 2025		Duración:	04:43- 07:55 am.	
Tipo de desastre:	Incendio, origen en investigación				
Breve reseña del desastre:					
Incendio ocurrido la noche del 7 de mayo de 2025, posiblemente originado en edificio habitacional rol 87-2. Se reportan 3 personas fallecidas.					
Tipo de afectación:	Daño en estructura, principalmente segundo nivel y entrepiso, techo colapsado				
Porcentaje (%) del inmueble:	60%				
Información complementaria:	Se sugieren trabajos de consolidación de fachadas para evitar desmoronamiento a la vía pública.				
Actividades comerciales					
Actividad	Porcentaje (%) de pérdida	Perdida económica (\$)	Detalle	N° de funcionarios con sueldo sin prestar servicios	Prestaciones sin servicio efectivo (\$)
Comercio	40%	\$80.950.000			
Habitacional	100%	\$7.765.000			

Figura 42
Extracto Ficha B. Caso 1. Daños directos. Fuente: Elaboración propia.

Figura 43
Fotografía aérea manzana 87, julio 2025. Fuente: CSPM, 2025.



la estética de la fachada que si bien con el tiempo ha sufrido modificaciones aún era vestigio de una forma de construir que estaba cohesionada con su barrio. En tanto los valores que obtienen *baja o nula presencia* de valores según las *variables* evaluadas son las de valor de uso, por el cierre temporal de las actividades que se desarrollaban en el bien y de integridad, tras pérdida material y la necesidad de refuerzos estructurales al interior del inmueble.

En cuanto al *valor simbólico* se tiene una *muy alta presencia* en el “Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad”, se puede observar como en redes sociales y en la prensa local existe un interés de parte de la comunidad asociada al barrio y a la ciudad de Valparaíso de que se retome el uso previo al desastre.

La modificación o cambio de estado recabada para esta ficha fue el despeje de escombros realizado en primera instancia, el costo detallado es una estimación de acuerdo a la información recabada por el CSPM sobre los despejes realizados en los incendios de Viña del Mar en febrero de 2024.

Si a futuro se tiene más información de las modificaciones o del proyecto desarrollado en el Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher se podrían aplicar otras Ficha C hasta superar la etapa de recuperación y aplicar la Ficha D para obtener una nueva línea de base, cuando el inmueble vuelva a retomar su uso.

5.4 CASO 4: EDIFICIO HABITACIONAL ALMIRANTE RIVEROS

A este caso, al igual que al Caso 3, se le aplicaron solo tres (3) de las cuatro (4) fichas (Anexo 6) debido a que su desastre es el mismo incendio de 2025 que afectó la manzana 87.

Ficha A: igual que en el Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher, se observa como el bien antes del desastre en su línea de base se encontraba en uso como un edificio de arriendo de habitaciones.

Ficha B: caracterización del desastre ocurrido en mayo de 2025, incendio originado en este inmueble, aún en investigación. Con el incendio se tuvo pérdida total del inmueble.

Ficha C: para su evaluación intermedia se tiene solo el sitio eriazo que quedó tras el incendio, no se logró recuperar nada del inmueble.

El Caso 4: Edificio habitacional Almirante Riveros (Inmueble ROL 87-2), es parte de la Zona Típica La Matriz (fig. 45) desde el año 1971, también se sitúa dentro del perímetro del SPM de Valparaíso y se encontraba en directa relación con la iglesia y su atrio, siendo parte del conjunto armónico de este barrio.



Figura 44
Edificio habitacional Almirante Riveros, 2024. Fuente: GoogleMaps, 2025.

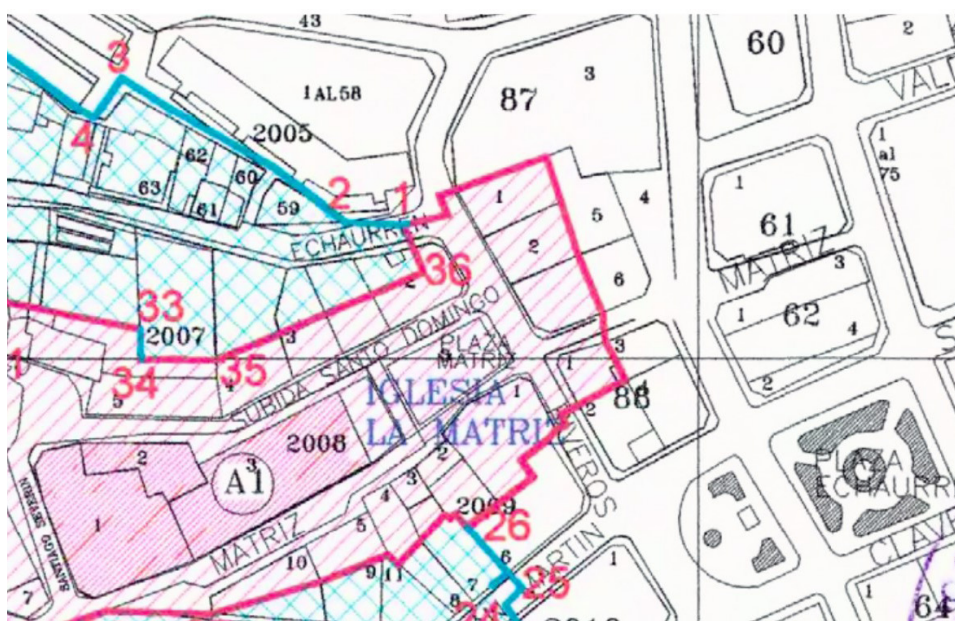


Figura 45
Zona Típica entorno a la Iglesia La Matriz, DS 2412 del 06.10.1971. Fuente: CMN, 2001.

En la aplicación de la Ficha A: Línea de base, se recoge que este inmueble de tres niveles de sistema constructivo de madera y adobillo era utilizado en su totalidad para el arriendo habitacional, llegando a contar con 24 habitaciones y servicios básicos como cocinas, baños y espacios comunes compartidos. Su estado de conservación se considera bueno con daños moderados de carácter puntual.

Con una evaluación de valores con promedio de 3, *presencia media*, en el general de la aplicación destaca en puntos como el *valor histórico y de uso* por su ubicación en uno de los barrios fundacionales de la ciudad de Valparaíso y siendo parte del entorno de la Iglesia La Matriz, con un uso estable en el tiempo.

Se puede observar con las variables económicas que el inmueble se encontraba en uso y prestando un servicio habitacional para quienes buscaban habitaciones individuales con servicios compartidos en el barrio puerto. Se estimaron sus activos muebles de acuerdo a las planimetrías del bien proporcionadas por el CSPM., levantamientos donde se distinguen 24 habitaciones, 6 cocinas y 6 baños, lo cual da un total de \$11.400.000 CLP. Considerando recintos tipo para su cálculo.

En tanto a la actividad comercial solo se tiene la realizada por el propietario del bien, generando ganancias de un estimado de \$4.000.000 CLP mensuales en concepto de arriendo.

En cuanto a la Ficha B: Caracterización del desastre se tiene el mismo resultado en su aplicación con el Caso 3, ya que es el mismo desastre y las diferencias solo se observan en el apartado de los *daños directos* donde la pérdida material fue del 100% con el colapso total del inmueble, dando una pérdida económica de \$11.400.000 CLP que consideran los activos muebles. En cuanto a los *daños indirectos* y los *efectos secundarios* se mantienen iguales en ambos casos de estudio. Donde en el Caso 4: Edificio habitacional Almirante Riveros se observa como el *daño indirecto* es el lucro cesante de lo que habría recibido el propietario en concepto de arriendo mensual, durante todo el tiempo que el inmueble lleve sin volver a funcionar como antes.

Figura 46
Edificio habitacional Almirante Riveros, Mayo 2025. Fuente: DGP, 2025.



Figura 47
Despeje del sitio edificio habitacional Almirante Riveros, junio 2025. Fuente: CSPM, 2025.

Figura 48
Cierro perimetral del sitio edificio habitacional Almirante Riveros, septiembre 2025. Fuente: CSPM, 2025.



Para la Ficha C: Evaluación intermedia, se aplicó al sitio eriazo resultante del desastre, en este caso se perdió por completo el inmueble dejando solo el terreno en donde en términos económicos sólo se ha tenido un alza en el avalúo fiscal realizado por el Servicio de Impuestos Internos (SII) de aproximadamente \$3.000.000 CLP.

Y en cuanto a los valores la presencia de todas las *variables* se van a *nula presencia*, excepto por las *variables*: “el bien como parte de un conjunto o sistema”, “accesibilidad al bien” y en el *criterio valor de no-uso*: “de interés para las futuras generaciones”, ya que el el Caso 4 sigue siendo parte la Zona Típica (ZT), tras el despeje de escombros no hay impedimento de llegar al sitio y existe un interés por parte de las autoridades municipales y de La Corporación (CSPM) de retomar el uso que se tenía en el inmueble.

Actualmente dentro de las recomendaciones entregadas por el equipo técnico de la CSPM se recomienda retomar el mismo uso que se tenía pero aún se discute el cómo lograrlo, con un proyecto de las mismas características estilísticas y de sistema constructivo o no.

CAPÍTULO 6

RESULTADOS DE LA METODOLOGÍA

APLICABILIDAD Y ADAPTACIONES

Finalizada la aplicación de la herramienta a los cuatro casos de estudio, por ejemplo, en los Caso 1: Edificio Subercaseaux y Caso 2: Edificio Luis Cousoño, se evidenció que el extenso período de recuperación generó un lucro cesante significativo. Esto se observa en base a los flujos económicos previos al desastre (Ficha A), cuando estos edificios funcionaban como puntos activos y vitales en barrios hoy afectados por diversos siniestros. Si se hubiesen rescatado los inmuebles en menor tiempo, dichas actividades económicas podrían haberse mantenido o incluso potenciado su ritmo y desarrollo. Esto se refuerza con la evaluación de los valores donde se observa la caída en las evaluaciones de los valores en general, se ve la pérdida de *valores socioculturales y económicos* entre estas dos etapas (antes del desastre y recuperación).

La evaluación de los valores no se limita a los *valores económicos* y el *valor de uso*, que puede cuantificarse de manera relativamente precisa mediante la medición de flujos o activos, sino que también incorpora la percepción del evaluador, en estrecha relación con el *valor simbólico* y el *cultural*. Estos últimos se vinculan directamente con la interacción de los bienes evaluados con su entorno y su comunidad. En las aplicaciones prácticas, se evidencia que, durante la etapa de recuperación, estos valores tienden a disminuir su presencia, aunque en ciertos momentos repuntan, lo que refleja un interés genuino de las comunidades asociadas, ya sean del ámbito público o privado, y la promoción de proyectos orientados a su auténtica restauración. Llegando a puntos como en la evaluación de valores de la Ficha D: Nueva línea de base del Caso 2: Edificio Luis Cousoño, donde con el cambio de uso y la revitalización del inmueble se logra la resignificación de los valores identificados en el bien. Obteniendo una evaluación con una fuerte presencia de los valores.

Otra resignificación a considerar es lo que ocurre en los casos donde el desastre ha significado la pérdida de vidas como se recoge en la Ficha B: caracterización del desastre del Caso 1: Edificio Subercaseaux, sector donde hasta la actualidad se mantiene un memorial a las víctimas de la explosión de calle Serrano. Si bien esto no ocurre en el mismo inmueble evaluado, pero es una nueva dinámica que se desarrolla en el entorno próximo de este y que se repite en otros casos donde los desastres resultan ser catastróficos, pudiendo ser el origen de un aumento en la presencia de valores sobretodo de carácter *simbólico/ cultural* e incluso *histórico*.

En cuanto a los demás valores de la evaluación de la presencia de valores, como el *valor histórico* ligado al trasfondo del inmueble y a su pasado, se observa en todos los casos una notable estabilidad a lo largo de las distintas etapas. Esto puede atribuirse a que el sitio conserva su condición de testigo, incluso si el material físico se perdió tras el desastre.

En última instancia, queda a criterio del evaluador, como en toda la aplicación, determinar qué considera aceptable dentro de sus parámetros para declarar una pérdida total del valor.

Con la aplicación de las fichas desarrolladas a los cuatro (4) casos de estudio seleccionados, se obtiene un panorama amplio de la historia de los bienes culturales arquitectónicos en cada uno de los cuatro (4) momentos estudiados que permiten registrar y comparar los cambios que han tenido. Se puede observar como un bien con una prolongada etapa de recuperación, como en el caso de estudio Caso 1: Edificio Subercaseaux y en vista de los resultados de la aplicación de las Fichas C, trae consigo gastos repetitivos que encarecen cualquier proyecto a desarrollar en el sitio. De esto surge la pregunta de si el desarrollo de algún proyecto a corto plazo justo tras el desastre habría significado una menor inversión económica para su desarrollo, evitando su abandono en el tiempo y los gastos reiterativos en cierres, refuerzos estructurales y mantenciones de emergencia, sobre todo cuando se trata de inmuebles que se buscan recuperar con fondos públicos.

También como ya se mencionó sobre el desarrollo de la Ficha C, esta ficha no se consideraba que existiera por separado, si no que era parte de la ficha de evaluación en la etapa después del desastre (Ficha D), ahora su individualización permite tener un registro y una evaluación de los valores mientras aún no se llega a la etapa después del desastre.

Tanto en el Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher, como en el Caso 4: Edificio habitacional Almirante Riveros, la comparación entre las Fichas A y C evidencia una pérdida de valor: en el Caso 3, se manifiesta en la disminución de flujos económicos y en la afectación de los valores según las variables consideradas. En el Caso 4, resulta evidente por la destrucción total del material que componía el bien estudiado. Esta comparación entre ambos casos permite cuantificar las pérdidas en dos inmuebles afectados por el mismo desastre, al mismo tiempo, pero con diferencias en sus *daños directos*: pérdidas parcialmente recuperables en el Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher y pérdida total en el Caso 4: Edificio habitacional Almirante Riveros.

Con los casos Edificio fábrica de cecinas Sethmacher y Edificio habitacional Almirante Riveros es posible realizar una comparativa considerando que eran edificios de características similares en cuanto a sistema constructivo, estado de conservación y entorno, entre otras variables. En la aplicación de la Ficha A (Línea de base, antes del desastre), el Caso 3 presenta una mejor evaluación general de valores que el Caso 4, destacando en los criterios de *valor simbólico* y *valor cultural*, esto por los usos de los bienes y por el vínculo con la comunidad asociada. En el Caso 4 destaca el *valor estético* y la *autenticidad* por tener menos modificaciones en su imagen original y mayor visibilidad al ser parte del entorno inmediato del atrio de la Iglesia La Matriz, punto central de su Zona Típica (ZT).

