



UNIVERSIDAD DE CHILE



ESTRATEGIA PARA LA INTERVENCIÓN DE GRANDES PAÑOS EN DESUSO.

CASO: CLUB HÍPICO DE PUNTA ARENAS

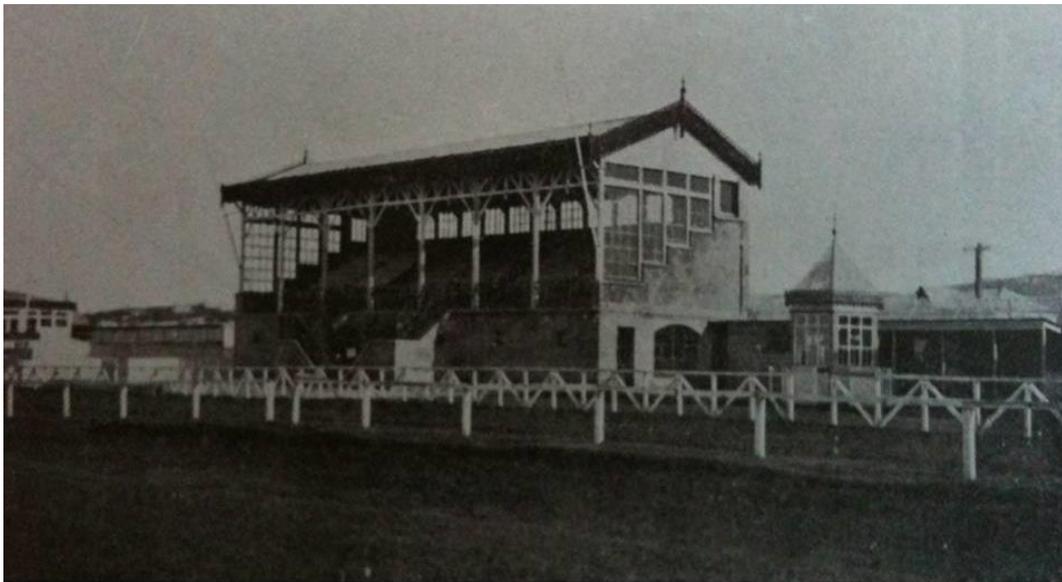


Figura 1 Club Hípico de Punta Arenas; Fuente: Directorio del Club Hípico

ACTIVIDAD FORMATIVA EQUIVALENTE (AFE) PARA OPTAR AL TÍTULO DE MAGISTER EN DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

YOSHUA AARON ROZENBAUN LABARCA

Profesor Guía: Andrés Weil

Profesor Co-Guía: Mariana Samarotto

Santiago 2022

DEDICATORIA

A Marcos y Marta, mis padres

A Pamela y Daniel, mi esposa e hijo

A Nathan y Tamara, mis hermanos

Por la inquebrantable fe que siempre han tenido en mí.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi familia, por apoyarme durante todo este proceso largo como fue, a Mariana Samarotto y Andrés Weil por aconsejarme y ayudarme, pero por sobre todo, por su paciencia.

Al Magister, sus profesores y dirección, por enseñarme.

RESUMEN EJECUTIVO

En la ciudad de Punta Arenas, Chile, justo en el borde del centro urbano, se ubica un paño de grandes dimensiones prácticamente en desuso. Si se considera que la ciudad ha crecido en su extensión urbana más allá del promedio nacional con las externalidades que lo anterior implica resulta incomprensible que exista un predio en dicha condición. Se trata pues, del terreno que ocupa el Club Hípico de Punta Arenas, un lugar que por la naturaleza de su actividad dejó de funcionar hace algún tiempo. Al acercarse al caso, se observa que ha habido intenciones de ocupar el terreno con distintos proyectos, ninguno claramente ha visto la luz, se determina investigar porque los proyectos no han podido avanzar, y cuál sería entonces, una estrategia que pudiera sobreponerse a las problemáticas que plantea el lugar y avanzar finalmente hacia una ocupación efectiva del predio.

Palabras clave:

Estrategia de gestión de proyectos – densificación urbana – ciudad compacta – evaluación de proyectos.

Contenido

1. INTRODUCCIÓN	7
2. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	11
3. PREGUNTA / HIPÓTESIS	14
4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	16
GENERAL.....	16
ESPECÍFICOS.....	16
5. METODOLOGÍA	17
RESULTADOS ESPERADOS:.....	21
6. MARCO TEÓRICO	22
LA CIUDAD DE PUNTA ARENAS.....	22
EL CLUB HÍPICO DE PUNTA ARENAS	24
PARQUES URBANOS EN CLIMAS EXTREMOS.....	28
DESARROLLO INMOBILIARIO COMERCIAL Y CULTURAL.....	31
7. ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	33
FACTIBILIDAD NORMATIVA	35
MATRIZ DE STAKEHOLDERS.....	36
PROPUESTA Y LEVANTAMIENTO DEL PROGRAMA.....	38
8. UN PARQUE CON EQUIPAMIENTO PARA EL CLUB HÍPICO	45
CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS (CIP)	46
PROPUESTA DE PLAN MAESTRO.....	49
ANÁLISIS FODA	54
ESTUDIO DE CABIDA.....	56
EVALUACIÓN ECONÓMICA.....	58
9. EVALUACIÓN PARA UN HOTEL	61
ESTUDIO DE CABIDA HOTEL	64
CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO	67
PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO	71
EVALUACIÓN ECONÓMICA.....	76
10. CONCLUSIONES	79
11. BIBLIOGRAFÍA	81
12. INDICE DE FIGURAS Y TABLAS	84

INDICE DE FIGURAS.....	84
INDICE DE TABLAS.....	86
13. ANEXOS.....	88
CARTA GANTT	88

1. INTRODUCCIÓN

La consolidación de las áreas urbanas en Chile desde los años 50 y la falta de políticas en relación con el desarrollo de estas no es un tema nuevo, varios estudios y libros se han publicado al respecto urgiendo acerca de las formas y metodologías para planificar y desarrollar las ciudades. Hacia el 2014 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) diseña finalmente una Política Nacional de Desarrollo Urbano (Giménez & Ugarte, 2014) que plantea que esta falta de espíritu unificador¹ ha propiciado el crecimiento desarticulado de las urbes aumentando así las brechas sociales al alejarse de los servicios y centros económicos por parte de los habitantes de los desarrollos residenciales (de estratos bajos principalmente).

En su informe Metodología para medir el crecimiento Urbano de las ciudades en Chile (Departamento de Geografía, del Instituto Nacional de Estadísticas; Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo., 2018) el MINVU en colaboración con el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) y el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) detecta que al 2018 habían 2 ciudades capitales regionales que destacan en cuanto a su expansión territorial: Valparaíso y Punta Arenas. Lamentablemente, esta distinción tiene un profundo carácter negativo, toda vez que, a la fecha de la realización del ensayo, ambas ciudades excedían largamente el límite urbano establecido en sus planes reguladores. Si consideramos lo planteado por los teóricos del urbanismo contemporáneos (Rueda, Jacobs, Krier, etc.), expandirse en el territorio más allá de lo delimitado necesariamente trae consigo una serie de problemáticas en cuanto a la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, al provocar una serie de externalidades que finalmente se convierten en mayor gasto social y menor calidad de vida para sus habitantes.

¹ “Una política no es una ley o un reglamento sino un documento dirigido al país en el cual se establecen principios, objetivos y líneas de acción con el fin de ayudar a mejorar la calidad de vida de todos” (Giménez & Ugarte, 2014, pág. 13)

Como hemos mencionado, durante los últimos 18 años la ciudad de Punta Arenas ha albergado un crecimiento urbano altísimo (8% sobre el radio urbano, mientras que el gran Santiago aún tiene espacio para un 13% de crecimiento antes de alcanzar el límite) (Departamento de Geografía, del Instituto Nacional de Estadísticas; Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo., 2018), crecimiento que no se condice con el moderado aumento demográfico, 10,12% respecto del 16,26% del incremento a nivel país (comparativo entre los años 2002 y 2017) (Biblioteca del Congreso nacional de Chile, 2017), que se ha experimentado en el mismo período, lo que a nuestro entender habla de un crecimiento en extensión sin densificación, generando problemáticas consecuentes en términos de aumento de tráfico, tiempos de traslados y menor acceso a los equipamientos, con la consiguiente disminución en la calidad de vida de los habitantes de la comuna.

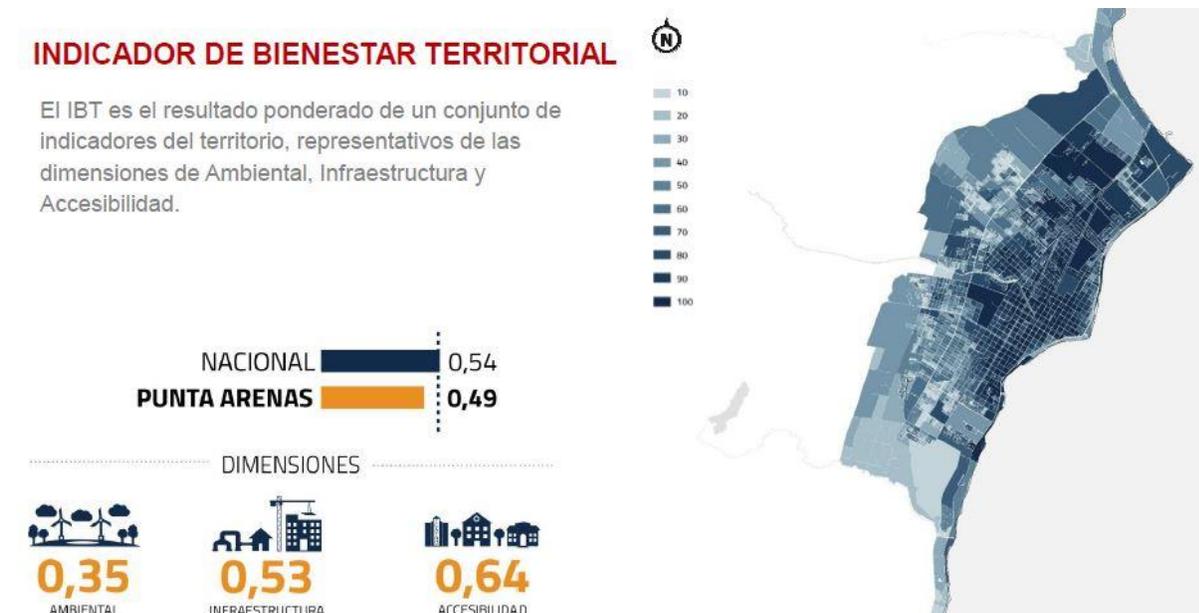


Figura 2 Indicador de Bienestar Territorial; Fuente: Corporación Ciudades. (Ruiz-Tagle, Marcela; Sanchez, Juan Manuel; Corporación Ciudades, 2019, pág. 18)

Tomando lo anterior en consideración, resulta natural plantear proyectos que promuevan la densificación (Piovano & Mesa, 2017) en el centro urbano y den cabida al crecimiento demográfico y a la necesidad de vivienda sin crecimiento urbano en extensión.

El objetivo, por tanto, de la presente investigación es identificar una estrategia de operación con el fin de lograr intervenciones puntualizadas en la ciudad, que permitan

de algún modo disminuir el crecimiento desmedido del radio urbano, revitalizar el entorno urbano, y definir la tipología y programa y aportar a la calidad de vida de esta a partir de dichos desarrollos.

para alcanzar la meta presentada, se propone poblar parte de un paño de grandes dimensiones (20,37 ha.) inserto a un borde del centro urbano de la ciudad de Punta Arenas y que se encuentra actualmente en franco desuso y abrir a modo de parque urbano una sección no menor del mismo. Se trata pues, del predio del Club Hípico de la ciudad, sitio privado, sin acceso por parte de la comunidad, y que ha estado inactivo por más de 10 años, manteniendo actividades menores como arriendo de sus instalaciones a apuestas vía Teletrack y otras actividades privadas esporádicas varias en modo arriendo transitorio (Directorio Club Hípico de Punta Arenas, 2022).

SVS Estado de Situación Financiera Clasificado	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Estado de Situación Financiera		
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.394	39.566
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9.897	5.482
Cuentas por Cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.107	0
Activos corrientes totales	41.398	45.048
Activos no corrientes		
Propiedades, Planta y Equipo	818.496	823.052
Propiedad de inversión	344.207	359.801
Total de activos no corrientes	1.162.703	1.182.853
Total de activos	1.204.101	1.227.901
Patrimonio y pasivos		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.934	7.557
Otras provisiones a corto plazo	1.802	10.130
Pasivos por Impuestos, corrientes	1.104	551
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	1.104	324
Pasivos corrientes totales	11.944	18.562
Total pasivos	11.944	18.562
Patrimonio		
Capital emitido	1.803.681	1.803.681
Ganancias (perdidas) acumuladas (+ ut. Ejercicio)	-657.939	-640.757
Primas de emisión	7.262	7.262
Otras reservas	39.153	39.153
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	1.192.157	1.209.339
Patrimonio total	1.192.157	1.209.339
Total de patrimonio y pasivos	1.204.101	1.227.901

Las Notas adjuntas números 1 a 21 forman parte integral de estos estados financieros.

Tabla 1 Estado de Situación Financiera Club Hípico 2022; Fuente: (Directorio Club Hípico de Punta Arenas, 2022) .

Un reciente proyecto de la Corporación Ciudades (una colaboración entre la Cámara Chilena de la Construcción, Fundación Techo y la escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile) “PUNTA ARENAS la ciudad que queremos” (Corporación Ciudades, 2021) propone una nueva visión para la ciudad de Punta Arenas a través de una mirada integradora entre los vecinos y el gobierno comunal (Corporación Ciudades, 2021), que desemboca finalmente en un Plan maestro para la ciudad que nace del diálogo entre vecinos, municipalidad y el gremio desarrollador, y que logra consensuar intereses con miras a un desarrollo y crecimiento urbano equitativo, justo y democrático.



Figura 3 Propuesta estructural para Punta Arenas Fuente: “PUNTA ARENAS la ciudad que queremos” (Corporación Ciudades, 2021)

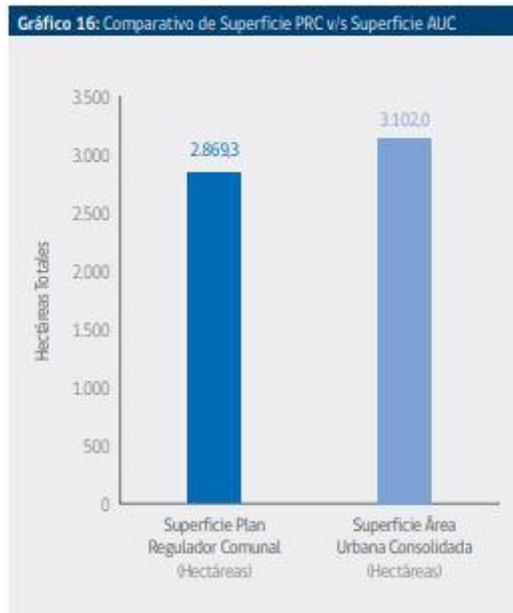
Esta nueva propuesta obliga a revisar el objetivo de esta investigación en cuanto a intervenir el paño del Club Hípico con desarrollo inmobiliario residencial y repensar el uso de la intervención de modo de recoger el sentido y visión más profundos del proyecto de la Corporación Ciudades, que es converger los intereses de los vecinos, los propietarios y el municipio, en un proyecto integrador y viable.

2. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Cuando una ciudad importante como Punta Arenas muestra una expansión excesiva respecto de su crecimiento demográfico es signo de que algo no ocurre debidamente.

“La discusión sobre la compactación también se ha anclado en las posibilidades que abre la densificación para promover la integración social, en tanto permitiría que grupos que no tienen acceso a ciertos lugares por los precios del suelo -principalmente pertenecientes a estratos bajos- puedan entrar a competir por suelos mejor localizados”. (Inocenti, Mora, & Fulgueiras, 2014)

Sobrepasar el límite urbano establecido con vivienda en extensión de GSE bajos demuestra una inequidad importante en la distribución territorial y una evidente gentrificación del centro de la ciudad.



Fuente: INE - Minsu, 2017.



Fuente: INE - Minsu, 2017.

Figura 4 Comparativa del crecimiento urbano de Punta Arenas Fuente: Metodología para medir el crecimiento urbano de las ciudades de Chile. (Departamento de Geografía, del Instituto Nacional de Estadísticas; Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo., 2018)

Tomando en consideración el mencionado informe de la Corporación Ciudades para la ciudad de Punta Arenas, se propone a modo de resolución de parte de las

problemáticas de la ciudad una serie de intervenciones urbanas tendientes a densificar de modo equilibrado los mayores ejes de la urbe, y aumentando a su vez, la cantidad áreas verdes por habitante, buscando de este modo, mejorar los índices de calidad de vida de Punta Arenas y contener la expansión territorial.

En esta misma propuesta, un terreno de grandes dimensiones (20 hectáreas aproximadamente) en franco desuso desde inicios de los años 90 que corresponde al paño del Club Hípico confirma una condición de uso de parque o área verde, uso establecido desde hace décadas en el Plan Regulador comunal (PRC en adelante) de Punta Arenas, y sostenido en la última modificación de este (2016). Esta condición, que no permite a los propietarios un desarrollo inmobiliario que explote el potencial del lugar, y un alejamiento desde inicios de los 90 del lugar como hipódromo, fuerza el abandono de un terreno céntrico de la ciudad (un intento de desarrollo inmobiliario residencial propuesto por los propietarios y proyectado por Luis Bresciani (Bresciani, 2018) fue desestimado por la Dirección de Obras Municipales dada la negativa de los vecinos (Bahamóndez, 2018) a dicha propuesta argumentando que el sentido del lugar es un parque, más no un barrio.



Figura 5 Propuesta de Plan Maestro Club Hípico; Fuente: www.bresciani.cl/prueba-3-1 PLAN MAESTRO PATAGÓNICO (EX CLUB HÍPICO PUNTA ARENAS) imágenes descargadas de la página, edición propia.

Tanto el PRC como la propuesta levantada para la ciudad de Punta Arenas por la Corporación Ciudades (Corporación Ciudades, 2021), proyectan para el terreno un área verde o parque urbano, destino avalado y compartido por los vecinos de la ciudad, sin embargo, los propietarios han manifestado su intención de modificar dicho destino para rentabilizar su activo de mejor modo, por lo que cabe preguntarse, como lograr coincidir con los 3 segmentos de manera en que el uso del espacio, sea fructífero para todos los involucrados?

Si el destino del terreno es finalmente un parque urbano, y considerando las experiencias de parques urbanos de la misma ciudad que han sido intervenidos por la municipalidad en conjunto con los vecinos (el caso del Parque María Behety, donde se implementaron una serie de mejoras y nuevas infraestructuras con el fin de programar el parque y aumentar su ocupación). Cabe preguntarse, cómo se habita un área verde con las condiciones climáticas complejas que imperan en Punta Arenas, y cómo este espacio, logra ser efectivamente usado por los vecinos de la ciudad.

3. PREGUNTA / HIPÓTESIS

Si consideramos las reconocidas problemáticas sociales, urbanas y económicas que acarrea el crecimiento descontrolado del territorio urbano (Piovano & Mesa, 2017), y reconociendo al mismo tiempo el bajo índice de densidad poblacional que presenta la ciudad de Punta Arenas (Ruiz-Tagle, Marcela; Sanchez, Juan Manuel; Corporación Ciudades, 2019)



Figura 6 Índice de densidad; Fuente: Corporación Ciudades.

resulta inexplicable la existencia de grandes extensiones territoriales en desuso, con un fuerte detrimento del entorno urbano inmediato, y que paradójicamente no permiten desarrollo inmobiliario alguno, como es el caso del Club Hípico de Punta Arenas, y donde pese a los esfuerzos de los propietarios, la comunidad y alcaldía insisten en empujar el terreno hacia un área verde. Y si, aun cuando el esfuerzo ciudadano y de la autoridad no es suficiente para para consolidar el uso de Parque urbano en el paño en cuestión, cabe preguntarse entonces, ¿cuál es la estrategia que se debe usar para lograr revitalizar estos terrenos? entendiend que la explotación de estos pudiera ser beneficiosa tanto para el entorno urbano inmediato como para la ciudad entera.

A nuestro entender, para entregar una mejor calidad de vida a sus habitantes, una ciudad debe lograr una mayor densidad y compactación, y los espacios de esparcimiento para cumplir cabalmente su objetivo deben lograr atraer al público, para aquello, y con la intención de converger entre los intereses de los propietarios, los vecinos y las autoridades (los stakeholders del sitio) esta investigación propone aplicar el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que establece lo siguiente:

“En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial.”
(Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2022)

Lo anterior, permitiría desafectar hasta el 20% del terreno del uso Equipamiento deportivo y áreas verdes y desarrollar la superficie como programa comercial y cultural.

Artículo 4.28 ZE-D Zona de Equipamiento Deportivo

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
	RESIDENCIAL
EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO
De las clases:	De las clases:
	<u>Científico</u>
	<u>Comercio</u>
	<u>Culto y Cultura</u>
<u>Deporte</u> : del tipo hipódromo	<u>Deporte</u> : estadios, centros deportivos, autódromos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos
	<u>Educación</u>
	<u>Esparcimiento</u>
	<u>Salud</u>
	<u>Seguridad</u>
	<u>Servicios</u>
	<u>Social</u>
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:
	<u>Industria</u>
	<u>Talleres</u>
	<u>Almacenamiento</u>
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA
	<u>De Transporte</u>
	<u>Sanitaria</u>
	<u>Energética</u>
ÁREAS VERDES	
ESPACIO PÚBLICO	

Tabla 2 Usos de suelo según PRC; Fuente: Plan Regulador Comunal de Punta Arenas, Ordenanza Local, Zona ZE-D.

4. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

GENERAL:

Identificar una estrategia que promueva el uso efectivo del terreno del Club Hípico de Punta Arenas como área verde considerando el clima adverso de la ciudad a la vez que represente una ganancia para los propietarios y los vecinos. Estableciendo las condiciones y características necesarias para que el diseño de las intervenciones desemboque en un proyecto económica y socialmente viable y que signifique un aporte tanto para su entorno inmediato como para la ciudad.

ESPECÍFICOS:

- **Caracterizar** una estrategia enfocada a satisfacer las necesidades del ámbito público y privado y que logre un uso efectivo de un área verde/parque urbano en el terreno del Club Hípico de Punta Arenas.
- **Identificar** cuáles son los stakeholders claves para generar interés y lograr la promoción de un desarrollo del proyecto y reconocer cuáles son sus motivaciones.
- **Identificar** las normativas necesarias para el desarrollo del proyecto en estudio.
- **Definir** el programa para un parque urbano con clima adverso y que recoja los requerimientos de los vecinos para asegurar su uso intensivo e inclusivo.
- **Evaluar** la factibilidad económica y social del proyecto.

