

Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Departamento de Arquitectura
Escuela de Postgrado

**EVALUACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE UN CENTRO DEPORTIVO, A TRAVÉS
DE UNA CONCESIÓN EN BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO: CASO EX
SPORTING BELLAVISTA.**

Proyecto de Grado para optar al Título de Magister en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios.

Alumno: Arquitecto Cristóbal Riveros B.
Profesora Guía: Ecóloga Paisajista Carolina Devoto M.
Fecha: Julio de 2016

INDICE GENERAL

0	INTRODUCCIÓN.....	5
1	MOTIVACIÓN PERSONAL.....	6
2	ANTECEDENTES	8
2.1	LLAMADO A LICITACIÓN SPORTING BELLAVISTA.....	8
2.2	ESTADO ACTUAL DE LA LICITACIÓN DEL SPORTING BELLAVISTA.....	11
2.3	ALCANCES DEL ESTUDIO – CASONA SPORTING BELLAVISTA	13
3	HIPÓTESIS	16
4	OBJETIVOS	17
4.1	OBJETIVO GENERAL.....	17
4.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	17
5	METODOLOGÍA	18
6	ESTADO DEL ARTE.....	20
6.1	HÁBITOS DEPORTIVOS EN EL MUNDO	20
6.2	HÁBITOS DEPORTIVOS EN CHILE.....	22
6.2.1	Autoridades Deportivas en Chile.....	23
6.2.2	Financiamiento de Proyectos Deportivos en Chile	25
6.3	DEPORTE VERSUS CALIDAD DE VIDA.....	27
6.4	CALIDAD DE VIDA EN CHILE	29
6.4.1	Calidad de Vida en Recoleta	31
7	DEFINICIÓN BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO	34
8	CONTEXTO URBANO: COMUNA DE RECOLETA	37
8.1.1	Áreas Verdes - Recoleta y ribera del río Río Mapocho.....	38
8.1.2	Equipamiento Deportivo en Recoleta.....	46
9	DEMANDA DEPORTIVA EN RECOLETA	50
9.1	POTENCIALIDADES DEL PLADECO PARA EL DEPORTE EN RECOLETA.....	51
9.2	OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL DEPORTE EN RECOLETA.....	52
9.3	LOGROS OBTENIDOS POR LA CORPORACIÓN DE DEPORTES DE RECOLETA	52
10	DEFINICIÓN DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	54
10.1	ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA EN RECOLETA	56
10.1.1	Casona International Tennis Club - Inmueble de Conservación Histórica	58
10.2	Elección Casona ex Sporting Bellavista	60

11	CONTEXTO LEGAL - NORMATIVO	62
11.1	ESTRUCTURA JURÍDICA	64
11.2	MINISTERIO DE BIENES NACIONALES	65
11.3	MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO	68
11.4	MUNICIPALIDAD.....	69
11.4.1	Legislación.....	69
12	SELECCIÓN Y ANÁLISIS DE REFERENTES LOCALES.....	72
12.1	INTRODUCCIÓN.....	72
12.2	PARQUE BORDE RÍO – GIMNASIO BALTHUS.....	73
12.2.1	Fundamentos de la Concesión.....	74
12.3	BORDE ORIENTE PARQUE PADRE HURTADO – CIUDAD DEPORTIVA IVÁN ZAMORANO.....	77
12.4	COMPLEJO DEPORTIVO BELLAVISTA DE RECOLETA.....	80
12.5	CLUB DE TENIS MUNICIPAL DE SANTIAGO	82
12.6	SANTIAGO LAWN TENNIS CLUB	84
12.7	CONCLUSIONES SEGÚN LOS REFERENTES ANALIZADOS	86
13	NIVEL SOCIOECONÓMICO EN RECOLETA	87
14	CENTRO DEPORTIVO EN UN BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO	89
14.1	BORDE NORTE RÍO MAPOCHO – LICITACIÓN SPORTING BELLAVISTA	89
14.1.1	Fundamentos de la Concesión.....	90
14.2	ANÁLISIS F.O.D.A. DEL TERRENO Y LA PROPUESTA	91
14.3	DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DEPORTIVO	93
14.3.1	Personal interno del Centro Deportivo y Horarios de Funcionamiento.....	94
14.3.2	Administración (32,67 m2)	95
14.3.3	Gimnasio (143,94 m2)	96
14.3.4	Cafetería y Sala de Exposiciones (93,96 m2).....	97
14.3.5	Camarines (169,45 m2).....	98
14.3.6	Circulaciones (34,98 m2)	99
14.4	PERFIL DEL NEGOCIO	100
14.4.1	Formación del Club Deportivo	100
14.4.2	Postulación a Donaciones con Fines Deportivos del IND.....	101
14.4.3	Postulación a Fondeporte	102
14.4.4	Paleta Publicitaria, Antena de Celular y Publicidad en Canchas.....	102
14.4.5	Financiamiento a lo largo del tiempo.....	104

14.5	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA	105
15	CONCLUSIONES.....	111
16	BIBLIOGRAFÍA.....	115
17	ANEXOS	117
17.1	LISTADO TABLAS	117
17.2	LISTADO ILUSTRACIONES	117
17.3	LISTADO IMÁGENES.....	118

0 **INTRODUCCIÓN**

El presente proyecto surge a partir de la necesidad desarrollar una oportunidad de negocio que fuera de especial interés para la comunidad y su entorno.

Fue así como surgió la idea de proponer un centro deportivo en terrenos de Bien Nacional de Uso Público (BNUP). La razón inicial para considerar la ocupación de un terreno de BNUP fue la de ahorrar en la inversión inicial la adquisición del sitio y la de conseguir un terreno bien ubicado con un gran potencial de desarrollo pensado en la comunidad residente.

En la búsqueda de terrenos disponibles fue que se localizó el antiguo International Tennis Club, ex Sporting Bellavista, que durante el año 2012 hizo noticia por su abrupto desalojo a cargo del Ministerio de Bienes Nacionales. Como una manera de recuperar el antiguo club, es que se decide estudiar el caso de la concesión de dicho terreno, a pesar de que en la actualidad su administración pasó a manos de la Corporación de Deportes de Recoleta.

El principal potencial que entrega el terreno del Ex Sporting Bellavista, es que el proyecto representa una propuesta formal y legal en la cual se puede fusionar el sistema público y privado para proveer de nueva infraestructura a una comuna con escasez de recursos como lo es Recoleta, y a su vez incluir a socios con la capacidad económica como para pagar las mensualidades.

Luego de desarrollada la propuesta en la cual se entreguen los resultados de la propuesta económica, se podrá evaluar si el proyecto propuesto es rentable económica y socialmente, y si conviene replicar el modelo en otros terrenos de BNUP desplegados a lo largo del país.

1 MOTIVACIÓN PERSONAL

Personalmente, el encontrar el tema para desarrollar en la tesis surgió luego de evaluar un sinnúmero de temáticas variadas que no me convencían, hasta que se me encargó el desarrollo de una oportunidad de negocio para un taller del DAPI, para lo cual propuse un centro deportivo privado.

En mi vida profesional como arquitecto me he dedicado a desarrollar loteos de vivienda desde que salí de la Universidad, por lo que puede parecer contradictorio que desarrolle un tema extraño que no me afecta directamente y que tampoco manejo a cabalidad. Sin embargo la vida deportiva y la alimentación sana siempre ha sido un tema recurrente en mi hogar. Como hijo de profesor de educación física, tuve la presión constante de mi papá para que dejara mi vida sedentaria de la que sigo siendo víctima. Por otro lado, mi hermana como nutricionista desde hace casi 10 años en CONIN, siempre me ha recalcado la obligación de cuidar el cuerpo y la alimentación desde la niñez, porque el único encargado de cuidarla de por vida es uno mismo.

En fin, para la entrega del DAPI el negocio del centro deportivo arrojó cifras azules, pero sentí que no representaba para nada una solución para las comunidades más necesitadas, que era lo que me interesaba. Vivo en una ciudad cada vez más densificada en que la gente no cuenta con espacios públicos para ejercitarse y desestresarse. Por otro lado, los nuevos proyectos inmobiliarios ofrecen áreas verdes artificiales compuestas de pastelones y pastos decorativos, junto con zonas de máquinas que sólo logran engrosar el monto de los gastos comunes.

En mi caso vivo en Providencia, y puede que ahí sí se cuente con circuitos deportivos consolidados como Pocuro o centros deportivos de calidad, pero comunas de menores recursos como Recoleta no poseen instalaciones deportivas a bajo costo ni paños verdes disponibles más allá del eje Parque Forestal. Es por éstas carencias que decido centrar mi estudio en la comuna de Recoleta.

En la búsqueda de rentar un terreno a bajo costo para desarrollar una oportunidad de negocio, fue que surgió la idea de recurrir a un terreno municipal concesionado que se pueda administrar en base a un acuerdo con el Municipio. El primer terreno considerado como alternativa de trabajo fue la cuarta etapa del Parque de los Reyes ubicado en

Quinta Normal, pero lo deseché luego de encontrarme con el desarrollo del proyecto del Mapocho navegable del gobierno de Sebastián Piñera.

Fue así como a los meses me enteré por la prensa del desalojo del Club de Tenis Sporting Bellavista, ubicado en Recoleta dentro de un terreno municipal a un costado del Puente Loreto. Se trataba de un terreno acotado con determinados requerimientos, como la mantención de una casona clasificada como monumento histórico. Con una ubicación privilegiada, creo que el potencial que entrega un centro deportivo tradicionalmente privado como el Sporting Bellavista es tremendo. La ocupación de este terreno significaría a mediano plazo una oportunidad de negocio relevante, por lo que vale la pena consolidarlo como el caso de estudio para esta investigación.

A partir de ello me surgieron las siguientes inquietudes:

¿Las concesiones deportivas en terrenos públicos son realmente un negocio rentable?

¿Se puede llegar a desarrollar un centro deportivo que incluya a sectores vulnerables sin sacrificar la rentabilidad del mismo?

¿Guarda alguna relación el patrimonio con la actividad deportiva? ¿De qué manera pueden relacionarse?

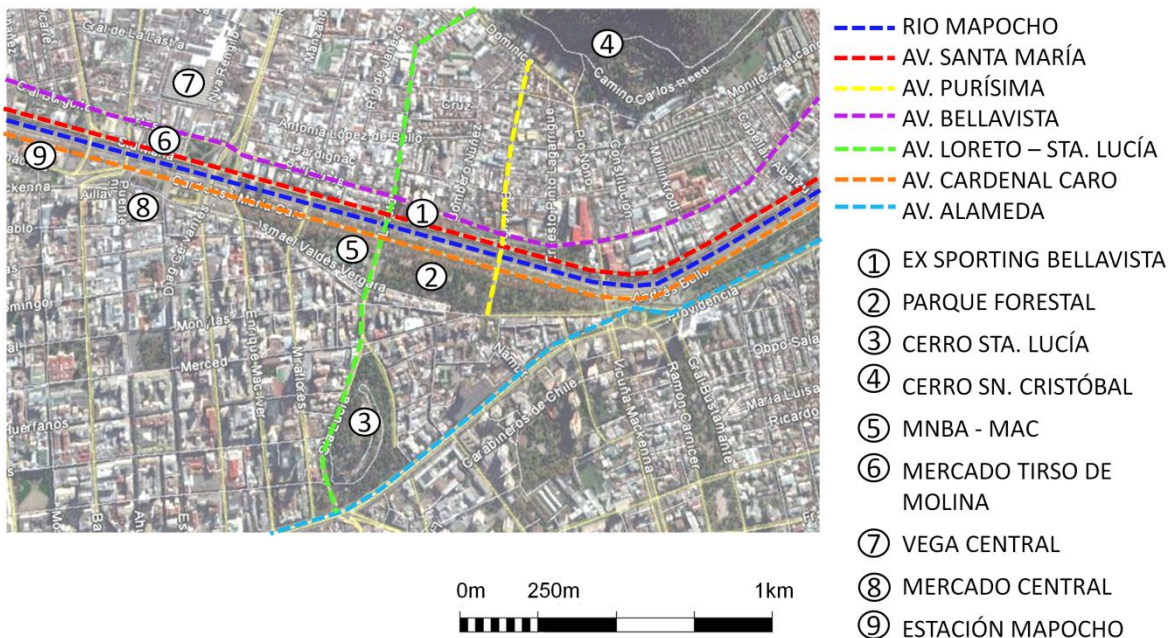


Ilustración 1: Entorno Centro Deportivo Ex Sporting Bellavista

Fuente: Google Maps y Elaboración Propia

2 ANTECEDENTES

2.1 LLAMADO A LICITACIÓN SPORTING BELLAVISTA

Hasta el día 29 de junio de 2012 existió en las dependencias de Av. Bellavista N° 180 el tradicional club de tenis "International Sporting Club de Santiago". En ese lugar, que dicho sea de paso es un Bien Nacional de Uso Público, funcionó un club de tenis desde el año 1936 bajo un acuerdo de concesión de uso gratuito. Todo funcionó correctamente, hasta que en 1996 venció la concesión vigente sin ser renovada, lo que determinó su desalojo. Luego de dicha desocupación, en el mes de abril de 2013 la Corte de Apelaciones determinó la reapertura del Sporting, por considerar el desalojo como "ilegal". Hasta marzo del año 2015, el Sporting Bellavista continuó bajo la administración de la "Corporación International Sporting Club", hasta que finalmente el Ministerio de Bienes Nacionales encargado de la licitación del Club de Tenis, delegó la administración directamente a la Municipalidad de Recoleta, desechando cualquier propuesta innovadora contenida en la futura licitación.

Independiente de cualquier tradición de antaño que el Club pudo significar para el entorno del Parque Forestal, las irregularidades de la concesión se hicieron evidentes una vez que se pudo constatar que parte de los terrenos se subarrendaron para instalar publicidad y una antena de celular sin contar con los permisos municipales. Esta información se constató el año 1999, para lo cual se buscó como solución recién el año 2005 la rectificación de la concesión a una de tipo oneroso, a lo cual el Sporting se negó debido a que debían pagar el 2% del valor del paño.

Junto con las ganancias por concepto de instalación de señalética y la antena, el club cobraba a sus socios una mensualidad de alrededor de \$25.000, además del arriendo de las canchas por un valor similar. En cuanto a los socios, éstos eran alrededor de 100 personas que bordeaban los 60 años y que provenían principalmente del sector oriente y centro de Santiago, por lo que para Recoleta el terreno no aportaba mayormente con infraestructura para la comuna. La reapertura luego del desalojo significó que muchos de sus anteriores socios se inscribieran en otros clubes, teniendo que captar nuevos clientes.

Dentro del contexto de terrenos de Bien Nacional de Uso Público, el terreno del Sporting Bellavista representa un gran potencial para la comuna de Recoleta, por tratarse de uno

de los pocos terrenos públicos al costado norte del río Mapocho que puede estar disponible para sus vecinos.

Como se mencionó anteriormente, en el momento que se produjo el desalojo, el encargado de llevar a cabo la licitación pública de los terrenos del "Sporting Bellavista" fue el Ministerio de Bienes Nacionales. Lo ofertado consistió en una concesión onerosa a largo plazo con un mínimo de 15 años renovables, con la necesidad de conformar un Centro Polideportivo-Cultural y Comercial para la Comuna de Recoleta. Lamentablemente dicha licitación no se concretó por la contrademanda que realizó la administración del Sporting Bellavista, lo que sumado a la deficiente gestión por dar con la propuesta de inversión más conveniente dentro de la licitación, echaron por tierra cualquier opción de incorporar capital privado a la renovación del Club.

Según la información emanada desde la Municipalidad de Recoleta, el Ministerio de Bienes Nacionales dejará el Sporting Bellavista en absoluta disposición del Municipio para que en dichas dependencias realicen algún proyecto gratuito destinado a los vecinos.

En la actualidad, el Sporting Bellavista funciona bajo el nombre de "Complejo Deportivo Bellavista". Básicamente se reutilizaron las instalaciones existentes compuestas por 6 canchas de tenis y un frontón, de las cuales una se convertirá en una multicancha y otra en una de pasto sintético de babyfútbol.

Lo importante más allá del futuro que pueda vislumbrarse para el Sporting Bellavista una vez que se regularice su situación, es qué significa que haya habido un llamado a licitación de un programa que forma parte del entorno del Parque Forestal desde hace décadas y que finalmente no se haya concretado. Sin duda que surge la idea de una mala gestión y destinación de recursos que finalmente no llevaron a una propuesta final.

Aún cuando pueda modificarse el programa de este centro deportivo, siempre estará presente en el inconsciente colectivo de los santiaguinos que transitan por el sector Bellavista-Loreto, la imagen de las canchas en constante funcionamiento, especialmente los fines de semana.

Por otro lado, el llamado a licitación puede representar la primera de muchas recuperaciones de espacios públicos que le fueron arrebatados a la ciudad. Si bien el resultado final no fue el de delegar la responsabilidad a un tercero que no fuera la

Municipalidad, la idea fundamental es la de evitar irregularidades como las acaecidas en el Sporting Bellavista hasta antes de su desalojo, entre las que destacan las gigantografías publicitarias y la instalación de una antena de celular.

Si se evalúa la oportunidad que significa el participar en una licitación de un recinto que por décadas estuvo bajo la administración de privados, ello puede representar un abanico de programas que sean mucho más variados que tan solo canchas de tenis “senior”, y que además diversifique los programas más allá de lo que ofrezca la Municipalidad de Recoleta con un presupuesto acotado. Además, se puede incorporar a usuarios de todas las edades con diferentes necesidades que jamás han sido usuarios habituales de equipamientos de calidad para practicar deporte.

Además es importante considerar lo valioso de un predio como el del ex Sporting Bellavista. Con una ubicación absolutamente privilegiada y difícil de igualar si se toma en cuenta lo consolidado que se encuentra el barrio del Parque Forestal, su ubicación estratégica permitiría desarrollar un proyecto de interés intercomunal, logrando abarcar un público más extenso que el residente en la comuna de Recoleta.

2.2 ESTADO ACTUAL DE LA LICITACIÓN DEL SPORTING BELLAVISTA

Para la licitación original del Sporting Bellavista de fecha mayo de 2012 se presentaron 5 proyectos, pero lamentablemente el proceso quedó suspendido luego del conflicto en tribunales del Sporting Bellavista con Bienes Nacionales, y se declaró nulo luego de que el Ministerio de Bienes Nacionales designara su administración a la Municipalidad de Recoleta.

Hasta el momento, de esas 5 propuestas de licitación se dieron a conocer 3 a través de la prensa. La primera de ellas potencia el arriendo de canchas de tenis y fútbol, la segunda es el uso de las instalaciones como parte de una universidad privada, mientras que la última propuesta se centra en repotenciar el Club como parte del circuito gastronómico del Barrio Bellavista.¹

A pesar de que dichas propuestas se centraban en el aprovechamiento de las instalaciones, en ninguna de ellas se hace mención de un proyecto inclusivo que incorpore tanto el deporte como a los vecinos y el contexto en que se emplaza.

En marzo 2016, se pudo constatar que las canchas ya son administradas por la Corporación de Deportes de la Municipalidad de Recoleta, bajo el nombre de "Complejo Deportivo Bellavista de Recoleta", pero no se aprecian mayores mejoras en las instalaciones con respecto a lo que existía antes. Según lo informado en el centro deportivo, dentro de este año se invertirá más dinero, especialmente en la recuperación de la casona.

Un rol preponderante en la recuperación de espacios para la ciudadanía ha sido el que ha ejercido el Alcalde comunista Sr. Daniel Jadue. Arquitecto y Sociólogo de la Universidad de Chile, Jadue desde el comienzo de su gestión prometió un "programa de gobierno local ciudadano y participativo"². Para ello entre sus iniciativas destaca el incluir a 5000 vecinos quienes han participado en la confección del Plan de Desarrollo Comuna (PLADECO).

¹ Villegas, Diego (2012). *El incierto destino del club de tenis de Bellavista*. [en línea] <http://diario.latercera.com/2012/11/11/01/contenido/santiago/32-122762-9-el-incierto-destino-del-club-de-tenis-de-bellavista.shtml>

² Programa de Gobierno Municipal (2012). [en línea] www.votaprograma.cl

Uno de los temas que pudo incidir en la forma en que Jadue pretende planificar los programas de Recoleta es el Magister en Urbanismo con el que cuenta, herramienta capaz de otorgarle una visión macro en la cual la comuna funciona como un elemento vivo dentro del cual los programas van en directo beneficio de los habitantes . Si bien se reconoce el esfuerzo del Municipio por recuperar las canchas de tenis para los vecinos, en la presente investigación se evaluará si el estado actual en que se encuentra la casona y el centro deportivo es reflejo del cuidado que corresponde para un inmueble de alto valor patrimonial.



Imagen 1: Inauguración Complejo Deportivo Bellavista de Recoleta

Fuente: Página web Municipalidad de Recoleta

2.3 ALCANCES DEL ESTUDIO – CASONA SPORTING BELLAVISTA

Para interiorizarse con la casona del Sporting Bellavista, es necesario contextualizar el tema de la licitación de dicho recinto. Si bien actualmente se encuentra bajo la administración del Municipio de Recoleta, es posible la identificación de todas aquellas potencialidades que están contenidas en el desarrollo de un programa basado en la inyección de capital privado.

De acuerdo a información contenida en la licitación, se exige la mantención de la casona ubicada dentro de sus instalaciones. Dicha edificación corresponde a un inmueble de conservación histórica que tiene una superficie de 475 m², y está emplazado en el límite entre las comunas de Recoleta y Santiago, en el borde norte del río Mapocho a un costado de Av. Loreto.



Ilustración 2: Programa actual canchas Ex Sporting Bellavista

Fuente: Plano aprobado DOM y Elaboración Propia

Dicha condicionante puede ser considerada como una oportunidad más que una limitante. El hecho de recuperar un edificio de interés patrimonial puede hacer mella en la creciente llegada de nuevos proyectos inmobiliarios en altura que poco y nada se involucran con el entorno existente. Las inmobiliarias muchas veces ofrecen propuestas de vivienda absolutamente estandarizadas que se diseñan a partir del presupuesto con que se cuenta y según lo indicado en la ordenanza local.

En cuanto a la recuperación del edificio, es necesario definir los parámetros de conservación que se respetarán, de manera de sacar el mayor potencial al inmueble sin alterar sus características esenciales y preservando cualquier requerimiento normativo.

Antes de aventurarse con cualquier propuesta creativa, se procedió a averiguar las condicionantes que podía tener la casona al ser catalogada como inmueble de conservación histórica, y si es que contaba con alguna ficha con especificaciones técnicas o recomendaciones a seguir.



Ilustración 3: Elevaciones Casona Ex Sporting Bellavista

Fuente: Planos aprobados DOM Recoleta

Primero que todo, se revisaron los archivos en el Consejo de Monumentos Nacionales. En dicho lugar se pudo constatar que la Casona al estar catalogada como Inmueble de Conservación Histórica (ICH), se encuentra bajo administración exclusiva de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. Además, en el Consejo de Monumentos se pudo comprobar que la Casona del Sporting se encuentra ubicada en un cuadrante de Bellavista el cual se pretende declarar como Zona Típica, trámite que aún no se concluye, por lo que de momento se considera irrelevante.

Luego de las anteriores consultas, se procedió a investigar en la Dirección de Obras (DOM) de Recoleta el expediente del la Casona del Sporting. En él se pudo constatar que tanto las antenas, como la publicidad y la Casona se encuentran regularizadas, pero no se encuentran detalles sobre los requisitos de conservación. Al consultar sobre el tema con arquitectos del Departamento de Edificación, éstos informaron que el Plan Regulador Comunal de Recoleta no presenta pautas especiales para la mantención de sus inmuebles de conservación, a diferencia de comunas con mayores ingresos que si invierten en sus edificios de interés patrimonial como el caso de la Comuna de Santiago.

En el caso de Recoleta, la clasificación de las construcciones consiste en un catastro en el que se enumeran los Inmuebles de Conservación para cumplir con la planificación vial. En cuanto al tipo de intervención, la Dirección de Obras declaró que el Municipio se encuentra abierto a la incorporación de inversión privada sujeta a evaluación, como lo fue en el caso de la licitación del Sporting.

Por lo anterior, se decide para este informe conservar al 100% la arquitectura de la Casona del Sporting Bellavista, alterándola sólo programáticamente. Según arquitectos de la DOM de Recoleta, en caso de querer alterar la arquitectura de la Casona, es necesario preparar el proyecto y dirigirse directamente a la Seremi de Vivienda para conseguir su aprobación, pero se decide no realizar este procedimiento por no ser el objetivo central de la presente investigación.

Lo importante en la estrategia para abordar el análisis del Sporting Bellavista, es que existe una conexión espacio-tiempo con el entorno que no se puede eludir, en la cual el edificio ha sido fiel testigo de los cambios que ha sufrido el barrio. Si se logra llegar a una propuesta que no altere las características esenciales de la casona, se puede ayudar a revalorizar el sector e incluso enriquecer al circuito cultural que representa el Parque Forestal, ubicado en la ribera sur del Río Mapocho.