Sección Valores Ficha A								
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.								
Categoría	Criterio	Variables	Caso 3		Caso 4			
			Evaluación	Sumatoria	Evaluación	Sumatoria		
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	2	11	2	11	
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	5		5		
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4		4		
		2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	3	9	2	8	
			2.2. Capacidad de expresión.	2		2		
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	4		4		
		3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	3	7	3	8	
			3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	2		1		
			3.3. Visibilidad del bien.	2		4		
		Valor simbólico/cultural	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	4	12	3	7	
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	4		2		
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	4		2		
		5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	4	9	2	6	
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3		3		
			5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	2		1		
		Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	2	7	4	10
				6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	3		3	
				6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	2		3	
	7. Integridad		7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	3	10	3	10	
			7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	3		3		
			7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	4		4		
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	4	14	4	14		
			8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.		5		5	
			8.3. Accesibilidad al bien.		5		5	
	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	3	10	3	9		
			9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.		3		2	
			9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.		4		4	
			Total de evaluación:	89	83			
			Promedio de evaluación:	3,30	3,07			

Además de la diferencia en la evaluación de valores, está la diferencia en los parámetros económicos, donde se observa que en cuanto a los activos muebles tienen un mayor costo los del Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher por referirse a una fábrica de pequeña escala que considera maquinarias y herramientas para el desarrollo de su actividad económica, a diferencia del Caso 4: Edificio habitacional Almirante Riveros donde solo se consideraron los elementos de viviendas individuales. También se observa una diferencia en los *daños directos e indirectos* de la Ficha B (Caracterización del desastre), teniendo mayor pérdida económica y lucro cesante el Caso 3.

Ya en la evaluación intermedia con la aplicación de la Ficha C (Recuperación), se obtiene que el Caso 3: Edificio fábrica de cecinas Sethmacher aún mantiene presencia de valores, con una disminución en comparación con la Ficha A (Línea de base antes del desastre). En el Caso 4: Edificio habitacional Almirante Riveros, la mayoría de los valores evaluados presentan una nula presencia en el bien tras la pérdida total del material físico que componía el bien tras el desastre.

Tabla 4
Comparativa Sección Valores Ficha A. Caso 3 y Caso 4. Fuente: Elaboración propia.

Sección Valores Ficha C						
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.						
Categoría	Criterio	Variables	Caso 3		Caso 4	
			Evaluación	Sumatoria	Evaluación	Sumatoria
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	2	11	1	3
		1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	5		1	
		1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4		1	
	Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	3	7	1	3
		2.2. Capacidad de expresión.	2		1	
		2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	2		1	
	Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	2	6	1	3
		3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	2		1	
		3.3. Visibilidad del bien.	2		1	
	Valor simbólico/cultural	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3	12	1	3
		4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	4		1	
		4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	5		1	
	Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	2	6	1	3
		5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3		1	
		5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	1		1	
	Del bien	6.1. Morfología e imagen originaria.	2	7	1	3
		6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	3		1	
		6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	2		1	
7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	2	6	1	3	
	7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	1		1		
	7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	3		1		
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	1	4	1	7
		8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	2		3	
		8.3. Accesibilidad al bien.	1		3	
	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	3	10	3	5
		9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	3		1	
		9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	4		1	
Total de evaluación:			69		33	
Promedio de evaluación:			2,56		1,22	

Tabla 5
Comparativa Sección Valores Ficha C
Caso 3 y Caso 4. Fuente: Elaboración propia.

Entre los casos evaluados, solo el Caso 2: Edificio Luis Cousiño abarca el ciclo completo para aplicar las cuatro fichas, permitiendo observar no solo la pérdida de valor entre la Ficha A y la Ficha C, donde, aunque no se perdieron activos muebles en el desastre considerado, sí se afectó el material del sistema constructivo, los decorados, la estructura y su uso viable, generando un foco de vandalismo e inseguridad para el entorno, sino también que al superar la recuperación (Ficha C). Con la vuelta al funcionamiento del inmueble, mediante un proyecto que respetó su *integridad* y *autenticidad*, adaptó su nuevo uso para fortalecer lazos con la comunidad y que requirió una inversión considerable, resultando en una ganancia de valor en lugar de una pérdida. Tanto la presencia de valores como los parámetros económicos registraron un alza drástica, estableciendo en la Ficha D: Nueva línea de base un bien cultural activo y vitalizante para su entorno, perteneciente a la Zona de Amortiguamiento (ZA), cuya eventual pérdida en un desastre mayor se estima aún más significativa que la ya vivida.

Es necesario la aplicación periódica y a tiempo de las fichas de evaluación ya que el intentar responder a información de un momento ya pasado se dificulta por la pérdida de información, disponibilidad de los dueños o administradores y/o por el traspaso de precios de otros años y las variaciones que estos tienen en el tiempo, además de los cambios en la forma de vida de los mismos usuarios y de los cambios que viven los mismos *valores socioculturales* y *económicos*.

Otro punto a considerar para aplicaciones futuras es que la aplicación de las evaluaciones las realice un equipo o una persona estable en el tiempo o, que si se puede, se tenga más de un punto de vista para su aplicación. Recordar que los valores son subjetivos y manejables según intereses personales. El trabajo interdisciplinario de profesionales y comunidades asociadas se debe ir actualizando para obtener información fidedigna y consciente de los cambios que se puedan tener.

Todo esto en cuanto a la aplicación de las fichas para recolectar información y permitir la comparación dentro del bien y entre distintos bienes culturales arquitectónicos. En cuanto a las fichas en sí, también es necesario hacer revisiones periódicas de la relevancia de la información que se está solicitando completar, ya que como se estudió los valores son variables en el tiempo

o según quien los evalúe. Se debe tener la flexibilidad y crítica para ver si estas herramientas aún son relevantes al momento de aplicarlas y de hacer los ajustes a tiempo para que también sean progresivos y no dejar de lado una metodología para comenzar otra completamente diferente que no permita la comparativa entre herramientas resultando en vacíos de información o incompatibilidad de esta.

CONCLUSIONES

En la búsqueda de una metodología para la evaluación de la pérdida de valor en el patrimonio cultural arquitectónico, pensado para su aplicación en casos de Chile, se llegó a la aplicación de cuatro (4) fichas para evaluar la presencia de valores y los parámetros económicos de los bienes estudiados en sus diferentes momentos o etapas. Se consideraron cuatro (4) etapas de evaluación: antes del desastre, desastres, recuperación y después del desastre con el fin de tener información comparable entre las diferentes etapas que vive el bien cultural evaluado y para poder comparar entre diferentes bienes culturales y así proceder a desarrollar planes de gestión y distribución de recursos de formas justificada y acorde a la realidad de los inmuebles evaluados.

Tras la revisión de las perspectivas teóricas e institucionales sobre los valores de los bienes culturales, se desarrolló una primera aproximación para su evaluación. Esta metodología explicada en extenso en el capítulo 4: Propuesta metodológica de evaluación de la pérdida de valor en el patrimonio cultural arquitectónico, busca cuantificar tanto los aspectos socioculturales como económicos de dichos valores, al mismo tiempo que registrar las modificaciones ocurridas en sus distintas etapas temporales.

En la elaboración de esta metodología de evaluación inicialmente se comenzó considerando evaluaciones mediante fichas en dos de las tres etapas del “Ciclo de la gestión de riesgo de desastres” (UNESCO; ICCROM; ICOMOS: UICN, 2014), como se planteó en la Introducción de esta investigación, con el fin de tener una comparativa con los momentos antes y después del desastre. Fue en el desarrollo de la propuesta de una metodología donde surgió la interrogante de qué ocurría en el mismo desastre, cuáles eran sus alcances y afectaciones en las distintas escalas como plantea Bitran (1995) en su evaluación de pérdida, revisado en el capítulo 3: Gestión de riesgo de desastres y la pérdida de valor. Pero una vez se comenzó a aplicar las fichas a los casos de estudio, en el apartado de aplicación y análisis de la metodología vuelve a surgir otra interrogante, qué pasa durante los períodos de reconstrucción, existe información relevante que se deba levantar, qué pasa si esta etapa se extiende en el tiempo. Sería necesario quizás aplicar otra ficha, en distintos instantes para recabar y registrar estas modificaciones en sus valores.

Dando como resultado cuatro (4) fichas de evaluación. Antes del desastre (Línea de base), caracterización del desastre, evaluación intermedia (etapa de recuperación) y después del desastre (nueva Línea de base).

Considerando que esta herramienta de cuatro (4) fichas solo se aplicó a cuatro casos de estudio, y todos en un sector acotado de la ciudad de Valparaíso, sería necesario su aplicación en diversos casos de estudio, tanto para ir adaptando las variables como para revisar si las etapas de evaluación son correctas y se pueden sistematizar en distintos bienes culturales arquitectónicos. Además de entender la necesidad de que cada bien cultural debe contar con su Línea base como mínimo, todo bien debe tener un punto de partida para entender que variaciones tienen sus valores, se detecta una pérdida o quizás una ganancia de valor.

Actualmente el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) junto al Servicio Nacional de Patrimonio Cultural (SERPAT) en su “Guía metodológica para la elaboración de Planes de Manejo de Monumentos Históricos de carácter inmueble” (SERPAT, CMN, 2025) establecen dentro de la recopilación de antecedentes del inmueble evaluado el apartado Línea de base, en donde si bien están considerados los valores y atributos estos solo se refieren a los valores identificados en las declaratorias de los Monumentos Histórico (MH) y en el caso de no tener se debe considerar la definición proporcionada por el “Reglamento sobre Zona Típicas o Pintorescas, Decreto Supremo N°223 de 2016” (SERPAT, CMN, 2025). Obteniendo una identificación de carácter cualitativa de los valores, lo que para la presente investigación se considera insuficiente y que con la metodología planteada se podría completar la información para tener planes de manejo robustos y multifocales.

Se entiende que la implementación de la metodología de evaluación propuesta significa inicialmente un costo alto de recursos, en cuanto a personal, tiempo y dinero, pero si se logra mantener en el tiempo sin grandes modificaciones a las fichas o que estas modificaciones sean para su mejor aplicación y desarrollo será una gran herramienta para poder revisar información de otros momentos de los bienes y desarrollar planes de gestión informados permitiendo la comparación entre bienes y dentro del mismo bien la comparativa entre valores.

Con esto también se debe considerar su aplicación a diversos inmuebles, cuenten o no con declaratoria de protección, teniendo estos prioridad por la importancia que tienen. Desde el punto de vista de los evaluadores se debe revisar qué instituciones serán las responsables de la aplicación de esta herramienta, como establecen Mayordomo Maya & Hermosilla Pla (2020) lo ideal sería tener diferentes puntos de vista sobretodo en la evaluación de presencia de los valores, que es el apartado más subjetivo de la herramienta. Permitiendo incluso la participación ciudadana para la completación de esta información.

Desde la implementación de este tipo de herramientas se debería contar con filtros institucionales que permitan evaluaciones de distintos actores asociados al bien, evaluaciones cruzadas y a diferentes escalas, para lograr armar el panorama lo más completo posible.

Otro punto a considerar es la evaluación de conjuntos, ya que esta metodología está pensada para bienes individuales quizás sea necesario tener una herramienta para la evaluación de varios bienes a la vez, ya sea por que pertenecen a la misma manzana o son parte de la misma zona típica, cuál es el efecto de tener inmuebles en distintas etapas dentro de un mismo entorno, como se potencian o debilitan en sus propios desarrollos.

Las evaluaciones intermedias permiten registrar las modificaciones y variaciones en los valores según las variables definidas en esta investigación. Es fundamental considerar la realidad de los proyectos en América Latina, particularmente en Chile, donde, a diferencia de países más desarrollados con programas robustos de patrimonio, esta etapa no puede obviarse, ya que resulta crucial y con frecuencia determinante para el futuro de los bienes culturales.

Dentro del ciclo del bien propuesto por la UNESCO (2012), la recuperación se integra como parte de la fase “después del desastre”, pero constituye un paso esencial hacia lograr el uso del bien, ya sea con nuevas funciones o retomando lo que era antes del desastre. En el contexto nacional, coincide con la priorización de fondos estatales y apoyos privados (cuando estos existen). En contraste, en países nórdicos ya se evalúan valores y los posibles conflictos entre ellos para la toma de decisiones, cómo se desarrolló en el capítulo 2: Revisión crítica de metodologías de estimación de valores. Considerando en estas evaluaciones los valores como los de *no uso*, orientados a legar los bienes a futuras generaciones. Junto con el *valor hedonista*, reconociendo que quienes contribuyen a su preservación no siempre serán los que lo disfruten o habiten. Y no solo preocupándose de intereses económicos que puedan afectar el quehacer del presente.

En términos de la herramienta y su desarrollo, un punto que no se logró definir durante esta investigación fue el “costo de reposición”, ya que actualmente no existe una estandarización de este precio en Chile y diferentes entidades presentan valores con grandes diferencias entre ellos ya que sus finalidades son diferentes, teniendo por ejemplo valores unitarios de construcción para avalúos fiscales del Servicio de Impuestos Interno (SII) y valores unitarios de construcción para cálculo de derechos municipales proporcionados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), los cuales recogen información asociada a estimaciones según precios de mercado generales y se dejan de lado variables como traslado de los materiales, costos en las diferentes zonas del país, entre otras para llegar al real costo de reposición según sistema constructivo.

Se hace necesario tener un registro de cuál sería el costo de reposición de un bien patrimonial con todo lo que esto significa para poder tener un dato de referencia al momento de evaluar antes de los desastres. Este valor de mercado debe estar actualizado constantemente y dependerá de una serie de factores como sistema constructivo, localidad, accesibilidad, entre otros. Es por esto que se dejó el apartado en las fichas pero no se completó con información ya que no hay datos con que cotejar y podría dar paso a otra investigación a futuro.

Una dificultad al momento de aplicar las fichas de esta metodología fue el estimar información a la cual ya no se tiene acceso para realizar las Líneas de base de los casos de estudio, lo que resultó en tener puntos de comparación simplificados o con lagunas de información. Lo ideal es que cada bien cuente con su Línea de base y con registros accesibles de las modificaciones y cambios que estos lleguen a tener a lo largo de su historia. La recopilación de información ya sea con esta metodología u otra es de vital importancia para el desarrollo de políticas públicas y para la gestión de los bienes. Y así actuar de manera informada y no reactiva ante los constantes desastres.

REFERENCIAS

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

Bello, O., Allen, E., & González, M. (2023). Línea de base para las bibliotecas, edificios patrimoniales y museos de Chile, Preparación para la estimación de los efectos en caso de desastre. Santiago: CEPAL.

Bitran, D. (1995). Impacto económico de los desastres naturales en la infraestructura de salud: Rentabilidad de las medidas de mitigación. CEPAL.

Bitran, D. (2009). Metodologías para la evaluación del impacto socioeconómico de los desastres. CEPAL.

Brandi, C. (1995 [1977]). Teoría de la restauración (Traducción de María Ángeles Toaja Roger). Alianza.

Cameron, C. (2005). Evolution of the application of “outstanding universal value” for cultural and natural heritage. World Heritage 29 COM, 1-7.

CEPAL. (2014). Manual para la evaluación de desastres. Naciones Unidas.

Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), Servicio Nacional del Patrimonio Cultural, Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio (2020). Guía para la elaboración de las normas de intervención de Zonas Típicas. Gobierno de Chile. https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/formularios/2025-06/guia_de_intervencion_para_zt.pdf

Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) (2020). ANEXO 6, Criterios para estado de conservación de inmuebles. https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/formularios/2025-06/anexo_6_criterios_estado_de_conservacion.pdf

Corporación Municipal Sitio Patrimonio Mundial Valparaíso (CSPM). (2025, julio). Plan de Gestión Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso y su Zona de Amortiguamiento 2025-2034.

Gisselman, F., Cole, S., Blanck, J., Kniivilä, M., Nora, S. H., & Fornbacke, E. (2017). Economic values from the natural and cultural heritage in the Nordic countries, Improving visibility and integrating natural and cultural resource values in Nordic countries. Nordic Council of Ministers.