5. METODOLOGÍA

Para conseguir los objetivos trazados, se proponen las siguientes acciones y actividades que, en su conjunto, apuntan a alcanzar tanto las metas generales como las específicas. En términos estratégicos, la primera acción busca aprender de las experiencias pasadas respecto de este paño² de modo tal de recoger las lecciones que deja el ejercicio y revisar las problemáticas que llevaron a dichas propuestas a fracasar.

Una segunda operación dice relación con la acción normativa y propone convocar al artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) que permitiría una desafección de parte del terreno en términos del uso permitido abriendo la posibilidad de un desarrollo inmobiliario en el lugar.

Luego como tercer paso, se levantará una matriz de stakeholders, que logre identificar efectivamente a todos los posibles interventores e involucrados (directa e indirectamente) en el desarrollo de una intervención en el terreno, y establecer una gestión eficiente de acciones a desplegar frente a cada interventor respecto de sus motivaciones para promover y conseguir su empatía con la propuesta.

² Ha habido anteriores propuestas de intervención para este paño en particular, ninguna ha logrado avanzar más allá de la mesa de directorio del Club Hípico. La última propuesta, del arquitecto Luis Bresciani fue finalmente desechada, algunos detractores indicaban: *“Creemos que el terreno debe servir para el bien común de una comunidad y no para el de los privados. Eso es lo mejor. Un lugar que sea accesible para todos y que tenga áreas verdes. Yo veo al Club Hípico como un parque urbano, con vegetación nativa, donde uno pueda dejar libres a sus niños al momento de jugar. También con un club ecuestre, donde la gente de la ciudad pueda encontrarse con el campo, y que sea de interés turístico”* Bedrich Magas, (Vicepresidente de Agrupación Ciudad Amigable) <https://laprensaaustral.cl/cronica/queremos-un-parque-sin-cara-de-barrio-como-lo-propuesto-por-el-grupo-otway/>

La base de Stakeholders se dibujaría del siguiente modo:

ENTE	INJERENCIA	ACCIÓN
Alcaldía	ALTO	Reuniones desde el inicio del proyecto para transparentar la necesidad y lograr la valoración de la alcaldía a través de su involucramiento personal en el proyecto.
SECPLA	ALTO	Reuniones periódicas para establecer negociaciones y acuerdos. Generando empatía hacia el proyecto a partir de la colaboración con el ente.
J.V. Barrio Croata	MEDIO	Reuniones periódicas para establecer negociaciones y acuerdos. Generando empatía hacia el proyecto a partir del involucramiento del ente en el desarrollo del proyecto.
J.V. Enápolis	MEDIO	Reuniones periódicas para establecer negociaciones y acuerdos. Generando empatía hacia el proyecto a partir del involucramiento del ente en el desarrollo del proyecto.
J.V. Barrio Las Naciones	MEDIO	Reuniones periódicas para establecer negociaciones y acuerdos. Generando empatía hacia el proyecto a partir del involucramiento del ente en el desarrollo del proyecto.
Propietarios	ALTO	Involucramiento de los propietarios en el proyecto con participación directa para conseguir su aporte en la gestión con autoridades y vecinos.
Prensa Escrita	BAJO	Gestión recurrente en prensa escrita para comunicar la intención del proyecto, y mostrar sus bondades con artículos y entrevistas a personalidades de la zona.
Prensa Radial	BAJO	Gestión recurrente en prensa escrita para comunicar la intención del proyecto, y mostrar sus bondades con artículos y entrevistas a personalidades de la zona.

Tabla 3 Matriz de Stakeholders; Fuente: Elaboración propia

Para establecer el nivel de injerencia (o poder) de determinado Stakeholder, se propone estudiar casos y experiencias de desarrollos en sitios cercanos y de proyectos de similar índole y revisar quienes fueron los actores involucrados y quienes de estos ejercieron algún grado de influencia sobre los proyectos o propuestas.

Para resolver cual será el programa ideal de la propuesta (Máster Plan), se propone ejecutar un estudio de mercado revisando las tendencias, la competencia y los precios que se manejan en este mercado específico, de modo de definir las necesidades específicas del entorno y las expectativas para el proyecto. Se plantea como plan de acción respecto al estudio de mercado, estudiar la localización de los equipamientos comerciales y culturales, revisar estado de la demanda, y evaluar si existe potencial de explotación a través de una encuesta pública que indique desde sus potenciales usuarios, los requerimientos para dicho programa, luego se plantea revisar la oferta, conocer sus estrategias de mercado de modo de identificar las oportunidad que presenta el mercado inmobiliario comercial de Punta Arenas, finalmente, se planea estudiar otros parques urbanos con condiciones climáticas extremas para entender el modo de enfrentar estas complejidades al momento de establecer los programas.

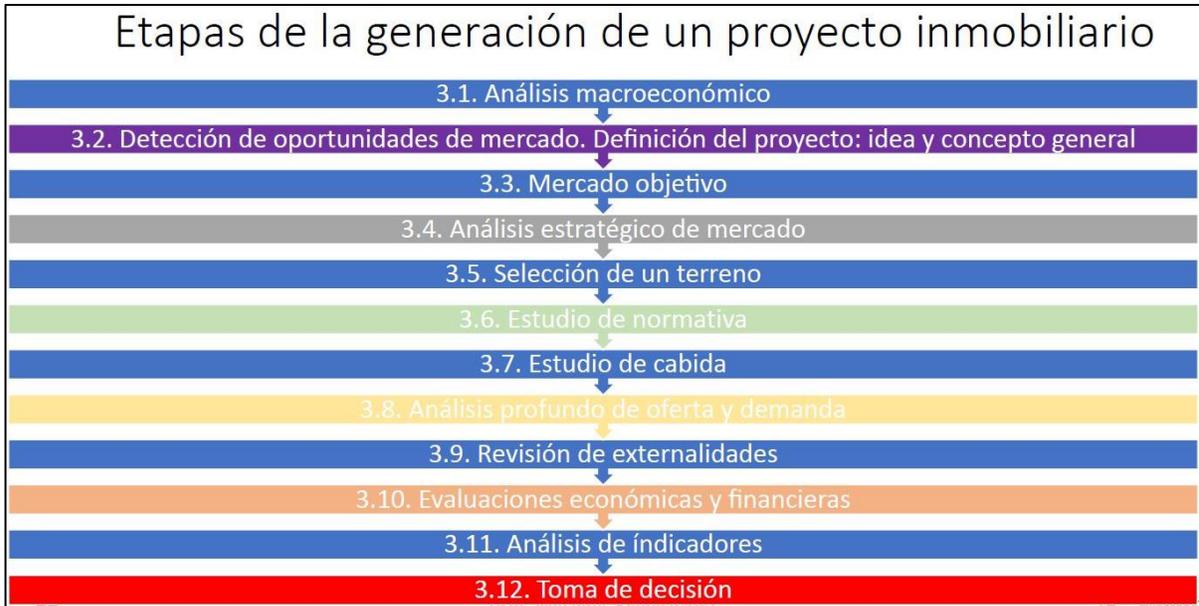


Tabla 4 Etapas de una evaluación de proyecto; Fuente: Mariana Samarotto, clase de Taller, Magister DAPI Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. de Chile

Por otra parte, se propone realizar una evaluación del proyecto desde una perspectiva económica, con el fin de verificar la viabilidad del proyecto tanto para los propietarios como para un posible inversionista, de modo de establecer factibilidades y despertar interés por desarrollar un proyecto en el terreno del Club Hípico de Punta Arenas. La evaluación consistirá en revisar económicamente la viabilidad del mix de productos inmobiliarios comerciales y culturales (Master Plan) desarrollado a partir del estudio de mercado realizado. Así, se verificará si la demanda existente se condice con la oferta en términos económicos. Para la evaluación finalmente se plantea el desarrollo de flujos de caja que evalúen al proyecto desde diversas perspectivas (el flujo del inversionista y el del desarrollador o inmobiliario, por ejemplo).

RESULTADOS ESPERADOS:

La investigación tiene por objetivo principal, el establecimiento de una estrategia que permita intervenir un paño específico de la ciudad de Punta Arenas con un desarrollo inmobiliario de carácter mixto (comercial y cultural), a partir del diseño o la implementación de una metodología que permita concretar dicha estrategia. Los resultados esperados de esta investigación en consecuencia dicen relación con la verificación, desde una perspectiva económica, social y temporal la viabilidad de dicha intervención para los inversionistas y propietarios, para lo cual, se espera lograr identificar y definir a los actores fundamentales que intervendrían en el proyecto tanto directa como indirectamente y establecer acciones específicas a implementar para abordar a cada uno de ellos. Luego evaluar si las medidas son las adecuadas para lograr el objetivo. Por otra parte, se espera además establecer un modelo programático viable económicamente, pero que además revitalice un área urbana periférica, de otro modo en deterioro, con un programa de interés para el entorno inmediato como para el área expandida, aportando de paso a la mejora de la calidad de vida de los vecinos.

6. MARCO TEÓRICO

LA CIUDAD DE PUNTA ARENAS

La ciudad de Punta Arenas en términos de asentamiento oficial parece a mediados del siglo XIX, como asiento principal del territorio magallánico y como colonia penal. Posteriormente, su particular ubicación entre el océano pacífico y el atlántico la posicionó como un gran centro comercial, catapultando el crecimiento del poblado a una ciudad. A partir de la apertura del canal de Panamá, la ciudad vio un decaimiento en su apogeo, que luego se vio reimpulsado por el petróleo. Actualmente la ciudad se plantea como el centro turístico más importante de la región y busca perfilarse como un centro científico de excelencia³.

Según un estudio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), el INE y la PNUD, la ciudad de Punta Arenas registra según el último censo una expansión urbana importante, creciendo más allá de su límite proyectado en el plan regulador (Departamento de Geografía, del Instituto Nacional de Estadísticas; Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo., 2018), que no se condice con el crecimiento demográfico registrado entre los censos de 2002 y 2017⁴.

Si bien la ciudad de Punta Arenas ha sido una urbe históricamente baja en densidad, producto de la extensión territorial y la falta de políticas de densificación, la ciudad ha visto un proceso de gentrificación en su centro urbano causando problemáticas en términos de acceso a los bienes y servicios de la población más vulnerable. El reciente cambio al plan regulador comunal amplía el radio urbano, permitiendo a la ciudad extenderse aún más mientras que restringe la capacidad de ciertos terrenos de desarrollarse en términos inmobiliarios.

³ Información extraída de Wikipedia, en: https://es.wikipedia.org/wiki/Punta_Arenas

⁴ <https://regiones.ine.cl/magallanes/estadisticas>



Figura 7 Fachada del Club Hípico; Fuente: Elaboración propia



Figura 8 Calle Andrés Stambuck; Fuente: Google Earth, Street View

La problemática que plantea el nuevo PRC es que mantiene limitaciones de densificación a predios de grandes proporciones y que se encuentran en desuso o con desarrollo ineficiente, eternizando de alguna manera la gentrificación, la caída en la calidad del espacio público y el deterioro de barrios residenciales consolidados (Inocenti, Mora, & Fulgueiras, 2014).

EL CLUB HÍPICO DE PUNTA ARENAS

El predio, ubicado en el peri-centro de la urbe, en una de las zonas de mayor tráfico y conectividad de la ciudad de Punta Arenas, tiene hoy una localización estratégica en la ciudad que no ha sido aprovechada. Una ciudad que según los estudios (Departamento de Geografía, del Instituto Nacional de Estadísticas; Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo., 2018) crece en extensión más allá de su crecimiento poblacional sobrepasando el radio urbano definido, con su consecuente problemática social, ambiental y económica (Ruiz-Tagle, Marcela; Sanchez, Juan Manuel; Corporación Ciudades, 2019)

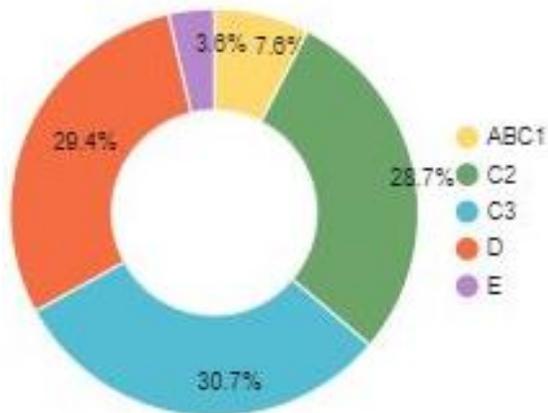
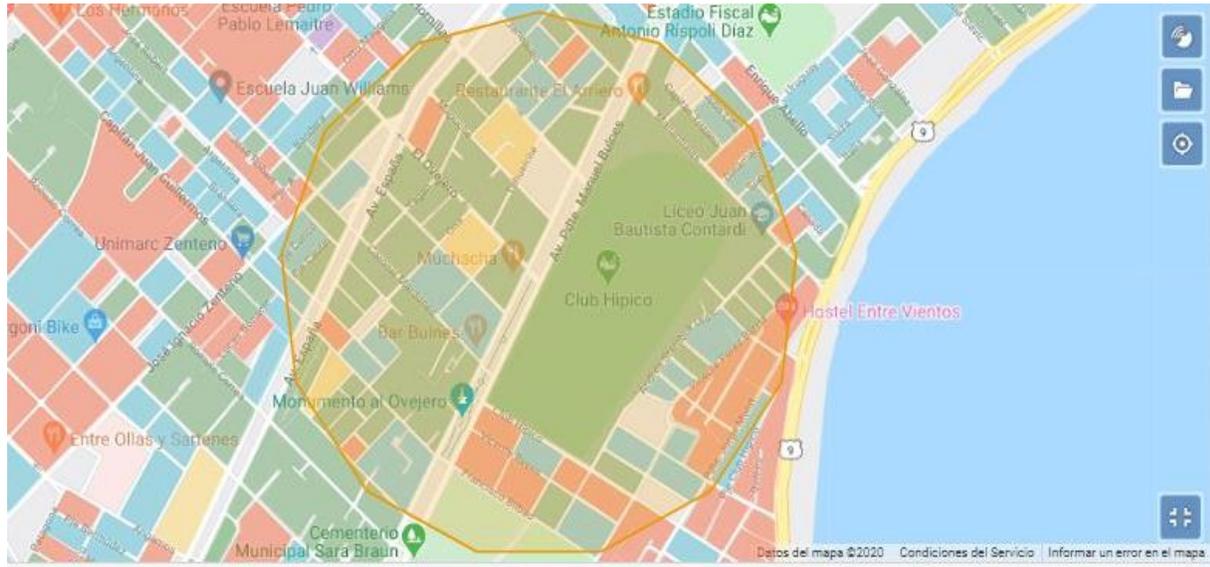


Figura 9 Distribución socioeconómica del sector Club Hípico; Fuente: www.mientorno.cl Edición propia



Figura 10 Distribución de Hitos Urbanos de Punta Arenas; Fuente: Google Earth, edición propia

Cuando se hace un zoom a la trama urbana, y se encuentran paños de grandes magnitudes en desuso en ubicaciones estratégicas y de alto tráfico, rodeados de barrios con muy baja densidad, se entiende que el sistema que ocupa la ciudad para su planificación urbana no logra establecer las condiciones propicias para revertir o mejorar esta situación. El caso se hace más complejo cuando un padeciendo problemas de expansión desbordada, un reciente plan regulador no considera los cambios necesarios para contener la ciudad (Municipalidad de Punta Arenas, 2016), al no permitir desarrollos de cualquier tipo en territorios de gran envergadura como es el caso del Club Hípico de la ciudad, terreno en desuso desde hace varios años, y

regido por una normativa que no permite desarrollo de ningún tipo, lo que eterniza la problemática de la ciudad y del barrio en este caso específico.



Figura 11 Distribución de equipamientos y servicios en el sector Club Hípico; Fuente: Google Earth, edición propia

Al recorrer la ciudad y transitar por el parque de Av. Presidente Manuel Bulnes, resulta extraño encontrarse con un predio de enormes dimensiones, en desuso, cerrado al público, y mirar más allá de los cerros, a la distancia, a la ciudad expandirse e incluso densificarse fuera de su espacio programado. El predio del Club Hípico no solo representa una gran oportunidad para sus propietarios, sino que además alberga un enorme potencial a nivel ciudad en términos de mejora o revitalización de barrios,

aumento de los espacios públicos y densidad de la urbe si se interviene de una forma adecuada



Figura 12 Cierre perimetral del Club Hípico a calle Bulnes Fuente: Elaboración propia



Figura 13 Fachada del edificio Club Hípico a Avenida Bulnes; Fuente: Google Earth

En estas imágenes se observa el estado de deterioro actual de la fachada a la calle Bulnes del terreno del Club Hípico de Punta Arenas.

PARQUES URBANOS EN CLIMAS EXTREMOS

“Convencionalmente, se considera que los parques o espacios verdes vecinales son bendiciones que caen sobre las empobrecidas poblaciones urbanas. Pensémoslo de otra manera y consideremos que los parques urbanos son unos empobrecidos lugares que necesitan que les caiga la bendición de la vida y el aprecio. Esto último está más de acuerdo con la realidad, pues la gente puede dar un uso a los parques (y hacerlos prosperar), o bien retraerse de usarlos y condenarlos al rechazo y el fracaso.” (Jacobs, 1973)

El presente PRC de Punta Arenas fuerza la creación de un parque urbano en los actuales terrenos del Club Hípico a partir de un seccional específico que lo coarta de todo uso más allá de un área verde o un espacio para el deporte del tipo Hipódromo, asumiendo de alguna manera que aquello de por si significará mejor calidad de vida para los vecinos, sin embargo, lo anterior no necesariamente opera de aquella manera, habitar parques urbanos de grandes dimensiones sin programa alguno es altamente complejo (hay grandes ejemplos como el parque urbano de Asunción Paraguay, el Legado de Macías en Badajoz España, o el parque Paranoá en Brasil).



Figura 14 Parque Asunción Paraguay

Fuente: <https://www.abc.com.py>, 2019)



Figura 15 Parque Paranoá, Brasil

Fuente: [EGnews.com.br](http://egnews.com.br), 2019)

Si bien es claro que la generación de áreas verdes y áreas públicas implican por su naturaleza una mejora a la calidad de vida y que éstas son fundamentales para el bien físico, psicológico e incluso de seguridad de los vecinos, es prioritario considerar su mantención y evaluar su eventual uso por parte de la población, para no terminar con espacios deshabitados, a un alto costo y que finalmente no cumplen su propósito (sea esto por una mala planeación del espacio, un programa mal desarrollado o por la condición y ubicación del parque dentro de la trama urbana).

Dado lo anterior, y considerando que un parque es en efecto un agente de mejora en la calidad de vida de la ciudadanía cuando asume que el programa que conlleva es vital para su uso efectivo, debemos considerar pues, a partir de este punto, cuáles son las condiciones medioambientales a las que se enfrenta el terreno y como esto, ha sido abordado en otras latitudes con entornos similares.



Figura 16 Parque en Oslo

Fuente: (Freepik.es, 2019)



Figura 17 Parque en Helsinki

Fuente: Google Earth

Como se ha comentado, se hace fundamental reconocer las problemáticas a la hora de delinear un parque urbano en zonas con climas externos (de carácter frío en este caso), reconocer la incidencia de la temperatura y otros factores climáticos tales como el viento y la nieve y como de alguna manera actuar en torno a ellos de modo de mejorar (y quizás asegurar) el uso y la permanencia de los usuarios en determinado espacio público⁵.

⁵ “Las condiciones climatológicas en un espacio público abierto, espacio exterior, determinan el uso y permanencia de los usuarios en este, a diferencia de los espacios interiores en donde las condiciones de habitabilidad pueden ser controladas, aislando al ser humano de las variables climatológicas que le afecten. Ello es posible, en primera instancia, con la envolvente

Para el desarrollo del proyecto en cuestión, se debe primero reconocer las herramientas con las cuales operar para lograr un diseño coherente que reconozca su emplazamiento, que sea utilitario y a la vez sustentable, que permita el uso efectivo del parque y sus instalaciones. Herramientas como la arborización de follaje denso como barrera al viento (en particular del Ciprés Macrocarpa)⁶, la distribución del programa dentro del parque reconociendo lugares de mayor tráfico respecto a los de menor flujo, el uso de vegetación autóctona para la disminución de recursos hídricos, y otros.

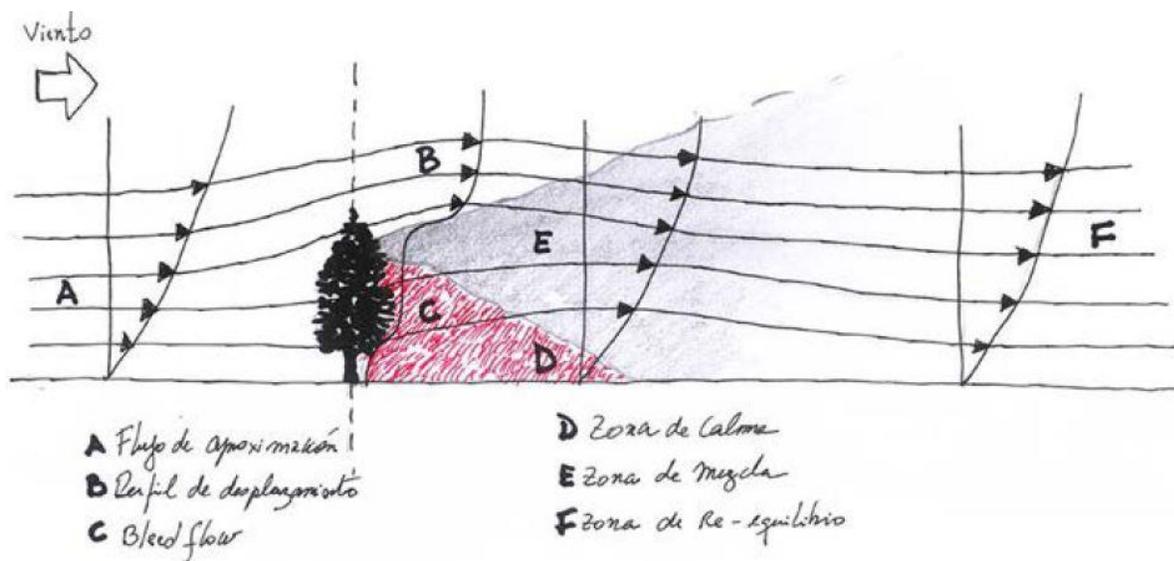


Figura 18 Esquema para una mitigación del impacto del viento en Punta Arenas; Fuente: (Jans, Higuera, & Bustamante, 2014)

arquitectónica creada para ese fin y si esta no ha sido diseñada de manera bioclimática, queda la alternativa de la climatización artificial, que ofrece un confort térmico adecuado para el usuario” (Guzmán Bravo & Ochoa De la Torre, 2014)

⁶ “...En el caso de la ciudad de Punta Arenas, los árboles registran cierta particularidad en términos de densidad y morfología. A mayor densidad de hojas, el árbol arroja mejores resultados como elemento de barrera, su morfología redondeada responde al viento laminar aerodinámicamente como un fuselaje...” (Jans, Higuera, & Bustamante, 2014)

DESARROLLO INMOBILIARIO COMERCIAL Y CULTURAL

La discusión en torno a la densidad (Inocenti, Mora, & Fulgueiras, 2014) de las ciudades ciertamente no es nueva, mucho se ha debatido al respecto, pero lo que finalmente se concuerda es que la ciudad ha de ser densa, compacta y compleja, a la vez que sustentable (Piovano & Mesa, 2017). La problemática central de las discusiones en torno a la planificación de la ciudad densificada y sostenible recaen mayoritariamente en como operar con dicho modelo para asegurar la equidad en la ocupación del territorio, y promover el aumento de intercambio de bienes y servicios, las áreas verdes y disminuir los tiempos de traslado entre los extremos de la ciudad⁷ autores como Salvador Rueda, Jonathan R. Barton, y Rob Krier arrojan luces respecto al desarrollo de modelos de ciudades sustentables, amigables con el ciudadano y el entorno ecológico.