3 HIPÓTESIS

Una vez identificada la oportunidad de negocio que puede significar el desarrollo y evaluación de un proyecto en un terreno como el del ex Sporting Bellavista, se presenta la siguiente hipótesis sobre la cual conviene investigar y comprobar si es cierta:

"A través del sistema de concesiones en terrenos de Bien Nacional de Uso Público es posible financiar la puesta en marcha de un centro deportivo que pueda integrar a los vecinos con infraestructura comunitaria, junto con la puesta en valor de un terreno subutilizado dentro de la planificación territorial que tiene el potencial de generar un punto de interés intercomunal."

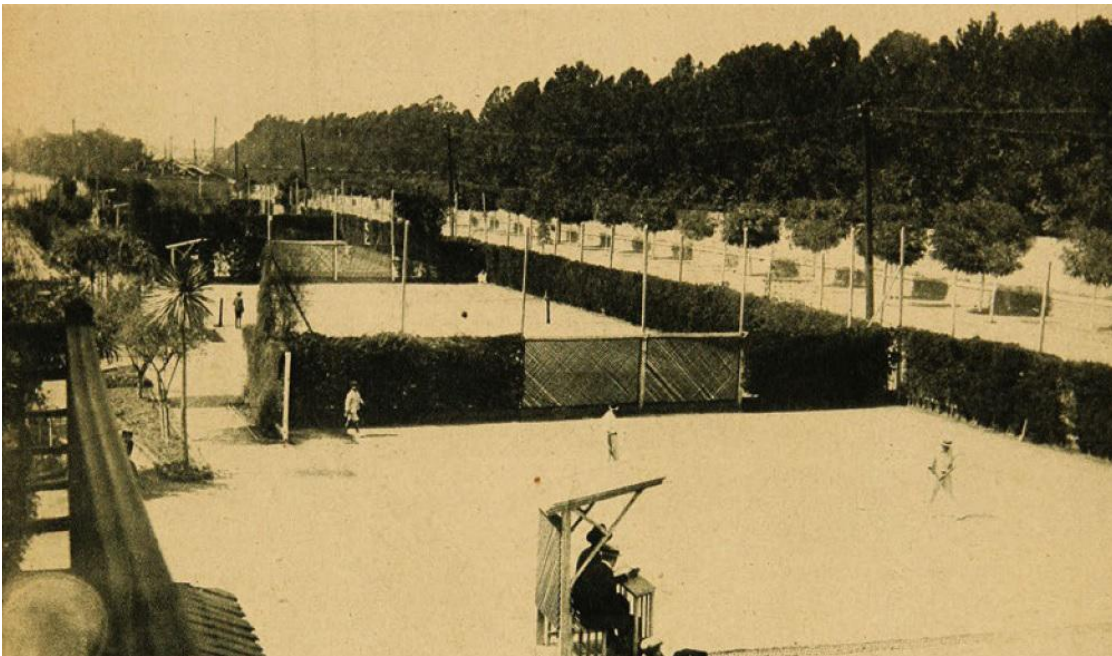


Imagen 2: Canchas International Tennis Club (Sporting Bellavista), Año 1923

Fuente: Memoria Chilena, Biblioteca Nacional de Chile

4 OBJETIVOS

4.1 OBJETIVO GENERAL

Evaluar la ejecución de un Centro Deportivo a través de un sistema de concesiones en un terreno de Bien Nacional de Uso Público (BNUP) ubicado en la ribera norte del río Mapocho, donde se pueda integrar tanto a residentes de la comuna de Recoleta como a población flotante.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar y evaluar los modelos de concesión actuales.
- Desarrollar una propuesta de negocio y analizar su factibilidad económica y social.
- Definir viabilidad de un Centro Deportivo concesionado en licitación del ex Sporting Bellavista mediante un modelo de gestión.

5 METODOLOGÍA

La metodología utilizada en la presente investigación para el correcto desarrollo y cumplimiento de los objetivos planteados, se basa en el estudio urbano y normativo del contexto chileno para poder desarrollar una intervención inmobiliaria en terrenos de Bien Nacional de Uso Público con un programa deportivo inclusivo de todos los sectores socioeconómicos. En el caso puntual de este informe, se cuenta con un terreno definido el cual es sometido a una evaluación económica condicionada por las variables antes mencionadas, que condicionan el modelo de negocio.

Es por ello que el siguiente trabajo denominado "Evaluación de la Ejecución de un Centro Deportivo, a través de un Sistema de Concesiones en Bien Nacional de Uso Público", se desarrolla a lo largo de una serie de etapas, detalladas a continuación:

a. La primera fase es la de recopilación y análisis de los antecedentes existentes con respecto al desarrollo de una concesión en un Bien Nacional de Uso Público. La recopilación y estudio de la información tiene como objetivo dar con un diagnóstico situado en el escenario actual chileno, conformando un marco teórico de acuerdo a las siguientes etapas:

- Revisión y análisis de los instrumentos de legislación urbana, los cuales a través de un conjunto de leyes y normativas posibilitan el desarrollo y planificación de la ciudad de Santiago.
- Resumen y estudio de los organismos involucrados en el área de concesión de Bienes Nacionales de Uso Público.

b. La segunda fase se centra en el análisis de la situación urbana a nivel comunal y regional del terreno seleccionado y descrito en los antecedentes.

c. La tercera fase describe y analiza algunos referentes locales de concesión en Bienes Nacionales de Uso Público. Luego de su estudio, se pretende rescatar aquellos puntos en común que podrían ser replicados en el caso de estudio, y a su vez identificar posibles problemas que puedan surgir al momento de implementar las estructuras legales y administrativas necesarias para concretar la puesta en marcha de una concesión.

d. La cuarta fase y final desarrolla y evalúa económicamente una propuesta inmobiliaria basada en la utilización de un terreno de Bien Nacional de Uso Público a través de una concesión deportiva. Para dicha evaluación se realiza un análisis FODA a partir del cual sea posible implementar el programa deportivo más viable, así como la definición de un perfil de negocio que satisfaga la demanda y complemente la oferta deportiva existente en el sector.

6 ESTADO DEL ARTE

6.1 HÁBITOS DEPORTIVOS EN EL MUNDO

Es un hecho sabido que la actividad física es importante para la salud de niños y adultos. Es más, según lo señala la Organización Mundial de la Salud (OMS), el 6% de las muertes en el mundo se deben a la falta de actividad física, y un 5% se produce a causa del sobrepeso y la obesidad. Entre los principales beneficios del deporte está el poder mejorar el estado de ánimo y fortalecer las relaciones interpersonales al realizar deporte en grupo.

Un punto importante es que el deporte debe ser practicado con cierta periodicidad desde edad temprana, de manera de hacerlo como elemento complementario al diario vivir más allá de una exigencia curricular en período escolar. En cuanto al ritmo con que se recomienda practicar deportes, la OMS fija ciertos parámetros según lo señalado en el boletín "Recomendaciones Mundiales sobre Actividad Física para la Salud"³.

Para niños y jóvenes de 5 a 17 años se recomienda como mínimo una actividad física diaria de 60 minutos, moderada o vigorosa⁴. Además, se recomienda que la actividad a desarrollar sea principalmente aeróbica pero que al menos 3 veces por semana se complemente con actividades vigorosas que refuercen músculos y huesos.

En el caso del segmento etario de los 18 a los 64 años, la dosis recomendada de ejercicio se reduce a 150 minutos semanales de actividad física aeróbica moderada. El principal enfoque de las actividades físicas son el mejoramiento de las funciones cardiorrespiratorias, musculares, la salud ósea y combatir la depresión.

Finalmente, para aquellas personas que superan los 65 años, se recomienda un tiempo de 150 minutos de ejercicio moderado, procurando mantenerse físicamente activos en la medida que se los permita su estado de salud. Con ello se busca mejorar las funciones cardiorrespiratorias, musculares, la salud ósea, combatir la depresión y además evitar el deterioro cognitivo.

³ Organización Mundial de la Salud (2010). [en línea] <http://www.who.int/dietphysicalactivity/publications/9789241599979/es/>

⁴ La OMS define "como moderada actividades como el caminar a paso rápido, bailar o las tareas domésticas, mientras que como vigorosa a aquellas actividades más intensas como el ciclismo, footing o deportes de competición como fútbol o baloncesto".

Para todo grupo etario, es recomendable incluso superar la dosis de ejercicio antes señalada, debido a que se generan más beneficios que perjuicios, por lo que de manera paulatina se puede extender tanto la duración como la intensidad.



Imagen 3: Hábitos deportivos en el mundo

Fuente: Google Imágenes

6.2 HÁBITOS DEPORTIVOS EN CHILE

Chile ha ido evolucionando hacia una cultura deportiva que crece día a día, pero que aún parece ser insuficiente. Para respaldar dicha afirmación, el Instituto Nacional del Deporte arroja cada 3 años la "Encuesta Nacional de Actividad Física y Deportes"⁵, en ella reveló que el sedentarismo en los chilenos disminuyó en 3,7 puntos porcentuales (87,2% en 2006, 86,4% en 2009 y 82,7% en 2012). Aún así, los índices siguen siendo alarmantes como lo grafica el siguiente esquema.

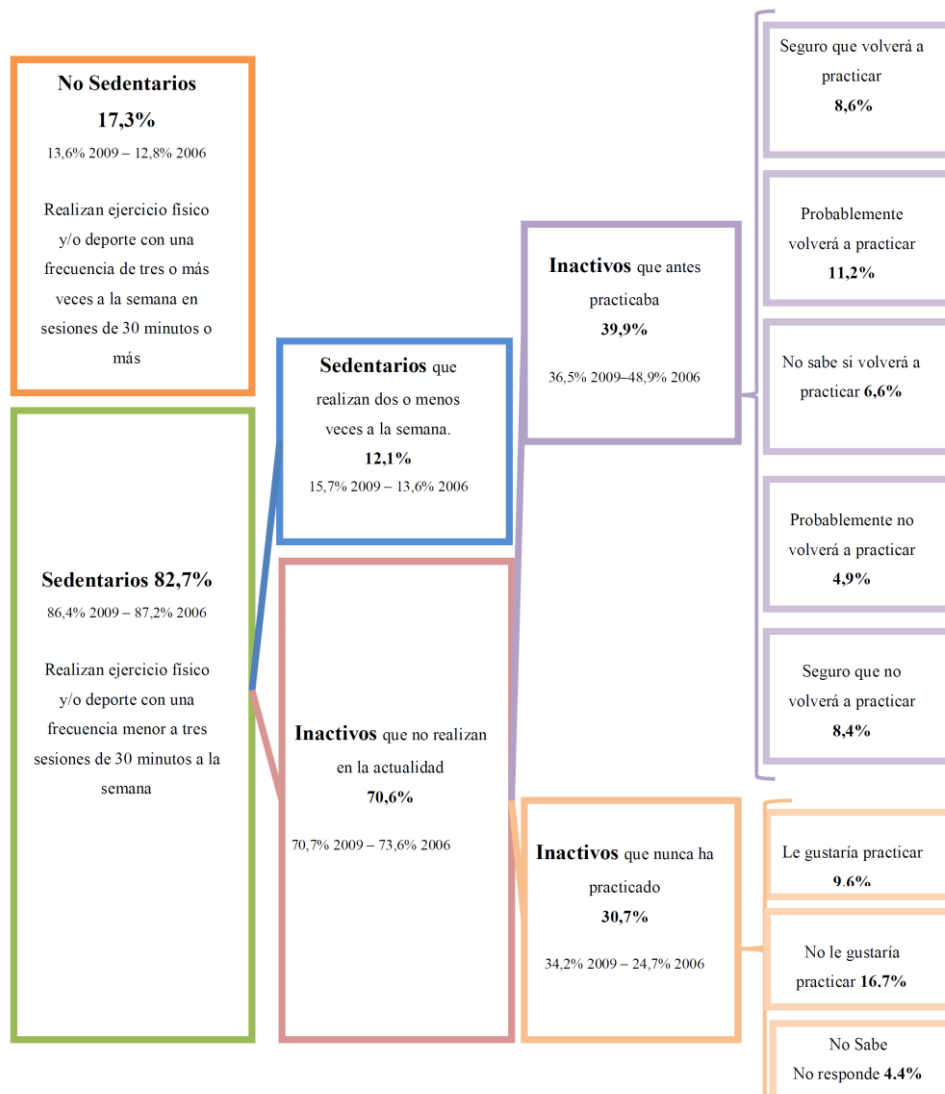


Tabla 1: Sedentarismo y práctica de ejercicio físico y deporte en Chile.

Fuente: U. DE CONCEPCIÓN, 2012 - Encuesta Nacional de Hábitos de Actividad Física y Deportes en la Población Chilena de 18 años y más.

⁵ Facultad de Ciencias Económicas y Administrativa / U. de Concepción (2012). *Encuesta Nacional de Hábitos de Actividad Física y Deportes en la Población Chilena de 18 años y más.*

Según lo detalla el cuadro, el 82,7% de los chilenos se considera sedentario, teniendo como parámetro que realizan menos de 3 sesiones a la semana de 30 minutos de ejercicio como mínimo. A pesar de ello, dentro de los inactivos que nunca se ha ejercitado prevalece un 9,6% que le gustaría practicar, pudiendo aducir que parte de ese porcentaje necesita tener acceso a instalaciones o espacios acondicionados para acercarse al deporte. Por otro lado, entre los que antes practicaban deporte, un 11,2% volvería a practicar mientras que un 6,6% no sabe si volverá a practicar, por lo que virtualmente ambos suman un 17,8% que sí podría acercarse a una actividad deportiva.

6.2.1 Autoridades Deportivas en Chile

En Chile, hasta el año 2013 el Instituto Nacional del Deporte (IND) era el organismo público encargado de desarrollar una cultura deportiva en Chile. En la actualidad y en conjunto con el Ministerio del Deporte (MINDEP), son ambos los encargados de promover el deporte ejecutando planes y programas de fomento e infraestructura. Además se preocupan de abarcar a todos los sectores de la población, de manera que todos puedan practicar actividad física. La idea de la existencia de ambas entidades es que se complementen, pero en el caso del IND el contacto con la Presidencia de la República debe hacerse a través del Ministerio, y parte de su personal ha sido transferido de cartera.

Entre los grandes programas que trajo consigo el Ministerio del Deporte, fue la instauración en 2015 del Programa Planes Deportivos Comunales, en donde con un trabajo en conjunto con la comunidad a través de jornadas de consulta ciudadana y trabajo a escala comunal se buscará dar respuesta a los intereses, demandas y necesidades de cada comuna, en coherencia con lo estipulado en los ejes centrales del Ministerio.

El Ministerio del Deporte cuenta con 3 ejes de gestión⁶:

- a. Actividad Física y Deporte Infantil
 - Escuelas de Fútbol
 - Escuelas Deportivas Integrales

⁶ Cuenta Pública Ministerio del Deporte / Gobierno de Chile (2015)

b. Actividad Física y Deporte de Participación Social

- Jóvenes en Movimiento
- Centro Atención para Hijos e Hijas de Madres Temporeras
- Deporte en tu Calle
- Parques Públicos
- Recintos Nuestros
- Recintos Militares abiertos a la Comunidad
- Actividades en recintos penitenciarios, en convenio con Gendarmería de Chile
- Senderismo
- Mujer y Deporte
- Seguridad en el agua
- Adulto mayor en movimiento
- Programa Desarrollo y Fortalecimiento Deportivo Comunal

c. Deporte de Rendimiento

- Encuentros Deportivos Escolares
- Juegos Deportivos Escolares
- Juegos Sudamericanos Escolares

Lo importante de la labor del Ministerio del Deporte es su constante preocupación por coordinar y abastecer a la mayor parte de la población con instalaciones y actividades deportivas según cada necesidad. De esta forma se puede satisfacer las necesidades de todos los sectores de la población.

En cuanto a la escala comunal, en Recoleta existe la Corporación de Deportes, organismo local encargado de la administración, habilitación y mantención de todas las instalaciones deportivas municipales de la comuna. En el presente informe se detallará más adelante la labor que cumple dicho organismo.

6.2.2 Financiamiento de Proyectos Deportivos en Chile

Para llevar a cabo un proyecto de índole deportiva como el Centro Deportivo, el Gobierno de Chile ofrece varias instancias dentro de las cuales se puede buscar financiamiento. Lo importante es pertenecer debidamente al Registro Nacional de Organizaciones Deportivas, de manera de que la postulación sea dentro del marco de la legalidad y protocolo establecido.

6.2.2.1 Registro Nacional de Organizaciones Deportivas

Es el registro a través del cual se busca financiamiento de programas y proyectos de capacitación y perfeccionamiento. Las organizaciones deportivas deben tener personería jurídica de derecho privado, sin fines de lucro y tener como objetivo procurar el desarrollo y coordinación del centro deportivo, representándolos ante las autoridades y ante organizaciones deportivas nacionales e internacionales.

Como lo define el Servicio de Impuestos Internos (SII) las organizaciones sin fines de lucro no tienen como objetivo el lucro económico, esto quiere decir que a diferencia de las empresas, las utilidades generadas no son repartidas entre sus socios, sino que se destinan a su objeto social, y en definitiva a la reinversión. Es por ello que los ingresos que obtienen y que sólo estén constituidos por cuotas sociales que aportan sus asociados para financiar las actividades sociales que realice, no constituyen renta para los efectos tributarios.⁷

Dentro del Registro Nacional hay una serie de organizaciones que pueden postular a su registro, dentro de las cuales destacan las siguientes:

- Club Deportivo
- Liga Deportiva
- Asociación Deportiva Local
- Consejo Local de Deportes
- Asociación Deportiva Regional
- Federación Deportiva Nacional
- Confederación Deportiva
- Comité Olímpico de Chile

⁷ Servicio de Impuestos Internos (2016). *Organizaciones sin fines de lucro (OSFL)*

Para el presente proyecto se toma la decisión de tomar la figura de Club Deportivo. Sus características principales es que tiene por objeto *"procurar a sus socios y demás personas que determinen los estatutos, oportunidades de desarrollo personal, convivencia, salud y proyección comunal, provincial, regional, nacional e internacional."*⁸

Una vez que ya se cuenta con la personería jurídica, es posible postular a fondos asociados al IND como las "Donaciones con Fines Deportivos", para facilitar la puesta en marcha del Club Deportivo, o los que ofrece "Fondeporte". Ambos financiamientos serán explicados a continuación.

6.2.2.2 Donaciones con Fines Deportivos

Este tipo de donaciones son fondos aportados por privados que buscan complementar los entregados por el Estado al sector deportivo. La ventaja para los donantes es que pueden acceder a una franquicia tributaria que puede descontarles hasta el 58% de la donación.

Una exigencia es que hay que estar debidamente registrado en el Registro Nacional de Organizaciones Deportivas antes mencionado, por lo que la formación del Club Deportivo como tal es un requisito para cualquier postulación gubernamental.

Para llevar a cabo la postulación, el segundo semestre de cada año el IND llama a Concurso Público gratuito para que las Organizaciones Deportivas postulen sus proyectos a través de la página web www.proyectosdeportivos.cl, donde se encuentran las bases generales para la postulación.

Lo importante para recibir financiamiento es que los proyectos vayan orientados hacia actividades y proyectos de fomento de la educación física y de formación para el deporte. En el caso del presente proyecto, puede estar orientado a la categoría Infraestructura Deportiva, que tiene como fin la adquisición de inmuebles o recintos deportivos para su construcción, ampliación, reparación, mejoramiento, reposición o equipamiento de inmuebles o recintos deportivos. Además las donaciones pueden estar asociadas a una serie de proyectos deportivos como torneos deportivos o jornadas recreativas como baile entretenido o gimnasia laboral.

⁸ Instituto Nacional de Deportes (2016). *Registro de Organizaciones Deportivas* [en línea] <http://www.proyectosdeportivos.cl/SPP/secORG/ppalOrgDeportivas.aspx>

Luego de que el proyecto sea seleccionado por una comisión, se fijará el monto de aporte de acuerdo a lo requerido por el proyecto, de acuerdo a las necesidades reales que presenten tanto la organización deportiva como sus beneficiarios.

6.2.2.3 Fondeporte

Este fondo es una herramienta pensada para otorgar financiamiento a proyectos, programas, actividades y medidas de fomento y desarrollo del deporte en sus distintas modalidades y manifestaciones. Está constituido por la Cuota Nacional y las Cuotas Regionales, las que se conforman con los recursos que les asigna la Ley de Presupuestos, Leyes especiales, recursos que destine el IND de su patrimonio y las donaciones provenientes de lo estipulado en la Ley del Deporte.

Entre los tipos de iniciativas que este fondo financia, para este proyecto destacan los siguientes:

- Proyectos de educación física y de formación para el deporte
- Proyectos de Desarrollo de Organizaciones Deportivas (capacitación y perfeccionamiento de recursos humanos de las organizaciones deportivas)
- Proyectos de fomento y apoyo al deporte Escolar y recreativo
- Proyectos que financien total o parcialmente, infraestructura deportiva (adquisición, construcción, ampliación y reparación de recintos para fines deportivos)

6.3 **DEPORTE VERSUS CALIDAD DE VIDA**

Tanto en Chile como el resto del mundo, el deporte es un tema relevante para las autoridades y sus políticas gubernamentales, por lo que es común que programas de gobierno incluyan en su agenda alguna sección dedicada a políticas deportivas. Pero la duda es, ¿Cuán importante y determinante es el deporte en la calidad de vida de las personas?

Según lo señala la Revista de Psicología del Deporte⁹, existen seis grandes efectos psicológicos positivos que son consecuencia directa del deporte:

- Mejora del estado psíquico en general. Autosatisfacción, seguridad en sí mismo, equilibrio mental.
- Maduración psicológica. Desarrollo de características como la competición y la cooperación.
- Desarrollo psicomotor. Como consecuencia de la repetición de tareas motoras.
- Entretenimiento. Tanto para quien lo practica como para el que lo presencia.
- Identificación y aprendizaje. Imitación por observación de un estilo habitual de vida positivo.
- Conciencia de grupo. En deportes individuales o de equipo la actividad gira en torno a una fuente común: El equipo, el club, la actividad que se realiza, etc.

Es así como el deporte se presenta como una vía de escape factible frente a las preocupaciones del diario vivir. Por razones incluso biológicas, con el ejercicio se liberan una serie de hormonas que generan bienestar. Primero están las endorfinas, responsables de hacernos sentir felicidad, alegría y hasta euforia. Por otro lado se libera también serotonina, responsable de generar una sensación de calma que aleja a la depresión, ayuda a conciliar el sueño y a regular la ingesta de alimentos. Finalmente, otra hormona que se libera con el ejercicio es la dopamina, responsable de generar una sensación de placer que provoca cierta necesidad de hacer más ejercicio, alejando otras fuentes de placer como la ingesta de azúcar, el tabaco u otras drogas.¹⁰

Ya teniendo como antecedente que el deporte puede incidir en nuestra calidad de vida, es importante analizar otros parámetros con que se puede evaluar la calidad de vida en Chile, y en forma más específica en el caso de Recoleta. Así de manera complementaria, se puede llegar a concluir cuán crítica es la calidad de vida para los habitantes en la comuna antes mencionada.

⁹ Garcés, E. J.,(1997). *Calidad de vida y deporte*. Facultad de Psicología, Universidad de Murcia, España.

¹⁰ Gottau, Gabriela (2013). *Las hormonas responsables del bienestar tras el ejercicio* [en línea] <http://www.vitonica.com/wellness/las-hormonas-responsables-del-bienestar-tras-el-ejercicio>

6.4 CALIDAD DE VIDA EN CHILE

La calidad de vida en Chile se mide a través de diversos parámetros en un estudio llamado Índice de Calidad de Vida Urbana de las Ciudades Chilenas (ICVU), los cuales clasifican comunas de Chile en un ranking con resultados anuales. El encargado de dicho estudio es el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Básicamente el Indicador de Calidad de Vida Urbana (ICVU) mide lo siguiente: *“Las condiciones de vida objetivas de la población generadas a partir de las actuaciones y dinámicas de transformación del espacio urbano inducidas por actores públicos, privados y la sociedad civil”*¹¹

Las dimensiones que abarca el ICVU para conseguir una visión integral son las siguientes (cada una con una ponderación diferente medida en %):

1. Condición Laboral (CL) 9,4%
 - Se refiere a variables que midan las facilidades de acceso al mercado laboral, ingresos, capacitaciones, desarrollo profesional y protección social de los residentes.
2. Ambiente de Negocios (AN) 16,5%
 - Son aquellas variables económicas que permiten corroborar que la ciudad y/o comuna es un medio urbano propicio para generar inversiones privadas y/o emprendimientos por cuenta propia.
3. Condiciones Socioculturales (CS) 17,4%
 - Miden el nivel de participación en organizaciones sociales.
4. Conectividad y Movilidad (CM) 9,1%
 - Se refiere a la medición de variables relacionadas con las condiciones de infraestructura de conectividad, movilidad y seguridad vial de la población residente.

¹¹ Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (2015) Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos - P.U.C.