González-Varas, I. (2006 [1999]). Conservación de bienes culturales, teoría, historia, principios y normas. Madrid: Cátedra.

Grefe, X. (1998). The economic value of heritage. Colloquio di Ahmedabad. National Trust of India.

- Grefe, X. (2014). El valor económico del patrimonio. Obtenido de Observatorio Cultural del Proyecto Atalaya: <http://atalayagestioncultural.es/capitulo/economia/valor-economico-patrimonio>
- ICOMOS. (1999). Carta de Burra 1979. Burra: ICOMOS.
- ICOMOS. (2008). What is OUV? Defining the Outstanding Universal Value of Cultural World Heritage Properties. ICOMOS.
- ICOMOS. (2011). Lineamientos para las evaluaciones de impacto en el patrimonio relativas a los bienes del Patrimonio Mundial cultural. ICOMOS.
- Jokilehto, J. (2016 [2008]). Valores patrimoniales y valoración. Conversaciones... Revista de conservación, 20-32.
- Mason, R. (2002). Assessing values in Conservation planning: Methodological issues and choices. Assessing the Values of Cultural Heritage, Research Report. The Getty Conservation Institute., 5-30.
- Mayordomo Maya, S., & Hermosilla Pla, J. (2020). Propuesta de un método de evaluación del patrimonio cultural y su aplicación en Cortes de Pallás (Valencia). Investigaciones Geográficas (73), 211–233.
- Ministerio de educación pública. Gobierno de Chile. (1970). Ley 17.288, actualizada en 2017. Chile: Gobierno de Chile.
- Ministerio de educación. Gobierno de Chile. (2017). Decreto 223. Gobierno de Chile. Obtenido de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1099866>
- Ministerio de vivienda y urbanismo. Gobierno de Chile. (2018). DDU 400. Gobierno de Chile. Obtenido de <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2019/06/DDU-400-Patrimonio-1.pdf>
- Mourato, S., & Mazzanti, M. (2002). Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects. Assessing the Values of Cultural Heritage, Research Report. The Getty Conservation Institute, 51-76.
- Muñoz Viñas, S. (2003). Teoría Contemporánea de la Restauración. Madrid: Síntesis.
- Naciones Unidas. (1972). Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural. Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. Naciones Unidas.
- Naciones Unidas. (2015). Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030. Naciones Unidas.
- Núñez, D. (2019). Patrimonio Cultural y GRD, en el contexto del Marco de Sendai para la RRD. (Presentación) . ONEMI.
- ONEMI. (2016). Política Nacional en Gestión del Riesgo de Desastres. Gobierno de Chile.
- ONEMI, Ministerio del Interior y Seguridad Pública, Gobierno de Chile (Febrero 2020). Política Nacional Para La Reducción Del Riesgo De Desastres Plan Estratégico Nacional 2020-2030. Gobierno de Chile. Obtenido en <https://emergenciaydesastres.mineduc.cl/wp-content/uploads/2024/01/POLITICA-NACIONALGESTIO%CC%81N-REDUCCIO%CC%81N-DEL-RIESGO-DE-DESASTRES-2020-2030-3.pdf>
- Riegl, A. (2017 [1903]). El culto moderno a los monumentos. España: Machado Libros.
- SERPAT, CMN (2025). Guía metodológica para la elaboración de Planes de Manejo de Monumentos Históricos de carácter inmueble. Obtenido de https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/2025-10/guia_PM%20MH%202.0.pdf
- The Getty Foundation. (10 de julio de 2019). The J. Paul Getty Trust (2015). Obtenido de <http://www.getty.edu/foundation/about/>
- Throsby, D. (2002). Cultural Capital and Sustainability Concepts in the Economics of Cultural Heritage. Assessing the Values of Cultural Heritage, Research Report. The Getty Conservation Institute, 101-118.
- UNESCO. (1972). Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural. UNESCO.

UNESCO. (2012). Risk management at heritage sites, a case study of the Petra world heritage site. UNESCO.

UNESCO; ICCROM; ICOMOS: UICN. (2014). Gestión del Riesgo de Desastres, para el Patrimonio Mundial. Manual de referencia. UNESCO.

UNISDR. (2009). UNISDR Terminología sobre Reducción del Riesgo de Desastres. Naciones Unidas.

Villaseñor, I. (2011). El valor intrínseco del patrimonio cultural: ¿una noción aún vigente? Ensayo. Intervenciones año 2 Núm. 3, 6-13.

REFERENCIAS DE FIGURAS:

Figura 1. Esquema metodología de la investigación. Fuente: Elaboración propia.

Figura 2. Esquema síntesis UNESCO, 2012. Fuente: Elaboración propia en base a documento UNESCO, 2012.

Figura 3. Esquema síntesis Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020. Fuente: Elaboración propia en base a documento Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020.

Figura 4. Esquema síntesis Gisselman et al., 2017. Fuente: Elaboración propia en base a documento Gisselman et al., 2017.

Figura 5. Esquema síntesis Greffe, 1998. Fuente: Elaboración propia en base a documento Greffe, 1998.

Figura 6. Esquema síntesis ICOMOS, 2011. Fuente: Elaboración propia en base a documento ICOMOS, 2011.

Figura 7. Esquema síntesis Bitran, 1995. Fuente: Elaboración propia en base a documento Bitran, 1995.

Figura 8. Ciclo del bien cultural arquitectónico para evaluar pérdida de valor. Fuente: Elaboración propia en base al Ciclo de la gestión del riesgo de desastres (UNESCO; ICCROM; ICOMOS: UICN, 2014).

Figura 9. Extracto Ficha A: Línea de base. Información del bien. Fuente: Elaboración propia.

Figura 10. Esquema Etapas de la evaluación. Fuente: Elaboración propia.

Figura 11. Extracto Ficha A, Ficha C y Ficha D, Evaluación de valores. Fuente: Elaboración propia en base a Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020.

Figura 12. Extracto Ficha A y Ficha D, Activos muebles. Fuente: Elaboración propia.

Figura 13. Extracto Ficha A y Ficha D, Flujos económicos. Fuente: Elaboración propia.

Figura 14. Extracto Ficha B. Daños directos. Fuente: Elaboración propia.

Figura 15. Extracto Ficha B. Daños indirectos y efectos secundarios. Fuente: Elaboración propia.

Figura 16. Ficha C. Evaluación intermedia. Fuente: Elaboración propia.

Figura 17. Extracto Ficha C. Información del bien. Fuente: Elaboración propia.

Figura 18. Extracto Ficha C. Evaluación de valores y activos mueble. Fuente: Elaboración propia.

Figura 19. Extracto Ficha C. Flujos económicos. Fuente: Elaboración propia.

Figura 20. Extracto Ficha C. Reposición. Fuente: Elaboración propia.

Figura 21. Diagrama de flujo de la evaluación y sus momentos de aplicación. Fuente: Elaboración propia.

Figura 22. Ubicación de casos de estudio en el Sitio de Patrimonio Mundial de Valparaíso. Fuente: Elaboración propia en base al plano de SPM y ZA del Plan de Gestión Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso y su Zona de Amortiguamiento 2025-2034. (CSPM, 2025).

Figura 23. Edificio Subercaseaux fachada principal Calle Serrano, previo a incendio 2007 (Ramírez, Alvarado, Gelos, 2013).

Figura 24. Extracto Ficha A: Línea de base. Caso 1. Información del bien. Fuente: Elaboración propia.

Figura 25. Extracto Ficha A. Caso 1. Evaluación de valores. Fuente: Elaboración propia.

Figura 26. Extracto Ficha A. Caso 1. Flujos económicos y flujos económicos. Fuente: Elaboración propia.

Figura 27. Edificio Subercaseaux vista desde el cerro, tras incendio 2007 imagen de El Mercurio de Valparaíso Fuente: Ramírez, Alvarado, Gelos, 2013.

Figura 28. Extracto Ficha B. Caso 1. Daños directos y daños indirectos. Fuente: Elaboración propia.

Figura 29. Edificio Subercaseaux fachada principal Calle Serrano. Fuente: Fincheira, 2010.

Figuras 30 y 31. Edificio Subercaseaux fachada principal Calle Serrano y Edificio Subercaseaux fotografía aérea. Lámina ARQ 01, Proyecto: Construcción Archivo Regional De Valparaíso Servicio Nacional Del Patrimonio Cultural Dirección Regional De Valparaíso. Fuente: CMN, 2022.

Figura 32. Borde costero (actual Avenida Errazuriz, Valparaíso). Fuente: Odber Heffer, hacia 1900.

Figura 33. Extracto Ficha A: Línea de base. Caso 2. Información del bien. Fuente: Elaboración propia.

Figura 34. Extracto Ficha A. Caso 2. Evaluación de valores. Fuente: Elaboración propia.

Figura 35. Edificio Luis Cousiño, principio de los 90s. Fuente: Revista BIT, 2011.

Figura 36. Edificio Luis Cousiño, 2009. Fuente: CMN, 2025.

Figura 37. Extracto Ficha C. Caso 2. Evaluación de valores. Fuente: Elaboración propia.

Figura 38. Edificio Luis Cousiño, DUOC-UC 20024. Fuente: GoogleMaps, 2025.

Figura 39. Edificio fábrica de cecinas Sethmacher, hacia 1950. Fuente: Archivo personal Sethmacher Valparaíso, 2025.

Figura 40. Edificio fábrica de cecinas Sethmacher, 2023 (Archivo personal Apuntes y Viajes, 2025).

Figura 41. Extracto Ficha A. Caso 3. Evaluación de valores. Fuente: Elaboración propia.

Figura 42. Extracto Ficha B. Caso 1. Daños directos. Fuente: Elaboración propia.

Figura 43. Fotografía aérea manzana 87, julio 2025. Fuente: CSPM, 2025.

Figura 44. Edificio habitacional Almirante Riveros, 2024. Fuente: Google-Maps, 2025.

Figura 45. Zona Típica entorno a la Iglesia La Matriz, DS 2412 del 06.10.1971. Fuente: CMN, 2001.

Figura 46. Edificio habitacional Almirante Riveros, Mayo 2025. Fuente: DGP, 2025.

Figura 47. Despeje del sitio edificio habitacional Almirante Riveros, junio 2025. Fuente: CSPM, 2025.

Figura 48. Cierro perimetral del sitio edificio habitacional Almirante Riveros, septiembre 2025. Fuente: CSPM, 2025.

REFERENCIAS DE TABLAS:

Tabla 1. Categorización de valores socio-culturales. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2. Categorización de valores económicos y valor intrínseco. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 3. Definiciones de valores según criterio. Fuente: Elaboración propia en base a Mayordomo Maya & Hermosilla Pla, 2020.

Tabla 4. Comparativa Sección Valores Ficha A. Caso 3 y Caso 4. Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5. Comparativa Sección Valores Ficha C. Caso 3 y Caso 4. Fuente: Elaboración propia.

ANEXOS

ANEXO 1: FICHAS DE EVALUACIÓN

FICHA A: LÍNEA DE BASE

FICHA A: Línea base									
Nombre del evaluador:							Cargo:		
Fecha de elaboración:									
Activo inmueble									
Nombre del bien:									
Dirección									
Calle:			Número:		Comuna:		ROL SII:		
Plano o croquis de ubicación:									
Fecha de edificación:			Superficie del terreno (m ²):			Superficie construida (m ²):			
Grado de protección, marcar e indicar fecha									
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)			Monumento Histórico (MH)			Zona Típica (ZT)			
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)			Zona de Conservación Histórica (ZCH)			Sin Protección (SP)			
Sistema de agrupamiento									
Aislado:			Continuo:		Pareado:		Otro (indicar):		
Número de plantas									
Número total de plantas:			N° de plantas sobre el terreno:			N° de plantas subterráneas:			
Sistema constructivo predominante									
Acero:			Hormigón armado:		Albañilería confinada:		Madera:		
Adobe:			Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):				
Propietario									
Persona natural:					Persona jurídica:				
Información complementaria del inmueble:									
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)									
Avalúo fiscal detallado según SII:			Fecha:			Área homogénea SII:			
Valor m ² terreno:						Destino:			
Catastro por uso									
Uso		Número de personas total			Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)		
Habitacional									
Comercio									
Oficina									
Educación y cultura (funcionarios)									
Educación y cultura (alumnos)									
Estado de conservación		Muy bueno:		Bueno:		Regular:		Malo:	
Costo de reposición (UF/m ²):									
Inversión (UF o CLP) últimos 2 años									
Descripción y periodo		Pública			Privada			Total	
TOTAL:									
Valores									
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.									
Valores socioculturales									
Categoría		Criterio		Variables				Evaluación	
Valor patrimonial		1. Valor histórico		1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.					
				1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.					
				1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.					
Valor artístico		2. Valor artístico		2.1. Autoría artística representativa del colectivo.					
				2.2. Capacidad de expresión.					
				2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.					
Valor estético		3. Valor estético		3.1. Presenta un atractivo visual.					
				3.2. Significación cultural para generaciones presentes.					
				3.3. Visibilidad del bien.					
Valor simbólico/cultural		4. Valor simbólico		4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.					
				4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.					
				4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.					
Valor cultural		5. Valor cultural		5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.					
				5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.					
				5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.					
Del bien		6. Autenticidad		6.1. Morfología e imagen originaria.					
				6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.					
				6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.					
Integridad		7. Integridad		7.1. Conservación óptima o satisfactoria.					
				7.2. Conservación de los atributos constitutivos.					
				7.3. Funcionalidad asociada a la forma.					
Valor económico		8. Valor de uso		8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.					
				8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.					
				8.3. Accesibilidad al bien.					
Valor de no-uso		9. Valor de no-uso		9.1. De interés para las futuras generaciones.					
				9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.					
				9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.					