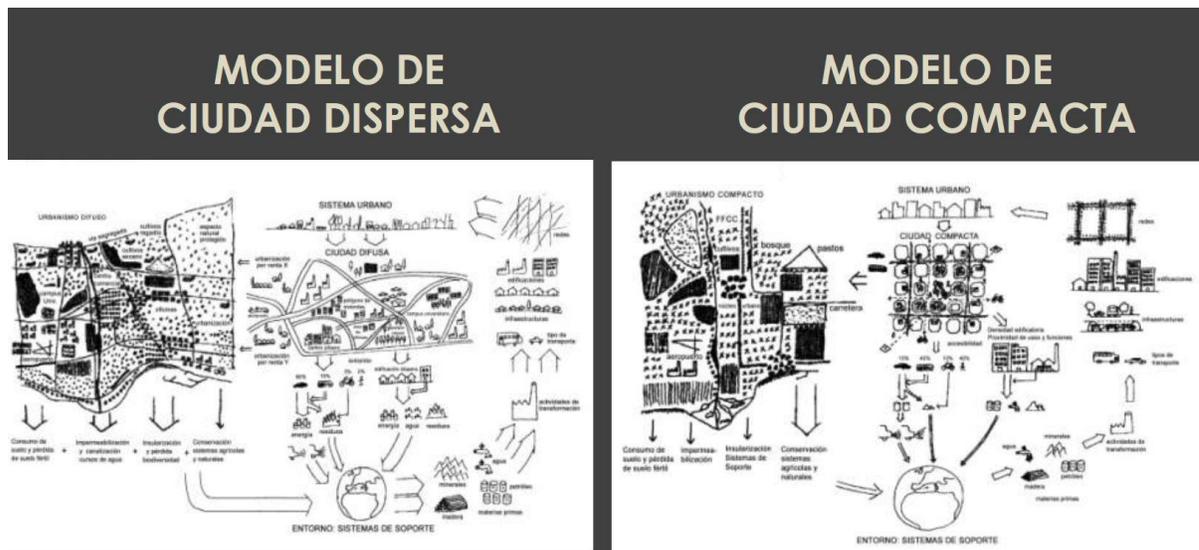


Figura 19 Esquema comparativo ciudad dispersa y ciudad compacta; Fuente: Rueda, S. (2013). El urbanismo ecológico.

Respecto a esta noción de ciudad compacta y su modelamiento, resulta fundamental revisar conceptos como Revitalización y Renovación urbana de las zonas céntricas y pericéntricas de ciudades como Punta Arenas, en donde los procesos de gentrificación han aumentado el valor del suelo y la falta de regulación respecto a la

⁷ (Rueda, De Cáceres, Cuchí, & Brau, 2012, págs. 18-20)

explotación de este ha deteriorado dichas áreas urbanas que de cualquier modo presentan la mayor cantidad de bienes y servicios.

Autores como Eduardo Rojas⁸, y Francisco de Gracia⁹ plantean la problemática respecto de la recuperación de barrios céntricos a través de propuestas de densificación y reinversión de espacios disponibles (eriazos) o en desuso.

Aun cuando la literatura y la tendencia que esta investigación seguirá apuntando a los beneficios de la renovación urbana, existen estudios que contradicen dicho modelo, señalando externalidades¹⁰ y disminución en la calidad de vida de los residentes antiguos¹¹.

Si bien estos textos apuntan en dirección contraria, la lógica de renovación y revitalización propone una solución que establece un campo de influencia mayor al punto de intervención específico, por lo que se asume alcanza un bien mayor.

Fundamental entonces, para la renovación y revitalización es la cooperación público-privada, en donde ambos segmentos convergen a partir de cesiones en pos de la consecución del bien de la urbe y la comunidad entera.

⁸ Rojas, E. (2004). Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales. IDB.

⁹ De Gracia, F. (1992). Construir en lo construido: la arquitectura como modificación. Editorial Nerea.

¹⁰ Pallarés Torres, María Eugenia, Pallarés Torres, Mirtha, & Lou, Jing Chang. (2017). Oportunidad para el desarrollo de terrenos islas en la comuna de Las Condes. Revista INVI, 32(89), 171-196. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582017000100171>

¹¹ López-Morales, Ernesto, Arriagada-Luco, Camilo, Gasic-Klett, Ivo, & Meza-Corvalán, Daniel. (2015). Efectos de la renovación urbana sobre la calidad de vida y perspectivas de relocalización residencial de habitantes centrales y pericentrales del Área Metropolitana del Gran Santiago. EURE (Santiago), 41(124), 45-67. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400003>

7. ESTRATEGIA DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

“Nada bueno para las ciudades o para su diseño, planificación, economía o población puede venir de la suposición emocional de que las grandes aglomeraciones urbanas son, *per se*, algo indeseable.” (Jacobs, 1973)

Ocupar el terreno del Club Hípico de Punta Arenas ha sido ya un lugar de conflicto y desencuentro entre los vecinos de la ciudad y los propietarios del sitio, sabemos además que una propuesta interesante de densificación fue bajada y rechazada por la comunidad alegando que los ciudadanos no quieren un parque con “cara de barrio” (Magas, 2018).



Figura 20 Imagen de “LA PRENSA AUSTRAL” respecto a la posición de los vecinos frente al proyecto presentado por Club Hípico de Punta Arenas S.A. desarrollado por la oficina de Luis Bresciani; Fuente: (La Prensa austral, 2018)

Por el contrario, los vecinos, a través de la organización “Ciudad Amigable” argumentando la falta de parques urbanos en la urbe y como una nueva área verde



Figura 21 Propuesta de Parque Urbano presentada por "Ciudad Amigable"; Fuente: (La Prensa Austral, 2018)

mejoraría la calidad de vida de los habitantes de Punta Arenas¹² proponen por su parte la ocupación de todo el predio con una alternativa de parque con un humedal artificial extenso, pero sin programa específico (aunque declaran estar abiertos a la existencia de programa comercial).

La propuesta de los controladores del Club Hípico es ciertamente agresiva en cuanto a la densificación del terreno y no considera las aspiraciones de los vecinos de la ciudad, lo que la deslegitima en cuanto a aporte urbano, por otra parte, la idea de un parque sin programa comercial ni explotable tampoco es una solución viable toda vez que el terreno es privado y se ha invertido en él por parte de sus dueños.

Dado que, en ninguno de ambos casos presentados se logra reconocer a todos los interesados en la intervención de los terrenos del terreno del Club Hípico, se propone buscar una alternativa de desarrollo en la que tanto propietarios vean un retorno de su inversión y los vecinos vean sus anhelos recogidos y considerados.

¹² "Quienes conforman "Ciudad amigable" sólo buscan el bienestar de sus habitantes, como Bedrich Magas, su vicepresidente. Para él la base de todo es hacer una mejor comuna y se consigue así:

"Cuando la ciudad es más amigable con los ancianos y niños, teniendo éstos la oportunidad de disfrutar de los espacios públicos"" (La Prensa Austral, 2018)

FACTIBILIDAD NORMATIVA

Como se ha declarado en la propuesta metodológica del presente ejercicio, una segunda actividad sería la búsqueda de una normativa que permitiera (en caso de existir) una posible salida alternativa a la de una apuesta por un cambio normativo (el que en este caso es altamente difícil y riesgoso toda vez que el PRC es relativamente joven y mantiene la zonificación restrictiva del paño en cuestión). En la revisión normativa se ha propuesto acogerse al Artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que reza así:

“...El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial...” (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2022)

A partir de este artículo que permitiría la ejecución de edificación en un 20% del predio, se propone estudiar un programa complementario que permita a los propietarios rentabilizar la inversión y, por otra parte, dar cabida a las necesidades de la comunidad y la ciudad a través de un gran parque público de alrededor de 16 ha.

MATRIZ DE STAKEHOLDERS

La propuesta propia de parque urbano, y el rechazo irrestricto a densificar el predio por parte de la Organización Ciudad Amigable ciertamente la posiciona como un actor fundamental a considerar y ponderar a la hora de proponer un proyecto en los terrenos del Club hípico, otro actor fundamental sería la municipalidad, quien deberá tomar la responsabilidad final de permitir o no un determinado proyecto.

Se dibuja entonces la matriz de stakeholders que, en este caso específico, en donde debemos considerar tanto a los actores internos como la Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones OTWAY S.A. (el mayor accionista de la Sociedad Club Hípico de Punta Arenas S.A.) y los demás accionistas mayoritarios que, en su gran mayoría, buscan rentabilizar el terreno de alguna manera estableciéndose como la primera incidencia en la matriz. Por otra parte, el cuerpo administrativo liderado por el alcalde y el director del Departamento de Obras Municipales como se ha comentado anteriormente tendrían un alto nivel de injerencia en lo relativo a la factibilidad y finalmente la aprobación del proyecto.

El tercer actor con mayor participación o voz sería como hemos declarado, es la Organización Ciudad Amigable, quienes se suman a los vecinos directos del barrio en sus juntas vecinales serían stakeholders (aunque estos éstos últimos tendrían un menor peso).

Otros estamentos gubernamentales también tienen un alto poder dentro del proceso, como el Ministerio del Medio Ambiente a través de las tramitaciones de la Declaración de Impacto ambiental (DIA), el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones con el Informe de Mitigación al Impacto Vial (IMIV) y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sin embargo, estos solo pueden aprobar u objetar en la medida en que la propuesta se ajuste o no a norma, y no poseen voz subjetiva en cuanto al proyecto, por lo que su incidencia se asume menor.

Pudieran existir otros posibles actores con incidencia sobre el proyecto (como pudieran ser otras organizaciones medioambientales u otras del tipo) sin embargo se estima un peso menor de éstos y solo se plantean de manera conceptual.

La matriz de Stakeholders que opera sobre un posible proyecto en los terrenos del Club Hípico de Punta Arenas queda dibujada de esta manera:

ACTORES / STAKEHOLDERS		
SOCIEDAD CLUB HÍPICO DE PUNTA ARENAS S.	Nombre	INJERENCIA
Líder:	IVÁN NIKOVIC	
Equipo:	DANIEL COFRÉ	
Rol General	Propuesta / Evaluación	Área de Influencia
		Representación de los propietarios
MUNICIPALIDAD	Nombre	INJERENCIA
Líder:	CLAUDIO RADONICH	
Equipo:		
Rol General	Fiscalización / Aprobación	Área de Influencia
		Promoción y avalamiento
DOM MUNICIPALIDAD	Nombre	INJERENCIA
Líder:	ALEX SALDIVIA	
Equipo:		
Rol General	Fiscalización / Aprobación	Área de Influencia
		Aprobación de permisos y recepción Final
CIUDAD AMIGABLE	Nombre	INJERENCIA
Líder:		
Equipo:		
Rol General	Representación de los intereses de la comunidad	Área de Influencia
		Promoción y avalamiento
JUNTA DE VECINOS BARRIO CROATA	Nombre	INJERENCIA
Líder:	CLAUDIA VENEGAS	
Equipo:		
Rol General	Representación de los intereses de la comunidad	Área de Influencia
		Aceptación del Proyecto
JUNTA DE VECINOS BARRIO LAS NACIONES	Nombre	INJERENCIA
Líder:	ALEXIS CARCAMO	
Equipo:		
Rol General	Representación de los intereses de la comunidad	Área de Influencia
		Aceptación del Proyecto
SEREMI TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONE	Nombre	INJERENCIA
Líder:	RODRIGO HERNANÁNDEZ	
Equipo:		
Rol General	Fiscalización / Aprobación	Área de Influencia
		Aprobación IMV
SEREMI MEDIO AMBIENTE	Nombre	INJERENCIA
Líder:	DANIELA DROGUETT	
Equipo:		
Rol General	Fiscalización / Aprobación	Área de Influencia
		Aprobación DIA
SEREMI MINVU	Nombre	INJERENCIA
Líder:	JOSÉ MIGUEL HORCOS	
Equipo:		
Rol General	Fiscalización / Aprobación	Área de Influencia
		Aprobación AEP

SIMBOLOGÍA

INJERENCIA

	ALTO
	MEDIO
	BAJO

Tabla 6 Matriz de Stakeholders; Fuente: Elaboración Propia.

El acercamiento y modo de enfrentar a cada Stakeholder (SH) dependerá de su nivel de injerencia y su condición, así los SHs con alto nivel de injerencia serán abordados desde su misma perspectiva para lograr su adhesión, Los propietarios serán abordados desde la lógica de la rentabilización del proyecto en contraposición a la condición actual, por otra parte, la municipalidad (alcalde y DOM) serán abordados desde la lógica normativa, y la propuesta de mejorar las condiciones urbanas y de desarrollo del lugar. Respecto a la organización “Ciudad Amigable” el acercamiento debiera asumir una lógica de apertura al diálogo, mientras se presenta la propuesta como un punto de encuentro entre lo que necesita el propietario y lo que busca la organización, tomando siempre como guía las declaraciones anteriores y la propuesta propia de “Ciudad Amigable” para el terreno.

PROPUESTA Y LEVANTAMIENTO DEL PROGRAMA

La propuesta entonces, para la ocupación del terreno del Club Hípico de Punta Arenas, será invocar el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones que permitiría desafectar (en términos de uso) hasta un 20% de la superficie del terreno para uso distinto al de área verde, y consolidar por otra parte el remanente del terreno como un gran parque urbano abierto a la comunidad.

El programa específico para el terreno a explotar ase levanta a partir de la revisión del mercado inmobiliario comercial de Punta Arenas para identificar que posibles usos o equipamiento pudieran instalarse en esta zona de la ciudad.

Se revisó la oferta comercial de los siguientes equipamientos en la ciudad:

- Gastronomía (en particular restaurantes)
- Cultural (Cine – teatro, museos)
- Hoteles (3 a 5 estrellas)
- Parques urbanos

La oferta se caracterizó de la siguiente manera:

Oferta gastronómica

REGISTRO OFERTA GASTRONÓMICA				
N°	NOMBRE	DIRECCIÓN	Número	TIPO
1	La Luna	O´Higgins	1017	Restaurant
2	La Perla del Estrecho	Emilio Körner	1034	Restaurant
3	Jekus	O´Higgins	1021	Restaurant
4	Fusiones Gastrobar	O´Higgins	Pedro Montt	Restaurant
5	1033 Sushibar Limeño	O´Higgins	1033	Restaurant
6	Centro Español	Muñoz Gamero	771	Restaurant
7	El Arriero	Av. Bulnes	977	Restaurant
8	Tierra del Fuego	Av. Colón	716	Restaurant
9	Vistamar	Av. Costanera del Estrecho	1466	Restaurant
10	Cantina Estadio	O´Higgins	874	Restaurant
11	Sabores	Mejicana	702	Restaurant
12	Buda Express	O´Higgins	1069	Restaurant
13	Santino Bar e Cucina	Av. Colón	657	Restaurant
14	Centro Hijos de Chiloe	Av. España	1449	Restaurant
15	La Marmita	Plaza Francisco Sampaio	678	Restaurant
16	La Yegua Loca	Fagnano	310	Restaurant
17	El Galeón	21 de Mayo	1243	Restaurant
18	La Taberna	Muñoz Gamero	716	Restaurant
19	Mesita Grande	O´Higgins	1001	Restaurant
20	Karukinka	Waldo Seguel	670	Restaurant
21	Krush i Kava	Magallanes	269	Restaurant
22	Damiana Elena	Hernando de magallanes	341	Restaurant
23	Sotito´s Restaurant	O´Higgins	1138	Restaurant
24	Los Ganaderos	O´Higgins	1166	Restaurant
25	Estilo Magallanico	O´Higgins	974	Restaurant
26	Sabores de Mamá	Pdte. Manuel Balmaceda	638	Restaurant
27	La Casa de doña María	José Menéndez	832	Restaurant
28	El Fogón de Lalo	21 de Mayo	1650	Restaurant
29	Dinos Pizza	Carlos Borjes	557	Restaurant
30	Hotel Savoy	José Menéndez	1073	Restaurant
31	Roca Mar	Julio A Roca	960	Restaurant
32	Chef Kul & Bazar design	Pdte. Jorge Montt	358	Restaurant
33	San Telmo	21 de Mayo	1502	Restaurant
34	Restaurant & Emporio Osuka	O´Higgins	787	Restaurant
35	Entre Ollas y Sartenes	José Ignacio Zenteno	172	Restaurant
36	Lomito´s	José Menéndez	722	Restaurant
37	La Cuisine	O´Higgins	1037	Restaurant

Tabla 7 Levantamiento Restaurantes; Fuente: Elaboración Propia.

La oferta de restaurantes (se muestra solo giro de restaurant para caracterizar el mercado gastronómico de mayor escala) indica una clara tendencia a ubicarse en el centro urbano y en calles menores (en particular la calle O´Higgins que concentra el 29,7% de la oferta) que operan radialmente como líneas de fuga del núcleo.

Oferta cultural (Cine – teatro, museos)

REGISTRO OFERTA CULTURAL CINE-TEATROS				
Nº	NOMBRE	DIRECCIÓN	NÚMERO	TIPO
1	Teatro Municipal de Punta Arenas	Hernando de Magallanes	823	Teatro
2	Casa Azul del Arte	Av. Cristobal Colón	1027	Multi espacio
3	Centro Cultural de Punta Arenas	Ruta 9	S/N	Multi espacio
4	Cine Estrella	Mejicana	777	Cine
5	CineStar	Av. Presidente Bulnes	KM 3,5	Cine
5	Hotel Dreams	O'Higgins	1235	Multi espacio

Tabla 8 Levantamiento espectáculos; Fuente: Elaboración Propia.

REGISTRO DE MUSEOS				
Nº	NOMBRE	DIRECCIÓN	NÚMERO	TIPO
1	Museo del recuerdo Punta Arenas	Av. Bulnes	890	Historia
2	Museo Salesiano Maggiorino Borgatello	Av. Bulnes	336	Historia/Naturaleza
3	Museo Regional de Magallanes	Hernando de Magallanes	949	Historia
4	Salon de Honor y Museo Primera Compañía de Bomberos de Punta Arenas	Roca	826	Historia
5	Museo Naval de Punta Arenas	Pedro Montt	981	Historia

Tabla 9 Levantamiento Museos; Fuente: Elaboración Propia.

En cuanto a la oferta cultural, si bien poco profunda, se desarrolla mayormente hacia el centro de la ciudad, aunque en la zona franca se ubican las multisalas de Cinestar abriendo la oferta hacia el norte de Punta Arenas.

El problema de la profundidad de la parrilla cultural de Punta Arenas ofrece una oportunidad para explotar con mayor fuerza este nicho dado el crecimiento sostenido de la ciudad en términos de sus habitantes y del turismo.

Oferta Hotelera

OFERTA HOTELERA				
Nº	NOMBRE	DIRECCIÓN	NÚMERO	TIPO
1	CARPA MANZANO	Lautaro Navarro	336	3*
2	ALMASUR (REY DON FELIPE)	Armando Sanhueza	965	4*
3	DREAMS DEL ESTRECHO	Libertador Bernardo O'Higgins	1235	4*
4	CABO DE HORNOS	Benjamín Muñoz Gamero	1039	4*
5	LOS NAVEGANTES	José Menéndez	647	4*
6	DIEGO DE ALMAGRO	Av. Cristobal Colón	1290	4*
7	ISLA REY JORGE	Av. 21 de Mayo	1243	4*
8	PLAZA	José Nogueira	1116	3*
9	LA YEGUA LOCA	Monseñor Jose Fagnano	310	3*
10	FINIS TARRAE	Av. Cristobal Colón	766	3*
11	JOSÉ NOGUERA	Bories	967	4*
12	MERCURIO	Monseñor Jose Fagnano	595	3*
13	CHALET CAPITAL	Armando Sanhueza	974	3*
14	ALBATROS	Armando Sanhueza	1248	3*
15	LACOLET	Arauco	786	3*
16	CÓNDOR DE PLATA	Av. Cristobal Colón	556	3*
17	ART NOUVEAU	Lautaro Navarro	762	3*
18	LAS VIOLETAS CHALET	Juez Waldo Seguel	480	3*

Tabla 10 Levantamiento Hotelaría; Fuente: Elaboración Propia.

