

MONITOR DIAGNOSTICO

EL DESPOBLAMIENTO DE VALPARAISO

ANALISIS DE RESULTADOS CENSO 2017



Julio, 2018

EL DESPOBLAMIENTO DE VALPARAISO

ANALISIS DE RESULTADOS CENSO 2017

Julio 2018

EQUIPO DE TRABAJO



Ivan Poduje



Marcelo Ruiz



Caroline Iribarne



Javier Vergara

Preparado para:
El Mercurio (financiamiento propio)

Preparado por:
Atisba Estudios y Proyectos Urbanos
Alsacia 130, Las Condes
Santiago de Chile

Director del Reporte
Ivan Poduje. Arquitecto

Investigador Invitado
Marcelo Ruiz, Arquitecto

t: (+56) 2 2245 01 04

t: (+56) 2 2228 21 54

@: info@atisba.cl

www.atisba.cl

Cómo citar este documento:

“ATISBA MONITOR : EL DESPOBLAMIENTO DE VALPARAISO”. [en línea]: Disponible en: <

<http://www.atisba.cl>>

ÍNDICE

EQUIPO DE TRABAJO.....	3
1 PRESENTACION + OBJETIVOS	5
2 ENFASIS Y LIMITACIONES.....	6
3 ¿COMO SE DISTRIBUYE LA POBLACION DE VALPARAISO?	9
• El Plan tiene apenas 8.500 habitantes	9
• El Barrio Puerto tiene 177 habitantes.....	10
• Anfiteatro concentra el 41% de la población	11
• Cerros Turísticos tienen baja incidencia demográfica	13
• Mapa Síntesis Distribución Población 2017	15
4 EL DESPOBLAMIENTO DE VALPARAISO.....	16
• La comuna crece menos que la media nacional	16
• El crecimiento se aleja de la ciudad tradicional.....	16
• Cerros Turísticos pierden el 21% de su población	17
• Cerros Afectados por Incendios también pierden población	19
• Mapa Síntesis Despoblamiento.....	20
5 CONCLUSIONES: UN COMPLEJO PANORAMA	21

1 PRESENTACION + OBJETIVOS

Los microdatos del nuevo censo de población y vivienda de 2017, acaban de ser liberados por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), con cartografías que desagregan la información a nivel de manzanas y de distritos censales.

El objetivo de este reporte **Atisba Monitor** es analizar esta información para la comuna de Valparaíso y responder dos preguntas: ¿Cómo se distribuye la población actualmente? y luego, ¿cómo creció la comuna en los últimos 15 años?, considerando los 26 distritos censales levantados por el INE.

La primera pregunta permitirá saber cuanto pesa el plan, conformado por los barrios puerto, la bolsa y Almendral. Lo mismo con los sectores altos asociados al popular “anfiteatro” porteño, o los cerros más turísticos, como el Alegre y el Concepción cuyas casonas han sido transformadas en hoteles y restaurantes

Asimismo se podrá saber el impacto demográfico de la construcción en altura que buscó detener la modificación parcial al último plan regulador, el número de personas que viven en Curauma y si se cumplieron las proyecciones de sus gestores. Como complemento, Atisba calculó la densidad, dividiendo la población por la superficie del área urbanizada de cada distrito, la cual fue medida a partir del Google Earth, con fotos de 2017.

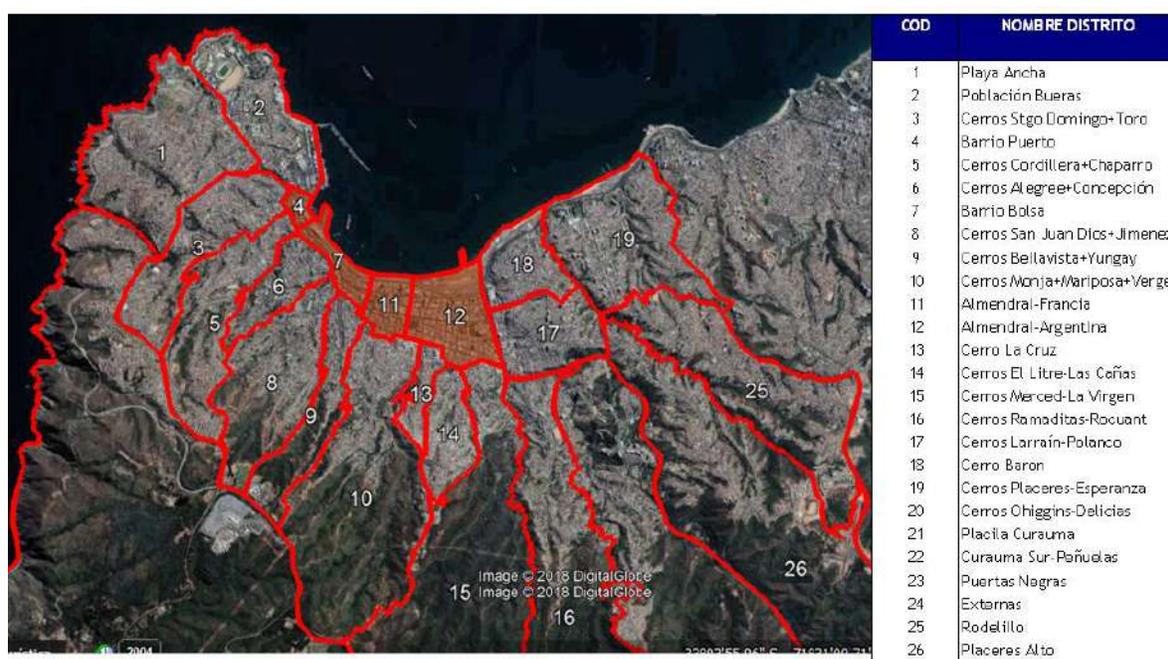
La segunda pregunta permitirá situar el crecimiento de la comuna comparándola con otros municipios del área metropolitana. Además servirá para ver cuales fueron los cerros que más crecieron, cuales se estancaron, despoblaron o se desarrollaron entorno a la media comunal y metropolitana.