5. Salud y Medio Ambiente (SM) 18,6%

- Medición de condiciones de salud de la población en relación a enfermedades que presentan una mayor correlación con las condiciones ambientales y su medio.

6. Vivienda y Entorno (VE) 29,1%

- Se refiere a variables que dan cuenta de la calidad de la vivienda, nivel de hacinamiento e inversión en el espacio público cercano a la gente residente.

La idea de estas áreas es medir la realidad urbana de forma transversal y en diversos ámbitos, con mediciones objetivas y comparables. Además con ello es posible la construcción de un indicador que compara cada comuna con la media del país, dentro de cada dimensión o en general.

Es así como un estudio de calidad de vida puede cruzar resultados e índices para posicionar a las comunas en una especie de ranking, pero no se presenta como una receta absoluta de cómo tener la mejor calidad de vida. Una posible definición de calidad de vida la describe como *"el grado en el que una sociedad posibilita la satisfacción de las necesidades de los miembros que la componen, las cuales son múltiples y complejas"*¹².

Por ende el estudio se limita a visualizar una parte de la realidad, pero no a clasificar a las comunas por una buena o mala calidad de vida absoluta. Pero lo importante es considerar el caso de la comuna de Recoleta, lugar en que se emplazará el proyecto. Dentro de las dimensiones que evalúan la calidad de vida por comuna, se consideran relevantes las que se mencionan a continuación.

Por un lado hay que tomar en cuenta el ambiente de negocios, ya que al generar un posible polo de inversión con el centro deportivo es muy probable que nuevos inversionistas con capital privado se interesen en invertir en la comuna. Por otro lado está el tema de la salud y medio ambiente, en donde el deporte sin duda que puede impulsar a mejorar las condiciones de salud tanto físicas como mentales. Finalmente, se toma en cuenta el tema de vivienda y entorno, porque básicamente el centro deportivo jugará un papel preponderante en cuanto a una mejora del entorno, a través del cual la gente

¹² Llorens, Margarita (2010). *Análisis de información estadística para la construcción de un sistema de indicadores de calidad de vida urbana*: Tesis Magister.

participe y se sienta propietaria de su propio espacio, extendiendo su habitabilidad más allá de su vivienda.

Para tomar una posición crítica respecto a la calidad de vida en la comuna de Recoleta, conviene analizar los puntos más relevantes del Índice de Calidad de Vida Urbana, por lo que se analizan dichos datos a continuación.

6.4.1 Calidad de Vida en Recoleta

El siguiente cuadro muestra los resultados de índice de calidad de vida del año 2015 según cada dimensión. Para contrastar el caso de la comuna de Recoleta, se incluyeron además los puntajes obtenidos por las 10 comunas mejor posicionadas, junto con la peor evaluada.

Ranking	Comuna	ICVU	Condición Laboral (CL)	Ambiente de Negocios (AN)	Condiciones Socioculturales (CS)	Conectividad y Movilidad (CM)	Salud y Medio Ambiente (SM)	Vivienda y Entorno (VE)
1	Las Condes	75,8	73,5	64,0	79,3	70,8	94,5	70,3
2	Vitacura	74,8	68,3	64,3	78,3	61,2	95,5	71,7
3	Providencia	74,6	79,5	57,5	77,1	60,4	84,3	79,1
4	Lo Barnechea	67,3	68,1	56,1	73,4	60,2	84,3	60,8
5	La Reina	66,2	87,1	71,5	66,7	42,3	72,7	59,1
6	Ñuñoa	58,1	87,5	49,6	59,7	49,6	67,3	49,0
7	Puerto Varas	58,0	77,7	45,4	53,8	62,4	64,3	55,7
8	Castro	57,0	62,1	46,8	57,1	55,5	61,7	58,4
9	Punta Arenas	56,6	65,7	44,4	41,6	75,1	54,3	65,1
10	Concepción	54,2	66,8	45,5	57,7	56,4	58,6	49,2
75	Recoleta	41,7	83,6	45,0	37,3	14,5	46,6	34,2
93	San Ramón	31,1	56,1	33,8	30,9	24,4	41,7	16,9
PROMEDIO		47,8	59,2	40,1	44,8	46,2	58,9	43,5

Tabla 2: Ranking de Comunas Según Calidad de Vida

Fuente: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, PUC, 2015

Según lo señalan las cifras, la comuna de Recoleta se encuentra en el puesto 75 de un total de 93 comunas. Con respecto a otras comunas, el último lugar se distancia por tan solo 10,6 puntos en su ICVU de la comuna de San Ramón que fue la peor evaluada, mientras que la brecha con la comuna de las Condes que lidera el ranking es de 34,1 puntos. Es decir, la brecha con la comuna mejor evaluada se triplica con respecto a la peor. Además el resultado de 41,7 que tiene Recoleta es incluso inferior al promedio nacional que es de 47,8 puntos.

En cuanto a las dimensiones relevantes para el estudio, en el área de ambiente de negocios el puntaje es de 45,0 puntos, superior al promedio nacional pero 19 punto por debajo de la comuna de Las Condes. En la columna de salud y medio ambiente Recoleta está 12,3 puntos por debajo del promedio nacional y a una distancia del peor evaluado de tan solo 4,9 puntos. De igual forma en lo que respecta a vivienda y entorno Recoleta está 9,3 puntos por debajo del promedio nacional.

Sin duda que el ICVU resultante en las comunas que lideran el ranking marcan un claro liderazgo del sector oriente de Santiago. Por otro lado, sus altos puntajes generan un promedio que se aleja de los últimos lugares, como es el caso de Recoleta, lo que puede dificultar una lectura más transversal de los resultados. Es por ello que conviene darle una lectura más lineal.

En la siguiente gráfica, se disponen las comunas de estudio en 3 tramos: Superior, Promedio e Inferior. Tanto el promedio nacional como el del área Metropolitana se sitúan relativamente cercanas, entre las comunas de La Cisterna (ICVU de 49,9) y Talagante (ICVU de 46,0). Pero en el caso de Recoleta, ésta se sitúa en el tramo inferior del ranking, pero acercándose al tramo promedio.

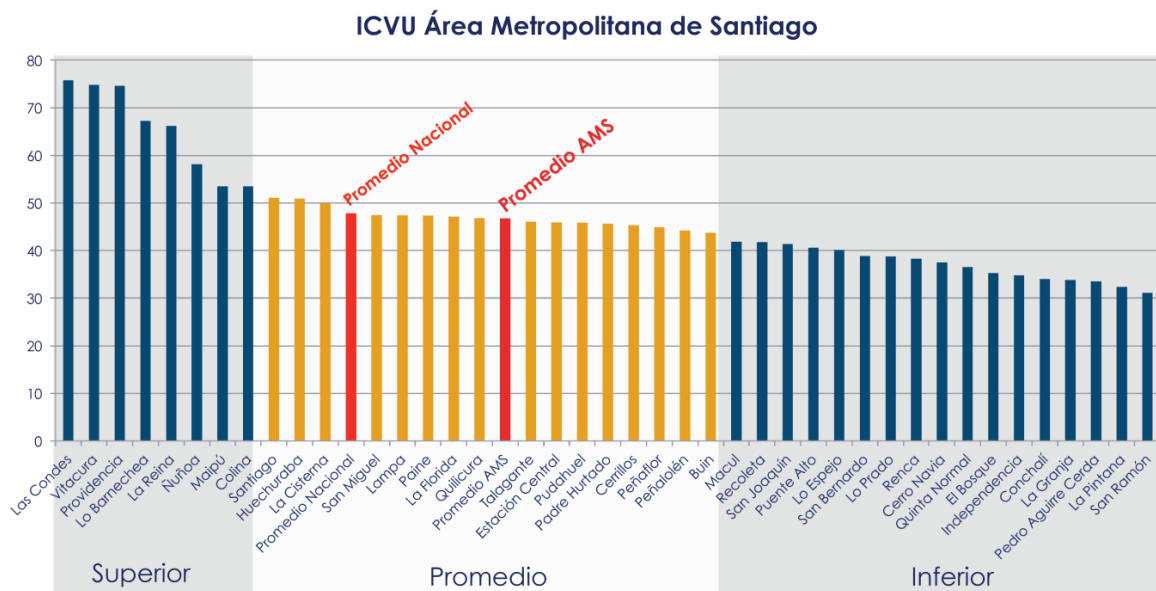


Tabla 3: Índice de Calidad de Vida Urbana Área Metropolitana de Santiago

Fuente: Arturo Orellana (2015) - Índice de Calidad de Vida Urbana Ciudades Chilenas

Si se toma el resultado del ICVU para la comuna de Recoleta durante el 2014 y se compara con la tabla del 2015, se puede apreciar una baja en el ranking de 24 posiciones. Si bien hay una mejora en la condición laboral junto a salud y medioambiente, en lo que respecta a vivienda y entorno hay una baja sustancial de 27,1 puntos. Es por ello que se puede visualizar un déficit en cuanto a la inyección de recursos, considerando que la incorporación de nuevos fondos es la que debería mejorar las condiciones generales en que se habita la comuna.

AÑO	Ranking	Comuna	ICVU	Condición Laboral (CL)	Ambiente de Negocios (AN)	Condiciones Socioculturales (CS)	Conectividad y Movilidad (CM)	Salud y Medio Ambiente (SM)	Vivienda y Entorno (VE)
2014	51	Recoleta	44,4	59,6	35,2	30,7	24,1	41	61,3
2015	75	Recoleta	41,7	83,6	45,0	37,3	14,5	46,6	34,2
DIFERENCIA	24		-2,7	24	9,8	6,6	-9,6	5,6	-27,1

Tabla 4: Comparación comuna de Recoleta años 2014-2015

Fuente: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, PUC, 2015

El contraste que se puede apreciar entre comunas no hace más que extender la brecha entre ellas, afectando la interacción de la ciudad como un sistema integrado. En el caso de Recoleta se presenta la posibilidad de intervenir en su calidad de vida a través de la inversión privada con un proyecto como el centro deportivo.

Se puede inferir que proyectos como el centro deportivo pueden involucrar el cruce de varias dimensiones, potenciando el desarrollo de la comuna. Además es necesario un proyecto en el cual sus bases se funden en la participación, a través de la cual los vecinos junto con mejorar su calidad de vida puedan involucrarse con un proyecto, hacerlo propio, protegerlo y potenciarlo.

El desarrollo de un centro deportivo no significará en ningún caso el motivo exclusivo por el cual se mejore la calidad de vida de los habitantes de Recoleta. Sin embargo, si se invierte en la comuna con equipamiento de calidad al nivel de Municipalidades con mejores ingresos, la situación propiciará el ingreso de nuevos inversionistas que vean en Recoleta un polo atractivo de inversión.

7 DEFINICIÓN BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO

Para el desarrollo de un proyecto como el Centro Deportivo en un Bien Nacional de Uso Público, primero que todo corresponde definir las características y condicionantes que significa desarrollar un proyecto en el lugar.

El término Bien Nacional de Uso Público queda definido en el Código Civil Título III de los Bienes Nacionales Artículo 589:

“Se llaman Bienes Nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman Bienes Nacionales de uso público o bienes públicos. Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes del Estado o bienes fiscales”.

En el mismo código civil, artículo 590 se indica lo siguiente:

“Son Bienes del Estado todas las tierras, que estando dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño. Bajo este criterio se estima que un 32% de la superficie nacional es de dominio fiscal. División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado.”

En lo que respecta a la diferencia entre los Bienes Nacionales de Uso Público y los Bienes del Estado, ésta radica en su uso. La primera está destinada para el uso de cualquier persona natural, mientras que la segunda está pensada para el uso exclusivo de determinadas personas jurídicas estatales para la finalidad estatal que estime conveniente.

En el Gran Santiago los Bienes Nacionales de Uso Público son distribuidos en las 34 comunas según el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y los respectivos planes reguladores comunales ya que se les cedieron gratuitamente principalmente para un fin de área verde y recreativa. (Pantoja Bauzá Rolando, 1993).

En cuanto a quiénes son los encargados de un impulsar nuevos proyectos en terrenos de Bien Nacional de Uso Público, el Ministerio de Bienes Nacionales al igual que otros 849 organismos públicos de Chile realizan la apertura de propuestas a través de la plataforma Mercado Público. Esta última es una plataforma electrónica¹³ donde se publica una

¹³Sitio web Mercado Público [en línea] <http://www.mercadopublico.cl>

compra, se buscan oportunidades de negocio y se envían ofertas. Todo esto es administrado por la Dirección ChileCompra, institución encargada de administrar el sistema de compras públicas de Chile.

Entre las transacciones que realiza Mercado Público destacan:¹⁴

- Consultas al mercado
- Elaboración y publicación de términos de referencia o bases de licitación
- Preguntas y aclaraciones
- Elaboración, gestión y envío de ofertas
- Adjudicación
- Emisión y aceptación de órdenes de compra
- Suscripción de contratos
- Calificaciones y reclamos

Lo importante es que Mercado Público representa una plataforma transparente a través de la cual se transan productos y servicios requeridos por los organismos públicos y es donde los proveedores del Estado pueden ofertar a las diferentes licitaciones que se publican.

Además de la figura de licitación pública, existen otros mecanismos para aprovechar y recuperar los terrenos de BNUP. Un ejemplo de ello fue el acuerdo celebrado entre la Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda y La Municipalidad de Santiago, bajo la figura de "Convenio de Colaboración"¹⁵. En dicha ocasión se acordó un convenio a través del cual la Municipalidad de Santiago se encargaría de la construcción de áreas verdes y canchas de fútbol dentro de un terreno que solía ser un sitio eriazo, ubicado en el Parque Centenario, comuna de Pedro Aguirre Cerda.

Según lo declara el documento, dicho terreno destinado a área verde evidenciaba un claro estado de deterioro, representando un peligro para los vecinos de ambas comunas por su poca seguridad. En cuanto a los futuros usuarios, se determinó que vecinos de ambas comunas podrían utilizar las instalaciones, siempre cuando no se realizaran actividades de carácter lucrativo. Junto con la construcción, la Municipalidad de Santiago también se comprometió a la mantención de las instalaciones. En lo que respecta a la vigencia del

¹⁴ Definición Mercado Público [en línea] <https://www.mercadopublico.cl/Home/Contenidos/QueEsMercadoPublico>

¹⁵ Ilustre Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda (2004). *Convenio de colaboración con I.M. de Stgo.*

convenio, se fijó un plazo de 15 años con renovación automática por periodos de 3 años, siempre y cuando ninguna de las partes se oponga.

Con ejemplos como el antes mencionado, es posible darse cuenta que el enfoque de los nuevos proyectos en terrenos de Bien Nacional de Uso Público va dirigido hacia ideas que sean provechosas para la comuna en la que están insertos. Lo importante radica en dirigir los esfuerzos hacia el desarrollo de programas pensados en la comunidad, rescatando terrenos que antes de encontraban en condición de desuso o con un programa poco provechoso para la comunidad. Además su programa no tan sólo puede ser deportivo, sino que energético, de área verde, recintos recreacionales, de servicios, entre otros.

8 CONTEXTO URBANO: COMUNA DE RECOLETA

Para poder contextualizar el entorno en que se emplazará el centro deportivo, conviene comprender a grandes rasgos cómo ha sido el nacimiento y desarrollo de la comuna de Recoleta dentro de la Región Metropolitana. Así será posible visualizar de lo general a lo particular aquellos aspectos en los que el centro deportivo puede significar un aporte para la comuna.

Recoleta, que forma parte de la Provincia de Santiago en la Región Metropolitana, fue fundada como comuna en 1981 y se ubica en el sector norte del Río Mapocho conocido antiguamente como la Chimba, palabra quechua que significa "de la otra banda o del otro lado"¹⁶. En dicho sector se desarrollaron desde el período prehispánico labores agrícolas y fue poblado principalmente por familias indígenas. En cuanto a su administración contemporánea, dicha tarea la realizaban hasta 1991 los Municipios de Conchalí y Santiago, y recién a partir de ese año se crea la municipalidad de Recoleta quien pasa a hacerse cargo de la administración¹⁷.

Los límites geográficos de la comuna los comparte al sur con la comuna de Santiago, teniendo como frontera natural el río Mapocho, al norte con la comuna de Huechuraba, al oeste con las comunas de Independencia y Conchalí, y finalmente al este con las comunas de Providencia y Vitacura.



Ilustración 4: Comuna de Recoleta

Fuente: Google Maps y Elaboración Propia

¹⁶ Definición La Chimba / Wikipedia (2016) [en línea] https://es.wikipedia.org/wiki/La_Chimba

¹⁷ SECPLA / Municipalidad de Recoleta (2015). *Plan de Desarrollo Comunal de Recoleta, periodo 2015-2018*

Según datos del Censo de 2002 del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), Recoleta tiene una superficie de 16 km² y posee una población de 148.220 habitantes. De ellos, 75.906 son mujeres y 72.314 son hombres. Además, concentra al 2,45% de la población total de la Región Metropolitana, siendo considerada toda como población urbana.

Para el estudio y futura habilitación del centro deportivo, conviene analizar y contextualizar la cobertura existente en Recoleta en lo que respecta a los espacios con valor paisajístico y de acceso público, como lo son las áreas verdes y áreas deportivas y recreativas. De esta manera puede evaluarse una eventual carencia o déficit de instalaciones deportivas o espacios recreativos para los vecinos.

8.1.1 Áreas Verdes - Recoleta y ribera del río Río Mapocho

Las áreas verdes conforman espacios públicos en los cuales la gente puede participar libremente y sentirse propietaria de un espacio concebido para su bienestar. Si bien no todas las comunas y regiones del país pueden disponer de la misma cantidad de metros cuadrados por habitante, en Chile se toma el valor propuesto por la OMS, que es de 9m²/hab (superficie total de áreas verdes dividida por el número de habitantes).

Según valores entregados por el Ministerio de Medio Ambiente, Recoleta se encuentra entre las 5 comunas de la RM con mayor porcentaje de área verde por habitante junto con comunas del sector oriente como Vitacura y las Condes. A continuación se adjunta una tabla con las 5 comunas con mayor porcentaje de área verde por habitante, junto con la de menor porcentaje.

Comuna	Número de Áreas Verdes	Superficie de Áreas Verdes (há)	Participación en la superficie total de áreas verdes	Superficie de áreas verdes per cápita (m ² /hab)	Ingreso del promedio hogar per cápita (\$)	Porcentaje de población comunal indigente	Porcentaje de población comunal pobre
Vitacura	362	458,1	12,0%	56,2	\$ 1.025.933	3,7	4,4
Recoleta	252	293,1	7,7%	19,8	\$ 175.899	1,3	12,4
Renca	128	238,3	6,2%	17,8	\$ 165.932	2,5	19,2
Maipú	1.701	238,6	6,2%	5,1	\$ 279.513	2,1	9,1
Las Condes	724	221,8	5,8%	8,9	\$ 1.107.029	0,6	2,3
Independencia	133	17,4	0,5%	2,7	\$ 249.439	1,3	6,0

Tabla 5: Indicadores relacionados con áreas verde para el Gran Santiago

Fuente: Reyes y Figueroa 2010, Figueroa 2008 y CASEN 2009

Recoleta figura segunda dentro del ranking de comunas con mayor porcentaje de áreas verdes por persona. Si bien dicho dato puede parecer un éxito de gestión urbana, adolece de cierta distorsión por contabilizarse en el cálculo el Parque Metropolitano administrado junto con Providencia (cerro San Cristóbal). Tanto las comunas de Vitacura como Las Condes resaltan a la par tanto en metros cuadrados de área verde como en el ingreso promedio per cápita, donde se evidencia la inversión en aquellos casos en que los habitantes aportan más dividendos a la comuna. En el caso de Renca, se contabiliza el cerro Renca como área verde, algo similar al cerro San Cristóbal.

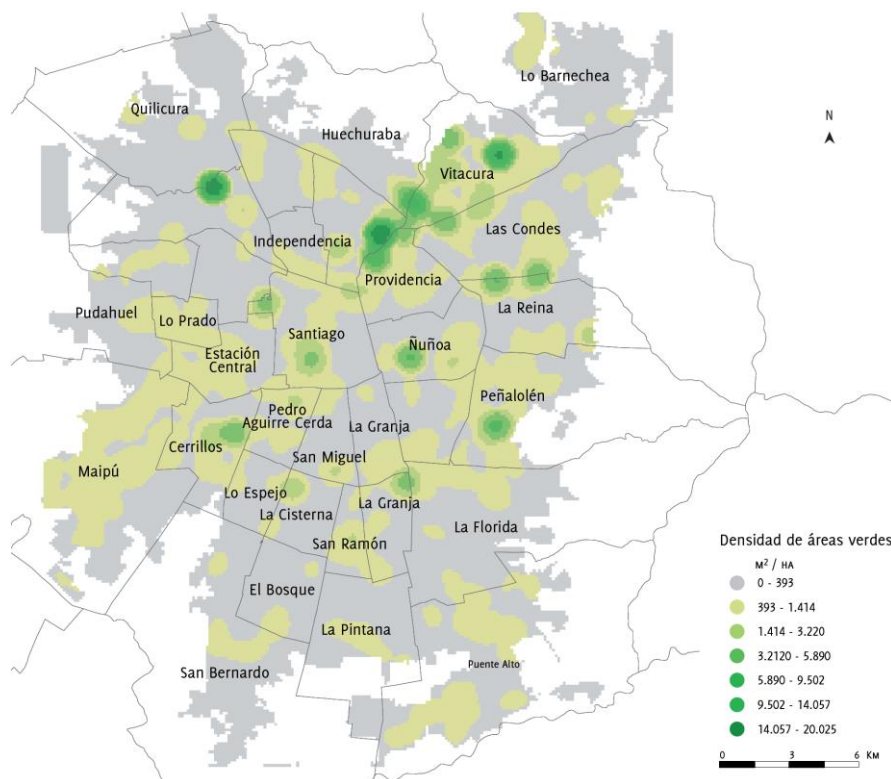


Ilustración 5: Distribución de la densidad de las áreas verdes en el Gran Santiago

Fuente: Figueroa, 2008

La imagen anterior muestra las zonas con mayor densidad de área verde, donde claramente ésta se ve relacionada con la presencia de grandes parques, como: Parque Metropolitano, Parque Mahuida, Parque Padre Hurtado y Parque Cousiño Macul, entre otros. En la imagen se ve claramente la concentración predominante del Parque Metropolitano de la cual se beneficia Recoleta. En el resto de la ciudad la densidad de áreas verdes disminuye, en especial en la periferia sur y poniente.

El siguiente gráfico muestra la distribución de las diferentes áreas verdes a lo largo de la comuna de Recoleta.

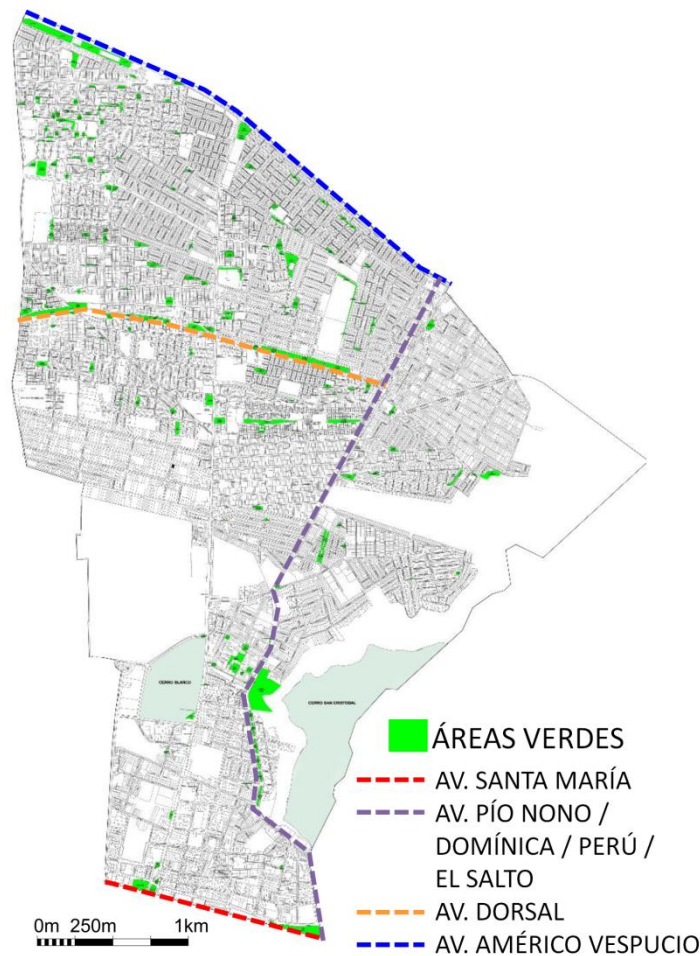


Ilustración 6: Plano Comunal de Áreas Verdes de Recoleta

Fuente: Plan Regulador Comunal de Recoleta y Elaboración Propia

Se puede ver en la morfología y disposición de las áreas verdes que aquellas zonas de mayor extensión corresponden a corredores verdes aledaños a las grandes avenidas. Al sur de la comuna de Recoleta destaca el eje de Av. Santa María, en el límite norte Av. Américo Vespucio, cruzando la comuna de sur a norte se encuentra Av. Pío Nono hasta Av. El Salto y en el sentido oriente-poniente destaca Av. Dorsal. El resto de predios de área verde se encuentran disgregados a lo largo de la comuna, concentrándose hacia el sector norte de ésta.