FICHA B: CARACTERIZACIÓN DEL DESASTRE

FICHA B: Caracterización del desastre					
Nombre del evaluador			Cargo:		
Fecha de elaboración:					
Nombre del bien:					
Dirección					
Calle:		Número:		Comuna:	ROL SII:
Daños directos	Plano o croquis de ubicación indicando áreas afectadas:				
	Fotografías:				
	Fecha del desastre:		Duración:		
	Tipo de desastre:				
	Breve reseña del desastre:				
Tipo de afectación:					
Porcentaje (%) del inmueble:					
Información complementaria:					
Actividades comerciales					
Actividad	Porcentaje (%) de pérdida	Perdida económica (\$)	Detalle	N° de funcionarios con sueldo sin prestar servicios	Prestaciones sin servicio efectivo (\$)
Comercio					
Habitacional					

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

		Impacto en el entorno				
		Actividad afectada	Tipo de afectación	Privado	Público	
Daños indirectos						
Plano o croquis del contexto indicando los inmuebles con daños indirectos:						
		Costos de reubicación				
		Número de afectados	Bono de arriendo (\$)	Transporte (\$)	Otros	Total
Efectos secundarios						
		Costo de la respuesta				
		Área	Público (\$)	Privado (\$)	Total (\$)	

FICHA C: EVALUACIÓN INTERMEDIA

FICHA C: Evaluación intermedia				N°	
Nombre del evaluador:				Cargo:	
Fecha de elaboración:					
Activo inmueble					
Nombre del bien:					
Dirección					
Calle:		Número:		Comuna:	
				ROL SII:	
Plano o croquis de ubicación:					
Fecha de edificación:		Superficie del terreno (m2):		Superficie construida (m2):	
Grado de protección, marcar e indicar fecha					
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		Monumento Histórico (MH)		Zona Típica (ZT)	
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)		Zona de Conservación Histórica (ZCH)		Sin Protección (SP)	
Sistema de agrupamiento					
Aislado:		Continuo:		Pareado:	
				Otro (indicar):	
Número de plantas					
Número total de plantas:		N° de plantas sobre el terreno:		N° de plantas subterráneas:	
Sistema constructivo predominante					
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada:	
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):	
Propietario					
Persona natural:		Persona jurídica:			
Información complementaria del inmueble:					
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)					
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:	
Valor m2 terreno:				Destino:	
Catastro por uso					
Uso		Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)	
Otro tipo de organización (indicar)					
Habitacional					
Comercio					
Oficina					
Educación y cultura (funcionarios)					
Educación y cultura (alumnos)					
Estado de conservación		Muy bueno:		Bueno:	
				Regular:	
				Malo:	

Valores			
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.			
Categoría	Criterio	Variables	Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	
		1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	
		1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	
	2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	
		2.2. Capacidad de expresión.	
		2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	
	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	
		3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	
		3.3. Visibilidad del bien.	
	Valor simbólico/cultural	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	
		4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	
		4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	
5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.		
	5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.		
	5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.		
Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	
		6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	
		6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	
7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria.		
	7.2. Conservación de los atributos constitutivos.		
	7.3. Funcionalidad asociada a la forma.		
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	
		8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	
		8.3. Accesibilidad al bien.	
	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	
		9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	
		9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Modificaciones o cambios en su estado			
¿Ha presentado modificaciones o cambios?		Si	No
Detalle	Costo (\$)	Periodo (tiempo)	

FICHA D: NUEVA LÍNEA DE BASE

FICHA D: Nueva línea base									
Nombre del evaluador:						Cargo:			
Fecha de elaboración:									
Activo inmueble									
Nombre del bien:									
Dirección									
Calle:		Número:		Comuna:		ROL SII:			
Plano o croquis de ubicación:									
Fecha de edificación:		Superficie del terreno (m2):			Superficie construida (m2):				
Grado de protección, marcar e indicar fecha									
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		Monumento Histórico (MH)		Zona Típica (ZT)					
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)		Zona de Conservación Histórica (ZCH)		Sin Protección (SP)					
Sistema de agrupamiento									
Aislado:		Continuo:		Pareado:		Otro (indicar):			
Número de plantas									
Número total de plantas:		N° de plantas sobre el terreno:			N° de plantas subterráneas:				
Sistema constructivo predominante									
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada:		Madera:			
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):					
Propietario									
Persona natural:				Persona jurídica:					
Información complementaria del inmueble:									
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)									
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:					
Valor m2 terreno:						Destino:			
Catastro por uso									
Uso		Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)			
Habitacional									
Comercio									
Oficina									
Educación y cultura (funcionarios)									
Educación y cultura (alumnos)									
Estado de conservación		Muy bueno:		Bueno:		Regular:		Malo:	
Costo de reposición (UF/m2):									
Inversión (UF o CLP) últimos 2 años									
Descripción y periodo		Pública			Privada			Total	
TOTAL:									

Valores					
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.					
Categoría		Criterio	Variables		Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1.	Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	
			1.2.	Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	
			1.3.	Testimonio de un momento o lugar histórico.	
	2. Valor artístico	2.1.	Autoría artística representativa del colectivo.		
		2.2.	Capacidad de expresión.		
		2.3.	Testimonio de una técnica única y/o particular.		
	3. Valor estético	3.1.	Presenta un atractivo visual.		
		3.2.	Significación cultural para generaciones presentes.		
		3.3.	Visibilidad del bien.		
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1.	Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	
			4.2.	Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	
			4.3.	Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	
	5. Valor cultural	5.1.	Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.		
		5.2.	Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.		
		5.3.	Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.		
Del bien	6. Autenticidad	6.1.	Morfología e imagen originaria.		
		6.2.	Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.		
		6.3.	Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.		
	7. Integridad	7.1.	Conservación óptima o satisfactoria.		
		7.2.	Conservación de los atributos constitutivos.		
		7.3.	Funcionalidad asociada a la forma.		
Valor económico	8. Valor de uso	8.1.	Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.		
		8.2.	El bien como parte de un conjunto o sistema.		
		8.3.	Accesibilidad al bien.		
	9. Valor de no-uso	9.1.	De interés para las futuras generaciones.		
		9.2.	Deseo de legar a las futuras generaciones.		
		9.3.	Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.		

Activos muebles						
Uso	Tipo	Unidades	Costo arriendo mensual	Costo actual por unidad	Total	
Oficina	Escritorio 1					
	Escritorio 2					
	Silla 1					
	Silla 2					
	Mesa de trabajo					
	Almacenamiento					
						Sub Total
Comercial	Computador de escritorio					
	Computador portátil					
	Impresora					
	Scanner					
	Modem Wifi					
	Caja registradora					
						Sub Total
Habitacional	Cama 2 plazas					
	Cama 1 1/2 plaza					
	Juego Comedor					
	Lavadora					
	Cocina					
	Computador personal					
	Televisor					
	Refrigerador					
Sofá						
					Sub Total	
Educación y cultura	Escritorio 1					
	Escritorio 2					
	Silla 1					
	Silla 2					
	Mesa de trabajo					
	Almacenamiento					
	Colección artística					
	Archivos					
					Sub Total	
					TOTAL:	

Fecha de edificación, superficie del terreno y superficie construida: En estos apartados se puede completar ya sea con el año específico de su edificación o periodo de tiempo en que transcurrió, ambas superficies se deben indicar en m² con la información al momento de la evaluación.

Grado de protección: marcar una o más opciones según corresponda e indicar la fecha de su declaratoria. Las opciones consideradas son Sitio Patrimonio Mundial (SPM), Monumento Histórico (MH), Zona Típica (ZT), Inmueble de Conservación Histórica (ICH), Zona de Conservación Histórica (ZCH) y Sin Protección (SP).

Sistema de agrupamiento: indicar la que corresponda al caso evaluado. Puede ser: aislado, continuo, pareado u otro, el cual se debe indicar.

Número de plantas: en este apartado se disgrega el número total de plantas, el número de plantas sobre el terreno y el número de plantas subterráneas.

Sistema constructivo predominante: se considera el material presente en un 60% o más del inmueble. Seleccionando entre: acero (tubos y perfiles fabricados para construcción estructural), hormigón armado (hormigón reforzado con barras o mallas de acero), albañilería confinada (muros de ladrillo enmarcados con elementos de concreto armado como vigas y columnas), madera (estructura compuesta por pies derechos, soleras y diagonales, incluyendo aquellas estructuras con revoque de paja y barro), adobe (albañilería de bloques de barro y paja), paneles autoportantes (elementos constructivos capaces de sostener su propio peso y otras cargas sin soportes adicionales), mixto u otro, es último se debe indicar cual.

Propietario: indicar el nombre de la persona natural, o persona jurídica según corresponda.

Información complementaria del inmueble: breve relato de la historia, descripción del tipo de actividades que se realizan, usos y otras informaciones que se consideren relevantes para esta evaluación.

Información Servicio de Impuestos Internos (SII): Avalúo fiscal detallado según el SII, con la fecha de este, área homogénea asignada al terreno, valor del m² de terreno y destino. Esta información la puede obtener el dueño del bien desde la web del SII o en sus oficinas.

Catastro por uso: número de personas asociadas al inmueble en total y según grupos familiares considerando aproximadamente que una familia consta de 4 integrantes (4,43 personas es una familia según el estudio Canasta Básica de Alimentos del Ministerio de Desarrollo Social y Familia, Gobierno de Chile, Agosto 2025). Los usos, como indica el SII, pueden ser: habitacional, comercio, oficina, industrial, equipamiento o mixto. Estos pueden ser más de uno y si es posible indicar con detalle la escala o tipo de uso.

Estado de conservación: para este apartado se consideran los criterios elaborados en el Anexo 6 de la Guía para la elaboración de las normas de intervención de Zonas Típicas o Pintorescas conforme al reglamento de la ley 17.288 del CMN (CMN, 2020) para esto se debe considerar elemento dañado, tipo de daños y el alcance o extensión de estos en el inmueble evaluado con una inspección visual. (tabla 6)

Los tipos de daños considerados es esta guía son: Leve (suciedad, craquelamiento o decoloración de pinturas, fisuras menores a 1 mm de espesor, vidrios rotos y elementos adheridos, rayados o grafitis en sus superficies con

terminación de pintura), moderado (erosión de materiales, desprendimiento de estuco o pérdida de material, eflorescencias por humedades, manchas por filtraciones o condensaciones, pérdida o desplazamientos de elementos de techumbres, presencia de organismos en materiales como vegetación, hongos o moho, oxidación, desprendimientos de ornamentos o sistemas de evacuación de aguas lluvias, rayados o grafitis en superficies con terminación de material como ladrillo, piedra o madera a la vista) y tercero daño severo (deformaciones estructurales, grietas verticales y diagonales en muros con espesor mayor a 1 mm, organismos en materiales que afecte el desempeño estructural, corrosión de estructuras metálicas, vaciamiento o desplome de muros y desplome de cubierta).

El alcance del daño puede ser: focalizado (en sectores o elementos puntuales del inmueble), parciales (inferior al 50%) o generalizado (superior al 50% del inmueble).

GRAVEDAD DEL DAÑO	FOCALIZADO	PARCIAL	GENERALIZADO
	(PUNTUAL)	(INFERIOR AL 50%)	(SUPERIOR AL 50%)
LEVE	BUENO	BUENO	REGULAR
MODERADO	BUENO	REGULAR	MALO
SEVERO	REGULAR	MALO	MALO

Tabla 6
Tabla de identificación del estado de conservación de un inmueble. Fuente: CMN, 2020.

Teniendo el tipo de daño y el alcance del daño en el inmueble se puede clasificar el estado de conservación en: “Bueno, donde el inmueble no presenta daños, o existen algunos de manera focalizada o parcial (a nivel de terminaciones en fachada), correspondiendo a un grado de degradación leve, que requiere acciones de mantención para revertirlas. Regular, el inmueble presenta daños de manera generalizada, correspondiendo a un grado de degradación moderado, que requiere de acciones de reparación o restauración. O Malo, el inmueble presenta daños de manera generalizada, correspondiendo a un grado de degradación severo, que requiere acciones de consolidación estructural, restauración o reconstrucción.” (CMN, 2020).

Costo de reposición: importe monetario por m² necesario para la recuperación y puesta en marcha del inmueble al estado previo a un desastre. Responder solo si se tiene información del tema, indicar fecha y referencia. Se puede considerar en UF/m², \$CLP/m² o al costo total del inmueble.

Inversión: capital económico que se le ha entregado al bien inmueble durante los últimos 24 meses (2 años) considerando hasta el mes anterior de la realización de esta evaluación. Se recomienda su valor en UF y deberá indicar periodo de tiempo en que se obtuvo y su origen ya sea público o privado.

Valores: tomando como referencia las tablas diseñadas para el sistema de evaluación del patrimonio de Mayordomo Maya & Hermosilla Pla (2020) y utilizando los valores obtenidos de la revisión bibliográfica de valores esta evaluación responde en qué grado se encuentra lo expresado en la variable, asignando un número de 1 a 5, donde 1 es su nula presencia, 2 baja presente, 3 presencia media, 4 alta presencia y 5 muy alta presencia. Considerando las siguientes definiciones por valor evaluado:

Definición de los valores			
Categoría	Criterio	Definición abreviada:	
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	Bien representativo de una época pasada, asociado a personas o eventos significativos para un grupo de personas (comunes o profesionales).
		2. Valor artístico	Buen ejemplo del trabajo de un individuo o grupo.
		3. Valor estético	Cualidad visible. Representación de lo bello (subjetivo a quien lo observa).
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	Relacionado a las formas de vida, puede ser social o personal. Signos, emblemas y símbolos.
		5. Valor cultural	Asociado al valor político, religioso o espiritual, social y educativo.
	Del bien	8. Autenticidad	Su enfoque dependerá de la definición del bien. Que se expresa de manera fidedigna y creíble.
9. Integridad		En que medida el bien posee los elementos necesarios que expresan su VUE, si cuentan con el tamaño adecuado que permita la representación de las características y los procesos que transmiten la importancia del bien.	
Valor económico	6. Valor de uso	Capacidad de satisfacer las necesidades materiales, utilidad del bien.	
	7. Valor de no-uso	Recursos fuera del mercado. Posibilidad de legado o de uso a futuro.	

Tabla 3
Definiciones de valores según criterio.
Fuente: Elaboración propia en base a
Mayordomo Maya & Hermosilla Plá,
2020.

Activos muebles: se realiza un inventario listando todos los activos muebles presentes en el bien evaluado. Se debe indicar el tipo, cantidad de unidades, costo de arriendo mensual o el costo actual por unidad, según corresponda. Estos se dividen según su uso en oficina, comercial, habitacional y/o colecciones/archivos, este último para el caso de que el inmueble tenga uso de museo, biblioteca o archivo.

Para el caso de los activos muebles de viviendas se consideran muebles, electrodomésticos, línea blanca, equipos tecnológicos, ropa, instrumentos musicales y deportivos. De existir elementos especiales como joyas, equipos profesionales u otros se deberán indicar.

Flujos económicos: esta sección se divide en tres partes, una para las actividades comerciales/ productivas del o los propietarios, otra para los arrendatarios y por último se recoge la información de visitas y valor de entradas por este concepto en el caso de que el bien evaluado tenga algún sistema de cobro por el ingreso al lugar.

En cuanto a las actividades comerciales/productivas se debe indicar la actividad realizada, el porcentaje (%) del inmueble utilizado en dicha actividad, el número de empleados, salario mensual promedio, la nómina mensual, ingresos, egresos y ganancias de cada actividad identificada.

FICHA B: CARACTERIZACIÓN DEL DESASTRE

Esta segunda ficha se considera que sea aplicada dentro de las 72 horas desde la ocurrencia del desastre, de tal forma de poder recabar la información apenas se tenga acceso a ella.

La Ficha B se encuentra dividida en 4 secciones: información del evaluador y del bien evaluado, daños directos, daños indirectos y efectos secundarios.

Información del bien: Considerando el nombre del evaluador, su cargo e institución a la que pertenece. Fecha de elaboración de la evaluación. Nombre del bien evaluado y su ubicación. Es ideal mantener coherencia entre las fichas con el nombre del bien, para facilitar la revisión y comparación de ellas.

Daños directos: daños en el inmueble afectado directamente en el desastre, considera solo estructura, no su contenido.

Plano o croquis de ubicación indicando áreas afectadas: se sugiere utilizar los mismos planos o croquis de la la Ficha A, línea de base de antes del desastre, indicar claramente las áreas afectadas, si son distintas afectaciones indicarlas de forma gráfica.

Fotografías: adjuntar fotografías que muestran las áreas afectadas por el desastre de manera clara y con contexto.

Fecha del desastre y duración: indicar la fecha del inicio del desastre y su duración hasta que se logra controlar la emergencia.

Tipo de desastre: para esta evaluación se consideran principalmente desastres puntuales, como incendios, inundaciones, terremotos, erupciones volcánicas, entre otros. Que permitan determinar en qué momento ocurrió.

Tipo de afectación: declarar si los daños son estructurales, superficiales, de afectación en redes, etc.

Porcentaje (%) del inmueble: porcentaje del inmueble que presenta daños.