Queremos destacar la incorporación del destacado arquitecto urbanista Marcelo Ruiz como investigador invitado de Atisba Monitor, ya que varias hipótesis elaboradas para explicar los resultados del censo, han sido formuladas junto a él. Esta nueva modalidad de *investigadores invitados* será aplicada en otros reportes, para potenciar la red de urbanistas con los cuales trabajamos en ámbitos académicos y profesionales.

2 ENFASIS Y LIMITACIONES

Si bien el estudio analiza solo los datos de población de 2002 y 2017, el nivel de desagregación por 23 distritos permite caracterizar bastante bien las dinámicas de desarrollo urbano de Valparaíso, debido a la vocación o funcionalidad que cumple cada sector en la ciudad. La figura 2.1 muestra su delimitación sobre la fotografía área de la plataforma Google Earth

Figura 2.1 – Mapa de distritos censales de Valparaíso



Luego las figuras 2.2 y 2.3 muestran detalles para los distritos censales 4 y 18 equivalentes al Barrio Puerto y el cerro Placeres respectivamente.

Figura 2.2 – Delimitación Distrito 4 – “Barrio Puerto”



Fuente: Atisba a partir de cartografías censales INE 2017 y Google Earth

En general la delimitación censal coincide con la división de los cerros, aunque los agrupa en territorios mayores, lo que obliga a sumarlos en la descripción. Para facilitar la comprensión de los resultados, Atisba renombró los distritos del INE con nombres asociados a los barrios o cerros que contienen.

El análisis a sirve para medir el impacto de la regulación del uso del suelo, del deterioro urbano o la vulnerabilidad de la zona alta, que hemos reportado en varios estudios. Este conocimiento nos permite elaborar algunas hipótesis para explicar los resultados del censo, que se exponen a lo largo del texto y también en las conclusiones.

Figura 2.3 – Delimitación Distrito 18 – “Cerro Placeres”



Fuente: Atisba a partir de cartografías censales INE 2017 y Google Earth

3 ¿COMO SE DISTRIBUYE LA POBLACION DE VALPARAISO?

- El Plan tiene apenas 8.500 habitantes

La primera gran conclusión del estudio, es la bajísima densidad poblacional del plan formado por los barrios Puerto, Bolsa, Almendral Francia y Almendral Argentina, equivalentes a los distritos censales 4, 7, 11 y 12 en el siguiente mapa.

Figura 3.1 – Macrosector “Plan de Valparaíso”



Fuente: Atisba a partir de cartografías censales INE 2017 y Google Earth

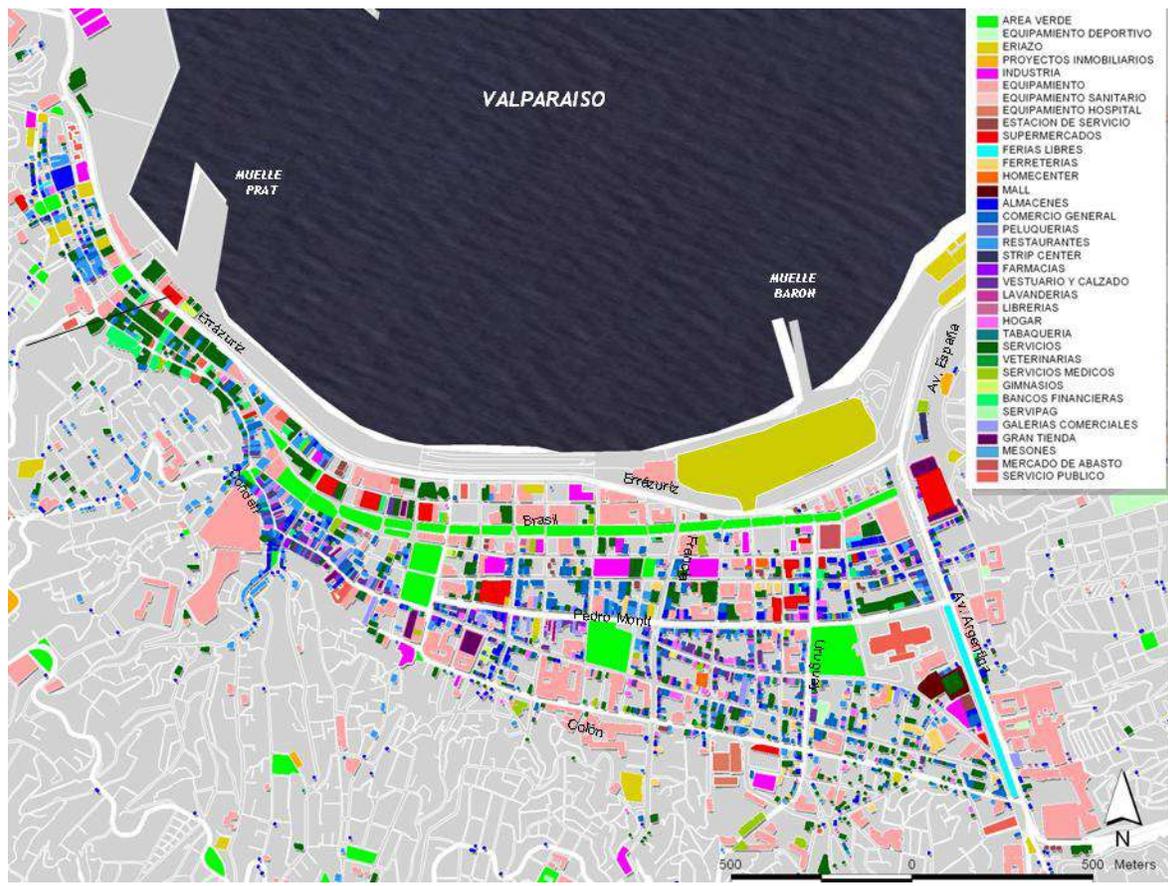
Este resultado se esperaba, pero los datos del censo son contundentes: sólo 8.466 habitantes para 171 hectáreas, con una densidad de apenas 49,6 habitantes por hectárea, casi la mitad del promedio de la comuna y muy similar a Curauma que es un suburbio periférico que se caracteriza por dar cabida a viviendas de baja altura.