La siguiente imagen es un zoom al sector del ex Sporting Bellavista.

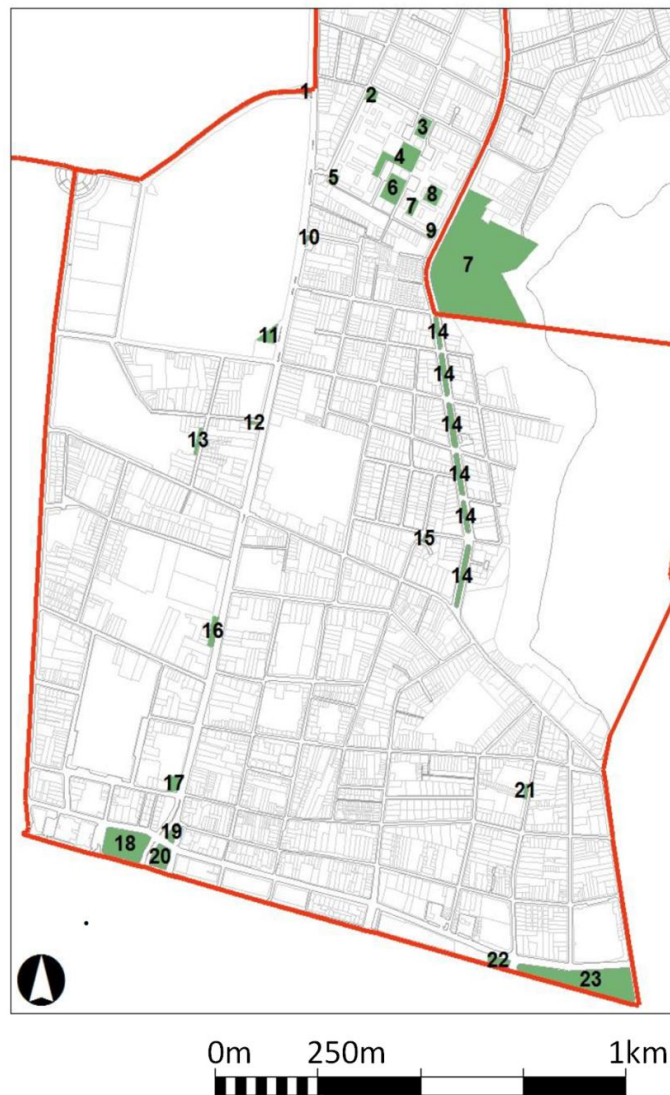


Ilustración 7: Áreas Verdes Macrozona 6 de Recoleta

Fuente: Plan de Desarrollo Comunal Recoleta Período 2015-2018

En el límite sur de la comuna de Recoleta, de las 10 manzanas que lo componen (incluyendo el centro deportivo) 4 de ellas son áreas verdes que acompañan la continuidad del río Mapocho y son las siguientes: 18 Plaza Los Historiadores, 20 Plaza Bombero Mártir, 22 Plaza Elogio de los Libros y 23 Plaza Juan Pablo II. Sin embargo al ser un sector consolidado en el cual la oferta de nuevos terrenos es escasa, las áreas verdes representan verdaderos saldos que acompañan a las avenidas más transitadas como Av. Santa María, Av. Recoleta o Av. Perú.

Sin embargo, la situación que ocurre en la ribera sur del río Mapocho es diametralmente opuesta, donde se ha generado un corredor casi continuo que incluye al Parque Forestal dentro del circuito del proyecto llamado Mapocho42k. Dicho proyecto se desarrolla en conjunto con las municipalidades involucradas, el MOP, el MINVU y el Gobierno Regional.

El proyecto Mapocho42k consiste básicamente en el acondicionamiento de un gran ciclopaseo de uso público y de esparcimiento que recorrerá 42 kilómetros atravesando las siguientes comunas: Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, Providencia, Santiago, Quinta Normal, Cerro Navia y Pudahuel. La primera etapa comprende 32 kilómetros de recorrido, desde la Plaza San Enrique a los pies de la cordillera, hasta el límite poniente de la comuna de Cerro Navia. Una segunda etapa completará los 42 kilómetros llegando hasta la comuna de Pudahuel.

Las obras comenzaron en enero de 2014 y tendrán una inversión total de \$908 mil millones. En enero de 2016 se inauguraron 1,5 kilómetros de ciclovías, senderos peatonales y parques en Providencia. Ello se suma a los 2 kilómetros de tramos que ya existían, los 11,5 kilómetros que ya habían sido entregados, y a 4, kilómetros que serán ejecutados durante 2016. Así se completa alrededor del 33% del totalidad de la obra.¹⁸

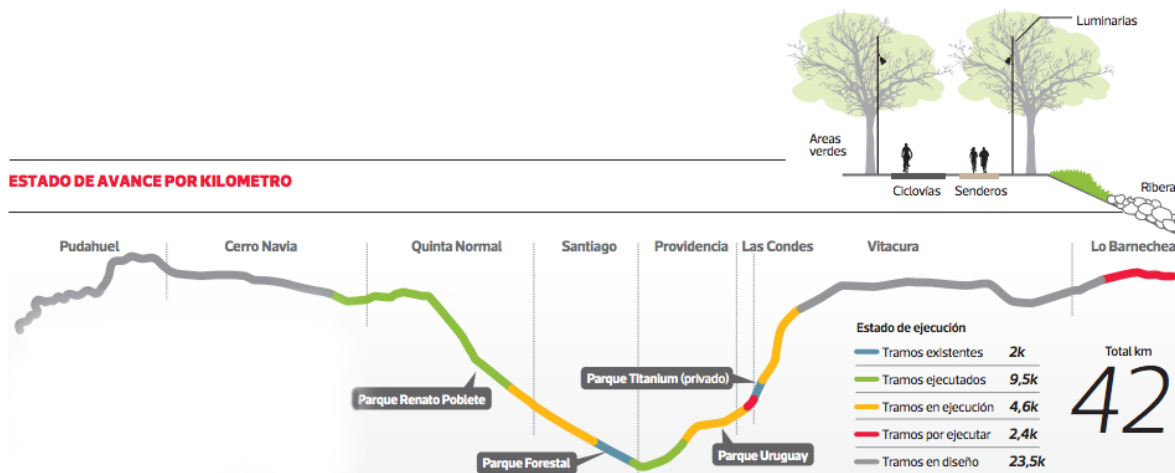


Ilustración 8: Trazado y avance proyecto Mapocho 42k

Fuente: Diario La Tercera Online

¹⁸ Plataforma Urbana (2016). [en línea] <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2016/01/09/minvu-entrega-nuevo-tramo-de-ciclopaseos-mapocho-42k/>

El espíritu del proyecto está en el lograr un recorrido continuo que conecte los parques ya existentes con los tramos por ejecutar, junto con lograr una relación con otros parques o paseos cercanos de ambas riberas del río Mapocho. Es en este punto que la conexión con los parques de Recoleta cobra importancia, por tener un tremendo potencial programático al poder acoplarse al circuito proyectado por el proyecto Mapocho42k.

Para las autoridades del proyecto de ciclopaseo, uno de las problemáticas que se presentaron fue la barrera que representa la Autopista Costanera Norte, al dividir las riberas del río Mapocho en dos y no lograr una conexión peatonal. Sin embargo, dicha situación no ocurre en el tramo del ex Sporting Bellavista, porque justo en ese punto la Autopista va subterránea, por lo que la conexión de programas se puede lograr peatonalmente.

Con la incorporación de este proyecto, la población flotante de todo el eje del río Mapocho se multiplica, ya que comprende un total de 11 comunas en ambas riberas en su tramo urbano. Además de ello, la distancia del proyecto cumple con la distancia necesaria para correr una maratón oficial, que son 42,195 kilómetros, por lo que el ex Sporting puede complementar el circuito deportivo que se va a generar a futuro.

Por otro lado, la disposición espacial del ex Sporting siempre ha sido longitudinal al sentido que lleva el río y junto con él las avenidas Santa María y Bellavista. Con un enfoque más peatonal se puede lograr la incorporación de aquellos usuarios que ven dificultada la opción de asistir en automóvil, por lo pocos estacionamientos que se pueden proyectar, pero que sí pueden aprovechar la conexión transversal que existe entre el eje del Museo de Bellas Artes y la habilitación del proyecto longitudinal Mapocho42k.

Para complementar la conexión peatonal que se busca potenciar en la ribera del río Mapocho, la Asociación de Municipalidades Mapocho - La Chimba, constituidas por Recoleta, Independencia y Santiago llamaron a un concurso público llamado "Explanada de los Mercados". El objetivo principal del concurso era el configurar un proyecto que diera una continuidad de circulaciones a un paisaje natural y urbano desordenado y fragmentado. El proyecto debía considerar el área comprendida por los siguientes elementos: La Estación Mapocho, el Instituto de Higiene, los Puentes Metálicos del río

Mapocho, la zona aledaña del Parque Forestal, el Mercado Central y el Monumento de las Glorias Navales.¹⁹

Durante marzo de 2016 se anunció el resultado del concurso, dando como ganador la propuesta de la oficina Dupla Arquitectos. Las principales características del proyecto se centran en un espacio urbano de 20 hectáreas de extensión que permite la convergencia de los siguientes mercados: Mercado Central, Tirso de Molina y la Vega Chica/Central. El sector se actualizará con nuevo mobiliario de manera de transformarlo en un sector de encuentro a escala peatonal y de calidad.²⁰



Ilustración 9: Panorámica Explanada de los Mercados Mapocho - La Chimba

Fuente: Página Web Dupla Arquitectos



Ilustración 10: Planta General Explanada de los Mercados Mapocho - La Chimba

Fuente: Página Web Dupla Arquitectos

¹⁹ Municipalidad de Santiago (2016) [en línea] <http://www.munistgo.info/concursoexplanada/>

²⁰ Plataforma Urbana (2016). [en línea] <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2016/03/11/eligen-proyecto-ganador-para-la-nueva-explanada-de-los-mercados-en-santiago/>

Tanto el proyecto del Mapocho42k como la nueva Explanada de los Mercados se hacen cargo de dar conectividad a nivel peatonal a ambas riberas del río Mapocho. De manera complementaria a dichos proyectos, el terreno del ex Sporting Bellavista ofrece la oportunidad de complementar tanto los circuitos deportivos como gastronómicos. A su vez, facilita la consolidación de una trama mucho más continua donde el patrimonio se entrelaza con el deporte, el comercio y la cultura.

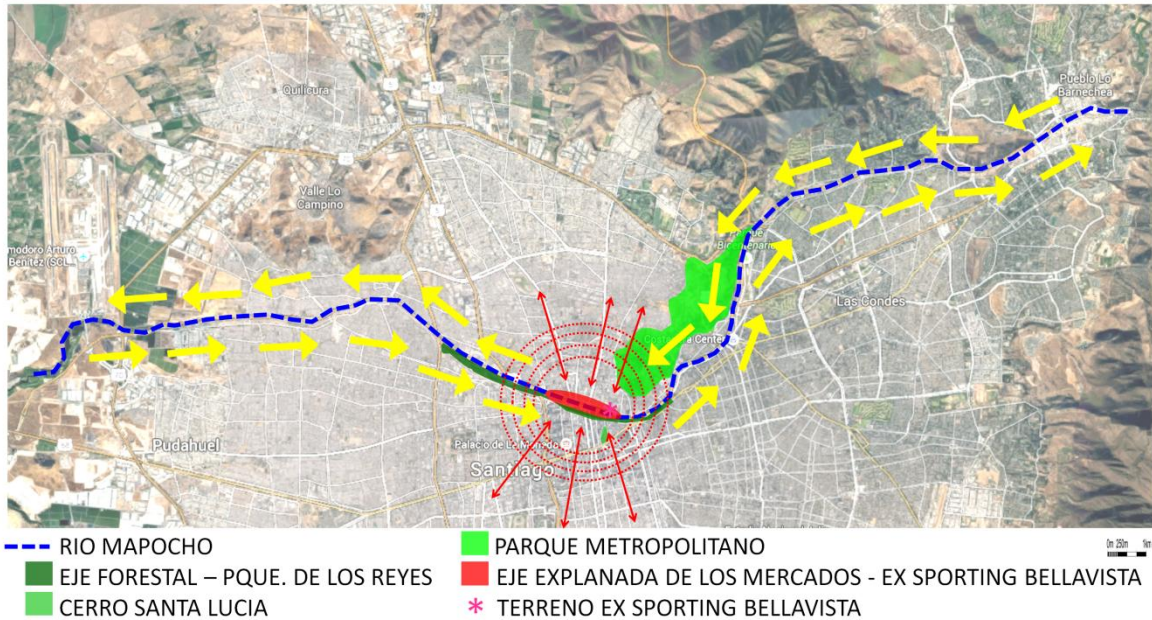


Ilustración 11: Vinculación Proyectos Mapocho 42k, Explanada de los Mercados y Club Deportivo
Fuente: Google Earth y Elaboración Propia

La forma en que el río Mapocho atraviesa longitudinalmente la ciudad de Santiago, permite que el eje de la Explanada de los Mercados y el Ex Sporting Bellavista se sitúe al centro de su recorriendo, ofreciendo al peatón una estación con programas diversos. Además, el área de influencia del terreno del ex Sporting Bellavista comunica transversalmente la zona norte y sur del lecho del río gracias a su privilegiada conectividad.

8.1.2 Equipamiento Deportivo en Recoleta

El equipamiento deportivo en la comuna de Recoleta está clasificado según tamaño y tipo de usuarios. Para dichos datos se trabajó con la información contenida en el Plan de Desarrollo Comunal de Recoleta (PLADECO).

En lo que respecta a la infraestructura deportiva, Recoleta cuenta en total con 80 recintos, 27 privados y 53 públicos, que depende directamente de la Corporación de Deportes, creada en el año 2008 para potenciar la actividad deportiva de la comuna. Según el siguiente cuadro, se muestra según categoría privada o pública en donde los recintos públicos prácticamente duplican a los privados.

TIPO DE RECINTO	PÚBLICA	PRIVADA	TOTAL
Gimnasio Techado Con Multicancha	2	0	2
Cancha De Fútbol Pasto Natural	3	4	7
Cancha De Fútbol y Fútbolito Pasto Sintético	8	0	8
Cancha De Tenis	2	19	21
Multicancha	30	2	32
Cancha De Skate	1	0	1
Piscina Recreativa	0	2	2
Piscina semi olimpica temperada	1	0	1
Pista Atlética	1	0	1
Cancha De Rayuela	1	0	1
Sala De Pesas	2	0	2
Sala De Gimnasia	2	0	2
Total	53	27	80
%	66,3	33,7	100

Tabla 6: Recintos deportivos según dependencia - Recoleta

Fuente: Plan de Desarrollo Comunal Recoleta Período 2015-2018

En cuanto a la escala del equipamiento que ofrece la comuna, éste se separa en 3 categorías:

- Comunal
- Intermedia
- Vecinal

De escala comunal se considera a todos aquellos establecimientos a los cuales se puede acceder desde todos los sectores de la comuna, lo que se explica gracias a su localización, la diversidad de programas deportivos que ofrecen y la escala con que fueron proyectados.

El centro deportivo que es considerado como el de mayor envergadura es el estadio Leonel Sánchez (ex Estadio Recoleta), que es de propiedad municipal y está bajo la administración de la Corporación de Deportes. Junto con una diversidad de programas, en el estadio convergen diversas escuelas deportivas junto con actividades masivas que buscan incluir a toda la comunidad vecinal. Otro complejo incluido durante el año 2015 es el Club de Tenis Internacional, que se incluyó desde que pasó a la administración comunal. Finalmente otro recinto considerado de escala comunal es el Complejo Deportivo Monserrat.

En lo que respecta a la escala intermedia, en dicha categoría se reúne a aquellos establecimientos a los cuales pueden acceder unidades vecinales, teniendo como usuarios a aquellos vecinos con una localización próxima al recinto, más que por un tema programático. En esta escala se agrupan recintos como el Estadio Chacabuco, al norponiente de la comuna y administrado por la Corporación de Deportes a través del programa "Quiero mi Barrio". Además en esta categoría se contabilizan 6 canchas de futbolito en pasto sintético, financiadas por la Autopista Vespucio Norte Express y el Ministerio de Obras Públicas.

Finalmente, cuando se habla de escala vecinal se refiere a la red de establecimientos que satisfacen la demanda de los residentes inmediatos, que puede ser una sola unidad vecinal. En cuanto al programa, suele ser uno solo que por lo general es una multicancha, donde se carece de instalaciones complementarias como camarines. Además, puede darse el caso de que una unidad vecinal posea más de un recinto deportivo vecinal, mientras que otras unidades puede que no posean ninguno. En el total de 36 unidades vecinales de Recoleta, 18 de ellas no poseen recintos deportivos públicos, pero 3 de ellas poseen recintos privados (clubes de tenis). Dicha situación según la opinión del PLADECO, se debe a la antigüedad y consolidación urbana de ciertas unidades vecinales, donde la oferta de suelo es escasa para potenciar la creación de nuevo equipamiento recreacional y deportivo.

Del total de recintos deportivos, 27 de ellos son privados, los cuales se agrupan en 7 establecimientos. De estos últimos, 3 son considerados "institucionales", ya que pertenecen al Cementerio General con 2 recintos, y al Cementerio Católico con 1, siendo de uso exclusivo para funcionarios y asociados. Los 4 establecimientos restantes tienen un sistema de acceso regulado mediante pago como el Complejo Deportivo Monserrat, entre otros.

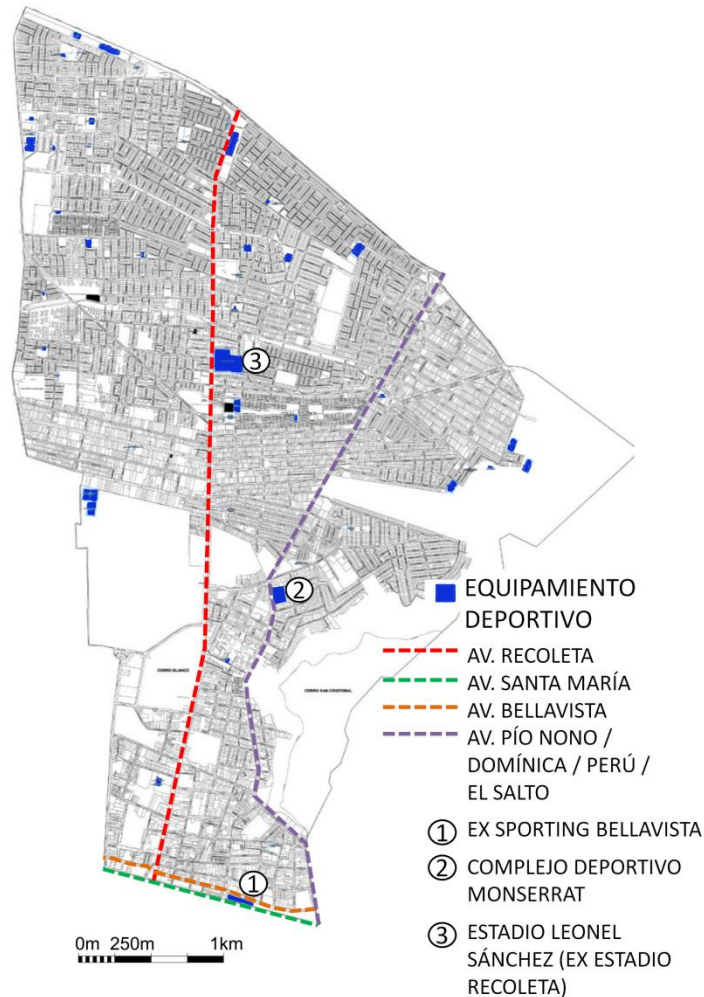


Ilustración 12: Equipamiento Deportivo Recoleta

Fuente: PLADECO y Elaboración Propia

Según lo que muestra el plano de ubicación del equipamiento deportivo en Recoleta contenido en el PLADECO vigente, el ex Sporting Bellavista se emplaza en el acceso sur de Recoleta, entre las avenidas Santa María y Bellavista. Además es el punto de acceso desde el Puente Loreto, circulando desde el frontis del Museo de Bellas Artes, por lo que su conexión visual con la otra ribera del río es innegable.

Por otro lado, el plano del equipamiento deportivo muestra cómo la comuna de Recoleta posee una serie de instalaciones de escala vecinal frente a las cuales no compite la envergadura del futuro centro deportivo. No pasa lo mismo con el Complejo Deportivo

Montserrat y el Estadio Leonel Sánchez. El primero se sitúa en la Av. Perú bordeando el cerro San Cristóbal, también con buena accesibilidad vehicular, y aproximadamente al centro de la comuna. Por otro lado el Estadio Leonel Sánchez se sitúa más cercano al límite norte de la comuna, pero aún así posee buena conectividad desde el centro de Santiago, por la Av. Recoleta.

Aún cuando parece que la distribución de programas deportivos en Recoleta es homogénea, según lo señala el PLADECO en la comuna existe un déficit de espacios deportivos para desarrollar disciplinas variadas. Lo que más prevalece son multicanchas por su fácil mantención, quitándole a otros deportes la oportunidad de desarrollarse y mostrarse a la comunidad.

9 DEMANDA DEPORTIVA EN RECOLETA

Según cifras del PLADECO²¹, la comuna de Recoleta cuenta con un déficit de instalaciones deportivas, debido a que datos entregados el 2015 indican que el 77,7% de los vecinos se considera insatisfecho con el equipamiento existente para practicar algún deporte.

Si se analiza la demanda deportiva en la comuna de Recoleta, según cifras otorgadas por la Municipalidad, en la comuna al año 2013 residen 148.220 personas, de los cuales la demanda potencial por espacios relacionados con el deporte asciende a 137.771 personas, correspondiente a un 92,95%. Sin embargo, el número de participantes inscritos en los programas y talleres es bajo, no superando las 2.250 personas, lo que se traduce en una demanda real del 1,5% aproximadamente.

Según datos entregados por el PLADECO, por principales problemas que se visualizan en cuanto a la infraestructura y planificación deportiva existente son los siguientes:

- Muchos establecimientos están conformados por un solo recinto, que suele ser una multicancha carente de infraestructura complementaria como camarines.
- La población residente posee una cultura deportiva orientada mayormente a la práctica del fútbol y babyfútbol, excluyendo la incorporación de nuevas disciplinas deportivas.
- Hay unidades vecinales que carecen completamente de infraestructura deportiva, con una distribución territorial deficiente.
- Hay una falta de terrenos disponibles para el uso recreacional deportivo, a consecuencia del alto grado de consolidación urbana de la comuna.
- Existe un alto nivel de sedentarismo por parte de la población comunal, que se visualiza en la baja integración de los residentes a los talleres y programas ofertados por la municipalidad y la corporación de deporte.
- La mayoría de los recintos existentes se encuentran subutilizados, con una mantención deficiente.
- No existen instrumentos de evaluación y medición del desempeño de los programas deportivos.

²¹ SECPLA / Municipalidad de Recoleta (2015). *Actualización Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) - Recoleta 2015-2018*, Tomo I

- Existe una demanda significativa de infraestructura deportiva por parte de la población caracterizada por su condición socioeconómica baja.
- Escasa promoción y fomento en forma conjunta de las actividades físicas y recreativas de organizaciones y clubes deportivos en las unidades vecinales.
- Bajo porcentaje de inscritos en los programas deportivos que ofrece la comuna.
- No se visualizan actividades en la categoría competitiva, refiriéndose con ello a la práctica sistemática de especialidades deportivas, sujetas a normas y con programación y calendarios de competencias y eventos.
- No existe una planificación que apunte al aprovechamiento de parques, plazas y cierres de calles para la organización de actividades masivas como corridas, cicletadas, etc.

Es así como se vuelve imperante la necesidad de complementar el equipamiento deportivo comunal con nuevos centros de escala intervecinal y comunal, junto con la rehabilitación de aquellos con poca mantención o que anteriormente no se encontraban abiertos a la comunidad, como el Ex Sporting Bellavista.

9.1 POTENCIALIDADES DEL PLADECO PARA EL DEPORTE EN RECOLETA

Entre las potencialidades del plan comunal de desarrollo para el deporte en Recoleta, destaca lo siguiente:

- Crecimiento sostenido de la oferta deportiva comunal de carácter pública, con mayor cantidad de horas ofertadas para el deporte y la recreación.
- Desarrollo de una oferta con enfoque social, destacando: Escuelas deportivas, actividades de recreación, eventos masivos destinados a la participación y recreación de la comunidad, facilitación de recintos para eventos sociales y de beneficencia, etc.
- Existe al menos un centro deportivo de escala comunal disponible para todos los sectores.
- Se proyectan nuevas inversiones en pro desarrollar y ampliar la red de equipamientos deportivos y recreacionales.