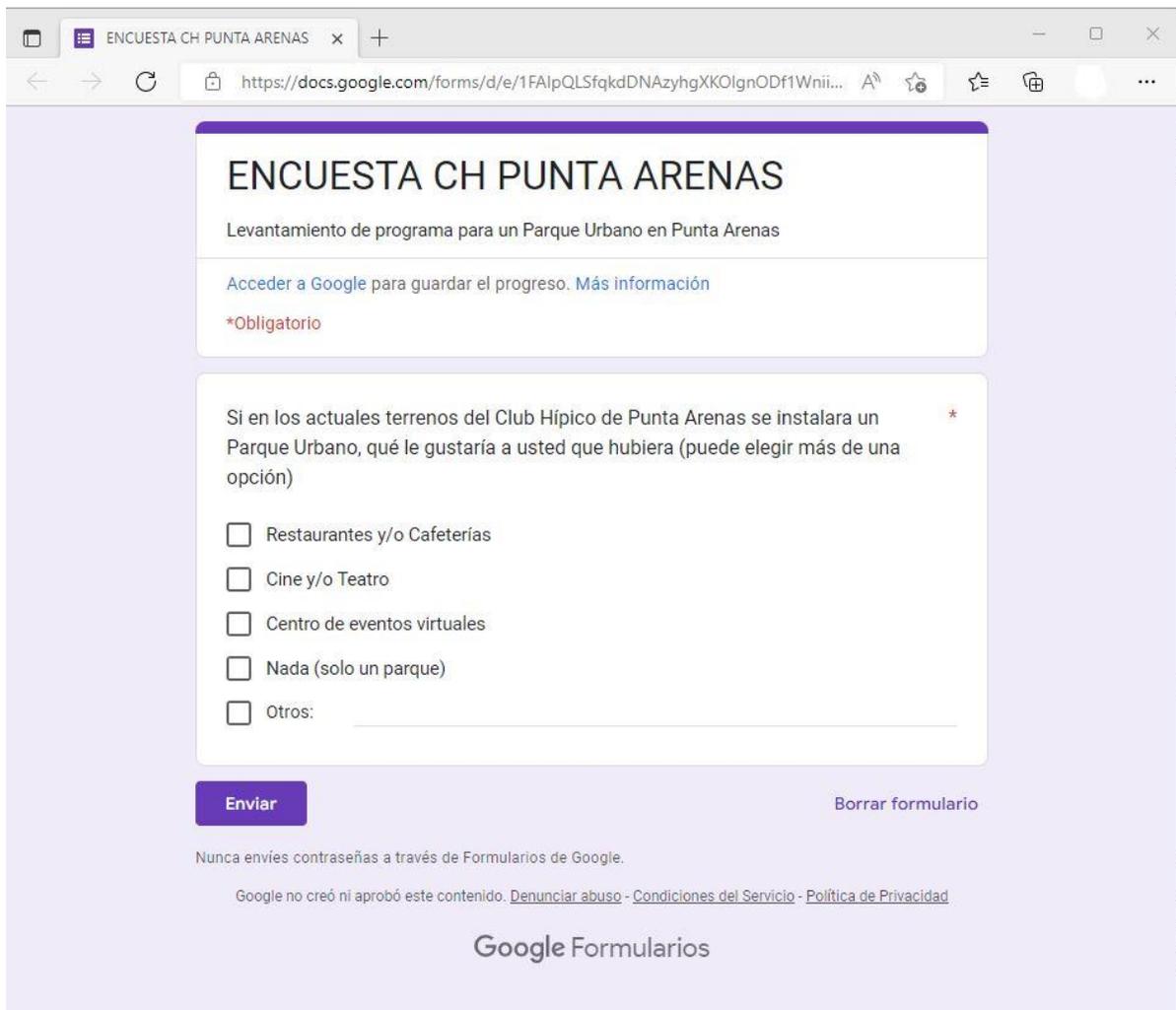
La producción hotelera por su parte resulta más profunda (se identifican únicamente los hoteles de 3 estrellas o más dado el volumen de negocio que estos implican), y con mayor extensión en el territorio urbano, aunque desarrollándose mayormente en la zona central de la ciudad.

Si bien la oferta comercial-cultural de punta arenas se establece mayoritariamente hacia el centro de la ciudad, se puede identificar la existencia de polos comerciales y de servicios como la zona universitaria, la zona franca, el aeropuerto y el muelle 3 puentes (embarque y desembarco del transbordador a tierra del fuego) hacia el norte, hospitales y el mall hacia la zona poniente, establecen un alto flujo en la zona urbana entre los 3 centros que transita en su gran mayoría por el eje Bulnes y la costanera, por lo que el terreno del Club Hípico se enclava en un eje fundamental de la ciudad, con una gran oportunidad para establecerse como un nuevo polo de desarrollo comercial-cultural y que mejoraría indudablemente la condición urbana del sector.

Se ha estudiado y caracterizado el mercado de servicios de la ciudad, permitiéndonos identificar las oportunidades programáticas que podrían implementarse en el proyecto.

Dada la propuesta de un parque urbano acompañado de programa comercial-cultural, se ejecuta una encuesta breve entre vecinos aleatorios de la ciudad para esbozar que oferta específica de comercio sería atractiva para habitar el parque de manera óptima y constante. Se lanza así a través de “Google Formularios” una encuesta online con una sola pregunta que permite una o varias alternativas para poblar el parque con atractivos de varios tipos.

La encuesta aparece de la siguiente manera:



The image shows a screenshot of a Google Forms survey. The browser tab is titled 'ENCUESTA CH PUNTA ARENAS'. The URL in the address bar is 'https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfqkdDNAzyhgXKOIgnODf1Wnii...'. The survey title is 'ENCUESTA CH PUNTA ARENAS' and the subtitle is 'Levantamiento de programa para un Parque Urbano en Punta Arenas'. There is a link to 'Acceder a Google para guardar el progreso. Más información' and a red asterisk indicating a required question. The question text is 'Si en los actuales terrenos del Club Hípico de Punta Arenas se instalara un Parque Urbano, qué le gustaría a usted que hubiera (puede elegir más de una opción)'. The options are: Restaurantes y/o Cafeterías, Cine y/o Teatro, Centro de eventos virtuales, Nada (solo un parque), and Otros: _____ with a text input field. There are 'Enviar' and 'Borrar formulario' buttons. At the bottom, there is a disclaimer: 'Nunca envíes contraseñas a través de Formularios de Google.' and 'Google no creó ni aprobó este contenido. Denunciar abuso - Condiciones del Servicio - Política de Privacidad'. The Google Formularios logo is at the bottom.

Figura 22 Encuesta Club Hípico Punta Arenas

Fuente: [ENCUESTA CH PUNTA ARENAS \(google.com\)](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfqkdDNAzyhgXKOIgnODf1Wnii...) Edición propia

La encuesta logra un universo de respuesta de 218 formularios, que son respondidos en un lapso de 3 semanas.

Las respuestas se desarrollan del siguiente modo:

Si en los actuales terrenos del Club Hípico de Punta Arenas se instalara un Parque Urbano, qué le gustaría a usted que hubiera (puede elegir más de una opción)

218 respuestas

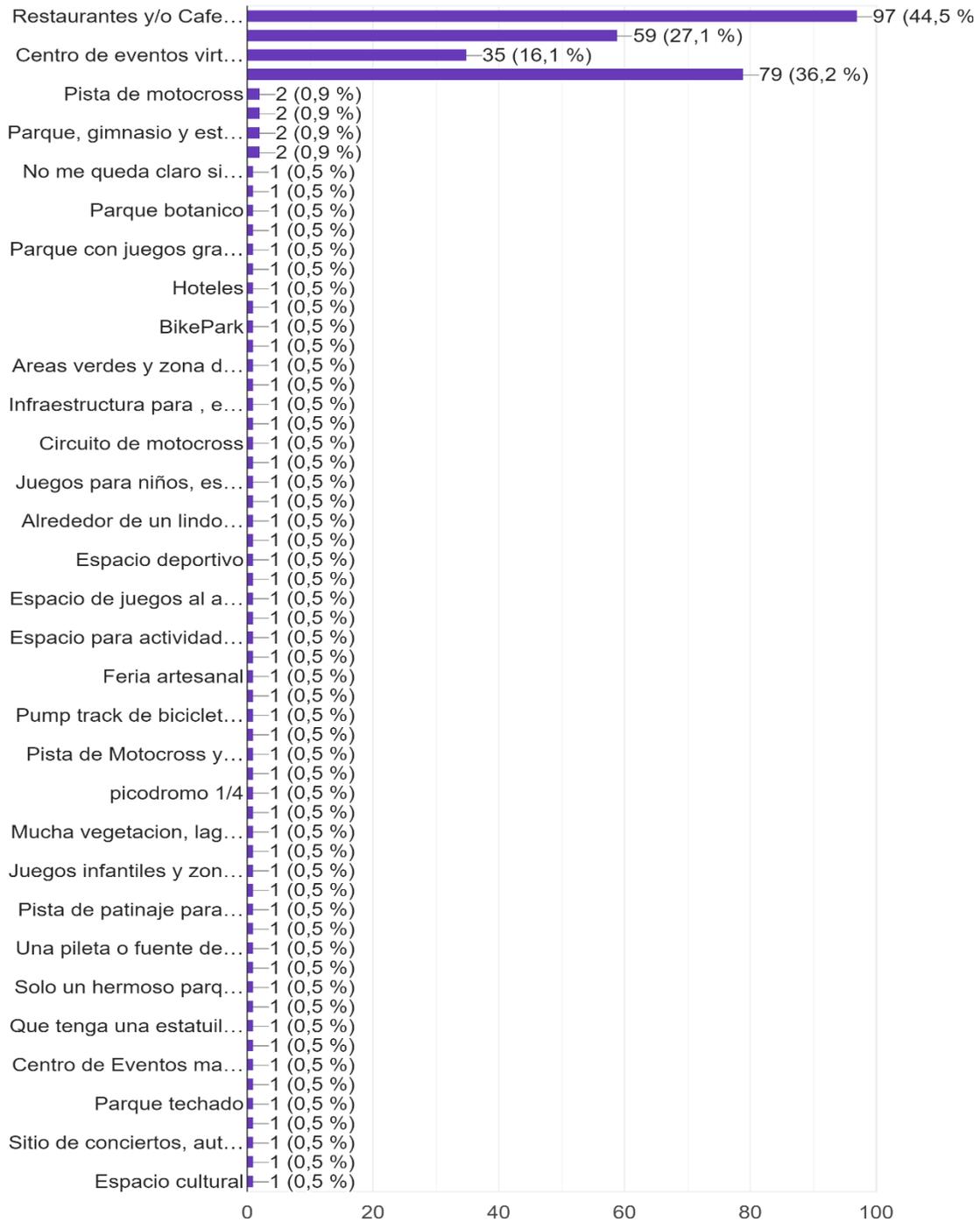


Figura 23 Resultados encuesta Club Hípico Punta Arenas;

Fuente: [ENCUESTA CH PUNTA ARENAS \(google.com\)](#) Edición propia

El resultado de la encuesta arroja una amplia variedad de equipamientos para instalarse, desde juegos infantiles, espacios para actividades deportivas hasta pistas de bicicross y motocross, sin embargo, la gran mayoría coincide en la instalación de restaurantes y/o cafeterías y cine – teatro, aun cuando la segunda mayoría fue a la opción de solo parque, si se desagrega el resultado de la opción “otros” se observa la alta presencia de programa comercial en las preferencias lo que aumenta el porcentaje de la opción de programa comercial en el proyecto.

Si consideramos la condición creciente (en términos de habitantes residentes y turistas) del mercado de Punta Arenas, y dado el resultado de la encuesta, el levantamiento de un desarrollo inmobiliario de característica comercial cultural en el 20% del terreno resulta altamente plausible y al parecer lograría una buena acogida de parte de la comunidad, lo que permitiría avanzar con los Stakeholders de mayor jerarquía, augurando un relativo desenlace auspicioso (se relativiza el éxito del proyecto para mantener un nivel de riesgo controlado como previsión de contingencia).

8. UN PARQUE CON EQUIPAMIENTO PARA EL CLUB HÍPICO

Se han identificado las oportunidades que presenta el terreno del Club Hípico para lograr un punto de encuentro entre las aspiraciones de los vecinos y las necesidades de los propietarios del terreno al cruzar ambas líneas con una factibilidad normativa existente que evitaría incurrir en cambios a la zonificación y a las políticas públicas.

Se propone como se ha declarado consolidar un parque urbano de 16 hectáreas apoyado con un programa comercial de hasta 4 hectáreas donde se desarrollará un equipamiento comercial mixto.

Para avanzar en la propuesta, se procede a caracterizar el terreno, revisar las condiciones normativas del sitio en términos de sus dimensiones oficiales, sus deslindes y avalúo fiscal, para lo anterior, se hace un levantamiento desde el sitio del Servicio de Impuestos Internos (SII), donde se extraerá la información del sistema de cartografía digital.

La primera acción será reconocer la ubicación del predio:

Dirección: Av. presidente Manuel Bulnes 0601, Punta Arenas

- Rol avalúo fiscal: 3008-1.
- Zona: Urbana
- Destino (según SII): Comercio.
- Superficie (según levantamiento propio): 183.829,43 m² (se detecta que una porción del terreno corresponde a un rol distinto y corresponde a otro propietario).

Se ha reconocido una diferencia de superficies entre lo reconocido por el SII (234.527,04 m²) para efectos del avalúo fiscal, lo declarado por la sociedad propietaria del terreno (203.700 m²) y lo levantado por el autor del presente estudio (183.829,43 m²). Para todos los efectos del presente ejercicio, se considerará la menor superficie de modo de tener, de cualquier manera, un escenario más conservador y ajustado a lo posible desde nuestra perspectiva.

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS (CIP)

A continuación, el CIP solicitado a la Dirección de Obras Municipales de Punta Arenas para revisar las condiciones urbanas del terreno.

Formulario 5.2

(S.C.I.P. - 1.4.4.)

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS



DIRECCIÓN DE OBRAS - ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE :
Punta Arenas
 REGIÓN: Magallanes y de la Antártica Chilena

URBANO RURAL

CERTIFICADO N°	00892
FECHA CERTIFICADO	09-07-2021
SOLICITUD N°	2021/00892
FECHA SOLICITUD	08-07-2021

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE		AVENIDA MANUEL BULNES			
LOTEO	CLUB HIPICO	MANZANA	3008	LOTE	1
ROL S.I.L. N°	3008-001	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°			2601

2.- INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	Sin información	FECHA			
PLAN REGULADOR COMUNAL	RESOLUCIÓN N° 81	FECHA	28-12-2016		
PLAN SECCIONAL	Sin información	FECHA			
PLANO SECCIONAL	Sin información	FECHA			
OTROS(Especificar)		FECHA			
OTROS(Especificar)		FECHA			
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO					
<input type="checkbox"/>	URBANA	<input type="checkbox"/>	EXTENSION URBANA	<input type="checkbox"/>	RURAL

3.- DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCION N°	Sin información
FECHA	

4.- Deberá acompañar Informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.) SI NO

5.- NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1.- USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	ZE-D
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:	
EQUIPAMIENTO De las clases: Deporte: del tipo hipódromo ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: INFRAESTRUCTURA ÁREAS VERDES ESPACIO PÚBLICO	
USOS EXCLUIDOS:	
RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO De las clases: Científico Comercio Culto y Cultura Deporte: estadios, centros deportivos, autódromos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos Educación Esparcimiento Salud Seguridad Servicios Social ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Industria Talleres Almacenamiento INFRAESTRUCTURA De Transporte Sanitaria Energética	

Tabla 11 Certificado Informaciones Previas 892/21; Fuente: DOM de Punta Arenas.

USO DE SUELO		USOS PERMITIDOS			
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
2.500 M2	-	15 M		AISLADO	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES		RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
0,05	0,0003	----		----	----
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		OCHAVOS	
-	-	ALTURA	% TRANSPARENCIA	----	
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS					

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art.2.2.5. Nº 2 O.G.U.C.)					
AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL	
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	

5.2.- LINEAS OFICIALES

POR CALLE			TIPO DE VIA		
AVENIDA MANUEL BULNES			TRONCAL		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	VARIABLE	ANTEJARDÍN	VER ZONA	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	VARIABLE	CALZADA	VARIABLE	
CALLE CLUB HIPICO			-----		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	VARIABLE	ANTEJARDÍN	VER ZONA	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	VARIABLE	CALZADA	VARIABLE	
CALLE MANANTIALES			COLECTORA-DISTRIBUIDORA		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	VARIABLE	ANTEJARDÍN	VER ZONA	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	VARIABLE	CALZADA	VARIABLE	
ANDRES STAMBUCK			-----		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	VARIABLE	ANTEJARDÍN	VER ZONA	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	VARIABLE	CALZADA	VARIABLE	

5.3.- AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)				<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
PARQUE	<input type="checkbox"/>	VIALIDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	ENSANCHE	<input checked="" type="checkbox"/>
				APERTURA	<input type="checkbox"/>
DE LAS SIGUIENTES VIAS					
NOTA 1: AFECTO A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA POR ENSANCHE DE CALLE CLUB HIPICO					
NOTA 2: AFECTO A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA POR ENSANCHE DE CALLE ANDRÉS STAMBUCK					
NOTA 3: DEBE SOLICITAR CERTIFICADO DE GEO-REFERENCIACIÓN AL DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA DE LA MUNICIPALIDAD DE PUNTA ARENAS POR DECLARATORIA DE UTILIDA PÚBLICA.					
GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES(parque / vialidad)					

Tabla 12 Certificado Informaciones Previas 892/21; Fuente: DOM de Punta Arenas..

PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)

OBRAS DE URBANIZACION DE LAS AREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134º LGUC)

PLANOS O PROYECTOS	
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentación	<input checked="" type="checkbox"/> Gas
<input checked="" type="checkbox"/> Agua Potable	<input checked="" type="checkbox"/> Telecomunicaciones
<input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillados de Aguas Servidas	<input checked="" type="checkbox"/> Plantaciones y obras de ornato
<input checked="" type="checkbox"/> Evacuación de Aguas Lluvias	<input type="checkbox"/> Obras de defensa del terreno
<input checked="" type="checkbox"/> Electricidad y/o Alumbrado Público	<input type="checkbox"/> Otros (especificar)

6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	RECIBIDA	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
----------------------------	------------------	--	-----------------	---	--------------------	---

7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS

<input type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO	<input type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.
--	---	--

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente Instrumento de planificación territorial. O a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.
Deberá presentar medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno (Art. 5.1.15 Y Art. 3.1.4 OGUC)

8.- PAGO DE DERECHOS				\$7824
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°		FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL / COD. AUTORIZACION	N°	949487	FECHA	09-07-2021

NOTAS:(SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN)
VER ANEXO DE ESTACIONAMIENTOS ART 6 ORDENANZA PRC

ALEX SALDIVIA CARRASCO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
FIRMA Y TIMBRE

ASC/CMV/aab

Tabla 13 Certificado Informaciones Previas 892/21; Fuente: DOM de Punta Arenas.

Como se ha comentado, el uso de suelo permitido por normativa para el sector es sumamente restrictivo permitiendo solo uso de equipamiento deportivo y áreas verdes, excluyendo todo uso distinto. Además, la constructibilidad y la ocupación de suelos son prácticamente nulas bajo esta normativa.

Un dato importante que se verifica desde el CIP es la existencia de afectación de parte del terreno a utilidad pública por 2 de sus costados (calle Club Hípico y calle Andrés Stambuck) para ensanche de calles.

Dado que ya se provisionó una baja de la superficie del terreno, se asume que estos ensanches serán menores a la superficie descontada originalmente por este ejercicio.

PROPUESTA DE PLAN MAESTRO

Revisado el Certificado de Informaciones Previas y verificada la imposibilidad de un desarrollo comercial en el terreno, se procede a la invocación del Artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones con el cual se podría desafectar hasta un 20% del terreno para equipamiento y con esto generar una alternativa de rentabilización para los propietarios mientras se acogen los deseos comunitarios de un área verde de gran escala en el sitio.

Considerando lo anterior, se propone la siguiente zonificación para el terreno del Club Hípico:

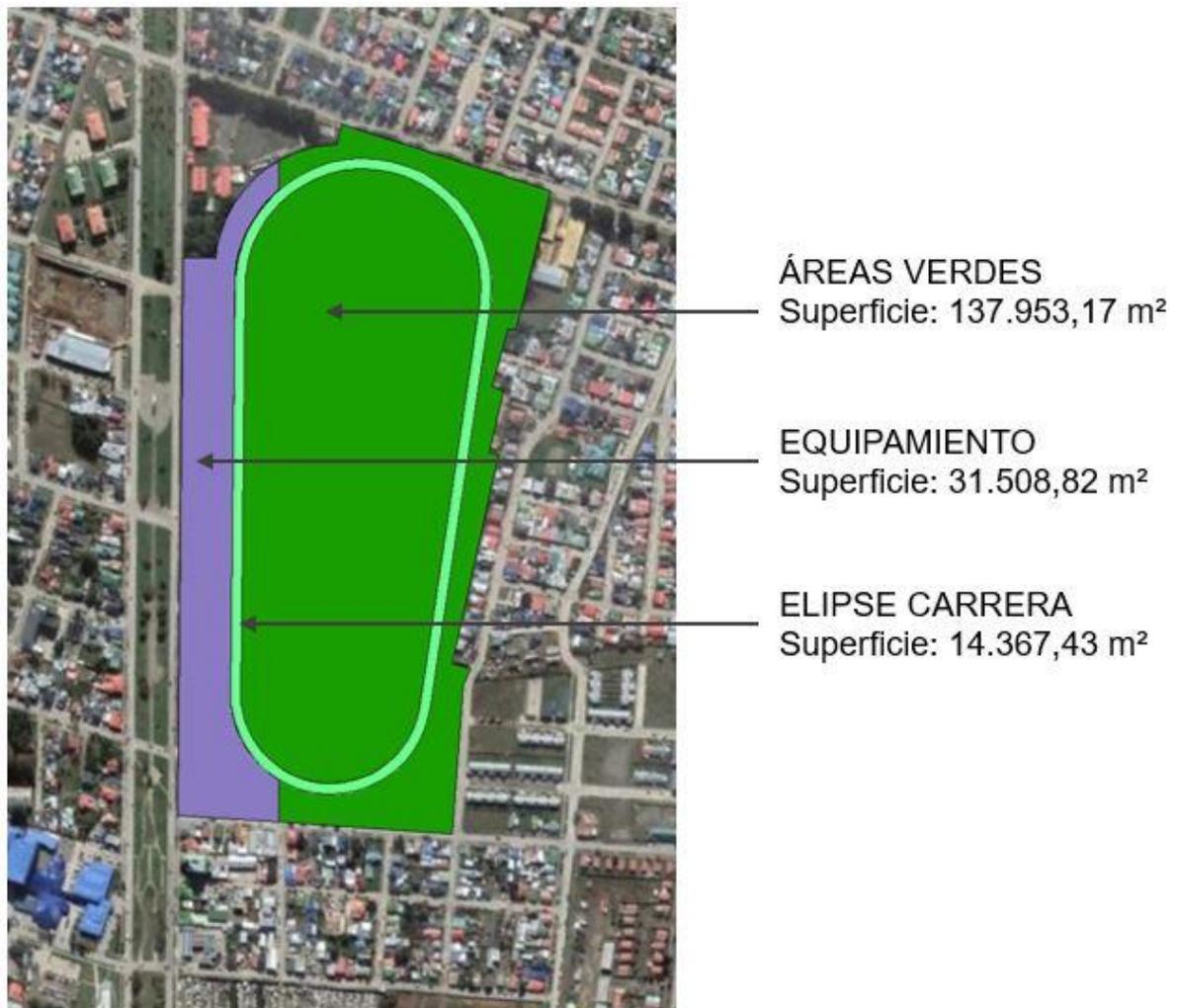


Figura 24 Propuesta Zonificación Club Hípico; Fuente: Google Earth, edición propia

La propuesta en términos conceptuales se desarrolla desde la primera intención de conservar la pista de carreras (la elipse, con un 7,81% de la superficie total) como memoria del Club Hípico y su actividad, la que sin duda marco la historia de la ciudad. Luego, se determinan las zonas para áreas verdes y la zona donde se desarrollará el equipamiento, con un 75.09% de la superficie total y un 17.10% de la superficie total respectivamente.

Para poblar y habitar el parque, se propone extender peatonalmente las calles que rematan en él con distintos perfiles, para diferenciar y acotar los flujos que por el parque ocurrirían.