- El Barrio Puerto tiene 177 habitantes

La situación del Barrio Puerto (distrito 4), es más crítica aún: tiene apenas 177 habitantes en 11 manzanas, lo que entrega una densidad de 16 hab / há, equivalente a parcelas de agrado, pero en el corazón fundacional de la ciudad.

La figura 3.2 permite apreciar que el macrosector Plan cuenta con gran cantidad de usos de comercio, servicios, oficinas que fueron levantados por Atisba mediante catastros en terrenos con bases de datos prediales. Si bien es normal que en territorios de estas características la densidad sea baja, el caso de Valparaíso es preocupante si lo comparamos con Santiago, que en un área equivalente de su centro histórico, tiene una población de 27.000 habitantes.

Figura 3.2 – Catastro usos de suelo en base predial y edificaciones – macro sector “Plan”



Los límites del centro histórico de Santiago considerado en la comparación, en una superficie de 170 hectáreas; son la Alameda por el sur, la plaza Baquedano por el oriente, el río Mapocho por el norte y Amunategui por el poniente.

- **Anfiteatro concentra el 41% de la población**

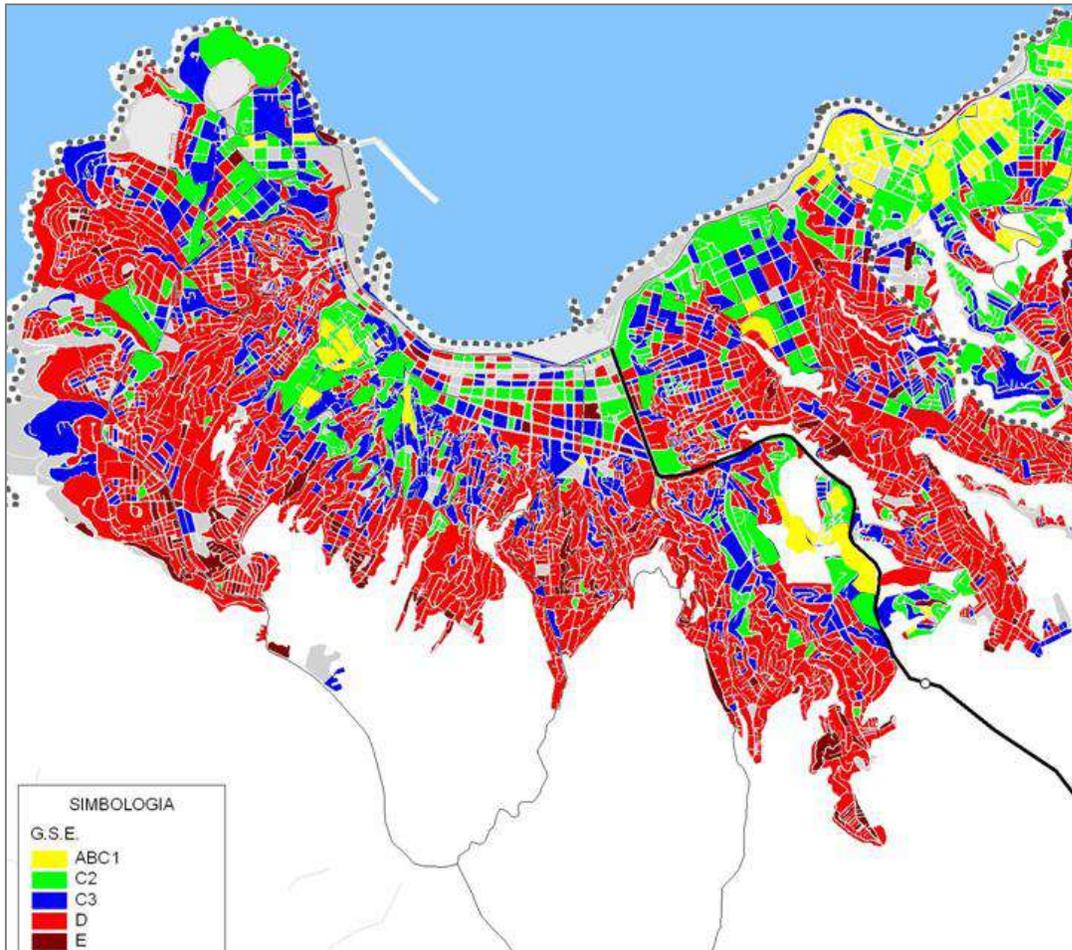
Cuando hablamos del Anfiteatro, nos referimos a los cerros de la parte alta de la ciudad (“cerros altos” en el reporte), que son los distritos de menores ingresos y los más densamente poblados con 118 habitantes por hectárea (Hab / há), es decir, 2,4 veces más denso que el Plan.