9.2 OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO DEL DEPORTE EN RECOLETA

La Municipalidad de Recoleta se fijó en el PLADECO del período 2015-2018 una serie de objetivos a desarrollarse a corto plazo en relación al deporte en la comuna, resumido a continuación:

- Ampliar la cobertura en términos del fortalecimiento de los programas y ofrecer actividades físicas de calidad.
- Fomentar una política de desarrollo deportivo en niños y jóvenes, a través de los establecimientos educacionales.
- Crear y fomentar los grupos organizados para el desarrollo de programas permanentes de actividad física y deportiva.
- Mejorar, recuperar y mantener la infraestructura deportiva existente.
- Posicionar una política deportiva comunal.
- Apoyo administrativo y de gestión a organizaciones sociales para que puedan optar a subvención por parte del Estado.
- Generar un sistema de control y monitoreo en el uso de los recintos.
- Generar un plan de mantenimiento de los recintos.
- Capacitar a las organizaciones deportivas.

9.3 LOGROS OBTENIDOS POR LA CORPORACIÓN DE DEPORTES DE RECOLETA

Finalmente, entre los logros que ha conseguido alcanzar la Corporación de Deportes, según datos del 2015, destacan:

- Capacitación R.R.H.H.
- Desarrollo de nuevos programas, destacando entre ellos: Recocamping, Verano Entretenido, Salida a la Nieve, EFI en el Estadio, Voleibol, Escalada, Spinning, Apoyo Deportistas de la Comuna, etc.
- Desarrollo de actividades masivas (corridos, cicletadas).
- Implementación de software de uso de recintos.
- Diseño de sistema de evaluación de los programas.
- Seminarios a organizaciones deportivas.
- Concurso de ideas (financiamiento para ideas creativas).
- Plan de mejoramiento al estadio.

Sin duda que con la implementación de la Corporación de Deportes de Recoleta se ha querido dar la importancia debida a un ámbito como el deporte y la vida sana, pero aún hay puntos en los cuales hace falta mayor desarrollo. Entre las problemáticas más relevantes, se encuentra el tema del desarrollo de nuevas disciplinas deportivas más allá del fútbol, el fomento y propaganda de la actividad deportiva y la cobertura de todas las áreas de la comuna, de manera que todos los vecinos puedan acceder de forma oportuna y cómoda a instalaciones deportivas de calidad. Si se sigue trabajando en potenciar la conciencia deportiva dentro de la comuna con proyectos como el Ex Sporting Bellavista, se podrá a la larga disminuir los índices de sedentarismo y estimular a la población para que salga a apropiarse de los espacios públicos por una necesidad personal de realizar actividad deportiva, sin depender tanto de estímulos externos como publicidad o grandes instalaciones deportivas.

10 DEFINICIÓN DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

El desarrollo de un proyecto deportivo en los terrenos del ex Sporting Bellavista tiene la particularidad de incluir en su terreno una casona catalogada como inmueble de conservación histórica. Dicha condición puede poseerla tanto un inmueble como una zona, por lo que conviene identificar las variables que participan para otorgar dicha condición.

Según lo señalado en la DDU 240 Circular Ord. N°0768 la definición de zonas e inmuebles de conservación histórica se hacen efectivas a través del Plan Regulador Comunal respectivo. Para ello se aplica lo reglamentado en la OGUC (Art. 2.1.43) y en la LGUC (Art. 60).

En el caso de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se deben cumplir cualquiera de las siguientes características para declarar una zona o inmueble de conservación histórica:

Zonas de conservación histórica:

1. Aquellos sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad, y donde sea factible una rehabilitación o conservación.
2. Sectores urbanísticamente relevantes en los cuales una eventual demolición de una o más edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.
3. Aquellos sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento histórico o Zona Típica.

Inmuebles de conservación histórica:

1. Aquellos inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o conservar, sean arquitectónicos o históricos, y que no hayan sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Nacional.
2. Inmuebles urbanísticamente relevantes cuya eventual demolición genere un serio menoscabo a las condiciones urbanísticas de la comuna o localidad.
3. Cualquier caso de obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una relación armónica con el resto y mantiene con predominancia su forma y materialidad original.

Según lo señalado en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador es el encargado de señalar los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios en cuestión no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) que corresponda.

Cada caso individual que cuente con atributos dignos de estudio se debe analizar utilizando la "Ficha de Valoración de Inmueble de Conservación Histórica" o la "Ficha de Valoración de Zona de Conservación Histórica" dependiendo del caso. Dichos documentos formarán parte de la memoria explicativa del Plan Regulador Comunal, mientras que el listado de cada inmueble individual formará parte de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, así como las normas urbanísticas que se le puedan aplicar.

La tabla se divide en una serie de "valores", que a su vez consideran varios "atributos" a evaluar, que se resumen a continuación²²:

1. Urbano:
 - Imagen
 - Conjunto
 - Entorno Patrimonial
2. Arquitectónico:- Representatividad
 - Singularidad
 - Morfología
3. Histórico:
 - Relevancia
 - Reconocimiento Especializado
4. Económico
 - Social:
 - Estado de Conservación (del inmueble o la zona respectivamente)
 - Reconocimiento de la Comunidad

Una vez que se defina el inmueble o zona de conservación histórica, se deben aplicar las normas urbanísticas establecidas en el plan regulador comunal. Asimismo, se deben establecer los parámetros bajo los cuales cualquier mantención o modificación futura se aplique sin alterar las características morfológicas y arquitectónicas del inmueble o barrio.

²² MINVU (2016). DDU 240, Circular Ord. N°0768

10.1 ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA EN RECOLETA

Hay una serie de puntos a destacar al analizar el plano de zonas de conservación histórica de Recoleta. En primer lugar, se trata de lugares residenciales que acompañan programas de orden religioso, lo que da luces de arquitectura de mejor calidad y con cierto valor histórico. Además hay que destacar que las zonas de conservación histórica se concentran principalmente hacia el sur de Recoleta, cercano a la comuna de Santiago, siendo el barrio de mayor antigüedad de la comuna²³. Además se distribuyen cercanos a la Av. Recoleta, que es la encargada de comunicar longitudinalmente a la comuna.

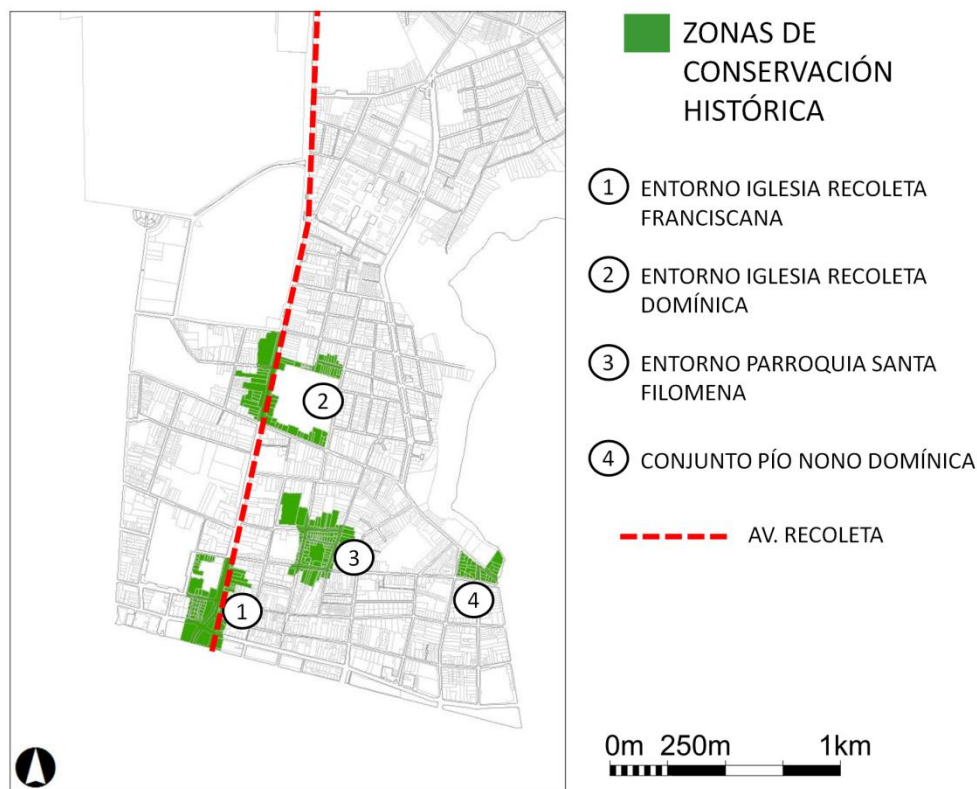


Ilustración 13: Zonas de Conservación Histórica de Recoleta

Fuente: PLADECO y Elaboración Propia

²³ I. Municipalidad de Recoleta (2005). *Inventario Patrimonial*

En el caso de los inmuebles de conservación histórica, las construcciones también se concentran hacia el sur de la comuna y cercano a Av. Recoleta. Varias de las edificaciones son parte de los cementerios existentes en la comuna, y existe una serie de palacetes que en la actualidad son sucursales bancarias. En el acceso sur de la comuna es que se encuentra el International Sporting Club, ex Sporting Bellavista, que a continuación se describe según lo señalado en el inventario patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Recoleta, de fecha junio de 2005.

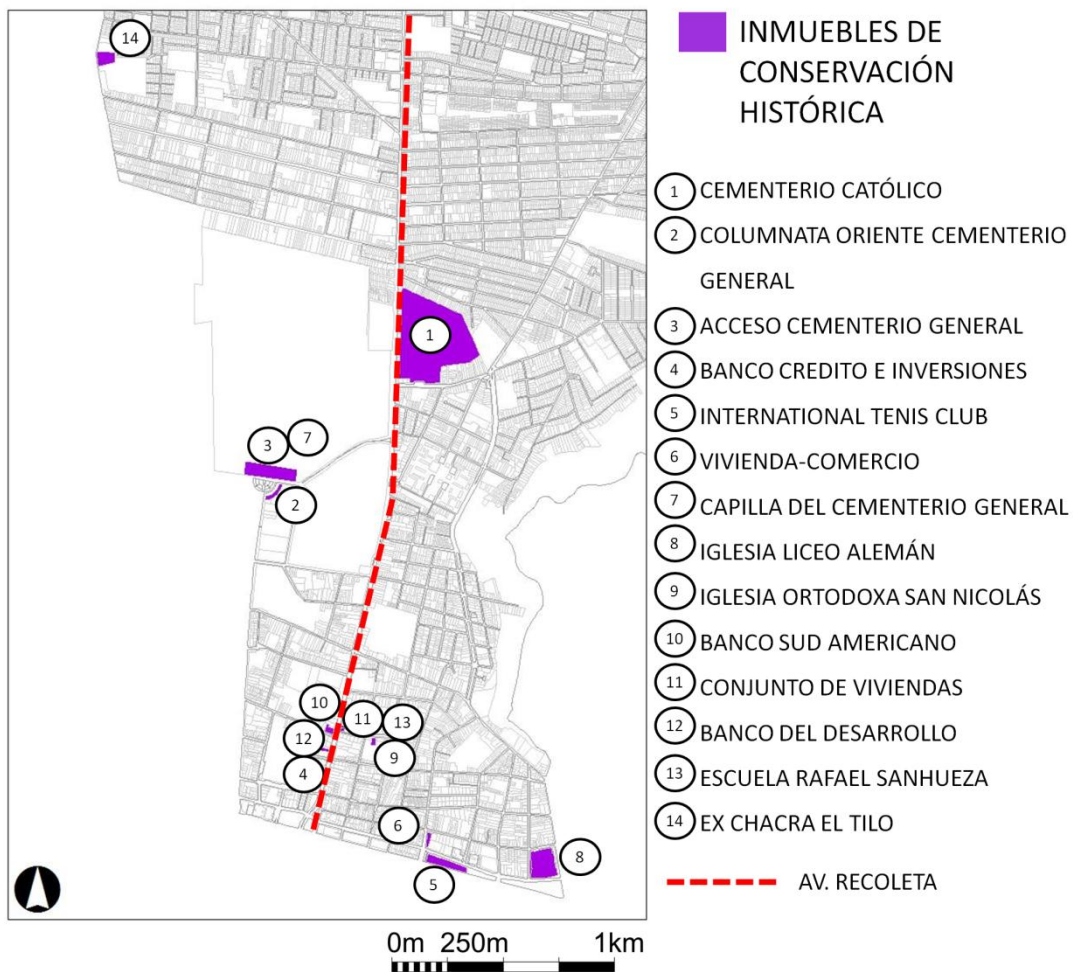


Ilustración 14: Inmuebles de Conservación Histórica de Recoleta

Fuente: PLADECO y Elaboración Propia

10.1.1 Casona International Tennis Club - Inmueble de Conservación Histórica

La casona emplazada en los terrenos del ex Sporting Bellavista está catalogado como un inmueble de conservación histórica por la comuna de Recoleta. Dicha condición se otorga luego de analizar una serie de atributos que se resumen a continuación, que son las contenidas en el Inventario Patrimonial de la Ilustre Municipalidad de Recoleta, desarrollado en el año 2005 por la Secretaría de Planificación de Recoleta (SECPLA).



Imagen 4: Casona International Tennis Club, Ex Sporting Bellavista
Fuente: Inventario Patrimonial, Ilustre Municipalidad de Recoleta

Datos del Inmueble

DIRECCIÓN: Bellavista N°185

ROL N°: 78-002

ARQUITECTO: Desconocido

AÑO CONSTRUCCIÓN: 1916

MATERIAL PREDOMINANTE: Madera

USO ORIGINAL: Equipamiento deportivo

USO ACTUAL: Equipamiento deportivo

SUP.TERRENO: 2300m2aprox.

SUP.CONSTRUIDA: 600m2aprox.

Normativa de Protección Existente : Inmueble de Conservación Histórica

DESCRIPCIÓN GENERAL: El inmueble corresponde a una edificación de madera de 2 pisos a los cuales se suma un piso zócalo. Sobre la fachada el lenguaje de los vanos es

heterogéneo, presentándose diversas formas en los rasgos: Cuadradas, redondas y de medio punto. Sobre ellos, marcos de madera actúan como elementos decorativos de gran simpleza.

VALOR MORFOLÓGICO

Exterior: Bueno

Interior: Regular

Ejemplo Tipológico: Bueno

VALOR HISTÓRICO: Regular

ASPECTOS CONSTRUCTIVOS: Tanto la estructura como las divisiones interiores responden a un entramado de madera, revestido en el mismo material. El estado de mantención de su fachada mantiene en buen estado la pintura que la cubre

VALOR CONSTRUCTIVO

Estado Obra Gruesa: Buena

Estado Terminaciones: Regular

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular

INTERVENCIONES: Buena

ENTORNO: El edificio se inserta en Av. Bellavista, manteniendo un vínculo con el Río Mapocho, dentro de un contexto urbano de alto impacto vial, debido a su complejidad y deterioro auditivo. En este marco el inmueble destaca como un hito urbano un tanto aislado para el peatón.

VALOR AMBIENTAL

Impacto en el entorno: Buena

Impacto del entorno: Regular

Relación con otros inmuebles: Regular

Calidad del entorno edificado: Buena

En resumen, la casona del ex Sporting Bellavista pareciera estar en buen estado exterior por cómo se han conservado sus fachadas y molduras exteriores, lo que la convierten en un inmueble atractivo visualmente para el barrio.. Si bien no se considera con un alto valor

histórico por la Municipalidad, su preponderancia dentro del barrio le otorga un valor adicional al representar la antesala del acceso sur hacia la comuna de Recoleta. Además, la casona resalta por su valor histórico y arquitectónico por sobre las torres de vivienda que invaden el sector, siendo un testigo clave de las transformaciones que ha ido sufriendo la comuna.

El hecho de que el proyecto contemple un inmueble de conservación histórica, puede significar una limitante para quien desee desarrollar un proyecto desde cero que aproveche al máximo las cualidades del terreno, en cuanto a tamaño y ubicación. Pero sin duda que el gran beneficio de contar con la casona es su valor histórico, el cual añade calidad a un barrio que ha sido víctima de grandes proyectos inmobiliarios avasalladores. La casona es un testigo perpetuo de una época dorada de la arquitectura, trayendo al presente un lenguaje y forma de construir que se ha ido perdiendo en el tiempo.

10.2 Elección Casona ex Sporting Bellavista

En primer lugar, la elección de la Casona del ex Sporting Bellavista para el desarrollo del proyecto surge producto del azar luego de leer en la prensa su situación de desalojo después de décadas de funcionamiento. Con una ubicación privilegiada, difícilmente un nuevo centro deportivo puede instalarse en un barrio tan consolidado y de reconocida importancia a nivel Metropolitano como el de la esquina de Av. Loreto con Av. Bellavista.



Imagen 5: Contexto actual terreno ex Sporting Bellavista

Fuente: Google Earth y Elaboración Propia



Imagen 6: Desalojo Canchas International Tennis Club

Fuente: <https://noticias.terra.cl>



Imagen 7: Estado Actual International Tennis Club, Julio de 2016

Fuente: Elaboración Propia

En segundo lugar, la intervención de la casona con una propuesta de negocio surge como una posibilidad de rescate de la misma. Considerando que su deterioro se percibe visualmente desde la calle, sumado al informe de estado de conservación regular entregado por la Municipalidad de Recoleta, se hace imperiosa la necesidad de su restauración y realce. De esta forma tanto sus usuarios como quienes transitan por la calle podrán apreciar la calidad de una construcción que lleva años dormida esperando una merecida recuperación y embellecimiento.

11 CONTEXTO LEGAL - NORMATIVO

La definición del contexto legal y normativo en que se enmarca el aprovechamiento de un terreno de Bien Nacional de Uso Público, se ve supeditado por los instrumentos legales y organismos vigentes con que cuenta el Estado de Chile. El presente capítulo toma como referencia el Proyecto de Grado del Arquitecto Sr. Jaro Ramírez, quien también desarrolló una concesión en un Bien Nacional de Uso Público²⁴. Como ambos proyectos aprovechan la ocupación de un terreno de BNUP, la información recopilada por el Arquitecto Ramírez servirá para consolidar los objetivos del proyecto en el terreno del ex Sporting Bellavista.

En lo que respecta a la estructura jurídica de Chile, ésta se sustenta en la Constitución Política del Estado, que en su artículo 3° define que: "La administración del Estado será funcional y territorialmente descentralizada, o desconcentrada en su caso, de conformidad a la ley". Es por ello que el legislador debe preocuparse de llevar a cabo una administración que considere a toda la población.

En cuanto al carácter funcional de la administración del Estado, se encuentra su división política (Poder Ejecutivo, Poder Legislativo, Poder Judicial y Órganos Autónomos). En dicha figura destaca el Poder Ejecutivo encabezado por el Presidente de la República que a su vez es asesorado por el Intendente Regional, Jefaturas de Ministerios, Subsecretarías y Secretarías Regionales Ministeriales. Éstas últimas destacan por fomentar la desconcentración y descentralización territorial.



Tabla 7: Organigrama del Estado de Chile

Fuente: Tesis Jaro Ramírez, 2012

²⁴ Ramírez, Jaro (2012). Memoria Tesis: *Concesión en Bien Nacional de Uso Público Ribera Sur Río Mapocho*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Escuela de Postgrado. Universidad de Chile.

Para el caso de los Bienes Nacionales de Uso Público, los encargados de supervigilar y conservarlas con dicho carácter son los Intendentes y Gobernadores. Deben preocuparse de evitar que se ocupen para otros fines. En caso de ocurrir dicha irregularidad están facultados para exigir su restitución, en su caso, conforme a sus facultades, según lo indica el artículo 6, título 1, capítulo 1 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Para conseguir el objetivo de la descentralización territorial, el Estado ha optado por la regionalización. Chile posee una estructura de orden territorial con base geográfica, donde se reúnen una serie de provincias que a su vez se subdividen en comunas o municipios administrados directamente por la Municipalidad que corresponda. Las encargadas de administrar y dar en concesión los terrenos de B.N.U.P. son las Municipalidades, según lo aclara la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N°18.695.

CHILE
Región Metropolitana
P. de Chacabuco, P. Cordillera, Provincia de Santiago, P. de Maipo, P. Talagante, P. de Melipilla.
Comuna Recoleta

Tabla 8: División Territorial de Chile

Fuente: Tesis Jaro Ramírez, 2012

11.1 ESTRUCTURA JURÍDICA

Para los terrenos en la categoría de Bien Nacional de Uso Público, en específico donde se emplaza el Ex Sporting Bellavista, son varios los Ministerios que tienen la potestad y atribuciones normativas para intervenir jurídicamente en el bien señalado, los que se señalan a continuación:

- **El Ministerio de Bienes Nacionales:** Tiene las facultades de adquisición, administración y disposición sobre los Bienes del Estado según lo señala el artículo 1° del Decreto Ley N° 1939 (Normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado, Decreto Ley N° 1939, 1977). Por otro lado, el mismo artículo señala que el Ministerio ejercerá las atribuciones en los Bienes Nacionales de Uso Público, sobre los cuales tendrá además, el control superior, sin perjuicio de la competencia que en la materia le asignan leyes especiales a otras entidades. En caso del surgimiento de dudas con respecto a competencia en la administración de un Bien Nacional, serán resueltas por el Ministerio de Tierras y Colonización (ahora Ministerio de Bienes Nacionales), sin perjuicio de las facultades que correspondan a la Contraloría General de la República.
- **El Ministerio de Vivienda y Urbanismo:** Dicho organismo participa en 2 instancias enunciadas a continuación:
 - La primera es a través del Departamento de Desarrollo Urbano y sus respectivas unidades de la SEREMI del MINVU de la Región Metropolitana. Es la encargada de planificar el desarrollo urbano regional, teniendo presente las políticas nacionales y regionales del desarrollo económico, social y territorial (según lo indicado en el artículo 4°, capítulo 1, título 1 de la Ley General de Urbanismo y Construcción).
 - La segunda es el servicio público del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la Región Metropolitana SERVIU, a través de la subdirección de pavimentación y obras viales.
- **El Ministerio de Obras Públicas:** Tiene la capacidad técnica y profesional a través de la Dirección de Obras Hidráulicas, quien tiene la potestad de informar sobre el deslinde del terreno de Bien Nacional de Uso Público al ubicarse en los cauces del río Mapocho según el artículo 3 (Fijación de Deslindes Ribereños de

Ríos, Lagos y Esteros, 1979). En el caso del terreno del Ex Sporting Bellavista, dicho trazado ya se encuentra definido y para una posible licitación no sufriría modificaciones con respecto a sus dimensiones originales.

- **La Municipalidad:** Según lo indica el artículo 3° de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, este organismo tiene las atribuciones de planificar y regular la comuna como también de la confección del Plan Regulador Comunal (PRC), cumpliendo con las normas legales vigentes. Además es la encargada de elaborar, aprobar y modificar el plan comunal de desarrollo cuya aplicación deberá ser acorde con los planes regionales y nacionales, como también con la administración de los Bienes Nacionales de Uso Público ubicados dentro de su distrito.

11.2 MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

Un terreno de Bien Nacional de Uso Público representa un bien fiscal, y el encargado de definir su destino y realizar la administración es el Ministerio de Bienes Nacionales. Este último tiene la función de reconocer, administrar y gestionar el patrimonio fiscal, coordinando con las demás entidades del Estado, las políticas destinadas al aprovechamiento e incorporación del territorio fiscal para así ponerlo al servicio del desarrollo económico, social y cultural del país, con una mirada integral y sustentable. Lo anterior se enmarca en el desarrollo de una gestión que favorezca la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, y en especial entre aquellas personas en condición vulnerable que requieren la entrega de servicios eficientes, transparentes y oportunos.

Según lo señalado el Artículo 16°, párrafo 2° del Decreto Supremo N° 386/1981 referente a la división de Bienes Nacionales, se trata de la unidad encargada de estudiar y proponer las normas relacionadas con la adquisición, administración y disposición de los bienes fiscales, así como de la supervisión de los Bienes Nacionales de Uso Público en los casos que señala la ley.

Dentro de las gestiones que realiza el Ministerio de Bienes Nacionales se puede mencionar lo siguiente:

- Promoción de inversiones de grandes territorios.
- Protección, puesta en valor y acceso ciudadano al patrimonio fiscal, a través de los programas de "Bienes Nacionales Protegidos" y "Rutas Patrimoniales".
- Fiscalización del patrimonio fiscal, para proponer o recomendar usos alternativos de inmuebles que deben ser recuperados entre otros procesos.
- Administración de inmuebles fiscales para optimizar los procesos administrativos y de control, fomentando la inversión privada, el desarrollo del patrimonio fiscal, la creación y revitalización de los espacios públicos y el apoyo a la política social y a la reforma del Estado.