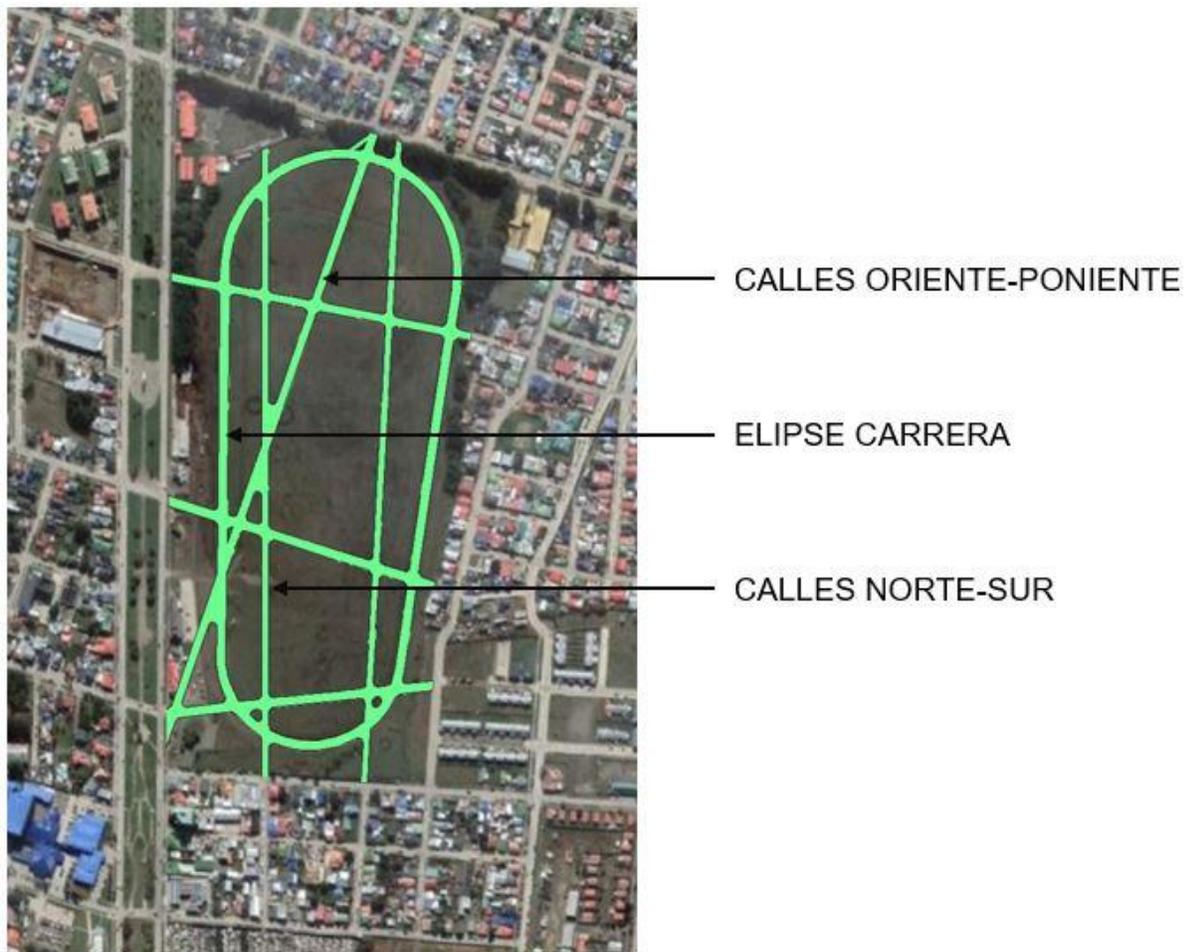
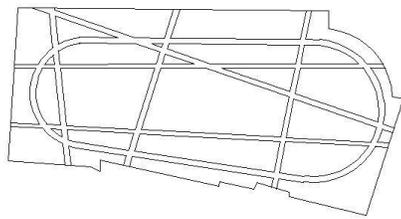


Figura 25 Propuesta calles peatonales interiores; Fuente: Google Earth, edición propia

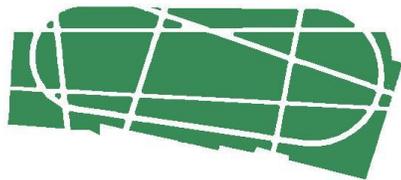
Una vez obtenido el trazado mayor interno donde la continuación de las calles forma una grilla con un trazado muy interesante, las áreas de parque se subdividen en unidades de menor tamaño que permitirían abordar de mejor manera los distintos

programas que la comunidad aspira a recibir, en el caso del equipamiento, se generan paños de explotación abordables y que permiten la diversidad de usos los que se posicionan hacia el eje Av. Manuel Bulnes para aprovechar la escala de la vía y el flujo que ella posee.

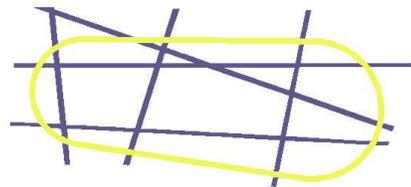
El desglose del Plan maestro ocurriría así:



PROPUESTA MASTER PLAN
Superficie total = 183.829,43 m²



AREAS VERDES
Superficie total = 119.688,63 m² (65,10%)



CAMINOS / VÍAS / ELIPSE CARRERAS
Superficie total = 35.051,69 m² (19,07%)



EQUIPAMIENTO COMERCIAL/CULTURAL
Superficie total = 28.607,20 m² (15,56%)

Figura 26 Despliegue de elementos; Fuente: Elaboración propia

Se plantea implementar diversos programas en los espacios del Parque entre ellos, se propone una explanada para grandes eventos al aire libre para albergar por ejemplo, el remate del carnaval e invierno celebrado anualmente, un humedal artificial para aportar a la climatización del lugar, y de paso dar más espacio para el desarrollo de la flora y fauna de la zona, se proyectan además varias zonas con equipamiento

deportivo (el caso del parque urbano de Chillan resulta emblemático en cuanto a la utilización de estos equipamientos por parte de la comunidad).

En cuanto a las áreas de equipamiento resultantes se sugieren 4 programas distintos recogidos algunos desde la encuesta, otros desde las oportunidades de mercado que se presentan en Punta Arenas.

El Plan Maestro para el Club Hípico quedaría de la siguiente manera:



- ① Cowork
- ② Multicines - Teatro
- ③ Mercado Gastronómico
- ④ Hotel
- ⑤ Áreas Verdes
- ⑥ Humedal Artificial
- ⑦ Explanada de Eventos
- ⑧ Pista Bicicross
- ⑨ Equipamiento Deportivo

Figura 27 Propuesta de Plan Maestro Club Hípico; Fuente: Google Earth, edición propia

Se proponen las siguientes imágenes objetivo para el Parque Club Hípico



Figura 28 Fuente: Archdaily.mx; OMA/Jason Long Puente-Parque en 11th Street, Washington D.C.



Figura 29 Fuente: Researchgate.net; Bypass efficient Wetland Yun-Fang Ning et. all

ANÁLISIS FODA

Para una revisión cualitativa de la propuesta de negocio, se desarrolla un análisis de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas que se generan a partir del proyecto y poder considerar así la factibilidad del mismo desde un punto de vista de su aporte tanto a los propietarios como a la ciudad más allá de lo numérico. Se trata pues de una revisión en lo esencial del proyecto.

Fortalezas:

- La posibilidad de rentabilizar un predio que se encuentra en desuso a través de la aplicación de una normativa especial, y que de otra manera no se explota ni como área verde, ni como equipamiento deportivo (su actual uso según el PRC vigente)
- Mejorar el entorno urbano y la calidad de vida de la ciudad al entregar un área verde con programa, que invite a su uso, lo que deriva en mayor seguridad y mejor calidad de vida.
- La posibilidad de desarrollar el proyecto en etapas

Oportunidades:

- La amplia variedad de alternativas de usos y/o proyectos que se pueden ejecutar en el tiempo plantea una importante diversificación del riesgo por un lado y por otro la posibilidad de evaluar diferentes opciones considerando los posibles cambios regulatorios, o las presiones sociales que pudieran suscitarse, variando la naturaleza de los proyectos de cada etapa internalizando las amenazas externas.
- La consolidación de un área verde y su apertura a la comunidad generaría condiciones de flujo y seguridad que aumentarían la calidad de vida de los barrios circundantes aumentando de manera importante su valor y estimulando el crecimiento demográfico de la zona (acorde a lo establecido en el PRC).

Debilidades:

- El proyecto responde a una intención de explotar un sitio hoy en desuso, que pertenece a un gran número de socios, donde pudiera darse el caso que no todos necesariamente apoyen la enajenación del activo.
- Ante la posibilidad de separar el proyecto en varias etapas y diversos compradores, la consolidación y mantención del parque puede requerir esfuerzos (costos) adicionales para su operación.

Amenazas:

- Aun cuando el proyecto plantea la consolidación de un área verde que se entregaría a la comunidad, existe la posibilidad que los vecinos no concuerden con el hecho de desafectar parte del terreno con fines comerciales y así como ocurrió con el proyecto del 2018 (Bresciani, 2018), la colectividad puede presionar con gran fuerza y finalmente desincentivar el desarrollo del proyecto.
- Dados los altos costos de ejecución (mayormente por el tamaño de los proyectos), y la falta de profundidad del mercado, pudiera generar riesgos mayores en términos del éxito comercial por el valor de venta del proyecto, lo que obligaría a evaluar el proyecto en términos económicos con un escenario relativamente ácido y con un costo del riesgo mayor.

Conclusiones FODA:

Si bien las amenazas (poca profundidad del mercado) y las debilidades (altos costos de mantención y administración de la consolidación del parque) presentan un escenario complejo, las fortalezas y oportunidades del proyecto siguen representando una importante utilidad para los propietarios y ciertamente se presenta como una gran oportunidad de mejorar el entorno urbano y la calidad de vida de los habitantes, por lo que, dada la revisión del análisis FODA, el proyecto tiene las condiciones, la factibilidad y la oportunidad por lo que se sugiere avanzar con el proyecto como se presenta en el presente ejercicio.

ESTUDIO DE CABIDA

Entendiendo que el Artículo 2.1.31 de la O.G.U.C. permitiría desafectar una parte del predio, se asumirá como nueva normativa la regulación más desfavorable de aquellas que colinden con el predio. Al revisar el Plan Regulador Comunal (PRC), se reconoce que la normativa circundante al sector es la, ZMC-1 o Zona Mixta Corredores 1,

Artículo 4.4 ZMC-1 Zona Mixta de Corredores 1

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
RESIDENCIAL	
EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO
De las clases:	De las clases:
	<u>Científico</u>
<u>Comercio</u> : centros comerciales, locales comerciales, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, ferias	<u>Comercio</u> : grandes tiendas, discotecas, bares, cabaret
<u>Culto y Cultura</u>	
<u>Deporte</u> : clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, recintos destinados al deporte y a la actividad física	<u>Deporte</u> : estadios, centros deportivos, medialunas, autódromos, saunas, baños turcos
<u>Educación</u> : liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades	<u>Educación</u> : Institutos o centros de rehabilitación conductual.
	<u>Esparcimiento</u>
<u>Salud</u> : hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación	<u>Salud</u> : cementerios, crematorios
<u>Seguridad</u> : unidades policiales, cuarteles de	<u>Seguridad</u> : cárceles, cuarteles y bases militares
Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
bomberos	
<u>Servicios</u>	
<u>Social</u>	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:
	<u>Industria</u>
<u>Talleres</u> : del tipo inofensivo	<u>Talleres</u> : de los tipos molestos, peligrosos, contaminantes
	<u>Almacenamiento</u>
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA
<u>De Transporte</u> : del tipo terminal de locomoción colectiva urbana e interurbana	<u>De Transporte</u> : estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre del tipo depósitos de camiones, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
<u>Sanitaria</u> plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable y de aguas lluvias.	<u>Sanitaria</u> plantas de captación y/o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos
<u>Energética</u> : centrales de distribución de energía eléctrica; centrales de generación o distribución de gas, telecomunicaciones, gaseoductos	<u>Energética</u> : plantas o centrales de generación eléctrica
AREAS VERDES	
ESPACIO PÚBLICO	
Superficie de subdivisión predial mínima:	150 m ²
Densidad Bruta:	500 Hab./Ha.
Sistema de agrupamiento de la edificación:	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de la edificación:	21 m / 6 pisos
Coefficiente de constructibilidad:	Residencial: 3.0 Otros: 2.0
Coefficiente de ocupación de suelo:	Residencial: 0,75 Actividades productivas: 0.6 Otros: 1.0

Tabla 14 Ordenanza Local “Modificación Plan Regulador Comunal de Punta Arenas”; Fuente: (Municipalidad de Punta Arenas, 2019), edición propia

La normativa de la zona permitiría usos más diversos como comercio y otros en donde la ocupación de suelos para usos no residenciales ni actividades productivas alcanzaría el coeficiente 1 (100% de ocupación del suelo) mientras que la constructibilidad para usos no residenciales sería de 2.0 con una altura máxima de 21 metros desde el sobre el Nivel de Terreno o un máximo de 6 pisos, en tanto permite todos los sistemas de agrupación (aislado, pareado y continuo).

Para proceder al estudio de cabida, a la superficie total del terreno desafectado (31.508,82 m²) como se muestra en la Figura 23 se descuenta la superficie utilizada por la apertura de vías peatonales al parque (ver figura 24) quedando finalmente una superficie total a intervenir de 28.607,20 m², dividida en 4 sub-predios:

ZONA	CONDICIONES		NORMATIVA	INDICE	Q	PERMITIDO	EXPLOTADO
HOTEL	Superficie	5.218,53	Co de Ocupación	1	5.218,53	5.218,53	9.132
	A.V. a consolidar	20.874	Co de Constructibilidad	2	10.437,06	10.437,06	
	Costo Sobre NTN	28 UF/m ²	Altura Máx	21/6P	6	6	
	Costo Bajo NTN	16 UF/m ²	Rasante	OGUC	60		
			Estacionamientos	1 / 4 camas			
			Aislado				
			Agrupamiento	Pareado			
				Cont			
Mercado Gastronomico	Superficie	8.626,59	Co de Ocupación	1	8.626,59	8.627	12.940
	A.V. a consolidar	34.506	Co de Constructibilidad	2	17.253,18	17.253	
	Costo Sobre NTN	24 UF/m ²	Altura Máx	21/6P			
	Costo Bajo NTN	14 UF/m ²	Rasante	OGUC			
			Estacionamientos	1 / 30 m2			
			Aislado				
			Agrupamiento	Pareado			
				Cont			
Multicine - Teatro	Superficie	10.783,95	Co de Ocupación	1	10.783,95	10.784	15.098
	A.V. a consolidar	43.136	Co de Constructibilidad	2	21.567,90	21.568	
	Costo Sobre NTN	24 UF/m ²	Altura Máx	21/6P			
	Costo Bajo NTN	14 UF/m ²	Rasante	OGUC			
			Estacionamientos	1 / 30			
			Aislado				
			Agrupamiento	Pareado			
				Cont			
C. Innova / Cowork	Superficie	3.978,12	Co de Ocupación	1	3.978,12	3.978	5.569
	A.V. a consolidar	15.912	Co de Constructibilidad	2	7.956,24	7.956	
	Costo Sobre NTN	28 UF/m ²	Altura Máx	21/6P			
	Costo Bajo NTN	16 UF/m ²	Rasante	OGUC			
			Estacionamientos	1 / 30 m2			
			Aislado				
			Agrupamiento	Pareado			
				Cont			
TOTAL TERRENO	183.829,4						100%
TOTAL OCUPACIÓN	28.607						15,6%
TOTAL A EXPLOTAR	42.739						1,49

Tabla 15 Estudio de Cabida; Fuente: Elaboración propia

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Obtenido el estudio de cabida, se elabora una evaluación estática del proyecto para revisar a modo grueso, si el proyecto resulta atractivo, en términos económicos para los propietarios del terreno, que, de ser atractivo (o estar dentro de los parámetros esperables) darían el puntapié inicial para avanzar con el proyecto hacia un estudio y propuesta más desarrollados.

EVALUACIÓN ECONÓMICA PROYECTO CH PUNTA ARENAS					
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN					
ITEM	SUP	UN	(UF/m ²)	TOTAL	%
Construcción sobre NTN	57.214	m ²	26	UF 1.487.574	63%
Construcción bajo NTN	17.642	m ²	16	UF 282.273	12%
Areas Verdes	155.222	m ²	3,5	UF 543.278	23%
Contingencias	230.079	m ²	0,15	UF 34.512	1%
TOTAL CONSTRUCCIÓN	230.079	m²		UF 2.347.637	100%
COSTOS PROFESIONALES					
ITEM	Q	UN	(UF/Un)	TOTAL	
Arquitectura	41.435	m ²	0,7	UF 29.004	19%
Especialidades	74.856	m ²	0,2	UF 14.971	10%
Cálculo y suelo	74.856	m ²	0,15	UF 11.228	8%
ITO	96	Mes	150	UF 14.400	10%
PM	1.487.574	Costo	3%	UF 44.627	30%
Legales y adm.	1.769.847	Costo	1%	UF 17.698	12%
DDMM	1.769.847	Costo	1%	UF 17.698	12%
TOTAL PROFESIONALES	5.218.512			UF 149.628	100%
COSTOS GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN					
ITEM	Q	UN	(UF/Un)	TOTAL	
Gastos Inmobiliarios	2.313.125	Costo	3%	UF 69.394	33%
Post Venta	1.487.574	Costo	2%	UF 29.751	14%
Corretaje	3.922.535	Costo	2%	UF 78.451	38%
Publicidad	1.487.574	Costo	2%	UF 29.751	14%
TOTAL GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	9.210.808			UF 207.347	100%

Tabla 16 Evaluación estática; Fuente: Elaboración propia

COSTOS FINANCIEROS					
ITEM	COSTO	UN	(UF/Un)	TOTAL	
Interés crédito	UF 2.347.637	Costo	4,50%	UF 105.644	99%
Costos Credito	UF 105.644	Costo	1%	UF 1.056	1%
TOTAL FINANCIEROS	2.453.281			UF 106.700	100%
COSTOS TERRENO					
ITEM	SUP	UN	(UF/Un)	TOTAL	
Terreno	UF 183.829	m ²	1	UF 183.829	100%
TOTAL TERRENO	183.829			UF 183.829	100%
IVA					
ITEM	SUP	UN	(UF/Un)	TOTAL	
TOTAL IVA		0	1	19%	270.801
					100%
VENTAS X FASE					
ITEM	SUP	UN	(UF/Un)	TOTAL	
Fase A HOTEL	11.276	m ²	105	UF 1.183.954	30%
Fase B MERCADO GATRONÓMICO	17.253	m ²	60	UF 1.035.191	26%
Fase C CENTRO EVENTOS	21.568	m ²	55	UF 1.186.235	30%
Fase D COWORK	7.956	m ²	65	UF 517.156	13%
TOTAL VENTAS	58.053			UF 3.922.535	100%

TOTAL EGRESOS UF 3.265.943

TOTAL INGRESOS UF 3.922.535

UTILIDAD APARENTE UF 656.592

ROI 20,1%

Tabla 17 Evaluación estática; Fuente: Elaboración propia

Para desarrollar la evaluación, se levantaron precios de mercado para la construcción (primer trimestre de 2022) en la región a través de consultas directas a distintas constructoras de la zona, los precios de venta se tomaron como referencias valores publicados en portales de venta inmobiliaria por internet (dado que el mercado de ciertos productos no tiene profundidad suficiente en la ciudad de Punta Arenas, se asumieron costos de Santiago con algún grado de castigo). Respecto a los valores de profesionales y entidades gubernamentales, se utilizaron costos y valores de mercado en Santiago.

PRECIOS INMOBILIARIOS				
Nº		FUENTE	SITIO	UF/m ²
1	Comercio	TOCTOC	https://www.toctoc.com/resultados/mapa/compra/localcomer	70
2	Oficina	TOCTOC	https://www.toctoc.com/resultados/mapa/compra/oficina/ma	20,4
3	Comercio	ARECHETA PROP	https://www.propiedadesarecheta.cl/propiedades/gran-propie	31,8
4	Oficina	ARECHETA PROP	https://www.propiedadesarecheta.cl/propiedades/centro-de-	33,3
5	Terreno	DOOMOS	https://www.doomos.cl/de/1723122_se-vende-excelente-prec	7
6	Comercio	MASTER PROP	https://masterspropiedades.cl/property-detail.php?id=1436	16
7	Comercio	MASTER PROP	https://masterspropiedades.cl/property-detail.php?id=1437	34,9
8	Oficina	MASTER PROP	https://masterspropiedades.cl/property-detail.php?id=1400	69,5
9	Comercio	ECONOMICOS EL MERCURIO	https://www.economicos.cl/propiedades/venta-de-propiedad	24,8
10	Oficina	ECONOMICOS EL MERCURIO	https://www.economicos.cl/propiedades/edificio-comercial-n	43
11	Hotel	ARECHETA PROP	https://www.propiedadesarecheta.cl/propiedades/hostal-chap	45
12	HOSTAL	ECONOMICOS EL MERCURIO	https://www.economicos.cl/propiedades/hostal-en-el-centro-	35,5

Tabla 18 Levantamientos precios activos comerciales; Fuente: Elaboración propia.

La evaluación estática finalmente, arroja resultados sumamente interesantes desde un punto de vista grueso del negocio, donde se presenta un retorno sobre la inversión (**ROI** por sus siglas en inglés) de más de un **20%** con un aproximado de **UF 656.592** después de IVA, lo que lo presenta como un proyecto de una alta rentabilidad para los propietarios, que mantienen un activo que no otorga rentabilidades (ver Estado de situación financiera en tabla 1) y que de otro manera no permite la explotación inmobiliaria.

La recomendación, en vista de los antecedentes ofrecidos y el ejercicio grueso desarrollado sería entonces, avanzar con el proyecto.

Para una segunda revisión, se tomará uno de los sub predios y se desarrollará en términos de cabida y análisis económico para confirmar los retornos con una evaluación dinámica que permita verificar de modo más acucioso el desempeño de un proyecto inmobiliario comercial específico, para cuyo caso, como indica el comentado Artículo 2.1.31 de la O.G.U.C. se deberá además considerar la materialización y mantención de a lo menos 4 veces la superficie utilizada por el proyecto, se propone, para efectos de este estudio, avanzar con el predio propuesto para hotel en Avenida Manuel Bulnes esquina Club Hípico.

9. EVALUACIÓN PARA UN HOTEL

El ejercicio de verificación de la rentabilidad del proyecto se desarrollará como ya se ha establecido en la esquina sur poniente del proyecto, en el sub-paño propuesto para la instalación de un Hotel, para lo cual se solicita el Certificado de Informaciones Previas (CIP) del predio ubicado en Avenida Manuel Bulnes número 0399.