De acuerdo al análisis censal, concentran el 41% de la población con 122.567 habitantes. Esta cifra podría subir a 47% si se suma el distrito censal 23 “Puertas Negras” que hemos agrupado en el macrosector “Playa Ancha” y que tiene la mayor población del Anfiteatro con 18.964 habitantes.

El alto porcentaje de población que vive en la zona alta de Valparaíso, confirma la condición de pobreza que afecta a esa ciudad, ya que este territorio se caracteriza por agrupar las manzanas de menores ingresos y los campamentos. De hecho la alta densidad se explica por eso, ya que prácticamente no existen edificios en altura sobre la avenida Alemania.

Esto se representa gráficamente en la Figura 3.3 que corresponde a un mapa socioeconómico elaborado por Atisba a partir de información censal y catastros inmobiliarios, que permiten inferir grupo socioeconómico a partir del precio de venta. Los hogares de ingreso alto aparecen graficados en amarillo (ABC1), los de ingreso medio alto en verde (C2) los de ingreso medio en azul (C3) y los de ingreso bajo en rojo (D y E).

Figura 3.3 – Mapa socioeconómico de Valparaíso



Fuente: Atisba a partir de datos censales y catastros inmobiliarios

La zona alta es también el área más expuesta a desastres naturales. Aquí se localizan los cerros afectados por el mega incendio de 2014 como Monjas, Mariposa, La Cruz, El Litre y Las Cañas. Además de Rodelillo, Ramaditas-Rocuant afectados por incendio recurrentes, y Placeres Alto, que incluye las poblaciones El Esfuerzo y Héroes del Mar. Cabe señalar además, que los catastros levantados tras el incendio de 2014, evidenciaron que gran parte de las viviendas en estas áreas, se encuentran en zonas de riesgo, de acuerdo a plan regulador metropolitano de Valparaíso (PREMVAL)

Figura 3.4 – Quebradas y viviendas precarias Cerro La Cruz



Fuente: Atisba

- Cerros Turísticos tienen baja incidencia demográfica

El macrosector “cerros turísticos”; agrupa los barrios donde se concentra la oferta de hoteles boutique, restaurantes de mantel largo y actividades culturales, además de las viviendas de mayor ingreso de la ciudad, incluyendo unidades remodeladas o proyectos inmobiliarios de densidad media, con alturas de 5 y 7 pisos.

Comprende los cerros Alegre, Concepción, Santo Domingo y Cordillera, más algunas zonas altas que tienen un ingreso menor y su población suma 34.398

habitantes con el 12% del total comunal, un peso equivalente al que tiene Placilla Curauma con sus 39.346 habitantes.

Figura 3.5 – Casas del Cerro Alegre



Fuente: Backpack Diary

El siguiente cuadro que resume los indicadores reportados a nivel de macrosector.

Cuadro 3.1 – Resumen de indicadores censales por macrosector

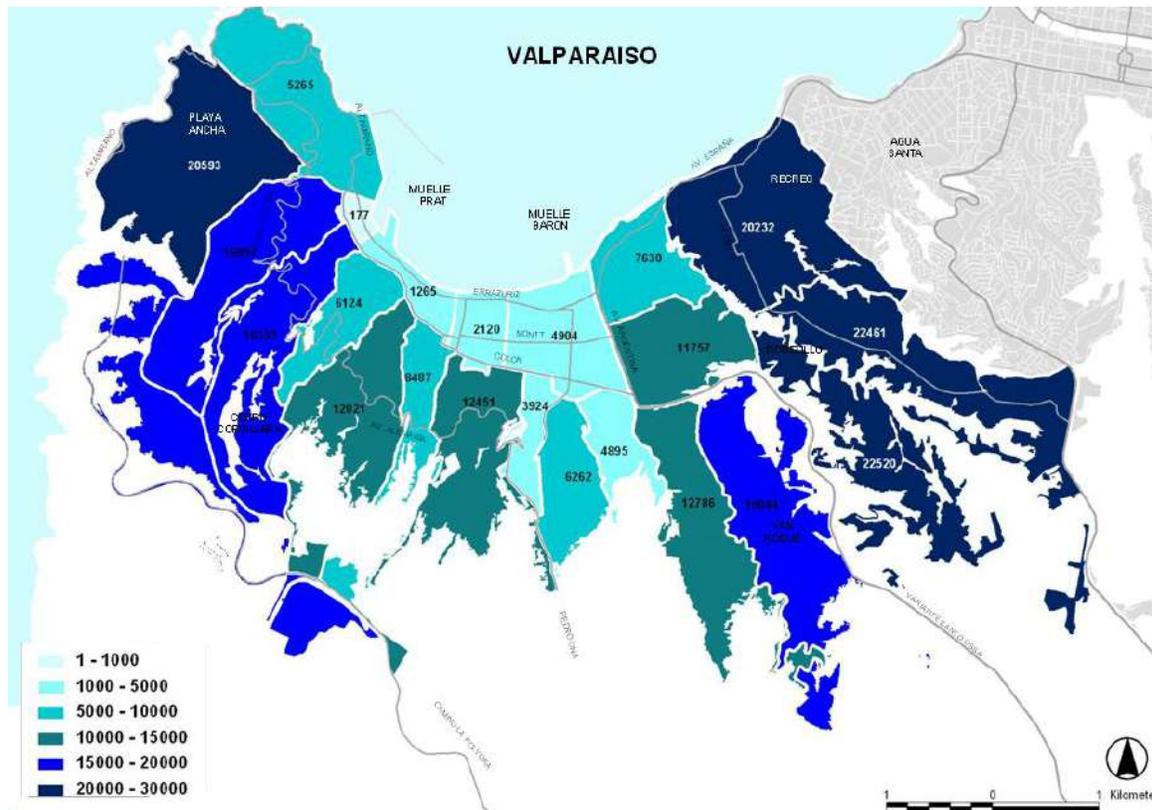
NOMBRE MACRO SECTOR	Población	% Población	Superficie	Densidad
	2017	2017	Urbanizada (Hás)	(Hab/Há)
CERROS ALTOS	122.567	41%	1.039	118,0
PLAYA ANCHA	44.822	15%	655	68,4
PLACILLA CURAUMA	39.496	13%	854	46,2
CERROS TURISTICOS	34.398	12%	340	101,2
BARON-PLACERES	27.862	9%	278	100,3
OHIGGINS-DELICIAS	19.044	6%	180	106,1
PLAN	8.466	3%	171	49,6
TOTAL	296.655	100%	3.516	84,4