A través del DL 1939 (Normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado, Decreto Ley N° 1939, 1977)²⁵, se establecen las competencias y facultades del Ministerio en la administración de los inmuebles. Con esta regulación se asegura una administración eficiente y transparente de los bienes nacionales fiscales.

Para la correcta administración de los bienes, el Ministerio de Bienes Nacionales posee una serie de instrumentos que a su vez cuentan con una normativa específica según el fin y uso que se dará al Bien Nacional. Estos instrumentos se pueden desglosar según lo detalla el Decreto Ley 1939, resumido a continuación:

- Título I: Fija las disposiciones generales.
- Título II: Adquisición de Bienes por el Estado
 - Compras y permutas
 - De las donaciones
 - De las expropiaciones
 - De las Herencias. Denuncias de éstas y otros bienes
- Título III: Administración de Bienes del Estado
 - Destinaciones y Concesiones
 - De las afectaciones y desafectaciones de Bienes Nacionales
 - Del arrendamiento

²⁵ El Decreto Ley fue emitido por el Ministerio de Tierras y Colonización en 1979, pero en 1980 adquirió el nombre de Ministerio de Bienes Nacionales. En ese momento se redefinieron sus funciones, adaptándolas a la nueva realidad económica, política y social que vivía el país.

- Título IV: Disposición de Bienes del Estado
 - De las ventas
 - De las transferencias gratuitas
- Título V: De las derogaciones
- Título VI: Del registro de contratistas y contratación de acciones de apoyo

En el artículo 57 del D.L. 1939 se declara que el Ministerio podrá otorgar concesión sobre bienes fiscales, con un fin preestablecido y en las condiciones que para cada caso determine a personas jurídicas de nacionalidad chilena. La modalidad de concesión a su vez puede ser gratuita u onerosa.

- **Concesión Gratuita:** Es aquella que otorga a la entidad beneficiaria y en forma gratuita, el derecho de uso y goce sobre un determinado inmueble fiscal, por un período establecido y para el cumplimiento de una finalidad específica. Este tipo de concesión se otorga sólo en casos excepcionales y por razones fundadas. Podrán ir a favor de las municipalidades, servicios municipales u organismos estatales que tengan patrimonio distinto del fisco o en el que el estado tenga aportes de capital, participación o representación, y personas jurídicas de derecho público o privado, siempre que éstas últimas no persigan fines de lucro. Art. 61 (Normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado, Decreto Ley N° 1939, 1977).

La concesión gratuita puede ser de corto plazo (período de 1 hasta 5 años) o bien de largo plazo (período hasta 50 años). Las concesiones de corto plazo se conceden a través de una resolución dictada por el Secretario Regional Ministerial correspondiente, mientras que las concesiones gratuitas de largo plazo se conceden a través de un decreto dictado por el Ministro de Bienes Nacionales.

- **Concesión Onerosa:** Consiste en el otorgamiento de un derecho especial de uso y goce de un bien de dominio fiscal con un objetivo preestablecido, por un plazo determinado que no podrá exceder de 50 años, y por una renta que se pagará en forma anual. Las concesiones se adjudicarán a través de licitación pública o privada, nacional o internacional, o bien en forma directa en casos debidamente fundados. Además, se otorgarán

exclusivamente para la ejecución de algún proyecto específico, acorde a las aptitudes del terreno.

Una comisión especial de enajenación a la que se refiere el Art. 85 de la Ley, previa tasación del inmueble, propondrá al Ministerio el derecho o renta que deberá pagar el concesionario y su forma de pago (Reglamento para la Constitución y funcionamiento de la Comisión Especial de Enajenaciones, Decreto Supremo N° 27, 2001; Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales, Decreto Supremo N° 386, 1981). Sólo en casos calificados y por decreto fundado, se podrá fijar una renta inferior a la propuesta por la referida comisión.

En cuanto al monto de la renta anual mínima para el arrendamiento de bienes raíces fiscales, éste no podrá ser inferior al 8% del avalúo fiscal para el pago de impuesto territorial, por un período determinado y por una renta que se pagará en forma mensual, semestral o anual.

El plazo de arrendamiento de los bienes raíces fiscales no podrá estipularse por periodos superiores a 5 años tratándose de inmuebles urbanos, ni por periodos mayores a 10 años, si fueren rurales. No obstante podrán ampliarse a 20 años cuando se den en arrendamiento a instituciones educacionales, de beneficencia y otra persona y entidades públicas y jurídicas que las destinen a objetivos de interés regional o nacional.

11.3 MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

El año 1965 se crea en Chile el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), organismo que desde un comienzo ha centrado sus objetivos en la recuperación de barrios especialmente vulnerables, generando inversiones en sectores vulnerables que posean deterioro habitacional y/o urbano, de manera de conseguir su integración dentro de la trama urbana en la que se emplazan.

La manera de trabajo del Ministerio es a través de la implementación de políticas, programas e iniciativas organizadas directamente por cada una de las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) y los Servicios de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), pertenecientes a dicho Ministerio. De esta forma es posible la descentralización y el enfoque directo en las necesidades que surgen en cada región en particular, dando cobertura total al territorio nacional.

11.4 MUNICIPALIDAD

La Municipalidad es primordial en cuanto al desarrollo de actividades en un terreno determinado. Como lo define la Constitución Política del Estado, las Municipalidades son corporaciones autónomas de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de la comuna".

En lo que respecta a la administración de los Bienes Municipales y de los Bienes Nacionales de Uso Público existentes en la comuna, ésta corresponde privativamente a los Municipios, a menos de que ellos deleguen su administración a otros organismos, en atención de su naturaleza o destino.

Para cumplir con dicha administración, la Municipalidad se debe regir por lo dictado en leyes contenidas en ordenanzas, reglamentos municipales, decretos alcaldicios o instrucciones. En caso de querer delegar a un tercero la administración, la Secretaría Comunal de Planificación será la encargada de elaborar las bases generales y específicas que compongan la licitación, conforme a los criterios e instrucciones contenidas en el reglamento municipal respectivo.

11.4.1 Legislación

En lo que respecta al marco regulatorio al que debe someterse cada Municipalidad, para dichos efectos existe la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N°18.695. En dicha ley se establecen las funciones y atribuciones que le corresponden a las municipalidades, la que norma su patrimonio, financiamiento y régimen de bienes.

Además se dispone su organización interna, la fiscalización a la cual deben estar sujetas y las disposiciones generales aplicables a su personal.

En el caso de estudio, la incidencia de la Municipalidad frente a la administración un Bien Nacional de Uso Público como el Sporting Bellavista se define en los siguientes artículos, donde se enuncia la Administración, los permisos y concesión de Bienes Nacionales de Uso Público.

- Artículo 5° inciso C (Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, N°18.695): Administrar los Bienes Municipales y Nacionales de uso público, incluido su subsuelo, existentes en la comuna, salvo que, en atención a su naturaleza y de conformidad a la ley, la administración de estos últimos corresponda a otros órganos de la Administración del Estado. En ejercicio de esta atribución, les corresponderá, previo informe del consejo económico y social de la comuna, asignar y cambiar la denominación de tales bienes. Asimismo, con el acuerdo de los dos tercios de los concejales en ejercicio, podrá hacer uso de esta atribución respecto de poblaciones, barrios y conjuntos habitacionales, en el territorio bajo su administración.
- Artículo 30 (Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, N°18.695): Los bienes municipales o nacionales de uso público que administre la municipalidad, podrán ser objeto de concesiones y permisos. Los permisos serán esencialmente precarios y podrán ser modificados o dejados sin efecto, sin derecho a indemnización. Las concesiones darán derecho al uso preferente del bien concedido en las condiciones que fije la municipalidad. Sin embargo, ésta podrá darles término en cualquier momento, cuando sobrevenga un menoscabo o detrimento grave al uso común o cuando concurren otras razones de interés público. El concesionario tendrá derecho a indemnización en caso de término anticipado de la concesión, salvo que éste se haya producido por incumplimiento de las obligaciones de aquél.

De esta manera, se puede inferir que la primera instancia por la que transcurre la concesión de un terreno de Bien Nacional de Uso Público debe ser acordada y bajo contrato con la Municipalidad correspondiente, que en este caso se trata de la Municipalidad de Recoleta, siempre y cuando se ajuste a los instrumentos de planificación de la Comuna.

En cuanto al caso particular del "Sporting Bellavista", el tratamiento del proyecto bajo los parámetros de una concesión permiten precisar una propuesta acabada y que pueda ser reglamentada desde un comienzo, evitando así problemas futuros como los acontecidos con los antiguos administradores.

Si se concreta la realización de un proyecto deportivo que complemente la trama programática de la comuna, además de consolidar la oferta deportiva para vecinos de la comuna y alrededores, significaría la revitalización de un inmueble que en su categoría de Inmueble de Conservación Histórica no ha tenido el trato que se merece.

12 SELECCIÓN Y ANÁLISIS DE REFERENTES LOCALES

12.1 INTRODUCCIÓN

En la Región Metropolitana se han instaurado en los últimos 20 años importantes concesiones en grandes paños de Bien Nacional de Uso Público. Dichas concesiones representan equipamientos y servicios complementarios a lo existente, destinados para diversificar las actividades disponibles para la población tanto residente como flotante.

En los casos que se detallan a continuación, las concesiones están ubicadas en terrenos de grandes proporciones en los cuales no existía un programa claro y desarrollado, donde por lo general la poca mantención de los terrenos por parte de los Municipios derivó en sitios eriazos o de acumulación de basura.

En cuanto a la ubicación geográfica de los sitios estudiados, los terrenos concesionados son áreas de proporción alargada que se desarrollan en forma paralela a importantes avenidas o en el borde del Río Mapocho. Es en el caso particular de aquellas ubicadas en el borde río que la Concesión del Sporting Bellavista podría representar una especie de estación dentro de la secuencia de programas que cada comuna desarrolla al costado del río.

Un punto relevante en cuanto a los casos estudiados, es que cada uno de ellos ha sabido posicionarse dentro de la oferta de programas dentro de su respectiva comuna. Sin embargo, los servicios que ofrecen han logrado consolidarse como programas a una escala metropolitana, en los cuales habitantes de todo Santiago hace uso de sus instalaciones.

Los ejemplos de concesión recogidos son elegidos debido a que guardan cierta relación con el caso de estudio. En primer lugar se elige el Gimnasio Balthus ubicado en el Parque Borde Río, recinto deportivo que con gran éxito ha sabido aprovechar el entorno que brinda el parque para el desarrollo de sus programas e instalaciones. Otro caso de estudio que se elige para comparar es el de la Ciudad Deportiva de Iván Zamorano ubicado en la comuna de La Reina, en donde el proyecto se desarrolla como una fórmula para recuperar terrenos eriazos.

Finalmente, para contextualizar el tema de clubes deportivos dedicados exclusivamente a la disciplina del tenis, se analizó la situación actual del Ex Sporting Bellavista, junto con 2 clubes deportivos existentes dentro del Parque O'Higgins. En los 3 casos se acudió directamente a las instalaciones, siendo la única información disponible la que entregaron sus administrativos.

12.2 PARQUE BORDE RÍO – GIMNASIO BALTHUS

Al borde de la ribera sur del Río Mapocho en la comuna de Vitacura se encuentra emplazado el Gimnasio Balthus. Dicho recinto funciona desde el año 2001 en un terreno de 40.821,90 m², que debido a su éxito ya cuenta con una segunda sucursal inaugurada el 2008 en la comuna de Las Condes.



Imagen 8: Gimnasio Balthus

Fuente: www.balthus.cl

Importante para el éxito de la franquicia Balthus, ha sido la incorporación de diversos sponsors asociados al mundo del deporte, la salud y la tecnología. Entre ellos destacan: Brooks, Cachantún, Nestlé, Gatorade, Xperia Smartphone y Mitsubishi. Junto con ofertar sus productos a través de paletas publicitarias, se puede optar a rebajas al interior del gimnasio. Además se generan eventos al interior del centro deportivo, destacando las siguientes actividades: Campeonato de Natación Interclubes, charlas nutricionales, clases de cocina, etc.

12.2.1 Fundamentos de la Concesión

La concesión del centro deportivo Balthus se encuentra emplazado en un terreno de Bien Nacional de Uso Público perteneciente a la comuna de Vitacura desde el año 1993, debido a que anteriormente dichos terrenos pertenecían a la comuna de Las Condes (la concesión data de 1979). Inicialmente el acuerdo de concesión fue cerrado con el grupo “Juan Pedro Gildemeister y Cerveró Ltda”, modificando luego su razón social a “Juan Pedro Gildemeister y Cía Ltda”. Finalmente, en el año 2000 la sociedad cambia su naturaleza jurídica transformándose en Sociedad Anónima, lo que conlleva a que en el año 2006 se celebrara la reducción a Escritura Pública del Acta Sesión de Directorio del Balthus Vitacura S.A., existente hasta el presente año 2014 (el centro deportivo que existe actualmente data del año 2001).

Según lo indicado en el decreto de concesión del Centro Deportivo Balthus, la infraestructura está compuesta por los siguientes recintos:

- a) Catorce canchas de Tenis
- b) Multicancha techada
- c) Seis canchas de Squash
- d) Gimnasio para aparatos y aeróbica
- e) Circuito de trote
- f) Una cancha de Paddle tenis (tres canchas de Paddle tenis en construcción). Complejo de apoyo administrativo por la concesión, como para diversas actividades propias municipales (permisos de circulación, eventos deportivos etc).

Emplazado en un terreno de 40.821,90 m² según la última medición realizada en 1999, la concesión del Centro Deportivo tiene que cumplir con una serie de requerimientos, dentro de los cuales destacan aquellos considerados como “obligaciones a la comunidad”, que se detallan a continuación:

- Permitir el uso de las canchas e instalaciones, durante todo el tiempo de la concesión, a los estudiantes de las escuelas municipalizadas de la comuna, dentro del horario de lunes a viernes, de 10:00 a 12:00 hrs, sin incluir festivos. La programación de las visitas de los niños debe considerar que la capacidad no puede ser mayor a 50 niños por día.

- Organizar y llevar a cabo al menos 1 vez al año y mientras dure la concesión un campeonato de alguna disciplina que se practique en las instalaciones de la concesión, abierto a la comunidad de Vitacura.
- Otorgar anualmente y mientras dure la concesión, 10 becas completas para vecinos de escasos recursos que se interesen en alguna de las disciplinas de las que se practican en la concesión.
- Todas las canchas deben estar abiertas al público sin limitaciones, sujetas solamente a la cancelación del servicio que se presta.
- Se otorgará un 20% de descuento a los miembros de la Junta de Vecinos A-4 "El Caci que de Vitacura", por concepto de arriendo de canchas de tenis. Dichos vecinos deben acreditar su pertenencia a la citada junta, portando una determinada credencial.
- El concesionario debe ejecutar un sendero de maicillo de 1,5 mts. De ancho en Avda. Monseñor Escrivá de Balaguer, en el frontis de la concesión.
- El concesionario se debe hacer cargo del sistema de riego del parque ya formado y a las áreas que colindan con la concesión, incluyendo el financiamiento de los consumos básicos asociados a la mantención.

En cuanto al vencimiento de la concesión, ésta tiene como fecha de término el 4 de julio del año 2022. Si bien existe un plazo establecido, la concesión puede concluirse anticipadamente en caso de que el MINVU o el MOP requieran los terrenos para la ejecución de los proyectos viales consultados para el sector en que se emplaza la concesión. En caso que dicha situación ocurra, la concesionaria deberá restituir los terrenos en el estado en que se encuentren, dentro del término de 180 días contados desde que la Municipalidad solicite por escrito la devolución del mismo. Si se presenta la figura del desalojo anticipado, la sociedad no tendrá derecho a indemnización alguna.

Por otro lado, el concesionario deberá pagar anualmente por concepto de derechos municipales la suma de 0,005 UTM por cada metro cuadrado o fracción, dando un total aproximado de 200 UTM. Además, para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones emanadas de la concesión, el concesionario deberá entregar una póliza de seguro equivalente a 135 UF.

En lo que respecta al modelo de negocio, el Gimnasio ha sabido posicionarse dentro de la Región Metropolitana como un centro deportivo de alto estándar, que además acoge a vecinos de la comuna. Con medidas como la inclusión de vecinos de escasos recursos, supo adjudicarse una concesión desarrollada a la medida de sus necesidades.

Por otro lado, el trabajo con conocidas marcas del retail ha permitido diversificar las actividades al interior del gimnasio. A su vez, el generar convenios con marcas deportivas ha servido para ofrecer a los usuarios diversos descuentos y convenios por el hecho de utilizar las instalaciones existentes.

Sin embargo con el paso del tiempo, los altos costos de membresía del Balthus se han traducido en que la inclusión social de un comienzo derivó en un fin elitista en donde el libre acceso está asociado al poder económico con que se cuenta. Por ejemplo, y según cifras expuestas en la página web del gimnasio²⁶, el valor más bajo que se ofrece tiene horario restringido y es de \$115.400 la inscripción y un pago anual de \$888.600. Es por ello que descuentos especiales para vecinos de escasos recursos pueden no ser suficientes con los altos costos iniciales.

Los beneficios acordados con la Municipalidad de Vitacura implican cierto beneficio económico para la comuna, pero poco involucra a los sectores más vulnerables. Por otro lado, la arquitectura en hormigón a la vista que posee el Gimnasio le añade cierto hermetismo y frialdad en donde los programas internos poco se involucran con el movimiento de la ciudad.

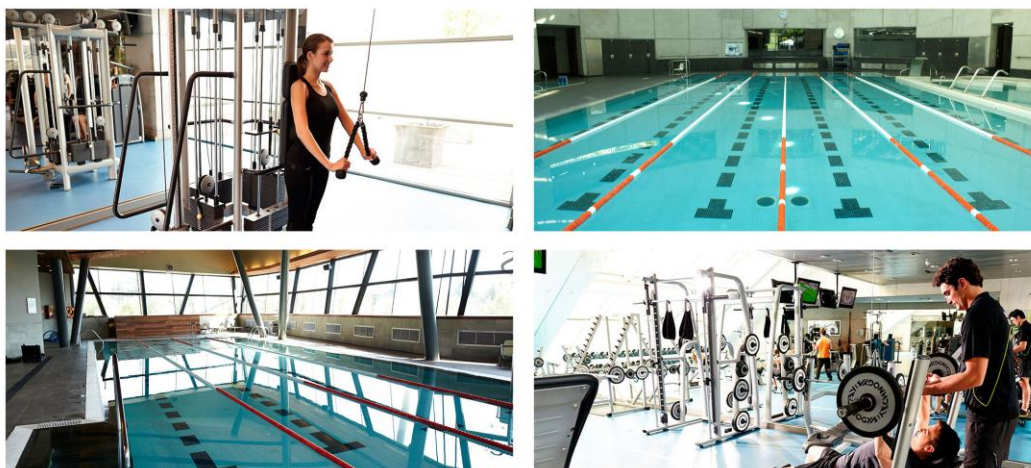


Imagen 9: Instalaciones Gimnasio Balthus
Fuente: www.balthus.cl

²⁶ Sitio web Gimnasio Balthus (2016). [en línea] www.balthus.cl

12.3 BORDE ORIENTE PARQUE PADRE HURTADO – CIUDAD DEPORTIVA IVÁN ZAMORANO

En la Comuna de La Reina se encuentra ubicada La Ciudad Deportiva de Iván Zamorano. Dicho complejo deportivo fue inaugurado en el año 2002 y se emplaza en un terreno de 12 hectáreas en la intersección de las calles Padre Hurtado y Francisco Bilbao.



Ilustración 15: Programa Ciudad Deportiva de Iván Zamorano

Fuente: www.planarquitectos.cl

Anterior a ello, el terreno solía ser utilizado para verter desechos y desperdicios, por lo que el proyecto deportivo representó un nuevo uso de suelo significativo tanto para los residentes de La Reina como para los habitantes de todo Santiago.

Con una inversión cercana a los U\$7 millones, la Ciudad Deportiva se ha posicionado como uno de los centros deportivos privados más importantes de la R.M. La infraestructura con que cuenta ofrece los siguientes programas:

- Fútbolito: Son 9 canchas de pasto sintético con iluminación propia y que juntas componen 3 canchas de fútbol.
- Tenis: Cuenta con 9 canchas de tenis junto a un court central, todas de arcilla y con iluminación propia.
- Multicancha Techada.
- Piscina Temperada: Piscina semiolímpica de 25 x 13,5 mts. con 6 pistas.
- Cancha de Fútbol.

- Gimnasio: Recinto de 1000 m², cuenta con sala de spinning, sala multiuso y máquinas de ejercicio.
- Club House Deportivo.
- Cafetería.
- Camarines.
- Áreas Verdes.
- Estacionamientos.
- Área de juegos para niños.

En lo que se refiere al público al que está dirigido el Centro Deportivo Zamorano, sus instalaciones fueron concebidas para que en conjunto puedan satisfacer a usuarios de todas las edades. En el caso de los niños, existen Escuelas Deportivas para instruirlos en variadas disciplinas. Asimismo, existe la posibilidad de arriendo para celebrar fiestas de cumpleaños con actividades dirigidas por profesores de educación física.

Para el usuario adulto, tanto femenino como masculino, la Ciudad Deportiva tiene todas las instalaciones a su disposición, destacando el uso del gimnasio con un variado programa. En este lugar el público puede hacer uso de máquinas cardiovasculares, máquinas de resistencia variable, la zona de pesos libres, sala de spinning y la sala multiuso. Complementario al equipamiento, existe una variada gama de clases dirigidas para las diversas edades donde destacan: Pilates, Yoga, Baile Entretenido, Ripping, entre otras.

Por otro lado existe la posibilidad de arriendo de canchas para el uso de particulares. En este programa convergen un gran número de usuarios que organizan ligas de futbolito, centrando su uso en la noche posterior al horario laboral. Como apreciación personal, se puede distinguir el éxito del arriendo de canchas, debido a que sólo se cobra la hora, y no hacen cobros adicionales de membresía o cualquier adicional.

En lo que respecta a la gestación del proyecto, la Ciudad Deportiva Iván Zamorano nació a partir de una Licitación Pública convocada por la Junta de Alcaldes de La Reina, Las Condes y Providencia en la que se quería entregar a concesión una porción de 12 hectáreas en el borde Oriente del Parque Intercomunal, en la intersección de las Avenidas Bilbao y Padre Hurtado.

La propuesta se la adjudicó el Holding Del Inca Sociedad de Inversiones el año 2001, y el proyecto de arquitectura lo desarrolló la oficina Plan Arquitectos Ltda. La estrategia fue la de aprovechar una antigua zona de acopio de desechos como un centro recreativo para el desarrollo del deporte. Los programas se desarrollan a lo largo de abalconamientos que aprovechan la pendiente natural del terreno de manera de no adulterar agresivamente el aspecto natural del parque.

En lo que respecta al modelo de negocio, sin duda que para la creación de la Ciudad Deportiva se tomó en cuenta el trasfondo histórico que ha significado para el deporte chileno la figura de su dueño Iván Zamorano. Por otro lado, la diversificación de servicios dentro del centro deportivo han acercado las dependencias a usuarios de toda la Región Metropolitana. A ello se le suma la venta de diversos productos propios como por ejemplo indumentaria deportiva con el logo de la Ciudad Deportiva.

Sin embargo según lo declara el Concejo Municipal de Las Condes en la Sesión Ord. N°568 del 06/06/2007, fueron observadas las horas disponibles para uso gratuito por colegios municipalizados o subvencionados (se limitan a 20 a la semana), por lo que es cuestionable el beneficio social que entrega la Ciudad Deportiva a sus vecinos. Si bien se reconoce la recuperación de un espacio antes destinado a la basura, el enfoque que se le ha dado a la Ciudad Deportiva es casi absolutamente comercial, apuntando a diversificar una oferta de servicios pensada en aquellos con el poder adquisitivo necesario para acceder a ella, con actividades extras como los cumpleaños para niños.

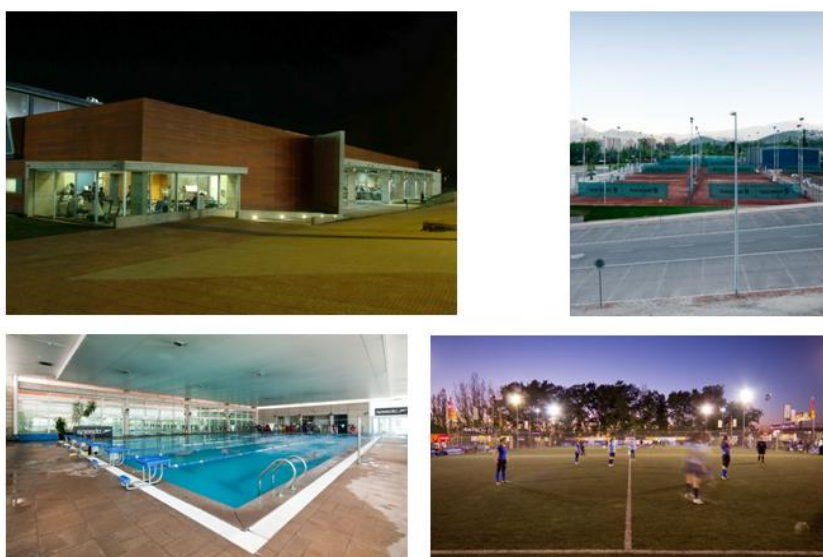


Ilustración 16: Instalaciones Ciudad Deportiva Iván Zamorano

Fuente: Google Imágenes

12.4 COMPLEJO DEPORTIVO BELLAVISTA DE RECOLETA

En las canchas que correspondían al Ex Sporting Bellavista, funciona desde febrero de 2015 el "Complejo Deportivo Bellavista de Recoleta". Con una administración absolutamente a nivel comunal, el objetivo principal del Complejo Deportivo es dotar de instalaciones de calidad a la comuna de Recoleta.