Actividades comerciales con daños directos: se deberá indicar el tipo de actividad que se vio afectada con el desastre, porcentaje (%) de pérdida, pérdida en términos económicos (\$ CLP o UF), algún detalle de ser necesario, número de funcionarios con sueldo sin prestar sus servicios y las prestaciones sin servicios efectivos.

Daños indirectos: daños en los inmuebles del contexto próximo que se vieron afectados indirectamente con el desastre.

Impacto en el entorno: actividades económicas que se han visto afectadas por el desastre de una forma secundaria, sin ser parte de los inmuebles principalmente, ya sea por cese de actividades, inseguridad en el entorno, baja en las visitas, entre otras.

Plano o croquis del contexto próximo indicando los inmuebles con daños indirectos.

Efectos secundarios: efectos asociados a las condiciones económicas producto del desastre. Complementa los daños directos e indirectos.

Costo de reubicación: identificar el número de personas afectadas por el desastre que deberán ser reubicadas por los daños ocasionados en sus viviendas o lugares de trabajo. Indicar monto en CLP \$ o UF de bonos de arriendo entregados por el estado, bonos de transporte u otros.

Costo de la respuesta: monto en CLP\$ o UF que fue necesario para controlar el desastre indicando el área de acción y si este proviene de un fondo público o privado.

FICHA C: EVALUACIÓN INTERMEDIA

Esta ficha se debe aplicar en la etapa de recuperación del bien tras el desastre ya identificado. Esta evaluación se debe aplicar cada vez que se tengan modificaciones o cambios en el bien, ya sean por cambios en la presencia de valores, desarrollo de proyectos en el bien o inversiones antes de llegar a la etapa después del desastre, aún no se recupera el uso o el funcionamiento completo del bien evaluado.

La primera parte de esta ficha considera la información del evaluador y la información del bien con el formato ya visto en la Ficha A: Línea de base. Como también la evaluación de los valores para identificar la presencia de los valores socioculturales y valores económicos según las variables consideradas.

Por último se tiene la sección de modificaciones o cambios en su estado, respondiendo si se ha presentado alguna modificación o cambio con alternativa de sí y no, y luego espacio para detallar costos monetarios (\$ CLP o UF) y a que periodo o tiempo se refiere dicho detalle.

Como ya se comentó esta ficha puede aplicarse cuantas veces sea necesaria según la extensión de la etapa de recuperación o de las características y cambios que llegue a sufrir el bien evaluado en este momento temporal.

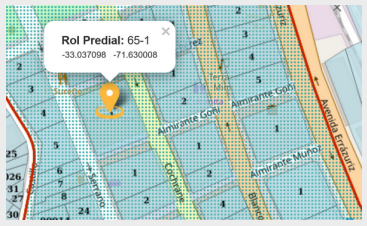

FICHA D: NUEVA LÍNEA DE BASE

Última ficha para aplicar en este ciclo del bien, ya se ha superado la etapa de recuperación y el bien se encuentra nuevamente en uso y en funcionamiento, ya sea con el mismo uso de antes del desastre o uno nuevo, esto dependerá de cada caso.

En esta evaluación se busca generar la Nueva línea de base que sirva como punto de partida para volver a aplicar el ciclo del bien a futuro. Es por esto que esta Ficha D: nueva línea de base contiene los mismos apartados y secciones de la Ficha A: línea de base. (revisar FICHA A: LÍNEA DE BASE de este mismo ANEXO 2 para las indicaciones de llenado).

A esto se le agrega una sección final para aplicar con el tiempo de respuesta, tiempo que se tardó desde el control del desastre a la nueva puesta en marcha del bien ya sea en meses o años según corresponda al caso de estudio. Además se levantará la información de las inversiones de emergencia que se hayan entregado a sea desde el mundo público o privado con su descripción. De esta forma se insta a que la aplicación de estas cuatro fichas sea cíclica y con actualizaciones periódicas para mantener un registro ordenado y a tiempo de cada momento o etapa del bien y de todos los bienes posibles.

ANEXO 3: FICHAS APLICADAS, CASO 1: EDIFICIO SUBERCASEAUX



FICHA A: LÍNEA DE BASE											
Nombre del evaluador:					Cargo:		Institución:				
Fecha de elaboración:		2006									
Activo inmueble											
Nombre del bien:		Edificio Subercaseaux									
Calle:		Serrano		Dirección		Número:		353-393			
Comuna:		Valparaíso		ROL SII:		65-1					
Plano o croquis de ubicación:											
											
Fecha de edificación:		1895		Superficie del terreno (m2):		1184		Superficie construida (m2):		4420	
Grado de protección, marcar e indicar fecha											
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		X		2003		Monumento Histórico (MH)				Zona Típica (ZT)	X
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)		X		2004		Zona de Conservación Histórica (ZCH)		X		2004	
Sin Protección (SP)											
Sistema de agrupamiento											
Aislado:		X		Continuo:		Pareado:		Otro (indicar):		Manzana	
Número de plantas											
Número total de plantas:		4		N° de plantas sobre el terreno:		2-3		N° de plantas subterráneas:		1	
Sistema constructivo predominante											
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada:		X		Madera:			
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):							
Propietario											
Persona natural:		Persona jurídica: Sociedad Inmobiliaria Comerciantes Serrano Ltda.									
Información complementaria del inmueble:											
Ubicado en el Área Histórica del Puerto de Valparaíso, ejemplo de la arquitectura historicista y ecléctica de fines del siglo XIX en el marco del desarrollo económico de la ciudad como principal centro comercial de América del Sur, centro de la inmigración europea. Edificio que ocupa el 100% de la manzana donde está emplazado. Contruido por Antonio Subercaseaux, entre su construcción 1947 cambio de propietario dentro de las familias Edwards y Subercaseaux hasta que en 1947 fue adquirido por la Sociedad Inmobiliaria Serrano Ltda. (Sociedad Inmobiliaria Comerciantes Serrano Ltda desde 1966) Soportando el paso del tiempo y terremotos se mantuvo en pleno funcionamiento. En el año 2003 queda incluido dentro del perímetro del Sitio Patrimonio Mundial UNESCO (criterio III).											
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)											
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:							
Valor m2 terreno:		Destino: Comercial - habitacional									
Catastro por usos											
Uso		Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)					
Habitacional		88				22 departamentos					
Comercial						14 Locales					
Estado de conservación		Bueno: X		Regular:		Malo:					
Costo de reposición (UF/m2):											
Inversión (UF o CLP) últimos 2 años											
Descripción y periodo		Pública			Privada			Total			
TOTAL:											

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría		Criterio	VARIABLES	Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	5
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
	2. Valor artístico	2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	3
			2.2. Capacidad de expresión.	3
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	5
	3. Valor estético	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	4
			3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	3
			3.3. Visibilidad del bien.	4
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	4
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	3
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	4
	5. Valor cultural	5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	5
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3
			5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	2
Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	4	
		6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	4	
		6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	4	
	7. Integridad	7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	4
			7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	4
			7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	4
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	4	
		8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	5	
		8.3. Accesibilidad al bien.	4	
	9. Valor de no-uso	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	4
			9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	3
			9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	4

Activos muebles					
Uso	Tipo	Unidades	Costo arriendo mensual	Costo actual por unidad	Total
Oficina					
				Sub Total	
Comercial	Local comercial 70-150m2	14		\$2.000.000	\$28.000.000
				Sub Total	\$28.000.000
Habitacional	Departamento unifamiliar	22		\$2.200.000	\$48.400.000
				Sub Total	\$48.400.000
Educativa					
				Sub Total	
Colecciones/Archivos					
				Sub Total	
				TOTAL:	\$76.400.000

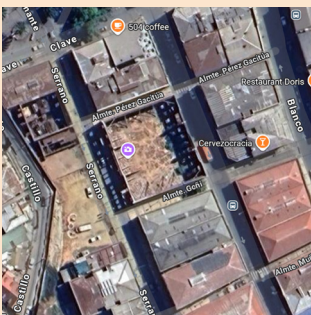
SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.


Flujos económicos								
Actividad comercial / productiva propietario	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
	Arriendo locales	38%	0			\$8.400.000	\$100.000	\$8.300.000
	Arriendo habitacional	62%	0			\$13.200.000	\$100.000	\$13.100.000
	TOTAL:	100%	0				\$21.600.000	\$200.000
Actividad comercial / productiva arrendatario	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
	Comercio (local comercial 1)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 2)	3%	3	\$175.000	\$525.000	\$4.000.000	\$730.000	\$2.745.000
	Comercio (local comercial 3)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 4)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 5)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 6)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 7)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$6.500.000	\$730.000	\$5.070.000
	Comercio (local comercial 8)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 9)	3%	4	\$200.000	\$800.000	\$7.000.000	\$730.000	\$5.470.000
	Comercio (local comercial 10)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 11)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 12)	3%	5	\$175.000	\$875.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.395.000
	Comercio (local comercial 13)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
	Comercio (local comercial 14)	3%	4	\$175.000	\$700.000	\$5.000.000	\$730.000	\$3.570.000
TOTAL:	38%	56	\$2.475.000	\$9.900.000	\$72.500.000	\$10.220.000	\$52.380.000	
Visitas	Año	Visitas		Valor promedio entrada		Ingresos totales		
	Actual							
	Pasado							

FICHA B: CARACTERIZACIÓN DEL DESASTRE						
Nombre del evaluador:		Cargo:		Institución:		
Fecha de elaboración:	2007					
Nombre del bien:	Edificio Subercaseaux					
Dirección						
Calle:	Serrano	Número:	353-393	Comuna:	Valparaíso	ROL SII: 65-1
Plano o croquis de ubicación indicando áreas afectadas:						
Fotografías:						
Fecha del desastre:	3 de febrero 2007		Duración:	1 día		
Tipo de desastre:	Explosión de gas y posterior incendio					
Breve reseña del desastre:	<p>La mañana del 3 de febrero de 2007 ocurre la explosión de gas y posterior incendio en calle Serrano, murieron 4 personas en el momento, 2 edificios colapsan, se incendia el edificio Subercaseaux y otros edificios resultaron con daños estructurales por la explosión. La calle permaneció cerrada al tránsito, cerraron 52 locales comerciales y se reubicaron 24 familias.</p>					
Tipo de afectación:	Incendio					
Porcentaje (%) del inmueble:	95%					
Información complementaria:	Solo quedan las fachadas en pie					
Actividades comerciales						
Actividad	Porcentaje (%) de pérdida	Perdida económica (\$)	Detalle	N° de funcionarios con sueldo sin prestar servicios	Prestaciones sin servicio efectivo (\$)	
Arriendos	100%	\$41.200.000	Locales + deptos			
Comercio	100%	\$28.000.000	Activos muebles	0		
Habitacional	100%	\$48.400.000	Activos muebles			
TOTAL:	100%	\$117.600.000				

Daños directos

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

		Impacto en el entorno			
Actividad afectada		Tipo de afectación	Privado		Público
Comercial		Cierre provisorio, sin servicios básicos, consolidación estructural y recuperacion de fachadas	52 locales comerciales		
Habitacional		Sin servicios básicos, consolidación estructural	24 familias		
Transito libre (peatonal y vehicular)		Cierre provisorio.			Calle Serrano y sus pasajes
Daños indirectos	Plano o croquis del contexto indicando los inmuebles con daños indirectos:				
					
Efectos secundarios	Costos de reubicación				
	Número de afectados	Bono de arriendo (\$)	Transporte (\$)	Otros	Total
	22 familias				
	Costo de la respuesta				
	Área	Público (\$)		Privado (\$)	Total (\$)
Albergue provisorio					
Despeje de escombros					

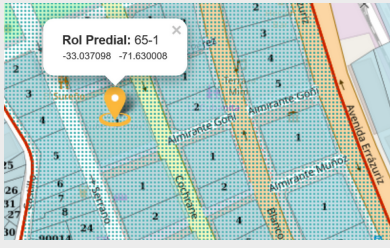
FICHA C: EVALUACIÓN INTERMEDIA						N°:	1
Nombre del evaluador:				Cargo:			
Fecha de elaboración:		2016					
Activo inmueble							
Nombre del bien:		Edificio Subercaseaux					
Calle:		Serrano	Dirección		Número:	353-393	Comuna: Valparaíso
ROL SII:		65-1					
Plano o croquis de ubicación:							
							
Fecha de edificación:		1895		Superficie del terreno (m2):		1184	Superficie construida (m2): 0
Grado de protección, marcar e indicar fecha							
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)	X	2003	Monumento Histórico (MH)			Zona Típica (ZT)	X
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)	X	2004	Zona de Conservación Histórica (ZCH)	X	2004	Sin Protección (SP)	
Sistema de agrupamiento							
Aislado:		X	Continuo:			Pareado:	
Otro (indicar):		Manzana					
Número de plantas							
Número total de plantas:		1		N° de plantas sobre el terreno:		0	N° de plantas subterráneas: 0
Sistema constructivo predominante							
Acero:			Hormigón armado:			Albañilería confinada: X	
Adobe:			Paneles autoportantes:			Madera: RUINA	
Propietario							
Persona natural:				Persona jurídica: Ilustre municipalidad de Valparaíso			
Información complementaria del inmueble:							
Ubicado en el Área Histórica del Puerto de Valparaíso, ejemplo de la arquitectura historicista y ecléctica de fines del siglo XIX en el marco del desarrollo económico de la ciudad como principal centro comercial de América del Sur, centro de la inmigración europea. Edificio que ocupa el 100% de la manzana donde está emplazado. Contruido por Antonio Subercaseaux, entre su construcción 1947 cambio de propietario dentro de las familias Edwards y Subercaseaux hasta que en 1947 fue adquirido por la Sociedad Inmobiliaria Serrano Ltda. (Sociedad Inmobiliaria Comerciantes Serrano Ltda desde 1966) Soportando el paso del tiempo y terremotos se mantuvo en pleno funcionamiento. En el año 2003 queda incluido dentro del perímetro del Sitio Patrimonio Mundial UNESCO (criterio III). Tras explosión de gas e incendios el año 2007 solo quedó en pie parte de los muros perimetrales y se han realizado refuerzos en acero y teapes en ladrillo.							
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)							
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:			
Valor m2 terreno:				Destino:			
Catastro por usos							
Uso	Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)		
Estado de conservación	Bueno:		Regular:		Malo:	X	

Información del bien

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría	Criterio	Variables		Evaluación
Valores socioculturales	1. Valor histórico	1.1.	Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3
		1.2.	Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	4
		1.3.	Testimonio de un momento o lugar histórico.	3
	2. Valor artístico	2.1.	Autoría artística representativa del colectivo.	2
		2.2.	Capacidad de expresión.	2
		2.3.	Testimonio de una técnica única y/o particular.	2
	3. Valor estético	3.1.	Presenta un atractivo visual.	1
		3.2.	Significación cultural para generaciones presentes.	1
		3.3.	Visibilidad del bien.	1
	4. Valor simbólico	4.1.	Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3
		4.2.	Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	2
		4.3.	Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	2
	5. Valor cultural	5.1.	Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	1
		5.2.	Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3
		5.3.	Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	2
	6. Autenticidad	6.1.	Morfología e imagen originaria.	2
			Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	1
			Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	1
7. Integridad		7.1.	Conservación óptima o satisfactoria.	1
		7.2.	Conservación de los atributos constitutivos.	1
		7.3.	Funcionalidad asociada a la forma.	1
8. Valor de uso	8.1.	Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	1	
		El bien como parte de un conjunto o sistema.	3	
		Accesibilidad al bien.	2	
	9.1.	De interés para las futuras generaciones.	3	
		Deseo de legar a las futuras generaciones.	4	
		9.3.	Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	1