Fuente: Atisba a partir de censo INE 2017

- **Mapa Síntesis Distribución Población 2017**

La Figura 3.6 resume la población 2017 de cada distrito censal, con rangos de color que representan las zonas más y menos pobladas. Acá se puede apreciar la baja densidad del Plan y de los cerros turísticos, en relación a la parte alta.

Figura 3.6 – Población 2017 por Distrito Censal



Fuente: Atisba con datos censo INE 2017

4 EL DESPOBLAMIENTO DE VALPARAISO

- La comuna crece menos que la media nacional

En 15 años, la ciudad sólo aumentó su población en 20.673 habitantes, lo que arroja una tasa anual de crecimiento de 0,48%, menos de la mitad que el promedio nacional y la más baja de las cinco comunas que conforman el área metropolitana de Valparaíso, que en 2017 tendría 951,311 habitantes.

Villa Alemana lidera en crecimiento relativo, con una tasa anual de 1,9% mientras que en crecimiento absoluto, se impone Viña del Mar que suma 47.317 nuevos habitantes. Con ello se rompe el equilibrio que existía con Valparaíso, lo que debiera traducirse en una mayor migración de servicios y comercio hacia Viña del Mar.

- El crecimiento se aleja de la ciudad tradicional

Si tomamos sólo los distritos que aumentan su población entre 1992 y 2002, Curauma se lleva el 71% del incremento con 28.305 nuevos habitantes. Si bien se trata de un dinamismo importante, con una tasa anual de 8%, está muy lejos de las proyecciones se hicieron para esta “nueva ciudad”, que debía albergar 200 mil habitantes en 2020, lo que probablemente nunca ocurrirá.

El otro polo de crecimiento está cerca de Curauma: en los cerros Ohiggins y Delicias, que suman 3.868 nuevos habitantes con el 10% del incremento comunal. Como vemos, el eje Santos Ossa-Ruta 68, alejado de la ciudad tradicional, se lleva el 81% de los nuevos habitantes de Valparaíso. El resto se concentra en otro macrosector separado de la ciudad tradicional, por la Avenida Argentina: los cerros Placeres-Barón y Esperanza, que agregan 1.782 nuevos habitantes con un

4% del incremento. El cuadro que sigue detalla los datos por distrito censal, ordenados de mayor a menor crecimiento y destacando en rojo, los distritos que pierden población.

Cuadro 4.1 – Resumen de indicadores censales por macrosector

COD	NOMBRE DISTRITO	Población		Crecimiento	
		2002	2017	2002-17	% Crecimiento
21	Placila Curauma	10.834	34.873	24.039	116%
22	Curauma Sur-Peñuelas	358	4.623	4.265	21%
20	Cerros Ohiggins-Delicias	15.176	19.044	3.868	19%
26	Placeres Alto	19.036	22.520	3.484	17%
23	Puertas Negras	16.973	18.964	1.991	10%
19	Cerros Placeres-Esperanza	18.450	20.232	1.782	9%
7	Barrio Bolsa	967	1.265	298	1%
11	Almendral-Francia	2.015	2.120	105	1%
15	Cerros Merced-La Virgen	4.955	4.895	-60	0%
4	Barrio Puerto	479	177	-302	-1%
12	Almendral-Argentina	5.224	4.904	-320	-2%
24	Externas	563	27	-536	-3%
25	Rodelillo	23.005	22.461	-544	-3%
8	Cerros San Juan Dios+Jimenez	12.748	12.021	-727	-4%
9	Cerros Bellavista+Yungay	9.220	8.487	-733	-4%
2	Población Bueras	6.087	5.265	-822	-4%
13	Cerro La Cruz	5.010	3.924	-1.086	-5%
18	Cerro Baron	8.719	7.630	-1.089	-5%
5	Cerros Cordillera+Chaparro	17.710	16.253	-1.457	-7%
3	Cerros Stgo Domingo+Toro	18.472	16.997	-1.475	-7%
10	Cerros Monja+Mariposa+Vergel	14.004	12.451	-1.553	-8%
17	Cerros Larrain-Polanco	13.332	11.757	-1.575	-8%
14	Cerros El Litre-Las Cañas	7.841	6.262	-1.579	-8%
6	Cerros Alegree+Concepción	7.705	6.124	-1.581	-8%
16	Cerros Ramaditas-Rocuant	14.419	12.786	-1.633	-8%
1	Playa Ancha	22.683	20.593	-2.090	-10%
TOTAL		275.982	296.655	20.673	100%