En cuanto a la inyección de recursos, hasta el momento no es considerable la inversión que la Municipalidad ha hecho en el lugar.²⁷ Su administración está a cargo de la Corporación de Deportes de Recoleta, quien a su vez responde frente al Municipio con respecto a cualquier modificación o inversión.

El programa actual y precios que se ofrecen es el siguiente:

- La administración la componen: 3 guardias, 1 secretaria, 1 encargado, 1 canchero y 2 personas de aseo.
- El equipamiento consta de: 6 canchas, 1 frontón y camarines (la casona no está habilitada por lo que no hay casino ni gimnasio)
- Valor canchas público general: \$8.000 día, \$10.000 noche (con iluminación)
- Niños y adultos mayores juegan gratis
- 50% descuento para vecinos
- Talleres gratuitos para niños
- 1° campeonato se realizará recién en junio
- Sólo se han realizado competencias escolares
- Todos los colegios de la comuna participan

En cuanto a la labor de Bienes Nacionales, la entrega a la Municipalidad no profundizaba más allá en aspectos como la mantención de la casona (sólo se cuenta con la ficha de descripción del inmueble), por lo que su uso y cuidado se encuentra pendiente. Incluso los antiguos camarines siguen en la misma condición anterior al desalojo.

²⁷ La información contenida fue entregada en entrevista por el coordinador deportivo Sr. José Luis García.

En lo que respecta a la antena de celular, el Municipio decidió caducar el contrato por lo que programó su retiro, y la paleta publicitaria tiene un contrato anual por la cual no se ha conversado su renovación.

Sin duda que el uso actual de las instalaciones del Ex Sporting Bellavista carece de una planificación más allá del aprovechamiento de lo existente. Según lo declarado por la administración del inmueble, no es prioridad la mejora de las instalaciones o la apertura de nuevos nichos de negocios como la publicidad en cancha o los campeonatos de mayor envergadura. Parece ser que la opción actual de la Municipalidad es la de dar continuidad a lo existente, independiente de posibles mejoras o aportes a lo ya existente, de manera de justificar en cierto modo la apropiación de las instalaciones en pro de evitar una posible inversión privada.

Por las razones antes expuestas es que el actual proyecto buscará el rescate y la puesta en valor de las tradicionales canchas de Av. Bellavista, para recuperar su imagen y prestigio dentro de la trama urbana. Con un programa definido y aportes de diferentes sectores, se buscará una mejora proyectada en el tiempo, de manera de consolidar las canchas como un centro deportivo de calidad.



Imagen 10: Estado Actual Complejo Deportivo Bellavista de Recoleta

Fuente: Elaboración Propia

12.5 CLUB DE TENIS MUNICIPAL DE SANTIAGO

El "Club de Tenis Municipal de Santiago" se trata de un complejo deportivo que funciona al interior del Parque O'Higgins. Fue inaugurado en el año 1935 y cuenta con una administración mixta, en la que participa una parte privada y otra de la Municipalidad (parte de la Dirección de Deportes de la Municipalidad de Santiago).

En cuanto a los egresos del Club, según lo señalado por la administradora Sra. Verónica Fernández, el Centro Deportivo no paga arriendo porque se ubica en terrenos pertenecientes a la Municipalidad de Santiago, y existe un convenio con la Municipalidad que beneficia directamente a los empleados.

El programa actual y precios que se ofrecen es el siguiente:

- El equipamiento consta de: 8 canchas, frontón, casino, camarines, quincho y gimnasio
- La mensualidad es de \$28.000
- La cuota de incorporación es de \$400.000
- Se cobra por hacer reserva (\$1.500, incluye luz)
- 8:30 a 16:00 sin luz, 17:00 a 22:00 con luz
- Hora de cierre 22:00 (funciona de martes a domingo incluyendo festivos)
- Los funcionarios municipales tienen descuento, como parte del convenio
- Valores para externos: \$5.500 hora, \$2.500 por visita y \$1.500 la iluminación
- Se realizan campeonatos internos u organizados por la Municipalidad de Santiago

Si bien el ejemplo de las canchas del Club de Tenis Municipal de Santiago no guarda tanta relación con lo que se propone implementar en las canchas del Ex Sporting Bellavista, sirve como un ejemplo claro de convenio entre privados y Municipio, donde ambos pueden salir beneficiados a partir de un acuerdo como el uso sin costo de terrenos de Bien Nacional de Uso Público.



Imagen 11: Canchas Club de Tenis Municipal de Santiago

Fuente: Elaboración Propia

A pesar de no ser barata la cuota de incorporación ni la mensualidad, las instalaciones del Club de Tenis Municipal de Santiago se ven algo deterioradas y las canchas se encontraban casi vacías al momento de la entrevista. Caso distinto fue el que se describirá a continuación.

12.6 SANTIAGO LAWN TENNIS CLUB

A un costado del Parque O'Higgins se encuentra el "Santiago Lawn Tennis Club". Fundado el 5 de noviembre de 1904, este Club se encuentra en terrenos que fueron donados directamente por la familia Cousiño, por lo que no se trata de terrenos de Bien Nacional de Uso Público.



Imagen 12: Club Santiago Lawn Tennis Club

Fuente: Google imágenes

Según lo indicado por su administradora, Sra. Liliana Orostegui, el Club tiene personería jurídica desde 1910 y es sin fines de lucro. Su administración la componen 7 personas: Presidente, Tesorero, Secretario y 4 Directores con antigüedad máxima de 2 años.

El programa actual y precios que se ofrecen es el siguiente:

- Equipamiento: 12 canchas, frontón, sauna para hombres, piscina, quincho y pérgola.
- Tiene 200 socios: 160 hombres activos, 37 mujeres activas y 3 socios inactivos con permiso (por lesión o justificativo).
- La cuota de incorporación es de \$400.000
- La mensualidad es de: \$46.000 para hombres, \$36.000 para mujeres y \$28.000 niños (los hombres tienen más equipamientos disponibles, por eso el encarecimiento de la cuota).

- Funcionamiento de martes a domingo.
- No se arriendan canchas a externos.
- Los socios tienen derecho a traer 1 visita al mes gratis, si quieren traer más el valor es de \$5.000.
- Las visitas pueden venir sólo de 8:00 a 11:00, prohibidas las visitas de las 11:00 a las 14:00.

Claramente luego de realizadas las visitas, el Santiago Lawn Tennis Club resultó ser aquel con mayor afluencia de público. Dicha condición puede ser a consecuencia de lo bien mantenido de sus instalaciones junto con una clientela fiel que se transmite a través de generaciones.

Otro punto relevante es la imagen que entregan al visitante, siendo su primera carta de presentación una casona de estilo inglés muy bien mantenida. Un punto no menor es que al momento de la entrevista (13:30 hrs aproximadamente), se encontraban más del 70% de las canchas ocupadas, siendo el único caso en que se pudo encontrar gente esperando por utilizar una cancha.

Se decide que este Club es el que más se parece al caso de estudio, en lo que respecta al público que se quiere atender y las condiciones de las instalaciones que se pretenden ofrecer. Lo importante más allá del modelo de negocio, es saber encantar al visitante con una imagen que refleje cierta identidad, de manera que el usuario se sienta involucrado y como parte de una cofradía a la cual pertenece, situación que se da en el Santiago Lawn Tennis Club del Parque O'Higgins.



Imagen 13: Canchas e ingreso Santiago Lawn Tennis Club, Parque O'Higgins

Fuente: Elaboración Propia

12.7 CONCLUSIONES SEGÚN LOS REFERENTES ANALIZADOS

Luego de revisados los ejemplos de programas desarrollados en áreas concesionadas, se pudo visualizar las distintas maneras de abordar proyectos en terrenos de BNUP, junto con la comprobación del estado de algunos clubes de tenis de Santiago.

Revisando más en detalle los casos analizados, el gimnasio Balthus ha sabido desarrollar instalaciones de calidad para un público exigente, sin embargo los beneficios entregados a la comunidad más necesitada son escasos, considerando el alto costo que significa ocupar las instalaciones. El trabajo con auspiciadores complementado con jornadas deportivas lo alzan como un importante centro deportivo a escala Metropolitana, pero en el cual sus altos costos han excluido a sectores vulnerables. Es por ello que cualquier propuesta que incluya a vecinos de escasos recursos debe ser aterrizada y acorde a sus posibilidades.

Otro ejemplo como el de la Ciudad Deportiva Zamorano se levanta como un claro caso de recuperación de espacios residuales dentro de la ciudad. Pero al igual que el Gimnasio Balthus, con el tiempo se ha desplazado a aquellos sectores vulnerables, privilegiando netamente a los socios inscritos.

Finalmente, con los ejemplos de clubes de tenis que se visitaron quedó en evidencia la importancia de la tradición tenística dentro de dichos lugares, donde el renombre de un centro puede perdurar en el tiempo y a través de las generaciones. Si bien el Ex Sporting Bellavista estaba casi desierto a la hora de la visita, el Santiago Lawn Tennis Club de Parque O'Higgins estaba con varias canchas ocupadas por socios de todas las edades. Se pensaría que ambos casos tienen todo para ser exitosos, pero en el caso del Complejo Deportivo Bellavista de Recoleta factores como una inversión casi nula y la poca divulgación han mermado en su éxito comercial.

Si se puede conjugar un diseño de programa pensado tanto en los vecinos como en los usuarios externos a Recoleta, será posible desarrollar un centro deportivo de calidad que perdure en el tiempo. Además si se potencia la imagen que siempre ha poseído el Ex Sporting dentro del barrio, se ahorraría un enorme costo monetario y de tiempo asociado a publicitar el centro deportivo, debido a que la ubicación y existencia de las canchas está en el inconsciente colectivo de los santiaguinos que suelen recorrer el sector de Bellavista.

13 NIVEL SOCIOECONÓMICO EN RECOLETA

La idea principal del centro deportivo es otorgar instalaciones de calidad tanto a la población flotante que utiliza el sector del Parque Forestal como a vecinos de Recoleta. Es en este último caso que conviene retratar brevemente el perfil socioeconómico del cual se compone principalmente la comuna.

La principal fuente de información que recoge cifras sobre la clasificación socioeconómica de los hogares de Recoleta es la obtenida a partir del Censo de 2002, por la poca veracidad de la información recogida durante el Censo de 2012. Es con dicha información que se realizó la Clasificación Social de la Asociación Chilena de empresas de Investigación de Mercado (AIM)²⁸, donde Recoleta aparece concentrando su población principalmente en los grupos socioeconómicos D (43,7%) y C3 (26,80%).

Asimismo, durante 2016 la AIM realizó un análisis sobre los estratos socioeconómicos²⁹. En él se concluyó que se actualizó la caracterización de ambos segmentos, explicados brevemente a continuación:

El grupo socioeconómico D ("vulnerables") arroja los siguientes datos:

- Ingreso familiar mensual: promedio por hogar es de \$307.000.
- Recurren a apoyos estatales en vivienda, salud y educación.
- Vivienda: Construcción de tipo económica. Casa pequeña aislada o pareada con superficie promedio per cápita de 23 m2 aprox. En el mismo lugar se pueden agrupar varias familias.
- Profesión/actividad: Trabajos ocasionales.
- Automóvil: No tienen.

²⁸ Asociación Chilena de empresas de investigación de Mercado (2008). *Grupos Socioeconómicos*.

²⁹ Emol (2016). *Cómo se clasifican los grupos socioeconómicos en Chile [en línea]* <http://www.emol.com/noticias/Economia/2016/04/02/796036/Como-se-clasifican-los-grupos-socioeconomicos-en-Chile.html>

El grupo socioeconómico C3 ("clase media baja") arroja los siguientes datos:

- Ingreso familiar mensual: \$503.000.
- Educación es por lo general en establecimientos subvencionados por el Estado.
- Vivienda: Superficie promedio per cápita de 29 m². Pocas habitaciones, no de usos específicos.
- Profesión/actividad: Trabajos ocasionales ya sea de obreros en general, feriantes, trabajadoras manuales, mensajeros, aseadores, etc.
- Automóvil: Los que tienen son en general autos o camionetas antiguas que usan como herramienta de trabajo.

Tomando en cuenta que los sectores C3 y D concentran el 70,5% de los vecinos residentes de Recoleta, se considera al 29,5% restante como potenciales socios del club, siempre y cuando se defina un sistema de cobros accesible para integrar a la comunidad.

Aún cuando un alto porcentaje de vecinos se les haría imposible pagar las mensualidades, se propondrá dentro del acuerdo con la Municipalidad la gratuidad de las instalaciones para los alumnos de los colegios municipales de la comuna. Además se puede coordinar la inclusión de vecinos mayores a través de acuerdos con las juntas de vecinos, en donde las instalaciones sean gratuitas en aquellos horarios en donde la demanda de usuarios externos baje considerablemente.

14 CENTRO DEPORTIVO EN UN BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO

14.1 BORDE NORTE RÍO MAPOCHO – LICITACIÓN SPORTING BELLAVISTA

Como se ha comentado anteriormente, el terreno con el que se propone trabajar es el del Ex-Sporting Bellavista, ubicado en Av. Bellavista N° 180. Sin duda que el principal incentivo es la licitación pública que se centra en el desarrollo de una concesión onerosa. Aún cuando durante el año 2015 el Ministerio de Bienes Nacionales decidió otorgar la administración del Sporting a la Municipalidad de Recoleta para proyectos sociales, la idea de definir las directrices de un modelo de negocio replicable en otros terrenos de Bien Nacional de Uso Público sigue vigente. Es así como la regularización tanto de la adjudicación como de la futura administración puede concebir una propuesta mucho más atractiva para el desarrollo de una comuna que no cuenta con grandes ingresos como Recoleta.

Si bien el Sporting Bellavista se encontraba en normal funcionamiento, la forma de abordar la concesión escapaba del marco legal. Aún cuando la concesión gratuita podía representar la inclusión de vecinos de Recoleta, en los últimos años el Club de Tenis concentraba sus inscriptos en personas del sector oriente de la capital (según palabras de la administración).

Fue así como durante el año 2012 se procedió con el desalojo de la antigua administración del Sporting Bellavista con todos sus insumos, para llevar a cabo una licitación pública del mencionado recinto a cargo del Ministerio de Bienes Nacionales. Dicho procedimiento pretendía cambiar el giro de concesión gratuita a concesión onerosa, transparentando una situación que ya ocurría con anterioridad, y dando la posibilidad de que la comuna de Recoleta pudiese sacar mayores dividendos del Ex Sporting.

Si bien el resultado de la propuesta de concesión se declaró nula por delegar la administración a la Municipalidad de Recoleta, el presente informe se enmarcará en lo definido de acuerdo a las bases que se resume en una concesión onerosa a largo plazo (mínimo 15 años renovables), con el foco puesto en conformar un Centro Polideportivo-Cultural y Comercial para la Comuna de Recoleta.

14.1.1 Fundamentos de la Concesión

A continuación se hace un pequeño resumen de las bases de licitación presentadas en el mes de mayo de 2012. Si bien dicha licitación no se concretó por la entrega de la administración en su totalidad a la Municipalidad de Recoleta, el presente ejercicio académico tomará las bases de la licitación original como directrices de la propuesta, de manera de desarrollar un modelo de negocio lo más apegado a la realidad.

En primer lugar el terreno a licitar tiene una superficie de 7.050,53 m², con una superficie edificada de 475 m². La oferta que se haga tiene que ir acompañada de una boleta de garantía para asegurar la seriedad de la misma, que será devuelta una vez adjudicada la licitación.

Luego de cerrado el llamado, quien se adjudique la licitación debe entregar una nueva boleta de garantía que asegure el fiel cumplimiento del contrato. La concesión se debe cancelar anualmente, y no debe ascender a menos de 1.419 UF (valor fijado en las bases de la licitación). Durante la ejecución de las obras, se deben cumplir tanto los plazos como las condiciones de trabajo, o sea contratos al día, seguridad laboral, rendición de gastos, etc.

Es importante aclarar que cualquier mejora al recinto o inversión en infraestructura pasa a ser propiedad de Bienes Nacionales, además si se desea el proyecto a futuro puede ampliarse, siempre y cuando lo que se agregue vaya en sintonía con el programa original del nuevo Sporting.

Lo importante es que el anteproyecto cumpla con los siguientes programas:

- Canchas de tenis y/o multicanchas para diferentes deportes, pudiéndose modificar el programa actual de canchas de tenis.
- Camarines (subterráneo).
- Café y/o Restaurante y/o Sala de Exposiciones (1º y 2º piso)

Además se le exigirá cumplir con un mínimo de 32 horas mensuales destinadas al uso gratuito de las instalaciones por parte de al menos un colegio municipalizado. Es así como este requerimiento puede significar la diversificación del usuario tipo definido por el horario, de manera de aprovechar las instalaciones durante todo el día.

14.2 ANÁLISIS F.O.D.A. DEL TERRENO Y LA PROPUESTA

Para el desarrollo y análisis de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas se toman en cuenta las variables descritas dentro del contexto urbano y legal del proyecto y modelo de negocio implantado en el terreno del Ex Sporting Bellavista, ubicado en la comuna de Recoleta.

FORTALEZAS

- La gran ubicación. Se trata de un sector urbano consolidado en que los sectores de vivienda se complementan con los programas recreativos que ofrece el Parque Forestal y el sector de Bellavista.
- La accesibilidad está asegurada no tan solo peatonalmente, sino que medios como el Metro posibilitan que potenciales usuarios vengan desde otros puntos de la capital, y no tan solo de Recoleta.
- Al encontrarse contiguo al Río Mapocho, puede ser uno más de los hitos programáticos ubicados en su ribera. Además, el eje de Av. José Miguel de la Barra y Av. Loreto ofrece programas recreativos como el Cerro Santa Lucía, Restoranes y el Museo de Bellas Artes, por lo que el Ex Sporting Bellavista puede sumarse al circuito de actividades que ofrecen estas avenidas.
- Junto con la cohesión entre diversos programas, es importante la integración en el sentido oriente-poniente de la Plaza Juan Pablo II, que es la antesala hacia el barrio Bellavista y su circuito cultural-gastronómico.
- Mediante la concesión se asegura un modelo de negocio sostenible en el tiempo, que se rige por las fluctuaciones del mercado. Para evitar posibles vulneraciones al contrato de concesión, desde el primer año se deben fijar las reglas mediante un decreto alcaldicio, que indique derechos y obligaciones de las partes.
- La concesión serviría para garantizar la implementación de un negocio de calidad que sea perdurable en el tiempo, de manera de no repetir irregularidades como las ocurridas con el Ex Sporting Bellavista.

OPORTUNIDADES

- Si bien el programa deportivo ya existe en el lugar, la implementación de la nueva concesión se presenta como una oportunidad para abrir el centro a la comunidad, convirtiéndolo en un patrimonio vivo donde la misma gente se encargue de su preservación.
- Es una oportunidad de rentabilizar una actividad preexistente en el lugar. Con el desarrollo de un modelo de negocio que crezca a lo largo del tiempo, se hace factible que se replique en otros lugares.
- Representa una oportunidad propicia para que la comunidad recupere un inmueble que por mucho tiempo estuvo en manos de privados. Con la incorporación de los vecinos al programa deportivo, es posible que sientan cierto sentido de propiedad hacia el sector, potenciando su cuidado y conservación. Además los programas que contenga el Centro Deportivo pueden ir modificándose acorde a los intereses de sus usuarios, privilegiando las preferencias locales.
- Considerando la escasa implementación deportiva con que cuenta la comuna de Recoleta, el modelo de concesión puede representar un polo de atracción hacia nuevas instalaciones con estándares de calidad óptimos.

DEBILIDADES

- El Centro Deportivo se encuentra en un terreno delimitado dentro del cual no es posible aumentar la constructibilidad. Además, no sería posible una expansión futura por la decisión de conservar la arquitectura y sólo alterar el programa.
- La falta de estacionamientos por estar imposibilitados de construir, hacen imperiosa la necesidad de involucrar más al usuario-peatón que tan solo al automovilista.
- La limitante espacial puede significar una condicionante hacia la rentabilidad del negocio, debido a que su imposibilidad de crecimiento puede afectar las ganancias a futuro. Sin duda que la concesión deberá ir evaluando su actualización en el tiempo, diversificando sus actores y buscando nuevas fuentes de ingreso.
- La declaratoria patrimonial de Inmueble de Conservación Histórica trunca en cierto modo la posibilidad de crear un centro deportivo desde cero. Si bien la Municipalidad se encuentra disponible a evaluar alteraciones mayores a la arquitectura, se considera éticamente necesario respetar y potenciar toda la

riqueza arquitectónica que la casona posee, de manera de que su presencia enorgullezca tanto a usuarios como a peatones y vecinos.

- El regular estado de conservación de la casona según arquitectos de la DOM de Recoleta también puede ser considerado como una debilidad, pero para la presente investigación se pretende hacer un trabajo de mejora estética previa evaluación estructural. Además se incorporará maquinaria móvil y no empotrada, de manera de no adulterar la arquitectura existente con programas invasivos.

AMENAZAS

- El éxito del modelo de concesión de Centro Deportivo quedaría supeditado al interés de la comunidad de utilizar sus instalaciones. Dicha cultura deportiva debería ser fomentada con programas comunales e iniciativas locales que se focalicen en el trabajo en conjunto con los vecinos, de manera de generar el interés por hacer deporte.
- El 70,5% de la población residente en Recoleta pertenece a los grupos socioeconómicos C3 y D, por lo que es probable que no estén en condiciones de destinar gran parte de su presupuesto en actividades deportivas similares a la propuesta.
- La ubicación del Centro Deportivo junto a vías de alto tráfico puede significar cierta desconexión con los programas a escala peatonal que ofrece el Parque Forestal, por lo que será necesario trabajar la conexión visual del modelo de concesión hacia su entorno inmediato.

14.3 DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DEPORTIVO

Antes de definir un programa para el Centro Deportivo, es necesario considerar que se cuenta con un terreno acotado dentro del cual no es posible el aumento de superficie. Con ello se vuelve sumamente importante el implementar una zonificación de programas de manera de que los recintos den cumplimiento a lo establecido en la licitación original.

Otro tema relevante es que la superficie habitable de la casona ya se encuentra definida (475 m²) así como la orientación de las canchas de tenis y los estacionamientos. Es por ello que se decide rehabilitar lo existente, de manera de poder optimizar al máximo el

tiempo de habilitación de las instalaciones. Igual criterio se toma con la antena de celular y la paleta publicitaria, elementos que pueden complementar el aporte de privados al centro deportivo.

Los 475 m² de la casona se dividen en el siguiente esquema:

- Administración: 32,67 m²
- Gimnasio: 143,94 m²
- Café y Sala de Exposiciones: 93,96 m²
- Camarines: 169,45 m²
- Circulaciones: 34,98 m²

Por otro lado, se contempla la conversión de las 3 canchas de arcilla en multicanchas. De este modo se conseguirá ofrecer a los usuarios otras disciplinas deportivas como el fútbol y básquetbol que antes no eran posibles de realizar. Las otras 3 canchas restantes seguirán siendo de arcilla.

14.3.1 Personal interno del Centro Deportivo y Horarios de Funcionamiento

El personal a cargo del Centro Deportivo tomará sus bases a partir del actual funcionamiento del Complejo Deportivo Bellavista de Recoleta, adicionando personal para el área de gimnasio.

Los funcionarios que se contemplan serán los siguientes:

- 1 administrador
- 1 secretaria
- 1 canchero
- 4 preparadores físicos del gimnasio.
- 1 administrador de la sala de exposiciones
- 3 guardias (turnos de semana)
- 1 guardia (turno domingo)
- 1 nochero (sábado y domingo)
- 3 personas de aseo (2 en turnos de semana y 1 de fin de semana)

Con un total de 16 empleados, se buscará minimizar la cantidad de encargados acorde con lo acotado de los programas disponibles, para así minimizar los egresos sin desatender las instalaciones.

En cuanto al horario de funcionamiento del centro deportivo, éste será similar al de otros ejemplos analizados. Su funcionamiento será de martes a domingo incluyendo festivos, desde las 8:00 hasta las 22.00 horas de corrido (un total de 14 horas diarias).

14.3.2 Administración (32,67 m²)

El sector definido para administración se ubicará al interior de la casona en el hall de acceso de primer piso. Desde dicho punto se facilita el control tanto del gimnasio como de la sala de exposiciones.