Formulario 5.2

S.C.I.P. - 1.4.4

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS



DIRECCIÓN DE OBRAS - ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE:
Punta Arenas
REGIÓN: Magallanes y de la Antártica Chilena

URBANO RURAL

CERTIFICADO N°	01051
FECHA CERTIFICADO	19-08-2021
SOLICITUD N°	2021/01051
FECHA SOLICITUD	18-08-2021

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE AVENIDA PRESIDENTE MANUEL BULNES					
LOTEO	5 DE ABRIL	MANZANA	3006	LOTE	13
ROL S.I.I. N°	3006-013	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°			0399

2.- INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	Sin información	FECHA	
PLAN REGULADOR COMUNAL	RESOLUCIÓN N° 81	FECHA	28-12-2016
PLAN SECCIONAL	Sin información	FECHA	
PLANO SECCIONAL	Sin información	FECHA	
OTROS(Especificar)		FECHA	
OTROS(Especificar)		FECHA	
ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
<input type="radio"/>	URBANA	<input type="radio"/>	EXTENSION URBANA
<input type="radio"/>		<input type="radio"/>	RURAL

3.- DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCION N°	Sin información
FECHA	

4.- Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.) SI NO

5.- NORMAS URBANISTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1.- USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	ZMC-1
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:	
RESIDENCIAL	
EQUIPAMIENTO	
De las clases:	
Comercio: centros comerciales, locales comerciales, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, ferias	
Culto y Cultura	
Deporte: clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, recintos destinados al deporte y a la actividad física	
Educación: liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades	
Salud: hospitales, clínicas, policlinicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación	
Seguridad: unidades policiales, cuarteles de bomberos	
Servicios	
Social	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:	
Talleres: del tipo inofensivo	
INFRAESTRUCTURA	
De Transporte: del tipo terminal de locomoción colectiva urbana e interurbana	
Sanitaria plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable y de aguas lluvias.	
Energética: centrales de distribución de energía eléctrica; centrales de generación o distribución de gas, telecomunicaciones, gaseoductos	
ÁREAS VERDES	
ESPACIO PÚBLICO	
USOS EXCLUIDOS:	

Tabla 19 Certificado Informaciones Previas 1051/21; Fuente: DOM de Punta Arenas.

EQUIPAMIENTO				
De las clases:				
Científico				
Comercio: grandes tiendas, discotecas, bares, cabaret				
Deporte: estadios, centros deportivos, medialunas, autódromos, saunas, baños turcos				
Educación: Institutos o centros de rehabilitación conductual.				
Esparcimiento				
Salud: cementerios, crematorios				
Seguridad: cárceles, cuarteles y bases militares				
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:				
Industria				
Talleres: de los tipos molestos, peligrosos, contaminantes				
Almacenamiento				
INFRAESTRUCTURA				
De Transporte: estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre del tipo depósitos de camiones, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios				
Sanitaria plantas de captación y/o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos				
Energética: plantas o centrales de generación eléctrica				
USO DE SUELO		USOS PERMITIDOS		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
150 M2	500 Hab/Ha	21 M/ 6 PISOS	AISLADO, PAREADO, CONTINUD	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
RESIDENCIAL: 3.0 OTROS: 2.0	RESIDENCIAL: 0.75; ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: 0.6; OTROS: 1.0	---	---	---
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS		OCHAVOS
---	---	ALTURA	% TRANSPARENCIA	---
---	---	---	---	---
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS				

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art.2.2.5, N° 2 O.G.U.C.)				
AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCION	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL	
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
5.2.- LINEAS OFICIALES				
POR CALLE			TIPO DE VIA	
AVENIDA MANUEL BULNES			TRONCAL	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	VARIABLE	ANTEJARDÍN	VER ZONA
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	VARIABLE	CALZADA	VARIABLE
POR CALLE			TIPO DE VIA	
CLUB HÍPICO			COLECTORA-DISTRIBUIDORA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	VARIABLE	ANTEJARDÍN	VER ZONA
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA	VARIABLE	CALZADA	VARIABLE
POR CALLE			TIPO DE VIA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA	
POR CALLE			TIPO DE VIA	
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.		ANTEJARDÍN	
	DISTANCIA L.O. A EJE CALZADA		CALZADA	
5.3.- AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA				
LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (Art. 59)			<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
PARQUE	<input type="checkbox"/>	VALIDAD	<input type="checkbox"/>	ENSANCHE
				APERTURA
DE LAS SIGUIENTES VIAS				
NOTA 1: SEGÚN RESOLUCIÓN EXENTA N° 901 DEL 31.12.2015, LA VÍA QUE ENFRENTA AL PREDIO CONFORMA PARTE DE LA RED VIAL BÁSICA				
GRAFICACION DEL AREA AFECTA A UTILIDAD PUBLICA CON INDICACION DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES(parque / vialidad)				

Tabla 20 Certificado Informaciones Previas 1051/21; Fuente: DOM de Punta Arenas.

PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (Art. 2.2.4)			
OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)			
PLANOS O PROYECTOS			
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentación	<input checked="" type="checkbox"/> Gas		
<input checked="" type="checkbox"/> Agua Potable	<input checked="" type="checkbox"/> Telecomunicaciones		
<input checked="" type="checkbox"/> Alcantarillados de Aguas Servidas	<input checked="" type="checkbox"/> Plantaciones y obras de ornato		
<input checked="" type="checkbox"/> Evacuación de Aguas Lluvias	<input type="checkbox"/> Obras de defensa del terreno		
<input checked="" type="checkbox"/> Electricidad y/o Alumbrado Público	<input type="checkbox"/> Otros (especificar)		
6.- CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN			
ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	<input checked="" type="checkbox"/> EJECUTADA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
	<input type="checkbox"/> RECIBIDA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
	<input type="checkbox"/> GARANTIZADA	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
7.- DOCUMENTOS ADJUNTOS			
<input type="checkbox"/> PLANO DE CATASTRO	<input type="checkbox"/> PERFILES DE CALLES	<input checked="" type="checkbox"/> ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.	
NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial. O a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio. Deberá presentar medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno (Art. 5.1.15 Y Art. 3.1.4 OGUC)			
8.- PAGO DE DERECHOS			\$7824
TOTAL DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N°9 L.G.U.C.)	N°	FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL / COD. AUTORIZACION	N° 949487	FECHA	09-07-2021
NOTAS: (SOLO PARA SITUACIONES ESPECIALES DE LA AUTORIZACIÓN) VER ANEXO DE ESTACIONAMIENTOS ART 6 ORDENANZA PRC			

ASC/CMV/aab

ALEX SALDIVIA CARRASCO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
FIRMA Y TIMBRE

Tabla 21 Certificado Informaciones Previas 1051/21; Fuente: DOM de Punta Arenas.

El CIP obtenido, valida lo dispuesto en el Plan Regulador Comunal (PRC) en cuanto a Coeficiente de ocupación, coeficiente de constructibilidad, alturas, etc. (ver tabla 14). Luego, se debe considerar lo establecido en el Artículo 2.1.31 respecto a “la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie utilizada por el proyecto” (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2022), por lo que, para efectos del presente ejercicio, se deberá considerar una superficie de 5.218,53 m² del predio a explotar y una superficie de 20.874 m² de áreas verdes a consolidar.

ESTUDIO DE CABIDA HOTEL



Figura 30 Áreas a intervenir en el proyecto; Fuente: Imagen base Google Earth, plano elaboración propia

Se propone, para cumplir con lo establecido en la O.G.U.C y para presentar un área verde contenida y coherente, materializar una superficie de 9.179,09 m² como parque por la calle Club Hípico y además materializar (como espacio recreativo/deportivo) la que fuera la Elipse de carreras con 14.367,42 m², a modo también de reminiscencia de lo que hubo en el terreno originalmente. El área final para consolidar entre parque y elipse alcanza un total de 23.547,51 m², es decir, un 13% más de lo requerido por la normativa.

Luego, un estudio de cabida detallado del predio a desarrollar indicará los calores finales a los que se puede alcanzar para la explotación, se levanta una cabida planimétrica y una cabida numérica del predio a intervenir.

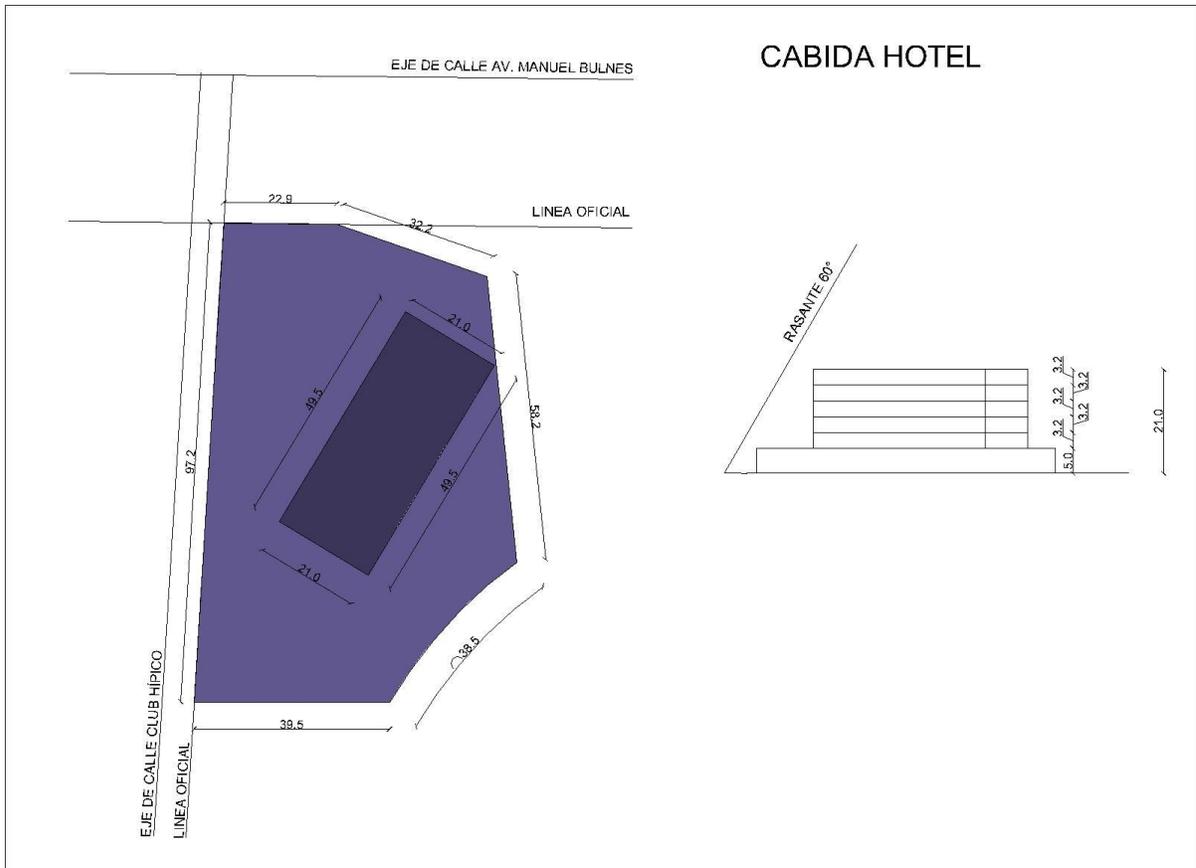


Figura 31 Cabida para Hotel; Fuente: Elaboración propia

	CONDICIONES		NORMATIVA	INDICE	Q	TOTAL PERMITIDO
CABIDA HOTEL	Superficie	5.218,53	Co de Ocupación	1	5.218,53	5.218,53
	Frente calle		Co de Constructibilidad	2	10.437,06	10.437,06
	Frente calle 2		Altura Máx	21/6P	6	6
	A.V. a consolidar	20.874,12	Rasante	OGUC	60	
	Costo Sobre NTN	28	Estacionamientos	1 / 4 camas		
	Costo Bajo NTN	16	Agrupamiento	Aislado Pareado Cont		
	PROPUESTA	Q	TOTAL			
	Piso retranqueado	1.043,7	5.219			
	Súp Útil / piso	782,8	3.914			
	Hab / piso	22	112			
Sup arrendable	3.914	7.828				
Estacionamientos	56	909				

Tabla 22 Estudio de Cabida para Hotel; Fuente: Elaboración propia

Respecto de la cabida, se asumen los siguientes parámetros:

- Superficie útil (Arrendable) equivale al 75% de la superficie total de cada piso, liberando el resultante para pasillos, ascensores, espacios de operación (cuarto de blancos u otros) y estructura.
- Superficie de estacionamientos se calcula como 12,5 m² por unidad más un adicional de un 30% para efectos de circulaciones en el subterráneo.
- En cuanto a las superficies de las habitaciones, se sume un promedio por habitación de 35 m².
- La cantidad de estacionamientos (1 cada 4 camas) se calcula sobre la base de que, en promedio, todas las habitaciones cuentan con 2 camas.

Todo lo anterior arroja los siguientes resultados (según se observa en Tabla 22):

- Superficie total para explotar = 7.828 m²
- 1° piso servicios generales (Recepción, restaurant, piscina etc.) = 3.914 m² (explotables)
- 5 pisos de habitaciones = 3.914 m² (arrendables)
- 22 habitaciones por piso = 782.2 m²
- 112 habitaciones en total.
- 56 estacionamientos en total.

CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO

Respecto del levantamiento de la oferta hotelera de Punta Arenas (ver tabla 10) se hace un barrido a los precios y tipos de habitación, además, se filtró aquellos que entregaban información sobre las superficies por habitación, obteniendo la siguiente tabla:

OFERTA HOTELERA II						
TIPO	NOMBRE	UBICACIÓN	HABITACIÓN	VALOR/NOCHE	m ²	CLP/m ²
4*	ALMASUR (REY DON FELIPE)	Armando Sanhueza 965	2 ESTANDAR	\$ 88.148	24	\$ 3.673
			2 SUPERIOR	\$ 186.091	30	\$ 6.203
			SUITE	\$ 244.856	35	\$ 6.996
4*	DREAMS DEL ESTRECHO	Libertador Bernardo O'Higgins 1235	SIMPLE	\$ 122.451	40	\$ 3.061
			SUITE	\$ 134.708	72	\$ 1.871
			2 ESTANDAR	\$ 101.150	30	\$ 3.372
			2 SUPERIOR	\$ 111.265	30	\$ 3.709
4*	CABO DE HORNOS	Benjamín Muñoz Gamero 1039	2 ESTANDAR	\$ 103.028	22	\$ 4.683
			3 ESTANDAR	\$ 123.634	28	\$ 4.416
4*	LOS NAVEGANTES	José Menéndez 647	SIMPLE	\$ 53.550	20	\$ 2.678
			2 ESTANDAR	\$ 69.020	20	\$ 3.451
			2 SUPERIOR	\$ 76.160	22	\$ 3.462
			3 ESTANDAR	\$ 80.920	22	\$ 3.678
4*	JOSÉ NOGUERA	Bories 967	3 SUPERIOR	\$ 95.200	35	\$ 2.720
			SIMPLE	\$ 99.987	15	\$ 6.666
			2 ESTANDAR	\$ 106.046	20	\$ 5.302
			2 SUPERIOR	\$ 115.830	25	\$ 4.633
			SUITE	\$ 143.107	30	\$ 4.770

Tabla 23 Levantamiento precios y superficies hoteleras en Punta Arenas; Fuente: Elaboración propia.

Con lo anterior, se desarrolla un análisis de datos en Excel que arroja los siguientes resultados:

SUPERFICIE		CLP/m ²	
Media	28,89	Media	4.186
Error típico	2,96	Error típico	332,0
Mediana	26,5	Mediana	3.694
Moda	30	Moda	#N/D
Desviación estándar	12,5	Desviación estándar	1409
Varianza de la muestra	157	Varianza de la muestra	1.983.908
Curtosis	8,37	Curtosis	-0,21
Coefficiente de asimetría	2,55	Coefficiente de asimetría	0,60
Rango	57	Rango	5.125
Mínimo	15	Mínimo	1.871
Máximo	72	Máximo	6.996
Suma	520	Suma	75.343
Cuenta	18	Cuenta	18

Tabla 24 Análisis de Datos precios/Superficie; Fuente: Elaboración propia

Se desarrolla además una nube de puntos con el fin de establecer el precio promedio por habitación a través de la solución de la ecuación polinómica:

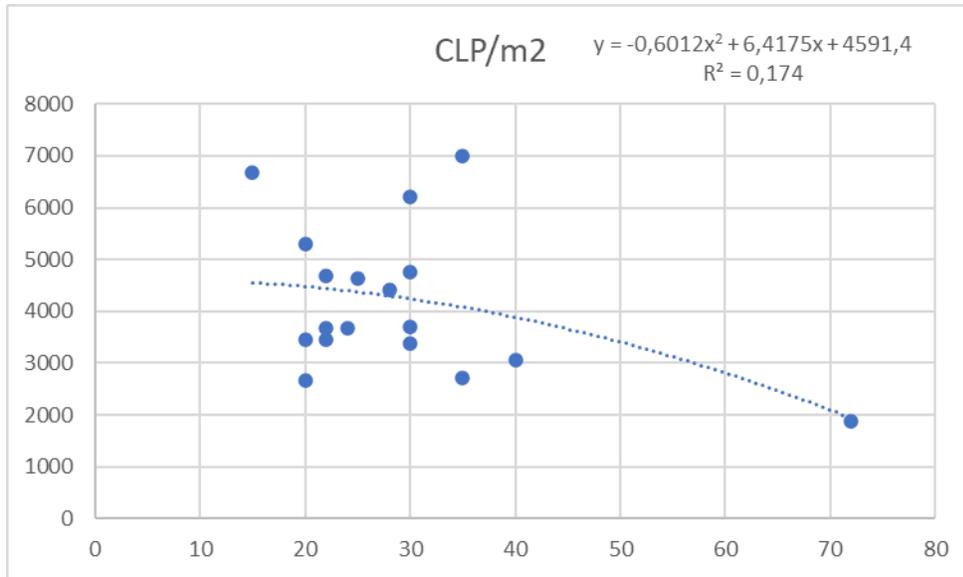


Tabla 25 Nube de puntos CLP/m2 de las habitaciones; Fuente: Elaboración propia

Para despejar el valor en pesos chilenos por metro cuadrado, se despeja la variable Y en la ecuación de la tabla, donde X se reemplaza por 35 (superficie promedio por habitación):

$$Y = 0,6012 \cdot (35)^2 + 6,4175 \cdot (35) + 4591,4$$

Lo que arroja un valor de CLP\$ 4.080 por m² de habitación, que se traduce en un valor promedio de CLP\$142.784 por habitación.

A modo de revisión y para contrastar con el escenario local, se comparan los valores obtenidos con el boletín encuesta mensual de alojamiento turístico del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) desde donde además se obtienen otros datos relevantes como la tasa de ocupación en habitaciones, el RevPAR (Revenue Per Available Room) o ingreso por habitación disponible, el ADR (Average Daily Rate) o tarifa promedio diaria que nos darán un lugar para comparar con el escenario local completo respecto de la actividad hotelera en Punta Arenas.

Tasa de ocupación en habitaciones

Total nacional

En febrero de 2022 la tasa de ocupación en habitaciones⁵ a nivel nacional fue 50,6%, expandiéndose 14,99pp. en doce meses.

Por región

La mayor tasa de ocupación en habitaciones se registró en la Región de Tarapacá (74,1%), seguida por la Región de Los Lagos (60,4%).

Los principales aumentos en doce meses se observaron en las regiones de Los Lagos (31,19pp.) y Magallanes y la Antártica Chilena (28,19pp.). Por otra parte, no se registraron descensos en la tasa de ocupación en habitaciones en relación al mismo mes del año anterior.

■ Ranking regional de tasa de ocupación en habitaciones Indicadores y variaciones 12 meses febrero 2022

Ranking	Región	Tasa (%)	Var. 12 meses (pp.)*
	Total nacional	50,6	14,99
1	Tarapacá	74,1	8,13
2	Los Lagos	60,4	31,19
3	Los Ríos	53,3	13,95
4	Coquimbo	52,3	7,85
5	Metropolitana	51,2	21,21
6	Magallanes	50,5	28,19
7	La Araucanía	50,2	15,70
8	Ñuble	49,3	6,07
9	Antofagasta	47,9	12,32
10	O'Higgins	47,4	7,28
11	Atacama	46,9	6,40
12	Valparaíso	46,8	8,59
13	Maule	46,4	13,48
14	Arica y Parinacota	43,8	25,21
15	Biobío	43,6	6,09
16	Aysén	36,4	12,61

(*). Dado que la tasa de ocupación en habitaciones es un porcentaje, la variación en doce meses se explica por la diferencia entre las dos tasas, expresada en puntos porcentuales.

Tabla 26 Tasa de Ocupación hotelera; Fuente INE (Instituto Nacional de Estadísticas, 2022)

RevPAR Ingreso por habitación disponible

Total nacional

Durante febrero de 2022 los establecimientos de alojamiento turístico anotaron un RevPAR nacional de \$31.529, aumentando 75,4% en doce meses⁶.

Por región

Los mayores RevPAR se registraron en las regiones de Magallanes y la Antártica Chilena (\$47.037), Los Lagos (\$45.889) y Tarapacá (\$40.632).

Los mayores incrementos en el período de análisis se presentaron en las regiones de Los Lagos (253,7%) y de Magallanes y la Antártica Chilena (243,4%). En tanto, no se registraron regiones con descensos en RevPAR en el mes de análisis.

■ Ranking regional de RevPAR Indicadores y variaciones 12 meses febrero 2022

Ranking	Región	RevPAR (pesos chilenos corrientes)	Var. 12 meses (%)
	Total nacional	31.529	75,4
1	Magallanes	47.037	243,4
2	Los Lagos	45.889	253,7
3	Tarapacá	40.632	29,4
4	Valparaíso	37.004	34,4
5	Coquimbo	32.842	32,1
6	Ñuble	32.352	64,7
7	Los Ríos	30.677	57,7
8	La Araucanía	30.664	75,8
9	Antofagasta	29.501	90,6
10	Metropolitana	28.957	114,8
11	Maule	24.154	59,8
12	O'Higgins	21.853	10,3
13	Biobío	21.224	38,9
14	Aysén	20.295	88,4
15	Atacama	20.093	27,4
16	Arica y Parinacota	17.790	158,6

⁵El resultado considera la ocupación de todos los días de funcionamiento (no solo el fin de semana) para la población en estudio.

⁶Las variaciones porcentuales de los indicadores RevPAR y ADR se realizaron a precios corrientes entre los períodos de comparación.

Tabla 27 Ingreso por Habitación disponible; Fuente INE (Instituto Nacional de Estadísticas, 2022)

ADR - Tarifa promedio diaria

Total nacional

En febrero de 2022 los establecimientos de alojamiento turístico presentaron un ADR de \$62.342 a nivel nacional, aumentando 23,4% en doce meses.

Por región

Los mayores ADR se consignaron en las regiones de Magallanes y la Antártica Chilena (\$93.151), Valparaíso (\$79.037) y Los Lagos (\$75.952).