Fuente: Atisba a partir de censo INE 2017

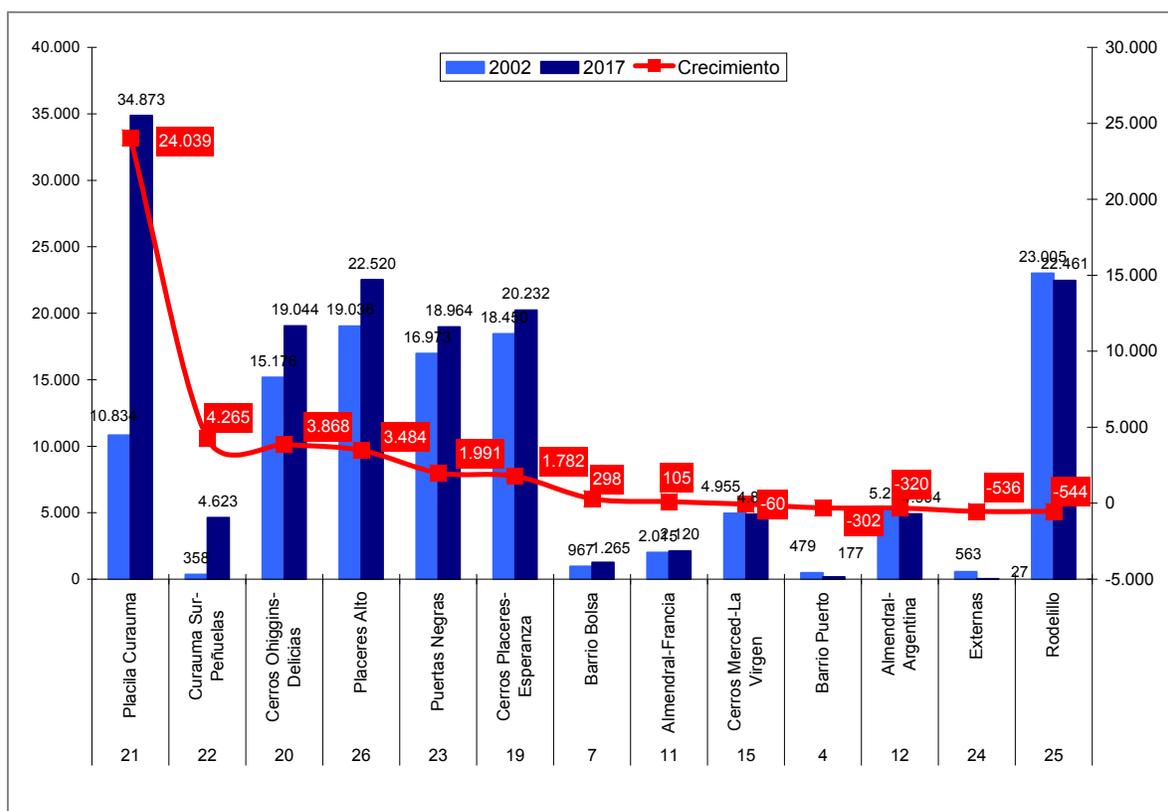
- Cerros Turísticos pierden el 21% de su población

Como se pudo apreciar en el cuadro anterior, 18 de 26 distritos pierden población, incluyendo gran parte de los cerros altos, Playa Ancha y los cerros turísticos

Alegre y Concepción, con una pérdida de 1.581 habitantes, equivalentes al 21% de los 7.705 habitantes que tenían en 2002.

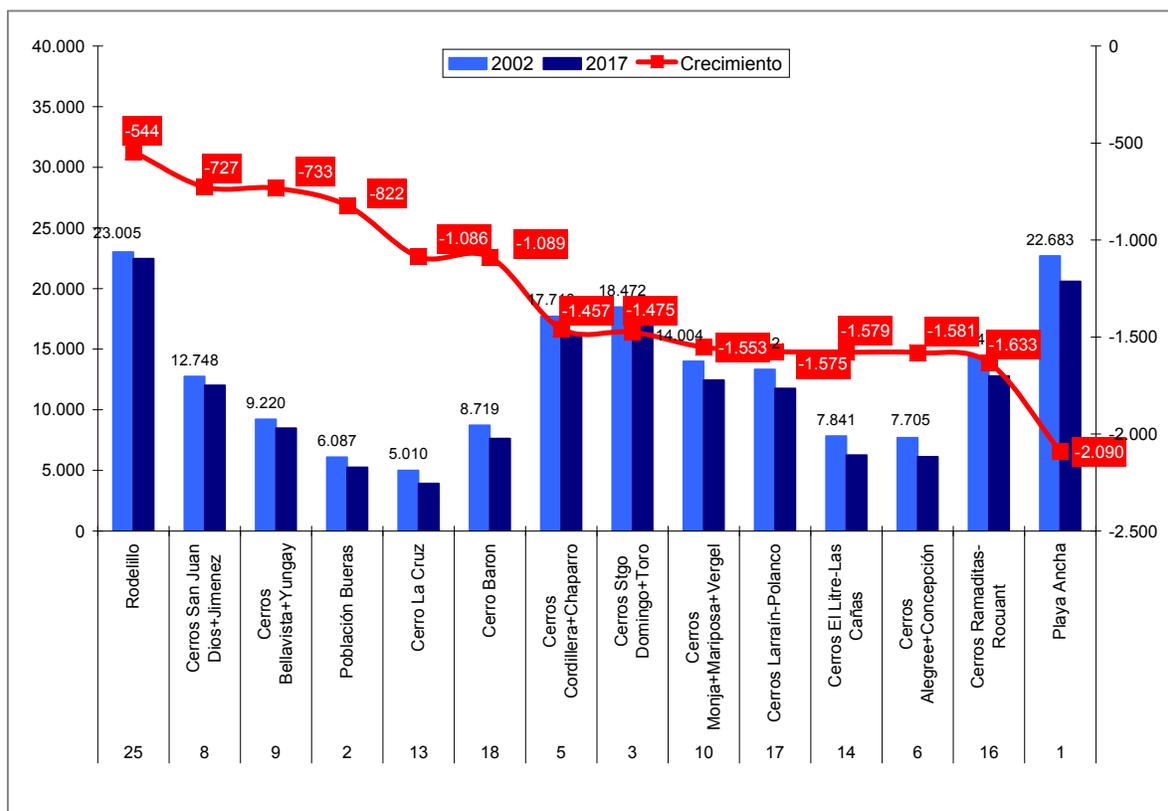
En este caso influye el reemplazo de usos, de las viejas casonas que han sido transformadas en restaurantes, hoteles o servicios turísticos, pero contrario a lo que se piensa, este fenómeno no implicaría una **gentrificación con expulsión**, ya que estos cerros eran tradicionalmente los más caros de la ciudad. Lo que ocurre entonces es que los hogares de más renta venden a alto precio sus viviendas y migran hacia Curauma o Viña del Mar.