Modificaciones o cambios en su estado				
¿Ha presentado modificaciones o cambios?		Si	X	No
Detalle	Costo (\$)	Periodo (tiempo)		
Consultoría Proyecto Nuevo edificio corporativo Empresa Portuaria de Valparaíso		2016		
Pago derechos DOM	\$11.301.551	2016		
Refuerzos de acero y tapeo perimetral				

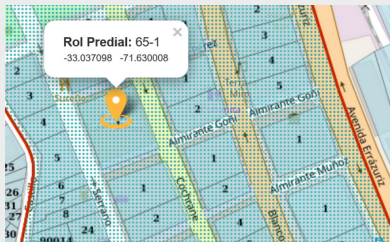
FICHA C: EVALUACIÓN INTERMEDIA						N°:	2
Nombre del evaluador:		Cargo:		Institución:			
Fecha de elaboración:		2017					
Activo inmueble							
Nombre del bien:		Edificio Subercaseaux					
Dirección							
Calle: Serrano		Número: 353-393		Comuna: Valparaíso		ROL SII: 65-1	
Plano o croquis de ubicación:							
Fecha de edificación:		1895		Superficie del terreno (m2):		1184	
				Superficie construida (m2):		0	
Grado de protección, marcar e indicar fecha							
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		X		2003		Monumento Histórico (MH)	
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)		X		2004		Zona de Conservación Histórica (ZCH)	
				X		2004	
						Sin Protección (SP)	
Sistema de agrupamiento							
Aislado:		X		Continuo:		Paredado:	
						Otro (indicar):	
						Manzana	
Número de plantas							
Número total de plantas:		1		N° de plantas sobre el terreno:		0	
				N° de plantas subterráneas:		0	
Sistema constructivo predominante							
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada:		X	
						Madera:	
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):		RUINA	
Propietario							
Persona natural:				Persona jurídica: Empresa Portuaria de Valparaíso (EPV)			
Información complementaria del inmueble:							
Ubicado en el Área Histórica del Puerto de Valparaíso, ejemplo de la arquitectura historicista y ecléctica de fines del siglo XIX en el marco del desarrollo económico de la ciudad como principal centro comercial de América del Sur, centro de la inmigración europea. Edificio que ocupa el 100% de la manzana donde está emplazado. Contruido por Antonio Subercaseaux, entre su construcción 1947 cambio de propietario dentro de las familias Edwards y Subercaseaux hasta que en 1947 fue adquirido por la Sociedad Inmobiliaria Serrano Ltda. (Sociedad Inmobiliaria Comerciantes Serrano Ltda desde 1966) Soportando el paso del tiempo y terremotos se mantuvo en pleno funcionamiento. En el año 2003 queda incluido dentro del perímetro del Sitio Patrimonio Mundial UNESCO (criterio III). Tras explosión de gas e incendios el año 2007 solo quedó en pie parte de los muros perimetrales y se han realizado refuerzos en acero y tafeos en ladrillo.							
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)							
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:			
Valor m2 terreno:				Destino:			
Catastro por usos							
Uso		Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)	
Estado de conservación		Bueno:		Regular:		Malo: X	

Información del bien

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría		Criterio	Variables	Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	4
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	3
		2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	2
			2.2. Capacidad de expresión.	2
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	2
	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	1	
		3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	1	
		3.3. Visibilidad del bien.	1	
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	2
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	1
		5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	1
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3
	Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	2
			6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	1
			6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	1
		7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	1
			7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	1
			7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	1
			8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	1
Valor económico	8. Valor de uso	8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	3	
		8.3. Accesibilidad al bien.	2	
		9.1. De interés para las futuras generaciones.	2	
	9. Valor de no-uso	9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	4	
		9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	1	

Modificaciones o cambios en su estado				
¿Ha presentado modificaciones o cambios?		Si	X	No
Detalle	Costo (\$)	Periodo (tiempo)		
Compra inmueble por EPV	\$543.000.000	dic 2017		

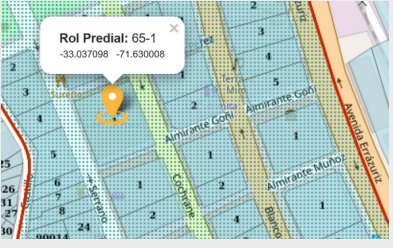

FICHA C: EVALUACIÓN INTERMEDIA						N°:	3
Nombre del evaluador:		Cargo:		Institución:			
Fecha de elaboración:		2021					
Activo inmueble							
Nombre del bien:		Edificio Subercaseaux					
Calle:		Dirección:		Comuna:		ROL SII:	
Serrano		353-393		Valparaíso		65-1	
Plano o croquis de ubicación:							
Fecha de edificación:		Superficie del terreno (m2):		Superficie construida (m2):			
1895		1184		0			
Grado de protección, marcar e indicar fecha							
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		Monumento Histórico (MH)		Zona Típica (ZT)			
X		2003		X			
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)		Zona de Conservación Histórica (ZCH)		Sin Protección (SP)			
X		X		2004			
Sistema de agrupamiento							
Aislado:		Continuo:		Pareado:		Otro (indicar):	
X						Manzana	
Número de plantas							
Número total de plantas:		N° de plantas sobre el terreno:		N° de plantas subterráneas:			
1		0		0			
Sistema constructivo predominante							
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada:		Madera:	
				X			
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):		RUINA	
Propietario							
Persona natural:				Persona jurídica:			
				Gobierno Regional de Valparaíso			
Información complementaria del inmueble:							
Ubicado en el Área Histórica del Puerto de Valparaíso, ejemplo de la arquitectura historicista y ecléctica de fines del siglo XIX en el marco del desarrollo económico de la ciudad como principal centro comercial de América del Sur, centro de la inmigración europea. Edificio que ocupa el 100% de la manzana donde está emplazado. Contruido por Antonio Subercaseaux, entre su construcción 1947 cambio de propietario dentro de las familias Edwards y Subercaseaux hasta que en 1947 fue adquirido por la Sociedad Inmobiliaria Serrano Ltda. (Sociedad Inmobiliaria Comerciantes Serrano Ltda desde 1966) Soportando el paso del tiempo y terremotos se mantuvo en pleno funcionamiento. En el año 2003 queda incluido dentro del perímetro del Sitio Patrimonio Mundial UNESCO (criterio III). Tras explosión de gas e incendios el año 2007 solo quedó en pie parte de los muros perimetrales y se han realizado refuerzos en acero y teapeos en ladrillo.							
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)							
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:			
Valor m2 terreno:				Destino:			
Catastro por usos							
Uso		Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)	
Estado de conservación		Bueno:		Regular:		Malo:	
						X	

Información del bien

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría	Criterio	Variables		Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	4
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	3
	Valor patrimonial	2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	2
			2.2. Capacidad de expresión.	2
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	2
	Valor patrimonial	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	1
			3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	1
			3.3. Visibilidad del bien.	1
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	2
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	1
	Valor simbólico/cultural	5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	1
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3
			5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	2
Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	2	
		6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	1	
		6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	1	
Del bien	7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	1	
		7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	1	
		7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	1	
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	1	
		8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	1	
		8.3. Accesibilidad al bien.	1	
Valor económico	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	3	
		9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	4	
		9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	1	

Modificaciones o cambios en su estado				
¿Ha presentado modificaciones o cambios?		Si	X	No
Detalle	Costo (\$)	Período (tiempo)		
Compra inmueble por Gob. Reg Valparaíso	\$650.431.000	dic. 2021		
Consultoría diseño Archivo Regional de Valparaíso	\$381.987.000	2021		

FICHA C: EVALUACIÓN INTERMEDIA						N°:	4
Nombre del evaluador:		Cargo:		Institución:			
Fecha de elaboración:		2025					
Activo inmueble							
Nombre del bien:		Edificio Subercaseaux					
Dirección							
Calle:		Número:		Comuna:		ROL SII:	
Serrano		353-393		Valparaíso		65-1	
Plano o croquis de ubicación:							
							
Fecha de edificación:		1895		Superficie del terreno (m2):		1184	
				Superficie construida (m2):		0	
Grado de protección, marcar e indicar fecha							
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		X		2003		Monumento Histórico (MH)	
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)		X		2004		Zona de Conservación Histórica (ZCH)	
				X		2004	
						Zona Típica (ZT)	
						X	
						Sin Protección (SP)	
Sistema de agrupamiento							
Aislado:		X		Continuo:		Pareado:	
						Otro (indicar):	
						Manzana	
Número de plantas							
Número total de plantas:		1		N° de plantas sobre el terreno:		0	
				N° de plantas subterráneas:		0	
Sistema constructivo predominante							
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada:		X	
						Madera:	
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):		RUINA	
Propietario							
Persona natural:				Persona jurídica: Gobierno Regional de Valparaíso			
Información complementaria del inmueble:							
Ubicado en el Área Histórica del Puerto de Valparaíso, ejemplo de la arquitectura historicista y ecléctica de fines del siglo XIX en el marco del desarrollo económico de la ciudad como principal centro comercial de América del Sur, centro de la inmigración europea. Edificio que ocupa el 100% de la manzana donde está emplazado. Contruido por Antonio Subercaseaux, entre su construcción 1947 cambio de propietario dentro de las familias Edwards y Subercaseaux hasta que en 1947 fue adquirido por la Sociedad Inmobiliaria Serrano Ltda. (Sociedad Inmobiliaria Comerciantes Serrano Ltda desde 1966) Soportando el paso del tiempo y terremotos se mantuvo en pleno funcionamiento. En el año 2003 queda incluido dentro del perímetro del Sitio Patrimonio Mundial UNESCO (criterio III). Tras explosión de gas e incendios el año 2007 solo quedó en pie parte de los muros perimetrales y se han realizado refuerzos en acero y tafeos en ladrillo.							
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)							
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:			
Valor m2 terreno:				Destino:			
Catastro por usos							
Uso		Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)	
Estado de conservación		Bueno:		Regular:		Malo:	
						X	

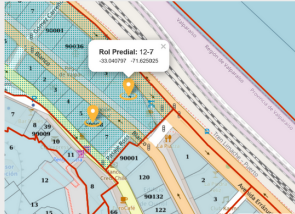

Información del bien

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Valores					
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.					
Categoría	Criterio	Variables		Evaluación	
Valores socioculturales	1. Valor histórico	1.1.	Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3	
		1.2.	Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	4	
		1.3.	Testimonio de un momento o lugar histórico.	3	
	2. Valor artístico	2.1.	Autoría artística representativa del colectivo.	2	
		2.2.	Capacidad de expresión.	2	
		2.3.	Testimonio de una técnica única y/o particular.	2	
	3. Valor estético	3.1.	Presenta un atractivo visual.	1	
		3.2.	Significación cultural para generaciones presentes.	1	
		3.3.	Visibilidad del bien.	1	
	4. Valor simbólico	4.1.	Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3	
		4.2.	Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	2	
		4.3.	Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	1	
	5. Valor cultural	5.1.	Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	1	
		5.2.	Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3	
		5.3.	Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	2	
	6. Autenticidad	6.1.	6.1.	Morfología e imagen originaria.	2
			6.2.	Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	1
			6.3.	Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	1
7. Integridad		7.1.	Conservación óptima o satisfactoria.	1	
		7.2.	Conservación de los atributos constitutivos.	1	
		7.3.	Funcionalidad asociada a la forma.	1	
8. Valor de uso	8.1.	8.1.	Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	1	
		8.2.	El bien como parte de un conjunto o sistema.	1	
		8.3.	Accesibilidad al bien.	1	
	9.1.	9.1.	De interés para las futuras generaciones.	3	
		9.2.	Deseo de legar a las futuras generaciones.	3	
		9.3.	Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	2	

Modificaciones o cambios en su estado				
¿Ha presentado modificaciones o cambios?				
	Si	X	No	
Detalle	Costo (\$)	Periodo (tiempo)		
Cierre perimetral y consolidación	\$12.000.000	2025		

ANEXO 4: FICHAS APLICADAS, CASO 2: EDIFICIO LUIS COUSIÑO

FICHA A: LÍNEA DE BASE											
Nombre del evaluador:					Cargo:		Institución:				
Fecha de elaboración:		1994									
Activo inmueble											
Nombre del bien:		Edificio Luis Cousiño									
Dirección											
Calle:		Av. Errazuriz		Número:		956		Comuna:		Valparaíso	
ROL SII:		12-7									
Plano o croquis de ubicación:		 									
Fecha de edificación:		1881-1883		Superficie del terreno (m2):		995		Superficie construida (m2):		2409	
Grado de protección, marcar e indicar fecha											
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)				Monumento Histórico (MH)		X		1994		Zona Típica (ZT)	
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)				Zona de Conservación Histórica (ZCH)						Sin Protección (SP)	
Sistema de agrupamiento											
Aislado:				Continuo:		X		Pareado:			
Otro (indicar):											
Número de plantas											
Número total de plantas:		5		N° de plantas sobre el terreno:		4		N° de plantas subterráneas:		1	
Sistema constructivo predominante											
Acero:				Hormigón armado:				Albañilería confinada:		X	
Adobe:				Paneles autoportantes:				Mixto u otro (indicar):			
Propietario											
Persona natural:											
Persona jurídica:		Empresa de Obras Sanitarias Peñuelas									
Información complementaria del inmueble:											
Encargado por Isidora Goyenechea en memoria a Luis Cousiño, fue construido entre 1881 y 1883. Su uso fue de oficinas aduaneras de la empresa de carbón con atención al público en el primer nivel. Conformado por 3 pisos, 1 mansarda y un subterráneo utilizado como bodega. Edificio de estilo neoclásico. Hasta el año 1993 el edificio perteneció a la Empresa de Obras Sanitarias Peñuelas y a la Sociedad Blanco Encalada. En 1994 fue declarado Monumento Histórico por ser "testimonio de la historia".											
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)											
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:							
Valor m2 terreno:		Destino:									
Catastro por uso											
Uso		Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)					
Habitacional											
Comercio											
Oficina		240									
Educación y cultura (funcionarios)											
Educación y cultura (alumnos)											
Estado de conservación		Bueno:		X		Regular:		Malo:			
Costo de reposición (UF/m2):											
Inversión (UF o CLP) últimos 2 años											
Descripción y periodo		Pública			Privada			Total			
TOTAL:											

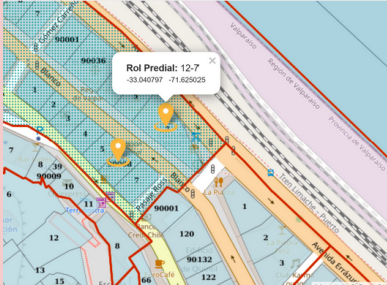

Información del bien

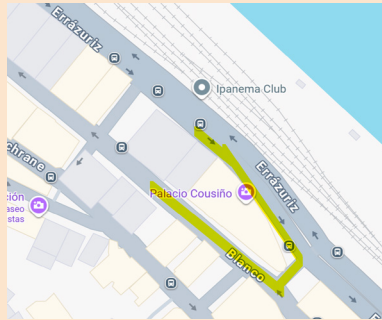
SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría	Criterio	Variables		Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	4
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
	Valor patrimonial	2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	4
			2.2. Capacidad de expresión.	4
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	5
	Valor patrimonial	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	4
			3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	3
			3.3. Visibilidad del bien.	3
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	3
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	2
	Valor simbólico/cultural	5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	3
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3
			5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	2
Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	4	
		6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	3	
		6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	3	
Del bien	7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	3	
		7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	2	
		7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	5	
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	3	
		8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	4	
		8.3. Accesibilidad al bien.	4	
	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	3	
		9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	3	
		9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	3	