Los principales incrementos en el ADR en doce meses se registraron en las regiones de Los Lagos (71,1%) y de Magallanes y la Antártica Chilena (51,7%), mientras que el único descenso se presentó en la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins (-6,6%).

■ Ranking regional de ADR Indicadores y variaciones 12 meses febrero 2022

Ranking	Región	ADR (pesos chilenos corrientes)	Var. 12 meses (%)
	Total nacional	62.342	23,4
1	Magallanes	93.151	51,7
2	Valparaíso	79.037	9,7
3	Los Lagos	75.952	71,1
4	Ñuble	65.579	44,4
5	Coquimbo	62.771	12,3
6	Antofagasta	61.554	41,6
7	La Araucanía	61.083	20,8
8	Los Ríos	57.526	16,4
9	Metropolitana	56.512	25,9
10	Aysén	55.798	23,1
11	Tarapacá	54.804	15,2
12	Maule	52.070	13,4
13	Biobío	48.674	19,5
14	O'Higgins	46.059	-6,6
15	Atacama	42.817	10,0
16	Arica y Parinacota	40.632	9,7

Tabla 28 Tarifa promedio diaria; Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadísticas, 2022)

Según el informe del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), en Magallanes la tasa de ocupación hotelera alcanza el 50,5% (un índice aún se muestra golpeado por la pandemia y sus restricciones), mientras que el ingreso por habitación disponible llega a los CLP\$ 47.037 netos y la tarifa promedio diaria de la región logra los CLP\$ 93.151 netos, lo que establece que la tarifa promedio proyectada según el análisis levantado en terreno respecto a los hoteles de 3, 4 y 5 estrellas hace sentido toda vez que se ubica un 35% sobre el precio promedio según el INE, y en línea con los hoteles del nicho de mercado.

PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO

Para la planificación de este proyecto se propone levantar un cronograma inclusivo y comprensivo, que intente abarcar todas las tareas (con sus respectivos tiempos de ejecución) que entendemos puedan llegar a formar parte del proceso de este proyecto. Se desarrolla la siguiente carta Gantt:

	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras
1	PROYECTO CH PUNTA ARENAS ETAPA 1 (HOTEL)	992 días	
2	Kick off proyecto	0 días	
3	Levantamiento de Requerimientos	35 días	2
4	Definición de los requerimientos espaciales de proyecto	10 días	2
5	Definición de requerimientos técnicos del proyecto	15 días	4
6	Definición de presupuesto preliminar	10 días	4;5
7	Definición de Stakeholders y jerarquía	40 días	2
8	Revisión de bases legales de la sociedad	10 días	2
9	Definición de matriz de comunicaciones	5 días	2
10	Definición de asesores técnicos	15 días	5
11	Definición del Encargo	10 días	5
12	Due Diligence técnico	40 días	11
13	Estudio de títulos	25 días	8
14	Estudio de cabida	20 días	11
15	Estudio medioambientales y arqueológicos	35 días	10
16	Estudio factibilidad sanitaria y eléctrica	25 días	10
17	Definición de interventores normativos	10 días	
18	Identificación de SEREMI y Otros	10 días	12;11
19	Definición de Stakeholders externos	10 días	
20	Identificación de Autoridades	5 días	12
21	Identificación de comunidades	10 días	12
22	Proceso de Licitación de Arquitectura	70 días	11
23	Desarrollo de bases de licitación	15 días	11
24	Llamado a licitación	0 días	23
25	Período de consultas	5 días	24
26	Respuestas a consultas	5 días	25
27	Recepción de ofertas	15 días	26
28	Homologación de ofertas	5 días	27
29	Presentación y análisis de ofertas	5 días	28
30	Adjudicación de Licitación	0 días	29
31	Revisión y negociación de contrato	20 días	30
32	Celebración de contrato	0 días	31

Tabla 29 Carta Gantt; Fuente: Elaboración propia

	Nombre de tarea ▼	Duración ▼	Predecesoras ▼
33	▸ Proceso de Licitación de Especialidades	80 días	12
34	Desarrollo de bases de licitación	15 días	12
35	Llamado a licitación	0 días	34
36	Período de consultas	5 días	35
37	Respuestas a consultas	5 días	36
38	Recepción de ofertas	15 días	37
39	Homologación de ofertas	5 días	38
40	Presentación y análisis de ofertas	5 días	39
41	Adjudicación de Licitación	0 días	40
42	Revisión y negociación de contratos	30 días	41
43	Celebración de contrato	0 días	42
44	▸ Desarrollo de proyecto de Arquitectura	115 días	30
45	Desarrollo de Anteproyecto Municipal	40 días	31
46	Dearrollo de lay out	25 días	31
47	Revisión de lay out	10 días	46
48	Desarrollo proyecto final	80 días	47
49	Congelamiento de arquitectura	0 días	48
50	▸ Sensibilización StakeHolders externos	150 días	18;20;21
51	Contacto con Autoridades pertinentes	20 días	18;20;45
52	Seguimiento Sensibilización Autoridades	5 días	51;45
53	Contacto con Comunidades	100 días	21;45FC-40 días
54	Seguimiento Sensibilización comunidades	50 días	53
55	▸ Desarrollo de proyecto de especialidades	85 días	49
56	Desarrollo de proyectos	40 días	49;42
57	Coordinación de proyectos	15 días	56
58	Desarrollo proyectos definitivos	30 días	57
59	Entrega de proyectos	0 días	58
60	▸ Estimación de costos del proyecto	35 días	49;59
61	Cubicación del proyecto	15 días	49;59;6
62	Análisis APU	15 días	61
63	Informe estimación de costos	0 días	62FC+5 días
64	▸ Levantamiento de fondos de construcción	65 días	49;59;63
65	Creación de presentación del proyecto	15 días	49;59;63
66	Presentación de proyecto a inversionistas	30 días	65
67	Acuerdo comercial	15 días	66
68	Proceso de inversión	5 días	67
69	Recepción de Capitales de inversión	0 días	68

Tabla 30 Carta Gantt; Fuente: Elaboración propia

	Nombre de tarea ▼	Duración ▼	Predecesoras ▼
70	▸ Compras y Licitaciones largo plazo	105 días	49;59
71	▸ Licitaciones compras largo plazo (Artículos y equipos de importación)	105 días	49;59
72	Desarrollo de bases de licitación	10 días	49;59
73	Llamado a licitación	0 días	72
74	Período de consultas	10 días	73
75	Respuestas a consultas	7 días	74
76	Recepción de ofertas	10 días	75
77	Homologación de ofertas	5 días	76
78	Presentación y análisis de ofertas	10 días	77
79	Adjudicación de Licitación	0 días	78
80	Compras largo plazo	5 días	79;69
81	▸ Licitaciones actividades anexas (diferentes de la constructora)	72 días	49;59
82	Desarrollo de bases de licitación	10 días	49;59
83	Llamado a licitación	0 días	82
84	Período de consultas	10 días	83
85	Respuestas a consultas	7 días	84
86	Recepción de ofertas	10 días	85
87	Homologación de ofertas	5 días	86
88	Presentación y análisis de ofertas	10 días	87
89	Adjudicación de Licitación	0 días	88
90	Revisión y negociación de contrato	20 días	88
91	Celebración de contrato	0 días	90
92	▸ Proceso de Licitación de Construcción	82 días	49;59;63;69
93	Desarrollo de bases de licitación	10 días	49;59;63;69
94	Llamado a licitación	0 días	93
95	Período de consultas	10 días	94
96	Respuestas a consultas	7 días	95
97	Recepción de ofertas	10 días	96
98	Homologación de ofertas	5 días	97
99	Presentación y análisis de ofertas	10 días	98
100	Adjudicación de Licitación	0 días	99;139
101	Revisión y negociación de contrato	30 días	100
102	Celebración de contrato	0 días	101

Tabla 31 Carta Gantt; Fuente: Elaboración propia

	Nombre de tarea ▼	Duración ▼	Predecesoras ▼
103	▣ Tramitación DIA	305 días	49;59;117
104	Revisión de pertinencia (consulta)	10 días	48
105	▣ Desarrollo de carpeta de tramitación	115 días	49;59;104
111	Ingreso de carpeta de Tramitación	0 días	105
112	Recepción de observaciones de ingreso	60 días	111
113	Corrección de observaciones	60 días	112
114	Ingreso de corrección de observaciones	0 días	113
115	Revisión final DIA	60 días	114
116	Obtención de Certificado de aprobación	0 días	115
117	▣ Tramitación de Anteproyecto	40 días	45
118	Ingreso de anteproyecto a DOM	0 días	45
119	Recepción de observaciones a anteproyecto	15 días	118
120	Corrección de observaciones	10 días	119
121	Ingreso de corrección de observaciones	0 días	120
122	Revisión final de Anteproyecto (DOM)	15 días	121
123	Obtención de Aprobación de Anteproyecto	0 días	122
124	▣ Desratización	35 días	81
125	Trabajos de Desratización	35 días	81
126	Certificado de Desratización	0 días	125
127	▣ Tramitación Municipales Permiso de Demolición	35 días	124;81
128	Desarrollo de carpeta de ingreso	20 días	124;81
129	Ingreso Permiso de Demolición	0 días	128
130	Revisión municipal de permiso	15 días	129
131	Obtención de Permiso de Demolición	0 días	130
132	Consulta abierta a vecinos	60 días	49
133	▣ Tramitación Municipal Permiso de Edificación	90 días	49;59;132
134	Desarrollo de carpeta de ingreso	20 días	49;59;135
135	Informe favorable revisor Independiente	10 días	49;59
136	Ingreso de Solicitud de PE	0 días	134;135
137	Recepción de observaciones a PE	15 días	136
138	Corrección de observaciones	15 días	137
139	Ingreso de corrección de observaciones	0 días	138
140	Revisión final de PE	15 días	139
141	Pago DDMM PE	0 días	140FC+10 días
142	Obtención de Permiso de Edificación	0 días	141FC+5 días

Tabla 32 Carta Gantt; Fuente: Elaboración propia

	Nombre de tarea	Duración	Predecesoras
143	▶ Tramitación permisos de obras preliminares	25 días	134;127
144	▶ Tramitación Permiso de movimiento de tierras	25 días	134
145	Desarrollo de carpeta de ingreso	10 días	134
146	Ingreso Permiso de movimiento de tierras	0 días	145
147	Revisión municipal de permiso	15 días	146
148	Obtención de Permiso de movimiento de tierras	0 días	147
149	▶ Tramitación Permiso de Instalación de Faenas	25 días	127
150	Desarrollo de carpeta de ingreso	10 días	127
151	Ingreso Permiso de instalación de faenas	0 días	150
152	Revisión municipal de permiso	15 días	151
153	Obtención de Permiso de instalación de faenas	0 días	152
154	▶ Obras de Construcción	365 días	133;143
155	Excavaciones y Fundaciones	45 días	143
156	Obra Gruesa	260 días	155
157	Terminaciones	90 días	156FC-60 días
158	Obras Exteriores	60 días	156
159	▶ Certificaciones de obras	30 días	154
160	Certificación Eléctrica	15 días	157
161	Certificación RCI	20 días	158
162	Certificación Leed	30 días	157
163	▶ Tramitación Recepción Final	35 días	154;159
164	Desarrollo de carpeta de Solicitud RF	20 días	159;154
165	Ingreso Solicitud RF	0 días	164
166	Revisión municipal de Solicitud RF	15 días	165
167	Obtención de Recepción Final	0 días	166
168	Entrega de Espacios	30 días	167
169	Proceso de Post Venta	60 días	168
170	Cierre administrativo de proyecto	90 días	163

Tabla 33 Carta Gantt; Fuente: Elaboración propia

La carta Gantt indica una duración estimada de 992 días hábiles (equivalente a 1.388 días corridos) o 3 años y 10 meses, para efectos de la evaluación de este proyecto se considerará un proyecto de 4,5 años de duración para dar espacio a posibles desviaciones y aumentos de plazo por contingencias varias.

(para ver el cronograma en formato Gantt favor revisar anexo 1)

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Para el desarrollo del flujo de caja se usaron los datos obtenidos de la cabida y del análisis efectuado a los precios de mercado de la zona.

Los datos utilizados serían los siguientes:

DATOS DESARROLLO			
	TOTAL	Un	Q
Superficie Total	11.346	1	11.346
Superficie Sobre Nivel	10.437	1	10.437
Superficie Bajo Nivel	909	1	909
Construcción sobre NTN	292.238	28	
Construcción bajo NTN	14.537	16	
Areas Verdes	82.413	3,5	23.546,51
Contingencias (% sobre costo construcción)	30.678	10%	
Arquitectura	7.942	0,7	11.346
Especialidades	2.269	0,2	11.346
Cálculo y suelo	1.702	0,15	11.346
ITO	3.000	150	20
PM	10.737	3,5%	306.775
Legales y adm.	3.068	1%	306.775
DDMM	3.068	1%	306.775
Gastos Inmobiliarios	6.136	2%	306.775
Post Venta	6.136	2%	306.775
Corretaje	23.826	2%	1.191.293
Costos Credito	95.642	4,50%	95.642
Terreno	25.082	26.093	32.683
Fase A HOTEL	1.191.293	105	11.346
	UF=CLP	34.000	
	USD=CLP	895	
	UF/USD	38	

Tabla 34 Tabla de datos de desarrollo para flujo de caja; Fuente: Elaboración propia

DATOS EXPLOTACIÓN			
	TOTAL	Un	Q
Habitaciones	112		
Días operativos/año	365		
Habitaciones/año	40.816		
% Ocupación	50,5%	58,08%	66,79%
ADR	4,53	5,21	5,99
RevPAR	2,24	2,58	2,96
CostPAR	-2,29	-2,64	-3,03
Gastos Administrativos	8,5%	0	112
OPEX	6,0%	0	112
Otros gastos	5,5%	0	112
Going out CAP RATE	5%		
Tasa de Descuento	7,80%	1T 2022	Colliers *

Tabla 35 Datos para la explotación del Hotel; Fuente: Elaboración propia

* Tasa de descuento para Hoteles según informe de tasas inmobiliarias publicado por Colliers Chile (Colliers International Chile, 2022)

ITEM/PERÍODO	FLUJO DE CAJA ANUAL HOTEL																
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	ESTUDIOS / PROYECTO				TRAMITACIÓN		CONSTRUCCIÓN										
EGRESOS CONSTRUCCIÓN																	
COSTOS CONSTRUCCIÓN																	
Construcción sobre NTN				UF -116.895	UF -1.75.343												
Construcción bajo NTN				UF -11.630	UF -29.075												
Áreas Verdes				UF -12.271	UF -82.413												
Contingencias				UF -16.407	UF -302.237												
Total Construcción				UF -140.796	UF -302.237												
COSTOS PROFESIONALES																	
Arquitectura	UF -5.559	UF 0	UF -1.588	UF -794	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
Especialidades	UF -1.588	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
Cálculo y suelo	UF -1.702	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
ITO	UF 0	UF 0	UF 0	UF 1.500	UF 1.500	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
PII	UF -2.147	UF -2.147	UF -2.147	UF -2.147	UF -2.147	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
Legales y adm.	UF -2.147	UF 0	UF -900	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
Total Profesionales	UF -13.144	UF -2.828	UF -4.656	UF -647	UF -1.442	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
COSTOS GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN																	
DDMM	UF 0	UF 0	UF -3.068	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
Gastos inmobiliarios	UF -1.227	UF -1.227	UF -1.227	UF -1.227	UF -1.227	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
PostVenta	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
Correaje	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF -29.826	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
Total Gestión y administración	UF -1.227	UF -1.227	UF -4.295	UF -1.227	UF -31.188	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
COSTOS FINANCIEROS																	
Costos Crédito	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	
Total Financiero	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	UF -95.642	
COSTOS TERRENO																	
Terreno	UF -25.082	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
Total Terreno	UF -25.082	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
IVA																	
IVA CRÉDITO				UF 26.751	UF 57.995	UF 9.263	UF 9.263	UF 9.263	UF 9.263	UF 9.263	UF 9.263	UF 9.263	UF 9.263	UF 9.263	UF 9.263	UF 9.263	
IVA DÉBITO				UF 0	UF 0	UF -17.498	UF -17.498	UF -17.498	UF -17.498	UF -17.498	UF -17.498	UF -17.498	UF -17.498	UF -17.498	UF -17.498	UF -17.498	
TOTAL IVA				UF 26.751	UF 57.995	UF -8.235	UF -8.235	UF -8.235	UF -8.235	UF -8.235	UF -8.235	UF -8.235	UF -8.235	UF -8.235	UF -8.235	UF -8.235	
TOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN	UF -135.095	UF -99.697	UF -104.593	UF -211.561	UF -375.513	UF -135.095	UF -135.095	UF -135.095	UF -135.095	UF -135.095	UF -135.095	UF -135.095	UF -135.095	UF -135.095	UF -135.095	UF -135.095	
COSTOS EXPLOTACIÓN																	
COSTOS EXPLOTACIÓN																	
Habitaciones				UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	UF -47.263	
Gastos Administrativos				UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	UF -7.942	
OPEX				UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	UF -5.606	
Otros gastos				UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	UF -5.139	
Total Explotación				UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	UF -65.950	
TOTAL GASTOS	UF -135.095	UF -99.697	UF -104.593	UF -211.561	UF -375.513	UF -263	UF -263	UF -263	UF -263	UF -263	UF -263	UF -263	UF -263	UF -263	UF -263	UF -263	
INGRESOS																	
EXPLOTACIÓN Y VENTA																	
Habitaciones				UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	
Spay otras ventas				UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
Venta Hotel				UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	UF 0	
Total Ventas				UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	UF 93.432	
TOTAL FLUJO	UF -135.095	UF -99.697	UF -104.593	UF -211.561	UF -375.513	UF 35.406	UF 35.406	UF 35.406	UF 35.406	UF 35.406	UF 35.406	UF 35.406	UF 35.406	UF 35.406	UF 35.406	UF 35.406	
TIR				13%													
VAN				UF 477.600													

Tabla 36 Flujo de caja anualizado para desarrollo y explotación de Hotel; Fuente: Elaboración propia.

Como se puede apreciar, el flujo de caja presenta al final del ejercicio, una **tasa de retorno (TIR)** de un **13%** con un **valor presente** del negocio de **UF 447.600** (antes de impuestos), lo que significa un excelente retorno para un proyecto de esta envergadura. Se debe considerar de cualquier manera que este ejercicio plantea un escenario relativamente ácido al calcular tasas de ocupación menores a las proyectadas por el comercio y con un crecimiento bajo el promedio esperado, por lo que se asume que el retorno podría incluso mejorar.

10. CONCLUSIONES

Definir una estrategia para una intervención inmobiliaria en cualquier paño se ha vuelto permanentemente más compleja, los vecinos y la comunidad han adquirido cada vez mayor preponderancia a la hora de considerar un desarrollo cuando su voz ha tomado mayor peso frente a las autoridades pertinentes. Por otra parte, existen nociones infundadas que las aglomeraciones poblacionales son dañinas e indeseables pero la historia nos muestra incesantemente que la realidad es otra.

La presente investigación ha logrado cumplir con sus objetivos tanto generales como específicos al identificar y caracterizar una estrategia de operación para lograr intervenir un paño de más de 20 hectáreas en la ciudad de Punta Arenas, identificando a los actores fundamentales del proyecto, identificando una normativa que permitiera el desarrollo y definiendo un programa nacido desde la comunidad, entendiendo y recogiendo sus aspiraciones presentando un proyecto que al ser evaluado en lo económico resulta altamente rentable.

Este ejercicio ha confirmado que es posible sin embargo (por lo menos en Chile), encontrar un punto de encuentro en donde tanto los desarrolladores o inversionistas como los vecinos puedan lograr sus aspiraciones en la medida en que se acerquen las posiciones y se realicen ciertas concesiones por ambos lados.

Se ha demostrado que para lograr intervenciones en paños grandes con complejidades importantes en los centros urbanos no necesariamente se requieren esfuerzos titánicos para conseguir un cambio de política pública o un cambio de normativa, tampoco significa presionar a la comunidad para aceptar un proyecto que no considera sus propios deseos o propuestas.

Finalmente, la mejor estrategia a nuestro parecer, para intervenir un paño de grandes dimensiones como es el caso del Club Hípico de Punta Arenas comienza por reconocer a las partes involucradas en todas sus dimensiones, ver como abordar las aspiraciones de cada una y a partir de ese punto, revisar donde están los lugares

comunes que permitirían avanzar en un desarrollo inmobiliario. Buscar las posibilidades que ofrece la norma para luego, creativamente desarrollar un programa que encuentre consensos y que genere la adhesión de todos los Stakeholders.

Al revisar la estrategia contra una propuesta específica se observa que el proyecto podría alcanzar excelentes retornos tanto para los propietarios como para la comunidad, y en un ejercicio de verificación con un proyecto específico como es el caso de un hotel, el que arroja excelentes resultados económicos.

Sin duda, quizás el mayor logro que podría haber alcanzado el presente estudio, es haber dilucidado una manera de encontrar a los propietarios del Club Hípico de Punta Arenas con la comunidad en un proyecto que beneficia a todos.

11. BIBLIOGRAFÍA

ABC.Com. (14 de Febrero de 2019). *Parque Urbano, abandonado*. Obtenido de ABC: <https://www.abc.com.py/nacionales/parque-urbano-continua-abandonado-1787071.html>

Bahamóndez, F. (28 de junio de 2018). Bedrich Magas: “Queremos un parque sin cara de barrio, como lo propuesto por el grupo Otway”. *La Prensa Austral*, págs. <https://archivo.laprensaaustral.cl/cronica/queremos-un-parque-sin-cara-de-barrio-como-lo-propuesto-por-el-grupo-otway/>.

Biblioteca del Congreso nacional de Chile. (2017). *Reportes Comunales*. Obtenido de www.bcn.cl: https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas_v.html?anno=2017&idcom=12101

Bresciani, L. E. (2018). *www.bresciani.cl/Planes -Urbanos*. Obtenido de [www.bresciani.cl](http://www.bresciani.cl/planes-urbanos#/prueba-3-1/): <http://www.bresciani.cl/planes-urbanos#/prueba-3-1/>

Colliers International Chile. (2022). *Reporte Asesoría Financiera, Tasas de Descuento Industria Inmobiliaria*. Santiago: Colliers.

Corporación Ciudades. (1 de Febrero de 2021). *Corporación Ciudades*. Obtenido de <http://corporacionciudades.cl/la-ciudad-que-queremos/>

Corporación Ciudades. (2021). *PUNTA ARENAS, la Ciudad que queremos*. Punta Arenas: CChC.

Departamento de Geografía, del Instituto Nacional de Estadísticas; Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2018). *Metodología para medir el Crecimiento Urbano de las Ciudades de Chile*. Santiago, Chile: Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Directorio Club Hípico de Punta Arenas. (2022). *Memoria Anual*. Punta Arenas.