Gráfico 4.1 –Ranking de crecimiento por distrito censal (1 de 2)



Fuente: Atisba a partir de censo INE 2017

Gráfico 4.2 –Ranking de crecimiento por distrito censal (2 de 2)



Fuente: Atisba a partir de censo INE 2017

- Cerros Afectados por Incendios también pierden población

Pese al crecimiento informal de la parte alta del anfiteatro, los cerros afectados por incendios pierden población, salvo por Puertas Negras.

El Cerro La Cruz pierde 1.086 habitantes, los cerros El Litre y Las Cañas 1.579 habitantes, los cerros Monja, Mariposas y Vergel alto 1.553, mientras que Rodelillo, afectada por incendios en 2014 y 2016 pierde 544 habitantes.

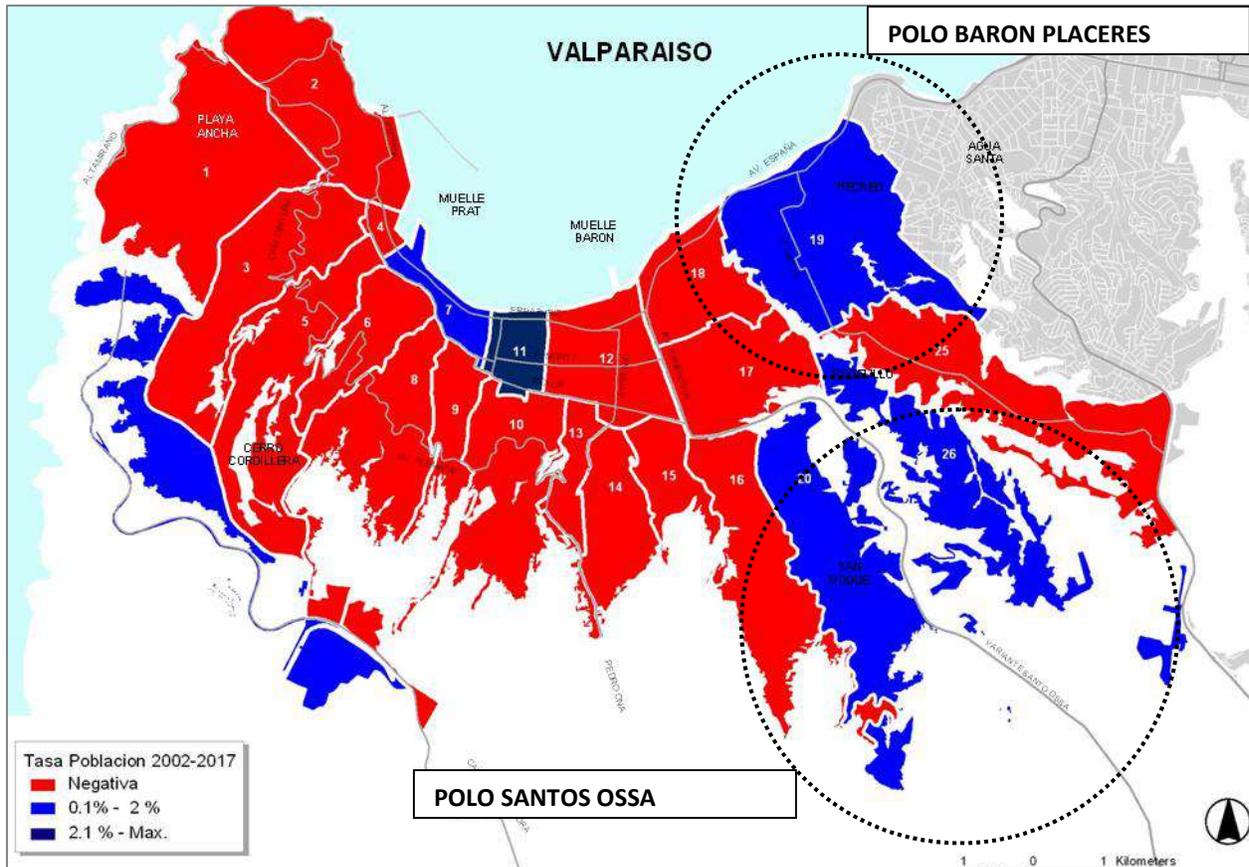
Probablemente esto se explica por la relocalización de los damnificados que escogieron viviendas de reconstrucción en otras comunas de la conurbación, y

también por la fuga de hogares de mayores ingresos a viviendas en zonas más seguras.