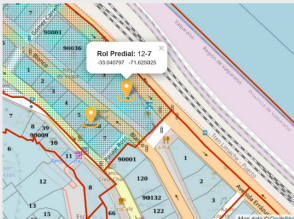

Activos muebles					
Uso	Tipo	Unidades	Costo arriendo mensual	Costo actual por unidad	Total
Oficina	4 niveles de oficinas y 1 subterráneo de bodega	1		\$70.000.000	\$70.000.000
Comercial	Computador de escritorio				
	Computador portátil				
	Impresora				
	Scanner				
	Modem Wifi				
	Caja registradora				
					Sub Total
Habitacional	Cama 2 plazas				
	Cama 1 1/2 plaza				
	Juego Comedor				
	Lavadora				
	Cocina				
	Computador personal				
Televisor					
Refrigerador					
Sofá					
					Sub Total
Educación y cultura	Escritorio 1				
	Escritorio 2				
	Silla 1				
	Silla 2				
	Mesa de trabajo				
	Almacenamiento				
Colección artística					
Archivos					
					Sub Total
TOTAL:					\$70.000.000

Flujos económicos								
Actividad comercial / productiva propietario	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
	Oficina	100%	240	\$200.000	\$48.000.000		\$5.500.000	
		TOTAL:						
Actividad comercial / productiva arrendatario	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
		TOTAL:						
Visitas	Año	Visitas		Valor promedio entrada	Ingresos totales			
	Actual							
	Pasado							

FICHA B: CARACTERIZACIÓN DEL DESASTRE					
Nombre del evaluador:		Cargo:		Institución:	
Fecha de elaboración:		2007			
Nombre del bien:		Edificio Luis Cousiño			
Dirección					
Calle: Av. Errazuriz		Número: 956	Comuna: Valparaíso	ROL SI: 12-7	
Daños directos	Plano o croquis de ubicación indicando áreas afectadas:				
	Fotografías:				
Fecha del desastre:		1994-2007		Duración:	Varios eventos
Tipo de desastre:		Abandono, incendio, vandalismo			
Breve reseña del desastre:		Tras su abandono el año 1994 el edificio presentó una sucesión de robos, vandalismo y ocupación ilegal lo cual trajo amagos de incendio y la completa desocupación y derrumbe de muros divisorios y losas dejando solo la fachada.			
Tipo de afectación:		Daño en infraestructura y perdida de servicios			
Porcentaje (%) del inmueble:		100%			
Información complementaria:		Cierre de actividades en el edificio. Abandono.			
Actividades comerciales					
Actividad	Porcentaje (%) de perdida	Perdida económica (\$)	Detalle	N° de funcionarios con sueldo sin prestar servicios	Prestaciones sin servicio efectivo (\$)

Impacto en el entorno				
Actividad afectada	Tipo de afectación	Privado		Público
Comercio				
Transito libre (peatonal)	Peligro de derrumbe, inseguridad			Calle Blanco, pasaje Ross, Av. Errazuriz
Daños indirectos	Plano o croquis del contexto indicando los inmuebles con daños indirectos:			
				
Efectos secundarios	Costos de reubicación			
	Número de afectados	Bono de arriendo (\$)	Transporte (\$)	Otros
	Costo de la respuesta			
	Área	Público (\$)		Privado (\$)
Despeje de escombros				
Consolidación estructural				

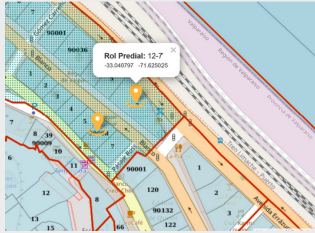

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

FICHA C: EVALUACIÓN INTERMEDIA						N°:	1
Nombre del evaluador:		Cargo:		Institución:			
Fecha de elaboración:		2009					
Activo inmueble							
Nombre del bien:		Edificio Luis Cousiño					
Dirección							
Calle:		Número:		Comuna:		ROL SII:	
Av. Errazuriz		956		Valparaíso		12-7	
Plano o croquis de ubicación:							
							
Fecha de edificación:		Superficie del terreno (m2):		Superficie construida (m2):			
1881-1883		995		2409			
Grado de protección, marcar e indicar fecha							
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		Monumento Histórico (MH)		Zona Típica (ZT)		2001	
		X		X			
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)		Zona de Conservación Histórica (ZCH)		Sin Protección (SP)			
Sistema de agrupamiento							
Aislado:		Continuo:		Pareado:		Otro (indicar):	
		X					
Número de plantas							
Número total de plantas:		N° de plantas sobre el terreno:		N° de plantas subterráneas:			
5		4		1			
Sistema constructivo predominante							
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada:		Madera:	
				X			
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):		RUINA	
Propietario							
Persona natural:		Persona jurídica: Fundación DUOC de la Pontificia Universidad Católica de Chile					
Información complementaria del inmueble:							
Encargado por Isidora Goyenechea en memoria a Luis Cousiño, fue construido entre 1881 y 1883. Su uso fue de oficinas aduaneras de la empresa de carbón con atención al público en el primer nivel. Conformado por 3 pisos, 1 mansarda y un subterráneo utilizado como bodega. Edificio de estilo neoclásico. Hasta el año 1993 el edificio perteneció a la Empresa de Obras Sanitarias Peñuelas y a la Sociedad Blanco Encalada. En 1994 fue declarado Monumento Histórico por ser "testimonio de la historia". En 1996 fue desmantelado y sufrió incendios y la ocupación por parte de vagabundos. Declarado Zona típica en 2001. 2008 es comprado por DUOC, 2009 comienza proyecto de restauración.							
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)							
Avalúo fiscal detallado según SII:		Fecha:		Área homogénea SII:			
Valor m2 terreno:				Destino:			
Catastro por uso							
Uso		Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)		Otro tipo de organización (indicar)	
Estado de conservación		Bueno:		Regular:		Malo:	
						X	

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría		Criterio	Variables	Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	4
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
	2. Valor artístico	2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	4
			2.2. Capacidad de expresión.	2
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	3
	3. Valor estético	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	2
			3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	2
			3.3. Visibilidad del bien.	2
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	2
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	2
	5. Valor cultural	5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	1
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	2
			5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	1
	Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	2
			6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	2
			6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	2
7. Integridad		7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	1
			7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	1
			7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	1
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	1	
		8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	3	
		8.3. Accesibilidad al bien.	2	
	9. Valor de no-uso	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	2
			9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	3
			9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	2

Modificaciones o cambios en su estado				
¿Ha presentado modificaciones o cambios?		Si	X	No
Detalle	Costo (\$)	Periodo (tiempo)		
Compra inmueble 2008	\$262.266.815			
Compra inmueble 2009 Blanco 985-989	\$530.000.000			

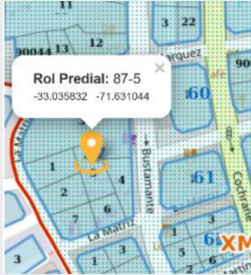

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

FICHA D: NUEVA LÍNEA DE BASE										
Nombre del evaluador:			Cargo:			Institución:				
Fecha de elaboración:			2011							
Activo inmueble										
Nombre del bien:			Edificio Luis Cousiño, DOUC-UC Valparaíso							
Calle:			Dirección			Número:				
Av. Errazuriz			956			Comuna:		Valparaíso		ROL SII:
Plano o croquis de ubicación:										
Fecha de edificación:			1881-1883			Superficie del terreno (m2):		995		Superficie construida (m2):
										4975
Grado de protección, marcar e indicar fecha										
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)			Monumento Histórico (MH)			X		1994		Zona Típica (ZT)
										X
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)			Zona de Conservación Histórica (ZCH)							Sin Protección (SP)
Sistema de agrupamiento										
Aislado:			Continuo:			X		Pareado:		Otro (indicar):
Número de plantas										
Número total de plantas:			5			N° de plantas sobre el terreno:		4		N° de plantas subterráneas:
										1
Sistema constructivo predominante										
Acero:			Hormigón armado:			X		Albañilería confinada:		X
Adobe:			Paneles autoportantes:					Mixto u otro (indicar):		
Propietario										
Persona natural:			Persona jurídica: Fundación DUOC de la Pontificia Universidad Católica de Chile							
Información complementaria del inmueble:										
Encargado por Isidora Goyenechea en memoria a Luis Cousiño, fue construido entre 1881 y 1883. Su uso fue de oficinas aduaneras de la empresa de carbón con atención al público en el primer nivel. Conformado por 3 pisos, 1 mansarda y un subterráneo utilizado como bodega. Edificio de estilo neoclásico. Hasta el año 1993 el edificio perteneció a la Empresa de Obras Sanitarias Peñuelas y a la Sociedad Blanco Encalada. En 1994 fue declarado Monumento Histórico por ser "testimonio de la historia". En 1996 fue desmantelado y sufrió incendios y la ocupación por parte de vagabundos. Declarado Zona típica en 2001. 2008 es comprado por DUOC, 2009 comienza proyecto de restauración.										
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)										
Avalúo fiscal detallado según SII:			Fecha:			Área homogénea SII:				
Valor m2 terreno:										Destino:
Catastro por uso										
Uso		Número de personas total			Número de grupos familiares (4 personas aprox.)			Otro tipo de organización (indicar)		
Educación y cultura (funcionarios)		40								
Educación y cultura (alumnos)		494								
Estado de conservación		Bueno:			Regular:			Malo:		
		x								
Costo de reposición (UF/m2):										
Inversión (UF o CLP) últimos 2 años										
Descripción y periodo		Pública			Privada			Total		
Derechos municipales Permiso 2010					\$1.156.411					
2009-2011 Inversión DUOC					\$4.833.600.000					
TOTAL:					\$4.833.600.000			\$4.833.600.000		

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
	Categoría	Criterio	Variables	Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	3
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	4
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
	Valor patrimonial	2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	4
			2.2. Capacidad de expresión.	4
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	5
	Valor patrimonial	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	5
			3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	5
			3.3. Visibilidad del bien.	5
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	5
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	4
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	5
		5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	5
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	5
	Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	4
			6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	4
			6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	4
		7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	5
7.2. Conservación de los atributos constitutivos.			4	
7.3. Funcionalidad asociada a la forma.			5	
8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.			5	
Valor económico	8. Valor de uso	8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	5	
		8.3. Accesibilidad al bien.	5	
		9.1. De interés para las futuras generaciones.	5	
	9. Valor de no-uso	9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	5	
		9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	5	

Activos muebles					
Uso	Tipo	Unidades	Costo arriendo mensual	Costo actual por unidad	Total
Oficina					
					Sub Total
Comercial					
					Sub Total
Habitacional					
					Sub Total
Educación y cultura	Salas			\$56.364.000	\$56.364.000
	Laboratorios			\$20.570.000	\$20.570.000
	Oficinas			\$36.450.000	\$36.450.000
	Talleres			\$5.970.000	\$5.970.000
	Auditorio			\$20.720.000	\$20.720.000
	Biblioteca/archivo			\$4.848.000	\$4.848.000
	Baños y camarines			\$3.404.000	\$3.404.000
	Cafetería-Restaurante			\$8.100.000	\$8.100.000
					Sub Total
					TOTAL:

ANEXO 5: FICHAS APLICADAS, CASO 3: EDIFICIO FÁBRICA DE CECINAS SETHMACHER

FICHA A: LÍNEA DE BASE									
Nombre del evaluador:				Cargo:			Institución:		
Fecha de elaboración:	abril 2025								
Activo inmueble									
Nombre del bien:	Fabrica de cecinas Sethmacher								
Dirección									
Calle:	Bustamante	Número:	102-122	Comuna:	Valparaíso	ROL SII:	87-5		
Plano o croquis de ubicación:									
Fecha de edificación:	1930			Superficie del terreno (m2):	329,6	Superficie construida (m2):	665,24		
Grado de protección, marcar e indicar fecha									
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)	X	2003	Monumento Histórico (MH)		Zona Típica (ZT)	X	2004		
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)			Zona de Conservación Histórica (ZCH)		Sin Protección (SP)				
Sistema de agrupamiento									
Aislado:		Continuo:	X	Pareado:		Otro (indicar):			
Número de plantas									
Número total de plantas:	2			N° de plantas sobre el terreno:	2 + entrepiso	N° de plantas subterráneas:	0		
Sistema constructivo predominante									
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada:	X	Madera:			
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):					
Propietario									
Persona natural:				Persona jurídica:	Inversiones Hagen S.A.				
Información complementaria del inmueble:									
Inmueble que alberga la tradicional fabrica de cecinas Sethmacher desde 1944, primer piso con la sala de venta, fabrica de cecinas, entrepiso con bodegas, camerinos de trabajadores y areas comunes. Segundo nivel departamento de la misma familia.									
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)									
Avalúo fiscal detallado según SII:	\$262.952.607	Fecha:	15/2025	Área homogénea SII:					
Valor m2 terreno:				Destino:	Comercio				
Catastro por uso									
Uso	Número de personas total		Número de grupos familiares (4 personas aprox.)			Otro tipo de organización (indicar)			
Habitacional	4		1						
Comercio	13								
Estado de conservación	Bueno:	X	Regular:		Malo:				
Costo de reposición (UF/m2):									
Inversión (UF o CLP) últimos 2 años									
Descripción y periodo	Pública			Privada			Total		
TOTAL:									




Información del bien

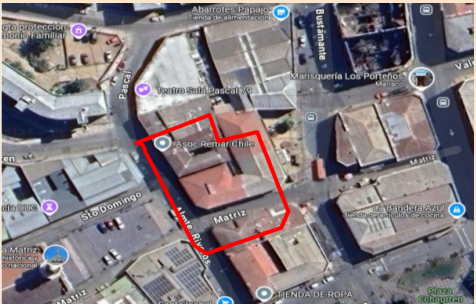
SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría	Criterio	Variables		Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	2
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	5
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
	Valor artístico	2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	3
			2.2. Capacidad de expresión.	2
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	4
	Valor estético	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	3
			3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	2
			3.3. Visibilidad del bien.	2
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	4
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	4
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	4
	Valor cultural	5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	4
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3
			5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	2
Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	2	
		6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	3	
		6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	2	
	7. Integridad	7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	3	
		7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	3	
		7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	4	
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	4	
		8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	5	
		8.3. Accesibilidad al bien.	5	
	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	3	
		9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	3	
		9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	4	

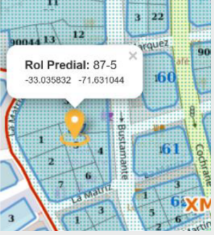

Activos muebles					
Uso	Tipo	Unidades	Costo arriendo mensual	Costo actual por unidad	Total
Oficina	1 oficina	1		\$950.000	\$950.000
					Sub Total
					\$950.000
Comercial	Fabrica de cecinas	1		\$300.000.000	\$300.000.000
					Sub Total
					\$300.000.000
Habitacional	Departamento 2 dormitorios, estar, cocina-comedor, 1 baño	1		\$7.765.000	\$7.765.000
					Sub Total
					\$7.765.000
Educación y cultura					
					Sub Total
					TOTAL:
					\$308.715.000