- EGnews.com.br. (20 de 08 de 2019). *Parque vivencial do Paranoá: História abandonada*. Obtenido de EGNEWS: <https://egnews.com.br/distrito-federal/parque-vivencial-do-paranoa-historia-abandonada/>
- Freepik.es. (2019). *Freepick*. Obtenido de freepik.es: https://www.freepik.es/fotos-premium/horizonte-ciudad-oslo-parque-vigeland-temporada-invierno-noruega_2422429.htm
- Giménez, P., & Ugarte, J. R. (2014). *Política nacional de desarrollo urbano: ciudades sustentables y calidad de vida*. PNUD; MINVU.
- Guzmán Bravo, M. F., & Ochoa De la Torre, J. M. (2014). CONFORT TÉRMICO EN LOS ESPACIOS PÚBLICO URBANOS Clima cálido y frío semi-seco. *Hábitat Sustentable*, 52-63.
- Inocenti, D., Mora, P., & Fulgueiras, M. (2014). *¿Densificación como vía para conciliar negocio inmobiliario e integración social? El caso de la comuna de Santiago de Chile*. Santiago: Lincoln Institute of Land Policy.
- Instituto Nacional de Estadísticas. (2022). *Encuesta Mensual de Alojamiento Turístico N° 281*. Santiago: INE.
- Jacobs, J. (1973). *Murte y Vida de las grandes ciudades*. (Á. Abad, Trad.) Madrid: Capitán Swing.
- Jans, M., Higuera, E., & Bustamante, C. (2014). El comportamiento del viento en la morfología urbana y su incidencia en el uso estancial del espacio público, Punta Arenas, Chile. *AUS*, 28-33. Recuperado el 24 de Septiembre de 2022, de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=281732449006>
- La Prensa Austral. (18 de Julio de 2018). La intención de un plan de parque urbano para el Club Hípico. punta Arenas, Magallanes, Chile.
- La Prensa austral. (28 de 06 de 2018). *La Prensa Austral*. Obtenido de <https://archivo.laprensaaustral.cl/cronica/queremos-un-parque-sin-cara-de-barrio-como-lo-propuesto-por-el-grupo-otway/>

- La Prensa Austral. (18 de 07 de 2018). *La Prensa Austral*. Obtenido de <https://archivo.laprensaaustral.cl/cronica/la-intencion-de-un-plan-de-parque-urbano-para-el-club-hipico/>
- Magas, B. (28 de junio de 2018). Queremos un parque sin cara de barrio, como lo propuesto por el grupo Otway. (F. Bahamóndez, Entrevistador) Punta Arenas, Región de Magallanes, Chile: La Prensa Austral. Obtenido de <https://laprensaaustral.cl/cronica/queremos-un-parque-sin-cara-de-barrio-como-lo-propuesto-por-el-grupo-otway/>
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2022). *Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones*. Santiago.
- Municipalidad de Punta Arenas. (29 de Noviembre de 2016). *Municipalidad de Punta Arenas*. Obtenido de https://www.puntaarenas.cl/archivos/Plan_regulador/03_Ordenanza%20Local_v29_Nov2016.pdf
- Municipalidad de Punta Arenas. (2019). "MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUNTA ARENAS" Ordenanza Local. Punta Arenas, Región de Magallanes, Chile.
- Piovano, J. G., & Mesa, A. (2017). Determinación de densidades urbanas sostenibles en base a metodología relativa al acceso solar: caso área metropolitana de de Mendoza, Argentina. *Revista de Urbanismo*, 131-145.
- Rueda, S. (2011). *El Urbanismo ecológico*. Obtenido de urban-e: <http://urban-e.aq.upm.es>
- Rueda, S., De Cáceres, R., Cuchí, A., & Brau, L. (2012). El urbanismo ecológico. *El urbanismo ecológico* (págs. 18-20). Barcelona: Agencia de Ecología Urbana de Barcelona.
- Ruiz-Tagle, Marcela; Sanchez, Juan Manuel; Corporación Ciudades. (2019). *Impulsando el bienestar territorial*. Santiago.

12. INDICE DE FIGURAS Y TABLAS

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 Club Hípico de Punta Arenas; Fuente: Directorio del Club Hípico	1
Figura 2 Indicador de Bienestar Territorial; Fuente: Corporación Ciudades. (Ruiz- Tagle, Marcela; Sanchez, Juan Manuel; Corporación Ciudades, 2019, pág. 18).....	8
Figura 3 Propuesta estructural para Punta Arenas Fuente: “PUNTA ARENAS la ciudad que queremos” (Corporación Ciudades, 2021).....	10
Figura 4 Comparativa del crecimiento urbano de Punta Arenas Fuente: Metodología para medir el crecimiento urbano de las ciudades de Chile. (Departamento de Geografía, del Instituto Nacional de Estadísticas; Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo., 2018).....	11
Figura 5 Propuesta de Plan Maestro Club Hípico; Fuente: www.bresciani.cl/prueba- 3-1 PLAN MAESTRO PATAGÓNICO (EX CLUB HÍPICO PUNTA ARENAS) imágenes descargadas de la página, edición propia.	12
Figura 6 Índice de densidad; Fuente: Corporación Ciudades.	14
Figura 7 Fachada del Club Hípico; Fuente: Elaboración propia	23
Figura 8 Calle Andrés Stambuck; Fuente: Google Earth, Street View	23
Figura 9 Distribución socioeconómica del sector Club Hípico; Fuente: www.mientorno.cl Edición propia	24
Figura 10 Distribución de Hitos Urbanos de Punta Arenas; Fuente: Google Earth, edición propia.....	25
Figura 11 Distribución de equipamientos y servicios en el sector Club Hípico; Fuente: Google Earth, edición propia.....	26
Figura 12 Cierre perimetral del Club Hípico a calle Bulnes Fuente: Elaboración propia	27
Figura 13 Fachada del edificio Club Hípico a Avenida Bulnes; Fuente: Google Earth	27
Figura 14 Parque Asunción Paraguay	Figura 15
Parque Paranoá, Brasil	28

Figura 16 Parque en Oslo en Helsinki	Figura 17 Parque	29
Figura 18 Esquema para una mitigación del impacto del viento en Punta Arenas; Fuente: (Jans, Higuera, & Bustamante, 2014)		30
Figura 19 Esquema comparativo ciudad dispersa y ciudad compacta; Fuente: Rueda, S. (2013). El urbanismo ecológico.....		31
Figura 20 Imagen de “LA PRENSA AUSTRAL” respecto a la posición de los vecinos frente al proyecto presentado por Club Hípico de Punta Arenas S.A. desarrollado por la oficina de Luis Bresciani; Fuente: (La Prensa austral, 2018)		33
Figura 21 Propuesta de Parque Urbano presentada por “Ciudad Amigable”; Fuente: (La Prensa Austral, 2018)		34
Figura 22 Encuesta Club Hípico Punta Arenas.....		42
Figura 23 Resultados encuesta Club Hípico Punta Arenas;		43
Figura 24 Propuesta Zonificación Club Hípico; Fuente: Google Earth, edición propia		49
Figura 25 Propuesta calles peatonales interiores; Fuente: Google Earth, edición propia.....		50
Figura 26 Despliegue de elementos; Fuente: Elaboración propia.....		51
Figura 27 Propuesta de Plan Maestro Club Hípico; Fuente: Google Earth, edición propia.....		52
Figura 28 Fuente: Archdaily.mx; OMA/Jason Long Puente-Parque en 11th Street, Washington D.C.....		53
Figura 29 Fuente: Researchgate.net; Bypass efficient Wetland Yun-Fang Ning et. all		53
Figura 30 Áreas a intervenir en el proyecto; Fuente: Imagen base Google Earth, plano elaboración propia.....		64
Figura 31 Cabida para Hotel; Fuente: Elaboración propia		65

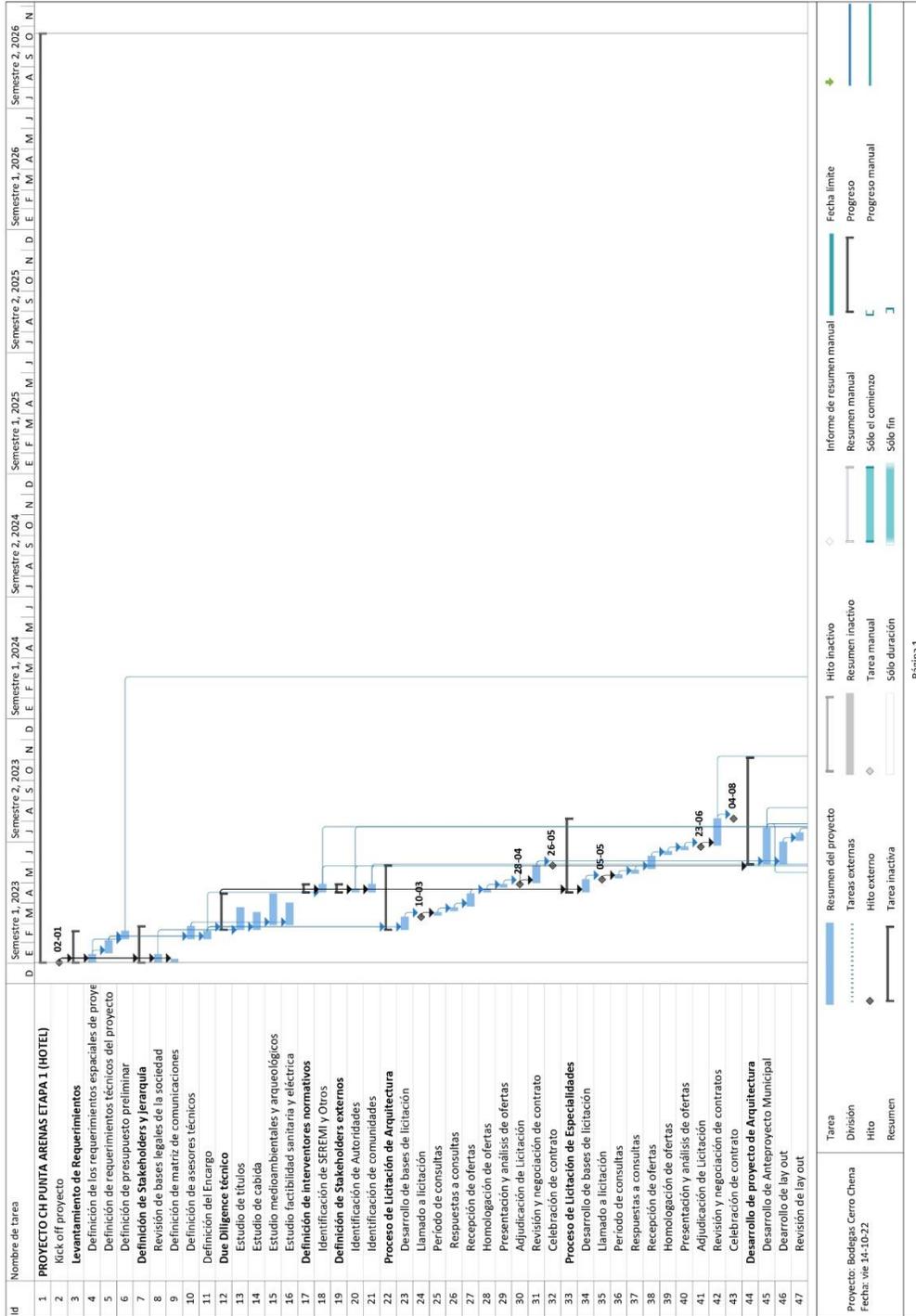
INDICE DE TABLAS

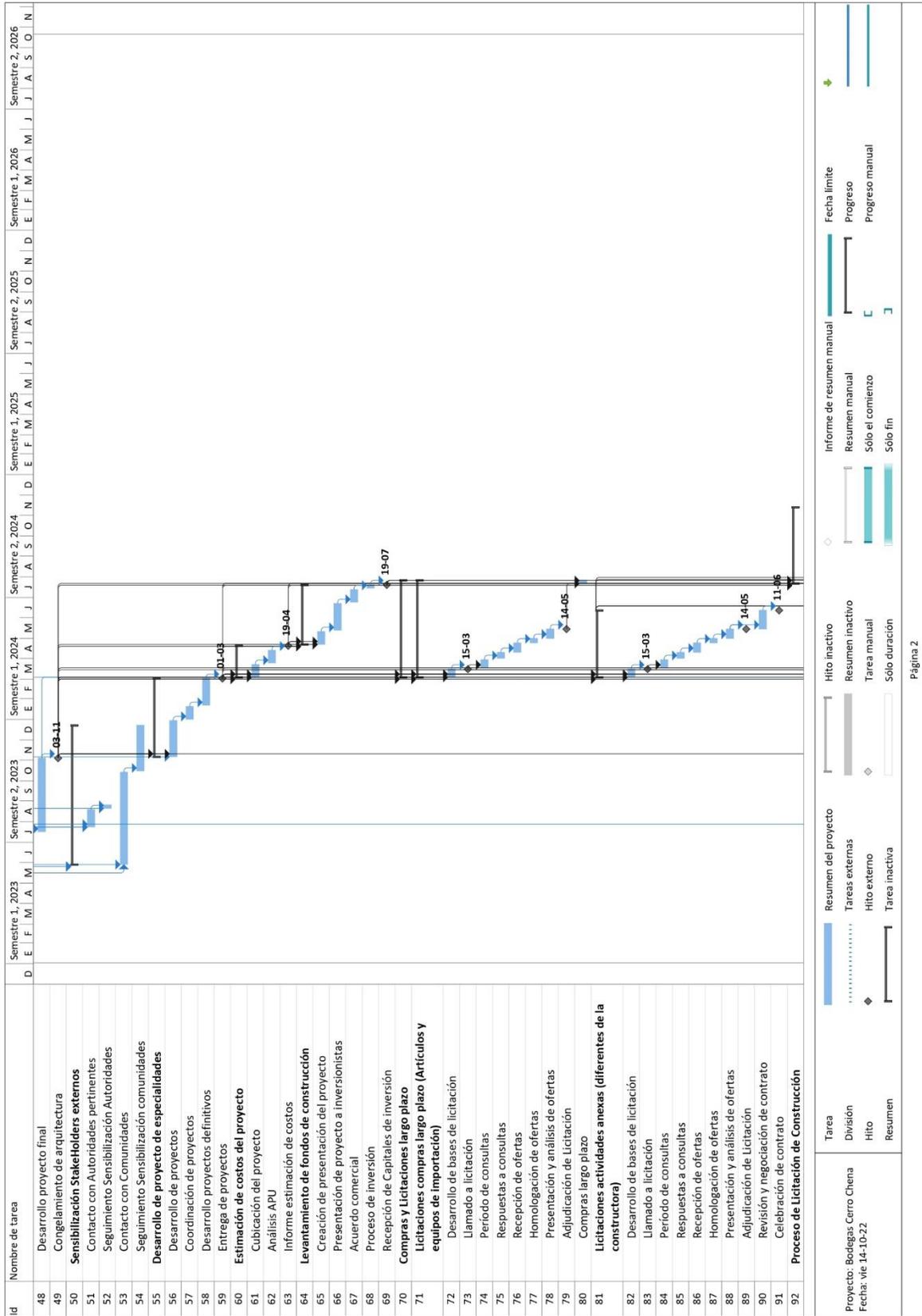
Tabla 1 Estado de Situación Financiera Club Hípico 2022; Fuente: (Directorio Club Hípico de Punta Arenas, 2022) .	9
Tabla 2 Usos de suelo según PRC; Fuente: Plan Regulador Comunal de Punta Arenas, Ordenanza Local, Zona ZE-D.	15
Tabla 3 Matriz de Stakeholders; Fuente: Elaboración propia	18
Tabla 4 Etapas de una evaluación de proyecto; Fuente: Mariana Samarotto, clase de Taller, Magister DAPI Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. de Chile	19
Tabla 5 Ejemplo de flujo de caja; Fuente: Mariana Samarotto, clase de Taller de Tesis	20
Tabla 6 Matriz de Stakeholders; Fuente: Elaboración Propia.	37
Tabla 7 Levantamiento Restaurantes; Fuente: Elaboración Propia.	39
Tabla 8 Levantamiento espectáculos; Fuente: Elaboración Propia	40
Tabla 9 Levantamiento Museos; Fuente: Elaboración Propia.	40
Tabla 10 Levantamiento Hotelería; Fuente: Elaboración Propia.	41
Tabla 11 Certificado Informaciones Previas 892/21; Fuente: DOM de Punta Arenas.	46
Tabla 12 Certificado Informaciones Previas 892/21; Fuente: DOM de Punta Arenas.	47
Tabla 13 Certificado Informaciones Previas 892/21; Fuente: DOM de Punta Arenas.	48
Tabla 14 Ordenanza Local “Modificación Plan Regulador Comunal de Punta Arenas”; Fuente: (Municipalidad de Punta Arenas, 2019), edición propia	56
Tabla 15 Estudio de Cabida; Fuente: Elaboración propia	57
Tabla 16 Evaluación estática; Fuente: Elaboración propia	58
Tabla 17 Evaluación estática; Fuente: Elaboración propia	59
Tabla 18 Levantamientos precios activos comerciales; Fuente: Elaboración propia.	60
Tabla 19 Certificado Informaciones Previas 1051/21; Fuente: DOM de Punta Arenas	62

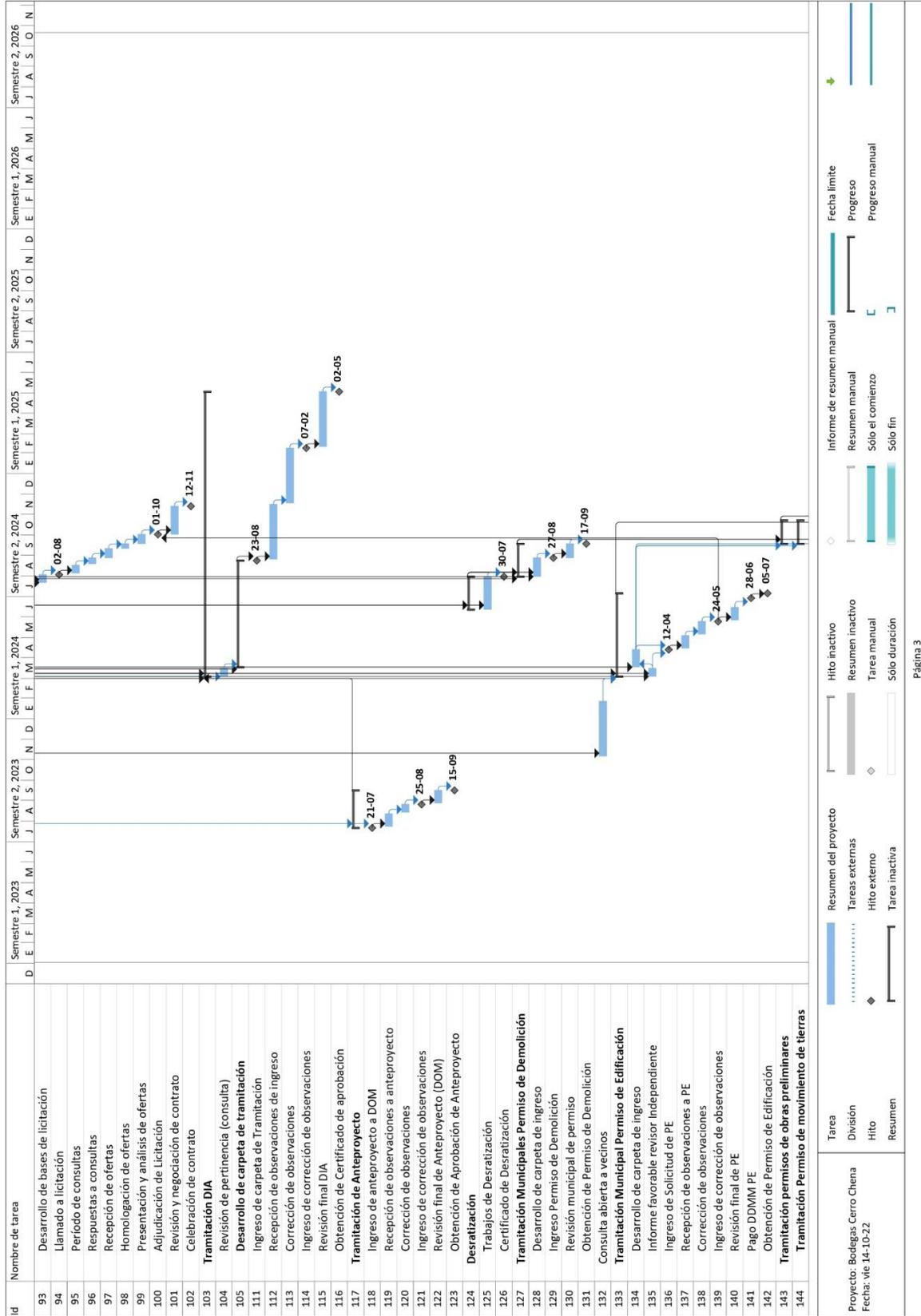
Tabla 20 Certificado Informaciones Previas 1051/21; Fuente: DOM de Punta Arenas.	62
Tabla 21 Certificado Informaciones Previas 1051/21; Fuente: DOM de Punta Arenas.	63
Tabla 22 Estudio de Cabida para Hotel; Fuente: Elaboración propia	65
Tabla 23 Levantamiento precios y superficies hoteleras en Punta Arenas; Fuente: Elaboración propia.	67
Tabla 24 Análisis de Datos precios/Superficie; Fuente: Elaboración propia	67
Tabla 25 Nube de puntos CLP/m2 de las habitaciones; Fuente: Elaboración propia	68
Tabla 26 Tasa de Ocupación hotelera; Fuente INE (Instituto Nacional de Estadísticas, 2022).....	69
Tabla 27 Ingreso por Habitación disponible; Fuente INE (Instituto Nacional de Estadísticas, 2022).....	69
Tabla 28 Tarifa promedio diaria; Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadísticas, 2022).....	70
Tabla 29 Carta Gantt; Fuente: Elaboración propia.....	71
Tabla 30 Carta Gantt; Fuente: Elaboración propia.....	72
Tabla 31 Carta Gantt; Fuente: Elaboración propia.....	73
Tabla 32 Carta Gantt; Fuente: Elaboración propia.....	74
Tabla 33 Carta Gantt; Fuente: Elaboración propia.....	75
Tabla 34 Tabla de datos de desarrollo para flujo de caja; Fuente: Elaboración propia	76
Tabla 35 Datos para la explotación del Hotel; Fuente: Elaboración propia.....	76
Tabla 36 Flujo de caja anualizado para desarrollo y explotación de Hotel; Fuente: Elaboración propia.	77

13. ANEXOS

CARTA GANTT







ACTIVIDAD FORMATIVA EQUIVALENTE (AFE) PARA OPTAR AL TÍTULO DE
MAGISTER EN DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PROYECTOS
INMOBILIARIOS

YOSHUA AARON ROZENBAUN LABARCA

Santiago, Chile

2022