- **Mapa Síntesis Despoblamiento**

Los mapas que siguen identifican los distritos que pierden población en color rojo y los que ganan población en color azul, con distintos rangos según la tasa. Para focalizar el análisis en la ciudad tradicional, no aparece Placilla Curauma.

Figura 4.1 – Mapa síntesis despoblamiento



Fuente: Atisba a partir de censo INE 2017

5 CONCLUSIONES: UN COMPLEJO PANORAMA

La tendencia demográfica decreciente de Valparaíso se acentuó en el último censo 2017. Respecto al censo de 2002, se concluye que 18 de los 26 distritos urbanos perdieron población, incluyendo los hogares de mayor renta (cerros turísticos), de clase media (Playa Ancha) y de segmentos vulnerables (cerros altos)

La situación más compleja se vive en el Plan, que tiene apenas 8.466 habitantes para una superficie de 170 hectáreas, lo que arroja una densidad equivalente a la mitad del promedio de la ciudad. Esta situación no se explica por la función comercial y de servicios que cumple este sector, ya que el centro histórico de Santiago tiene 27.000 habitantes en la misma superficie urbana.

Salvo por manzanas puntuales, el despoblamiento del plan es generalizado llegando a niveles críticos en el barrio puerto con apenas 177 habitantes y una densidad de 16 habitantes por hectárea, equivalente a una parcela de agrado periférica. Esto transforma al centro de Valparaíso en un casco subutilizado, y con riesgo severo de tugurización dado el alto nivel de viviendas que deben estar desocupadas.

Lo otro que sorprende es la concentración del crecimiento en muy pocos barrios alejados de la ciudad tradicional que es Patrimonio de la Humanidad. Curauma se lleva el 71%, y el otro polo dinámico se ubica por Santos Ossa un poco más abajo, en los cerros Ohiggins y Delicias. Dicha proximidad no es casualidad, ya que los barrios más alejados del plan, coinciden con aquellos que tienen atributos ambientales y funcionales para atraer hogares de mayor renta, lo que incluye

menores índices de deterioro y una conectividad más expedita al resto del área metropolitana.

Esta separación también se observa en el otro polo que suma nuevos habitantes: el núcleo Barón-Placeres-Esperanza, separado de la ciudad histórica por la Argentina, y que también presenta una mejor conectividad con Viña del Mar a través de la avenida España y más indirecta por Recreo.

En resumen, el panorama que muestra el censo confirma una doble tendencia de crecimiento en Valparaíso. La primera es que la ciudad está expulsando más población de la que atrae, con un centro de bajísima densidad. La segunda tendencia consiste en la concentración de hogares fuera de la ciudad “tradicional”, en una cuña de crecimiento que abarca desde el cerro Placeres hasta Curauma incluyendo Barón y Santos Ossa.

Esta cuña concentra masivamente hogares de clase media y media-alta, respondiendo una dinámica del mercado de suelos de escala metropolitana, donde el sector Sur Oriente de Valparaíso emerge como una nueva alternativa para aquellos hogares que son desplazados de otras comunas o que intentan acercarse a las zonas de empleo en Valparaíso, Viña del Mar e incluso Santiago.

Al respecto cabe mencionar que la Encuesta Origen y Destino (EOD) de 2014 demuestra como Placilla Curauma ha incrementado su atracción de viajes con destino laboral, lo cual evidencia que este sector comienza a concentrar actividad de orden económico. Esta nueva reconfiguración del crecimiento poblacional está asociada a la materialización de importante infraestructura de conectividad y logística que mejora las conexiones con Viña y Santiago.

Otra constatación que aparece, al observar la concentración del crecimiento demográfico, es la obsolescencia de los sectores antiguos para atraer hogares de

clase media y alta. Esto ocurre por su deterioro y falta de seguridad, pero también porque los distritos antiguos presentan una configuración urbana que no responde a las demandas de estos segmentos, relacionadas a mayores niveles de ingreso y consumo, como lo es por ejemplo la necesidad estacionar automóviles, vivir en un entorno limpio y seguro, contar con áreas verdes y parques o centros de comercio y servicio masivos.

Uno de los problemas que se observan en la discusión pública que ocurre en Valparaíso es que el crecimiento de los distritos de la cuña, es generalmente mirado desde la crítica, sin valorar su potencial ni el aporte económico que pueden hacer a la ciudad. De hecho en las discusiones sobre el Plan Regulador, no existen propuestas para mejorar la conectividad de esta área con el resto de la comuna o del Área Metropolitana. Esto confirma que la discusión sobre Valparaíso suele estar desplazada de las prioridades de sus habitantes, incluyendo el lugar donde prefieren vivir aquellos que no salen de la comuna.

Quizás por ello, no se conoce de ninguna iniciativa municipal para cambiar estas tendencias desfavorables, salvo por el lavado de calles o un cambio parcial del plan regulador para limitar la altura de edificación en buena parte de los cerros, lo que resulta insuficiente dada la magnitud del problema. Lo que se requiere en Valparaíso, y con urgencia, es un plan de desarrollo que combine regulaciones, con inversiones y un modelo de gestión para implementar cambios al corto y mediano plazo, focalizando la acción en el plan y los cerros a objeto de generar atributos que retengan población y eviten la fuga de capital humano que se constata en este informe.

www.atisba.cl