Flujos económicos								
Actividad comercial / productiva propietario	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
	Atención a público	67%	4	\$650.000	\$2.600.000	\$35.000.000	\$780.000	\$24.670.000
	Administración		2	\$1.200.000	\$2.400.000			
	Fabrica		7	\$650.000	\$4.550.000			
TOTAL:								
Actividad comercial / productiva arrendatario	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
TOTAL:								
Visitas	Año	Visitas		Valor promedio entrada		Ingresos totales		
	Actual							
	Pasado							

FICHA B: CARACTERIZACIÓN DEL DESASTRE					
Nombre del evaluador:		Cargo:		Institución:	
Fecha de elaboración:		diciembre 2025			
Nombre del bien:		Fabrica de cecinas Sethmacher			
Dirección					
Calle: Bustamante		Número: 102-122	Comuna: Valparaíso	ROL SII: 87-5	
Plano o croquis de ubicación indicando áreas afectadas:					
					
Fotografías:					
Daños directos					
					
Fecha del desastre:		7 de mayo 2025		Duración:	04:43- 07:55 am.
Tipo de desastre:		Incendio, origen en investigación			
Breve reseña del desastre:					
Incendio ocurrido la noche del 7 de mayo de 2025, posiblemente originado en edificio habitacional rol 87-2. Se reportan 3 personas fallecidas.					
Tipo de afectación:		Daño en estructura, principalmente segundo nivel y entepiso, techo colapsado			
Porcentaje (%) del inmueble:		60%			
Información complementaria:		Se sugieren trabajos de consolidación de fachadas para evitar desmoronamiento a la vía pública.			
Actividades comerciales					
Actividad	Porcentaje (%) de pérdida	Perdida económica (\$)	Detalle	N° de funcionarios con sueldo sin prestar servicios	Prestaciones sin servicio efectivo (\$)
Comercio	40%	\$80.950.000			
Habitacional	100%	\$7.765.000			

Impacto en el entorno				
Actividad afectada	Tipo de afectación	Privado		Público
Cierre provisorio Sethmacher 87-5	Demolicion 2do nivel, cerrado a publico	\$24.500.000 ingreso mensual no recibido y perdida de activos muebles		Cierre de local comercial reconocido en el sector
Cierre local comercial 87-6	Perdida total			Cierre de comercio local
Cierre provisorio local comercial 87-7	Daños parciales en muros y techo			
Cierre Remar 87-1	Perdida total			
Arriendo de habitaciones 87-2	Perdida total, conjunto Matriz	\$4.000.000 ingreso mensual no recibido y perdida de activos muebles		Impacto visual al conjunto iglesia La Matriz
Transito libre (peatonal)	Peligro de derrumbe, inseguridad			Calle Almirante Riveros y calle Mariz
Daños indirectos	Plano o croquis del contexto indicando los inmuebles con daños indirectos:			
				
Efectos secundarios	Costos de reubicación			
	Número de afectados	Bono de arriendo (\$)	Transporte (\$)	Otros
	(ROI 87-2) 24 personas			
	(ROI 87-5) 4 personas			
	(ROI 87-1) 20 personas			
	Costo de la respuesta			
	Área	Público (\$)	Privado (\$)	Total (\$)
Albergue 22 personas				
Despeje de escombros, cierre y estructura de acero rol 87-1, 87-5, 87-6		\$100.897.125		

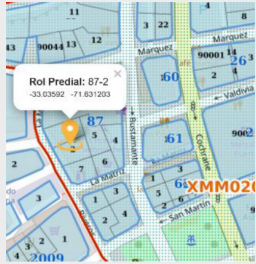

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

FICHA C: EVALUACIÓN INTERMEDIA				N°:	1
Nombre del evaluador:			Cargo:		
Fecha de elaboración:	diciembre 2025				
Activo inmueble					
Nombre del bien:	Fabrica de cecinas Sethmacher				
Dirección					
Calle:	Bustamante	Número:	102-122	Comuna:	Valparaíso
ROL SII:	87-5				
Plano o croquis de ubicación:	 				
Fecha de edificación:	1930	Superficie del terreno (m2):	329,6	Superficie construida (m2):	665,24
Grado de protección, marcar e indicar fecha					
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)	X	2003	Monumento Histórico (MH)		Zona Típica (ZT) X 2004
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)			Zona de Conservación Histórica (ZCH)		Sin Protección (SP)
Sistema de agrupamiento					
Aislado:		Continuo:	X	Pareado:	
Número de plantas					
Número total de plantas:	2	N° de plantas sobre el terreno:	2 + entrepiso	N° de plantas subterráneas:	0
Sistema constructivo predominante					
Acero:		Hormigón armado:		Albañilería confinada: X	Madera:
Adobe:		Paneles autoportantes:		Mixto u otro (indicar):	
Propietario					
Persona natural:					
Persona jurídica:	Inversiones Hagen S.A.				
Información complementaria del inmueble:					
Inmueble que alberga la tradicional fabrica de cecinas Sethmacher desde 1944, primer piso con la sala de venta, fabrica de cecinas, entrepiso con bodegas, camerinos de trabajadores y areas comunes. Segundo nivel departamento de la misma familia. Afectado por incendio del 7 de mayo 2025, 2do nivel colapsa por el fuego, daños en el resto del inmueble por el fuego y acción de bomberos.					
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)					
Avalúo fiscal detallado según SII:	\$267.948.773	Fecha:	25 2025	Área homogénea SII:	XMM020
Valor m2 terreno:	\$395.636	Destino:	Comercio		
Catastro por uso					
Uso	Número de personas total	Número de grupos familiares (4 personas aprox.)	Otro tipo de organización (indicar)		
Habitacional	0	0			
Comercio	0				
Estado de conservación	Bueno:	Regular:	X	Malo:	

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría		Criterio	Variables	Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	2
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	5
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
	2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	3	
		2.2. Capacidad de expresión.	2	
		2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	2	
	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	2	
		3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	2	
		3.3. Visibilidad del bien.	2	
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	4
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	5
	5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	2	
		5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3	
		5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	1	
	Del bien	6. Autenticidad	6.1. Morfología e imagen originaria.	2
			6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	3
			6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	2
7. Integridad		7.1. Conservación óptima o satisfactoria.	2	
		7.2. Conservación de los atributos constitutivos.	1	
		7.3. Funcionalidad asociada a la forma.	3	
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	1	
		8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	2	
		8.3. Accesibilidad al bien.	1	
	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	3	
		9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	3	
		9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	4	

Modificaciones o cambios en su estado				
¿Ha presentado modificaciones o cambios?		Si	X	No
Detalle	Costo (\$)	Periodo (tiempo)		
Despeje de escombros	\$33.892.950			

ANEXO 6: FICHAS APLICADAS, CASO 3: EDIFICIO HABITACIONAL ALMIRANTE RIVEROS



FICHA A: LÍNEA DE BASE												
Nombre del evaluador:					Cargo:		Institución:					
Fecha de elaboración:		abril 2025										
Activo inmueble												
Nombre del bien:		Edif. habitacional Alte. Riveros										
Dirección												
Calle:		Almirante Riveros		Número:		56-60		Comuna:		Valparaíso	ROL SII:	87-2
Plano o croquis de ubicación:												
Fecha de edificación:		1910			Superficie del terreno (m2):		287,81		Superficie construida (m2):		821,93	
Grado de protección, marcar e indicar fecha												
Sitio Patrimonio Mundial (SPM)		X	2003	Monumento Histórico (MH)				Zona Típica (ZT)		X	1971	
Inmueble de Conservación Histórica (ICH)				Zona de Conservación Histórica (ZCH)				Sin Protección (SP)				
Sistema de agrupamiento												
Aislado:			Continuo:		X	Pareado:			Otro (indicar):			
Número de plantas												
Número total de plantas:		3			N° de plantas sobre el terreno:		3		N° de plantas subterráneas:		0	
Sistema constructivo predominante												
Acero:			Hormigón armado:			Albañilería confinada:			Madera:		X	
Adobe:			Paneles autoportantes:			Mixto u otro (indicar):		Madera y adobillo				
Propietario												
Persona natural:		X			Persona jurídica:							
Información complementaria del inmueble:												
Edificio habitacional con habitaciones individuales, baños y cocinas compartidas, primer nivel principalmente de bodegas.												
Información Servicio de Impuestos Internos (SII)												
Avalúo fiscal detallado según SII:		\$134.643.130			Fecha:		15 2025		Área homogénea SII:			
Valor m2 terreno:										Destino:		Habitacional
Catastro por uso												
Uso		Número de personas total			Número de grupos familiares (4 personas aprox.)			Otro tipo de organización (indicar)				
Habitacional		24										
Estado de conservación		Bueno:	X	Regular:			Malo:					
Costo de reposición (UF/m2):												
Inversión (UF o CLP) últimos 2 años												
Descripción y periodo		Pública				Privada				Total		
TOTAL:												

Valores				
Evaluar de 1 a 5. (1 nula presencia, 2 baja presencia, 3 presencia media, 4 alta presencia, 5 muy alta presencia) Según tabla 2, Valores.				
Categoría		Criterio	Variables	Evaluación
Valores socioculturales	Valor patrimonial	1. Valor histórico	1.1. Vinculación a personajes, civilizaciones o instituciones de carácter histórico.	2
			1.2. Vestigios testimoniales de la historia y cultura de la comunidad.	5
			1.3. Testimonio de un momento o lugar histórico.	4
		2. Valor artístico	2.1. Autoría artística representativa del colectivo.	2
			2.2. Capacidad de expresión.	2
			2.3. Testimonio de una técnica única y/o particular.	4
	3. Valor estético	3.1. Presenta un atractivo visual.	3	
		3.2. Significación cultural para generaciones presentes.	1	
		3.3. Visibilidad del bien.	4	
	Valor simbólico/cultural	4. Valor simbólico	4.1. Identificación y conocimiento por las comunidades locales.	3
			4.2. Asociación del elemento con costumbres y tradiciones populares o comunitarias.	2
			4.3. Sentimiento de identidad y de pertenencia al grupo o comunidad.	2
		5. Valor cultural	5.1. Expresión de un patrimonio vivo, cohesionador y dinamizador.	2
			5.2. Presencia de colectivos preocupados por la salvaguarda del bien.	3
	Del bien	6. Autenticidad	5.3. Integración y transmisión en el ámbito educativo y formativo.	1
			6.1. Morfología e imagen originaria.	4
			6.2. Procesos respetuosos con las características físicas y morfológicas.	3
		7. Integridad	6.3. Ausencia de modificaciones del entorno o localización del bien.	3
7.1. Conservación óptima o satisfactoria.			3	
7.2. Conservación de los atributos constitutivos.			3	
7.3. Funcionalidad asociada a la forma.			4	
Valor económico	8. Valor de uso	8.1. Interacción del bien con los usos de la comunidad asociada.	4	
		8.2. El bien como parte de un conjunto o sistema.	5	
		8.3. Accesibilidad al bien.	5	
	9. Valor de no-uso	9.1. De interés para las futuras generaciones.	3	
		9.2. Deseo de legar a las futuras generaciones.	2	
		9.3. Valorable por existir por parte de la comunidad asociada.	4	

Activos muebles					
Uso	Tipo	Unidades	Costo arriendo mensual	Costo actual por unidad	Total
Oficina					
					Sub Total
Comercial					
					Sub Total
Habitacional	Dormitorio tipo				
	<i>Cama 1 plaza, velador, closet, silla, lampara, cortina, repisa.</i>	24		\$300.000	\$7.200.000
	Baño tipo				
	<i>Inodoro, receptaculo de ducha, griferia, lavamos de pedestal.</i>	6		\$250.000	\$1.500.000
	Cocina tipo				
	<i>Cocina gas, refrigerador básico, mueble lavaplatos, mesa con 2 sillas.</i>	6		\$450.000	\$2.700.000
					Sub Total
					\$11.400.000
Educación y cultura					
					Sub Total
					TOTAL:
					\$11.400.000

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Flujos económicos								
Actividad comercial / productiva propietario	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
	Ariendo de 24 habitaciones	100%				\$4.800.000	\$770.000	\$4.030.000
		TOTAL:						
Actividad comercial / productiva arrendatario	Actividad	% del inmueble	N° de empleados	Salario mensual promedio	Nómina mensual	Ingresos mensuales	Egresos mensuales	Ganancia neta
		TOTAL:						
Visitas	Año	Visitas		Valor promedio entrada		Ingresos totales		
	Actual							
	Pasado							

FICHA B: CARACTERIZACIÓN DEL DESASTRE						
Nombre del evaluador:		Cargo:		Institución:		
Fecha de elaboración:		diciembre 2025				
Nombre del bien:		Edif. habitacional Alte. Riveros				
Dirección						
Calle: Almirante Riveros		Número: 56-60		Comuna: Valparaíso	ROL SI: 87-2	
Plano o croquis de ubicación indicando áreas afectadas:						
						
Fotografías:						
						
Daños directos	Fecha del desastre:		7 de mayo 2025		Duración:	04:43- 07:55 am.
	Tipo de desastre:		Incendio, origen en investigación			
	Breve reseña del desastre:					
	Incendio ocurrido la noche del 7 de mayo de 2025, posiblemente originado en edificio habitacional rol 87-2. Se reportan 3 personas fallecidas.					
	Tipo de afectación:		Colapso total del edificio tras el incendio.			
	Porcentaje (%) del inmueble:		100%			
Información complementaria:						
Actividades comerciales						
Actividad	Porcentaje (%) de perdida	Perdida económica (\$)	Detalle	N° de funcionarios con sueldo sin prestar servicios	Prestaciones sin servicio efectivo (\$)	
Arriendo habitacional	100%	\$11.400.000				

SISTEMATIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PÉRDIDA DE VALOR EN EL PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTÓNICO DE CHILE.

Impacto en el entorno					
Actividad afectada	Tipo de afectación	Privado		Público	
Cierre provisorio Sethmacher 87-5	Demolicion 2do nivel, cerrado a publico	\$24.500.000 ingreso mensual no recibido y perdida de activos muebles		Cierre de local comercial reconocido en el sector	
Cierre local comercial 87-6	Perdida total			Cierre de comercio local	
Cierre provisorio local comercial 87-7	Daños parciales en muros y techo				
Cierre Remar 87-1	Perdida total				
Arriendo de habitaciones 87-2	Perdida total, conjunto Matriz	\$4.000.000 ingreso mensual no recibido y perdida de activos muebles		Impacto visual al conjunto iglesia La Matriz	
Transito libre (peatonal)	Peligro de derrumbe, inseguridad			Calle Almirante Riveros y calle Mariz	
Daños indirectos	Plano o croquis del contexto indicando los inmuebles con daños indirectos:				
Efectos secundarios	Costos de reubicación				
	Número de afectados	Bono de arriendo (\$)	Transporte (\$)	Otros	Total
	(ROI 87-2) 24 personas				
	(ROI 87-5) 4 personas				
	(ROI 87-1) 20 personas				
Costo de la respuesta					
Área	Público (\$)		Privado (\$)	Total (\$)	
Albergue 22 personas					
Despeje de escombros, cierre y estructura de acero rol 87-1, 87-5, 87-6			\$100.897.125		