Además del lugar emplazado en la casona, existe una garita de portería, donde actualmente funciona la secretaría. Se contempla preservar ese lugar para administrar las canchas.

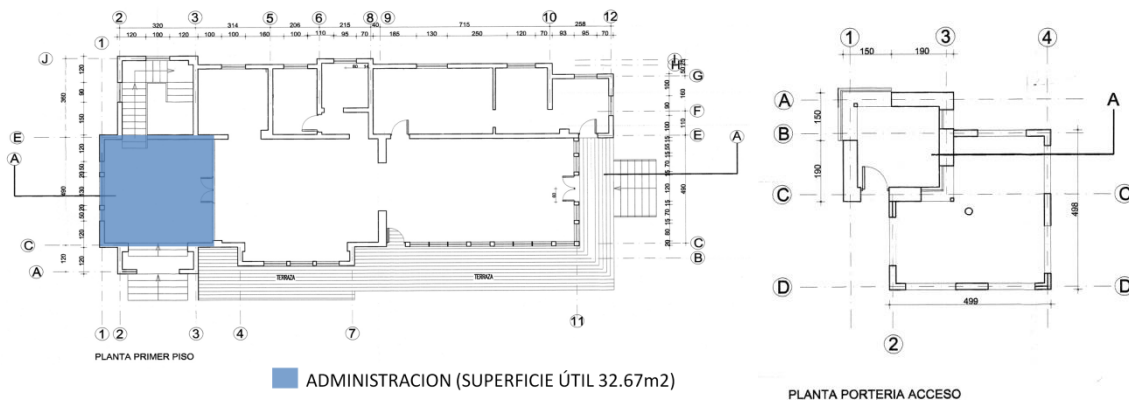


Ilustración 17: Planta de Primer Piso y Portería Acceso Casona Ex Sporting

Fuente: Planos DOM y Elaboración Propia

14.3.3 Gimnasio (143,94 m²)

El gimnasio estará ubicado en el primer piso, junto al área de administración. Por razones de espacio disponible y costo, se contempla un conjunto de máquinas para cada tipo de ejercicio, privilegiando en cantidad aquellas máquinas en donde se puedan realizar clases grupales.

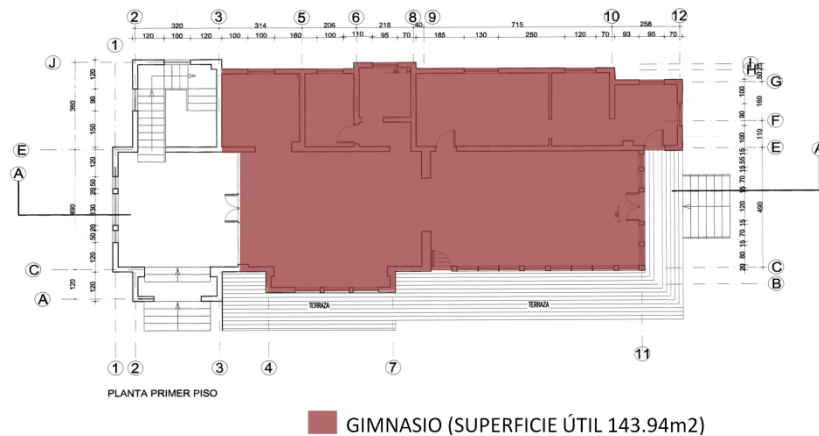


Ilustración 18: Planta de Primer Piso Casona Ex Sporting

Fuente: Planos DOM y Elaboración Propia

Las máquinas que se decide instalar son las siguientes:

Máquinas de Fuerza

1. Máquina de Biceps (1 unidad)
2. Press Pectoral (1 unidad)
3. Máquina Abdominal (1 unidad)
4. Extensión de Cuádriceps (1 unidad)

Trotadoras

5. Trotadora lx 160 Movement (5 unidades)

Cardio

6. Elíptica 470 Movement (5 unidades)

Spinning

7. Spinning Granpower (14 unidades)

Con un total de 28 máquinas a disposición de los socios y vecinos de Recoleta, el objetivo es contar con el apoyo de 4 preparadores físicos que orienten y fomenten el uso correcto y periódico de las máquinas.

Con el tiempo se pretende fomentar el aprovechamiento del eje del Parque Forestal, con actividades al aire libre como caminatas para la tercera edad o corridas familiares. Para dichos propósitos será necesario llegar a acuerdo con la Dirección de Deportes de la Municipalidad de Santiago y ver la posibilidad de hacer actividades en conjunto, en pos de una vida saludable.

14.3.4 Cafetería y Sala de Exposiciones (93,96 m²)

El área de Cafetería y Sala de Exposiciones se propone para el segundo piso. En cuanto a su accesibilidad se propone la utilización del eje de circulación desde el acceso principal.

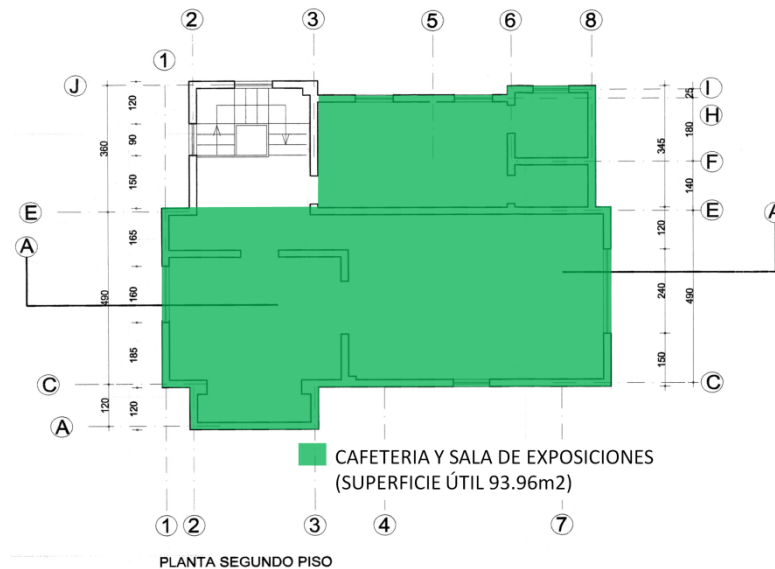


Ilustración 19: Planta Segundo Piso Casona Ex Sporting

Fuente: Planos DOM y Elaboración Propia

La idea de la Sala de Exposiciones es dar oportunidad a artistas emergentes tanto de Recoleta como de otras comunas, de manera de complementar lo ofertado por el Museo de Bellas Artes y el Museo de Arte Contemporáneo, distante a una cuadra cruzando el río Mapocho.

Para los servicios de Cafetería se propone incorporar un convenio con una empresa externa que incluya sus propios insumos y personal, por lo que se contempla el pago mensual de dicho derecho.

14.3.5 Camarines (169,45 m²)

Los camarines se ubicarán en el nivel zócalo, en la mismo lugar que se ubicaban en la época que funcionaba el Ex Sporting. Con ello se busca aprovechar la red húmeda existente, junto con darle conectividad directa al gimnasio por la caja de escaleras. Además, se podrá abaratar costos en la remodelación, considerando que la estructura se conservará y el mayor gasto será el actualizar artefactos de baño como duchas, lavamanos y WC.

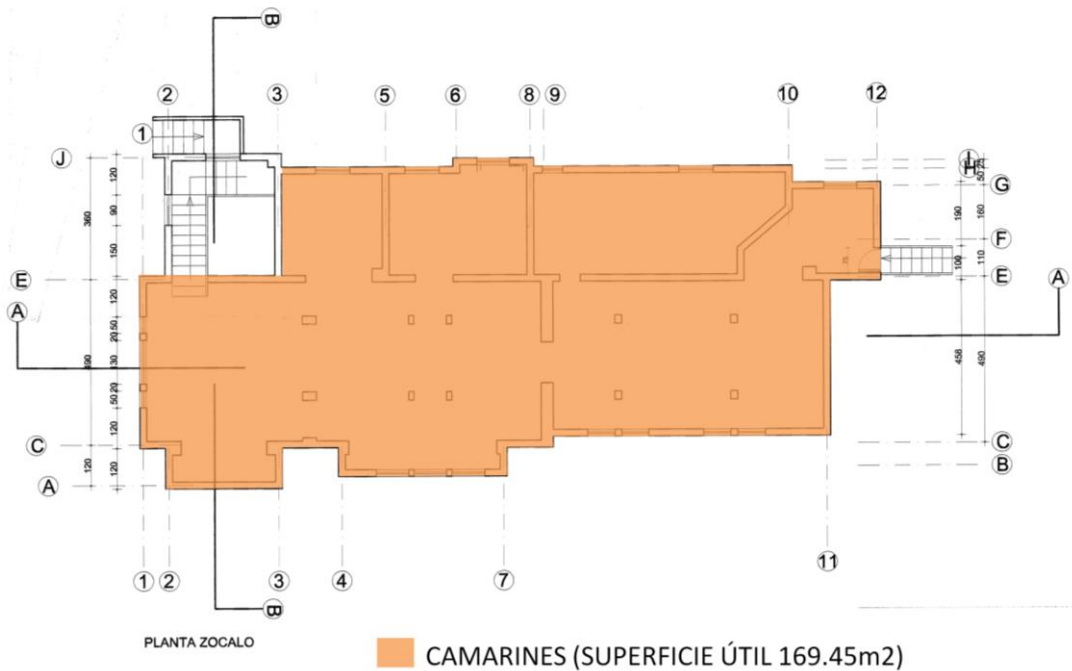


Ilustración 20: Planta Zócalo Casona Ex Sporting

Fuente: Planos DOM y Elaboración Propia

Aprovechando los accesos existentes por el exterior, a los camarines también se podrá acceder desde las canchas y no sólo por el gimnasio, por lo que la circulación interior no se verá perjudicada por quienes ocupen las canchas.

14.3.6 Circulaciones (34,98 m²)

El eje de circulaciones se concentra en un núcleo de escaleras que conecta el zócalo, primer y segundo piso. Para que las actividades la sala de exposiciones no se vean interferidas por los usuarios del gimnasio, se propone un acceso controlado hacia la exposición que no conecte con el gimnasio, de manera que a los camarines del zócalo se pueda acceder sólo por el interior del gimnasio.

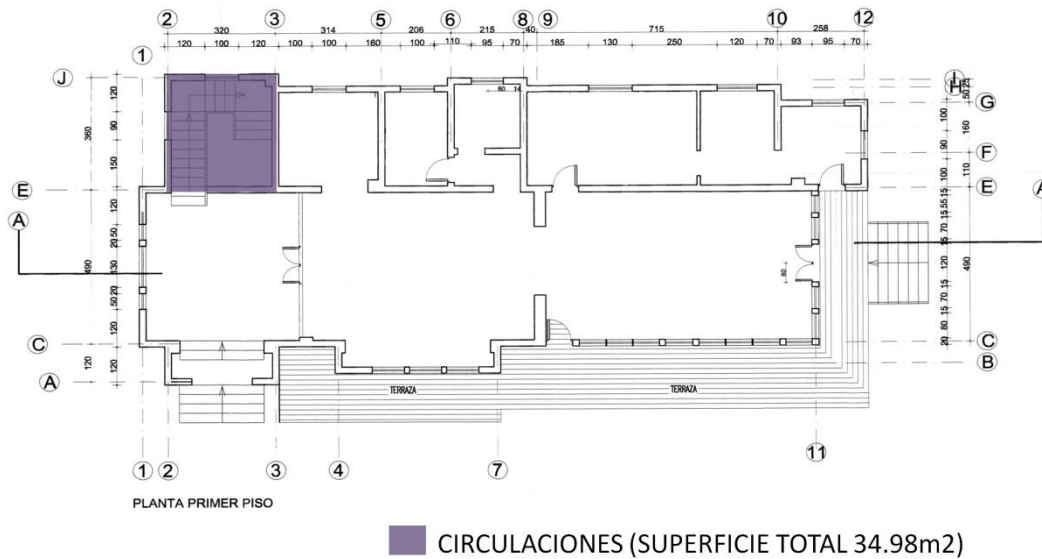


Ilustración 21: Planta Primer Piso Casona Ex Sporting

Fuente: Planos DOM y Elaboración Propia

14.4 PERFIL DEL NEGOCIO

El modelo de negocio comenzará con la formación del Club Deportivo, de manera de poder optar a los fondos provenientes de las donaciones con fines deportivos que supervisa el IND, junto con el dinero otorgado por el Fondeporte, también perteneciente a la IND.

Junto con los aportes del Estado y privados, se complementa la propuesta con la mantención de la paleta publicitaria que mensualmente entrega un monto por concepto de arriendo. Adicionalmente, se mantiene la antena de celular ya instalada, que anualmente entrega un monto por la utilización del terreno, y se considera la publicidad deportiva en las canchas.

A continuación se explicará paso a paso la conformación del Club Deportivo y de qué manera se pueden obtener los recursos que entrega el Estado, de manera complementaria a lo explicado anteriormente en el presente informe.

14.4.1 Formación del Club Deportivo

Para la concreción de los aportes entregados por el IND se decide formar un Club Deportivo reconocido por el Estado. Para la creación del Club se debe contar un el quórum de 15 personas naturales como mínimo y ser sin fines de lucro.

Una vez que se cuente con los 15 socios el Club, éstos deben convocar a una asamblea constitutiva en la cual se aprueben los estatutos³⁰ y se elija a un directorio provisorio que será informado al IND, compuesto por un Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Director. El único documento que todos deben portar es su cédula de identidad al día. Para dicha asamblea se debe solicitar directamente en el IND la presencia de un ministro de fe que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley del Deporte N°19.712.

³⁰ Instituto Nacional del Deporte (2012). *Estatuto tipo para clubes deportivos*. Res. Ex. N°1026.

Una vez realizada la asamblea, la organización deberá llevar dentro de los 30 días posteriores a la asamblea los siguientes documentos:

- Fotocopia del Acta de Constitución, validada por el Ministro de Fe.
- Fotocopia de los estatutos de la Organización, validados por el Ministro de Fe.
- Certificado de los antecedentes de los integrantes del Directorio Provisorio.
- Registro de asistencia de la Asamblea Constitutiva.
- Formulario de solicitud de inscripción en el Registro Nacional de Organizaciones Deportivas.

Luego de entregada la información, el IND en un plazo no mayor a 30 días revisa los antecedentes. En caso de estar correctos se aprueba la personería jurídica y el ingreso del Club Deportivo en el Registro Nacional de Organizaciones Deportivas, pudiendo postular a Donaciones con Fines Deportivos del IND o a los otorgados por Fondepote.

Lo relevante de conformar un Club Deportivo según Roberto Zura de Organizaciones Deportivas del IND, es que a futuro se puede sumar a una federación deportiva o lograr la inserción en un circuito más de competencia. Es por ello que se contempla la formación del Club Deportivo como una posibilidad para que el mismo tenga una proyección más competitiva en el medio, y así representar una propuesta atractiva para aquellos socios que no sólo deseen instalaciones recreativas sino que competitivas.

14.4.2 Postulación a Donaciones con Fines Deportivos del IND

Una vez que se cuenta con el registro del Club Deportivo en el Registro Nacional de Organizaciones Deportivas es necesario postular en línea el proyecto con sus lineamientos generales en donde puede estar publicado por un plazo máximo de 3 años. La postulación se recepciona el segundo semestre de cada año según las bases establecidas por el IND.

Cuando se concrete el interés de una empresa privada por financiar el proyecto, dicho aporte puede ascender al 100% del costo del proyecto, según lo pactado entre las partes. Luego de llegar a acuerdo, el convenio se fija entre el Club Deportivo y la empresa,

teniendo al IND como intermediario y ente fiscalizador, dando paso a la entrega del certificado de donación para la rebaja de impuestos de la empresa patrocinante.

14.4.3 Postulación a Fondepote

Los aportes entregados por Fondepote no pueden verse reflejados en infraestructura propia del Club Deportivo, como si pasa con las Donaciones con Fines Deportivos. En estricto rigor, Fondepote son fondos contemplados para financiar actividades que vayan en beneficio de la comunidad o la sociedad, y no del Club. Aún cuando el aporte no se reflejaría en infraestructura, puede aprovecharse a largo plazo, como se explica a continuación.

Por ejemplo, en el horario en que las canchas deportivas estén disponibles para uso de la comuna de Recoleta, Fondepote puede aportar con recursos directamente para los niños de la comuna, entregándoles raquetas de tenis, ropa deportiva o alimentación, siempre y cuando todo esté bien estipulado en el convenio. Con esta ayuda, el Club Deportivo puede verse beneficiado en su puesta en marcha y en la fidelización de sus usuarios, que verán un Club abierto, bien equipado y lleno de actividades para la comunidad.

Otra manera en que Fondepote puede colaborar en el desarrollo del Club Deportivo, es en la realización de campeonatos deportivos, inyectando recursos para que la comunidad participe y a su vez se sienta propietaria de las instalaciones disponibles. Se considera que la exposición pública es mejor que el desarrollo de un Club a puertas cerradas, en el cual los únicos beneficiados sean un grupo reducido de socios.

14.4.4 Paleta Publicitaria, Antena de Celular y Publicidad en Canchas

Como una manera de incrementar el capital inicial, se contempla conservar la paleta publicitaria existente y la antena de celular. Manteniendo ambas estructuras el primer ahorro que se contempla es el de la instalación, debido a que ambos elementos poseen un área delimitada hacia el lado norte del Club Deportivo. Por otro lado, su utilización significa un ahorro en tiempo considerando que la instalación debe contar con un estudio previo de factibilidad.

En el caso de la paleta publicitaria, para el ejercicio se decide conservar los valores actuales de arriendo que ascienden a \$700.000 mensuales. Por otro lado la antena de celular se fija con un pago estimado anual de \$9.600.000 aproximadamente, según valores entregados por la Subtel para la instalación de antenas en sitios privados.³¹

Por otro lado, se contempla como recurso externo la incorporación de publicidad de fondo de cancha. Según datos entregados por la empresa de publicidad "Creative Line"³², la publicidad de fondo de cancha tiene un valor de \$85.000 neto para el aviso de 1x4 metros, por lo que en el supuesto de que la mitad de las canchas tengan publicidad (300 metros lineales), se recaudarían \$6.375.000 mensuales en total.



Imagen 14: Paleta Publicitaria, Antena de Celular y Publicidad en Canchas
Fuente: Google Earth y Elaboración Propia

³¹ Plataforma Urbana (2011). [en línea] <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2011/06/21/hasta-800-mil-mensuales-pagan-empresas-por-instalar-antenas-para-celulares-en-casas/>

³² Sitio web Creative Line. [en línea] <http://www.creativeline.cl/>

14.4.5 Financiamiento a lo largo del tiempo

En lo que respecta al financiamiento a lo largo del tiempo, las formas de recaudación antes enunciadas serán las que acompañarán al proyecto por el tiempo que demore consolidar el Club Deportivo como una marca reconocible por la población. La idea es que la frecuencia de usuarios aumente en el tiempo, y en un tiempo no menor a 5 años se pueda prescindir de los aportes del IND de manera de seguir avanzando en el desarrollo del Club Deportivo, posibilitando la apertura de nuevas sucursales, avaladas por el éxito del proyecto.

Contando con el prestigio de un centro deportivo bien diseñado y eficiente, se hace más probable la inyección de recursos de privados, consolidándose como un mecanismo para la recuperación de espacios mal mantenidos. Además, el hecho de involucrar a actores del sector privado no tiene relación con la exclusión de los vecinos, sino que representa el cruce de 2 realidades que pueden coexistir en beneficio mutuo.

14.5 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

En la habilitación y puesta en marcha del Club Deportivo, se definen una serie de criterios. Por ejemplo, se asigna un costo de remodelación de 5 UF/m². Por otro lado, para definir el costo de la construcción de las multicanchas, se tomó como referencia un presupuesto tipo de construcción de multicancha, iluminación y cierre perimetral, disponible en el sitio web del Ministerio del Interior y Seguridad Pública. En cuanto a las 3 canchas de arcilla existentes y que se conservarán, se considera que su estado actual es apto para el uso por lo que su costo se incorpora dentro de las mantenciones futuras.

Recintos Casona	Área (m ²)
Administración	32,67
Gimnasio	143,94
Café o Sala Exposiciones	93,96
Camarines	169,45
Circulaciones	34,98
TOTAL	475

UF = \$ 26.097,92 UF AL 18-07-2016
5 UF m² remodelado

UF costo habilitación interior (remodelación 5UF/m ²)	2375	\$ 61.982.560
--	------	---------------

Áreas exteriores	Valor Unitario en UF	Cantidad canchas	COSTO UF TOTAL
Multicancha	1266,24	3	3798,72

UF costo construcción y habilitación de multicanchas	3798,72	\$ 99.138.691
--	---------	---------------

Costos Iniciales	UF	PRECIO (\$)
Compra Terreno	0,00	0,00
Habilitación Casona	2375,00	\$ 61.982.560
Habilitación Multicanchas	3798,72	\$ 99.138.691
Compra Máquinas Gimnasio	515,60	\$ 13.456.000
Compra Mobiliario Casona	300,00	\$ 7.829.376,00
TOTAL	6989,32	\$ 182.406.627

BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO

APORTE ANUAL PRIVADOS	3620,98	\$ 94.500.000	aporte mensual privados	\$ 7.875.000
TOTAL INVERSIÓN INICIAL	3368,34	\$ 87.906.627		

Para el cálculo de capacidad de carga del Club Deportivo, se hizo un estimativo según la cantidad de horas máximas de uso tanto de las máquinas del gimnasio como de las canchas, enmarcándolas en un total de 24 días laborales (descontando 4 lunes al mes). Se define que el gimnasio de un total de 336 horas mensuales (14 horas diarias por 24 días al mes), puede recibir como máximo a 28 personas por hora acorde a las máquinas disponibles. Para llevarlo a un uso continuo, se define una ocupación del 20% los primeros 5 años, considerando que es probable que dicha cifra fluctúe hacia arriba por la buena ubicación del complejo y una eventual difusión expedita.

Para el caso de las canchas, se contempla un total de 2016 horas de uso en total al mes (336 horas por 6 canchas en total). Al igual que el gimnasio, su ocupación se lleva al 20% por los primeros 5 años, con valores diferidos entre los días de semana y fin de semana.

La utilización de otros espacios como la cafetería contemplan insumos y personal externo, porque será un espacio arrendado a alguna concesión de casino para su mantención. En lo que respecta a la participación de socios, se fijó un precio anual y semestral para su abono, muy por debajo de lo que se cobra en los referentes estudiados con anterioridad. Con ello se pretende fidelizar la incorporación de socios estables que vaya aumentando con el tiempo.

Para el cálculo de horas se contempla apartar 32 horas mensuales para los colegios municipalizados de Recoleta, como lo exigía la licitación primitiva, para lo cual se asume un costo mensual. En caso de que surja el interés de colegios municipalizados por utilizar el Club Deportivo independiente de las 32 horas gratuitas, se puede buscar dicho financiamiento en el Fondeporte del IND, para que éste provea a los niños tanto de equipamiento deportivo como con el pago de las horas de uso del gimnasio o las canchas, por lo que no se contempla en el cálculo.

Por 5 primeros años

ARRIENDOS PARTICULARES	HORAS MES	PRECIO (\$)	PERSONAS	TOTAL (\$)
Gimnasio capacidad al 20%	68	1000	6	408000
6 Canchas (semana 8:00 a 22:00) capacidad al 20%	269	8000	-	2152000
6 Canchas (fin de semana 8:00 a 22:00) capacidad al 20%	135	15000	-	2025000
Arriendo Casino (Empresa ext).	-	1000000	-	1000000
Miembros (año)	-	120000	20	2400000
Miembros (semestral)	-	72000	40	2880000
TOTAL				\$ 10.865.000
			UF	416,32

32 HRS OBLIGATORIAS AL MES COLEGIOS / VALOR >>> 28 NIÑOS X \$1000 X 32 HRS \$ 896.000

EGRESOS MENSUALES	UF	PRECIO (\$)
Pago sueldos	230	\$ 6.002.522
Mantención	50	\$ 1.304.896
Pago Insumos	100	\$ 2.609.792
Horas obligatorias para colegios	34,33	\$ 896.000
TOTAL	414,33	\$ 10.813.210

ESTADO DE RESULTADOS	UF	PRECIO (\$)
Ingresos Mensuales	552,42	\$ 14.417.000
INVERSION	3368,34	\$ 87.906.627
Egresos Mensuales	414,33	\$ 10.813.210
TOTAL	-3230,25	-\$ 84.302.836

Para el presente modelo de negocio, se contempla aumentar la carga de ocupación de las canchas y el gimnasio a un 40% a partir del año 5 de funcionamiento. Asimismo, con ello aumenta el valor de la cuota anual y semestral para los socios, junto con el inicio del arriendo de las instalaciones para colegios privados que se interesen en usar las instalaciones.

POST año 5

ARRIENDOS PARTICULARES	HORAS MES	PRECIO (\$)	PERSONAS	TOTAL (\$)
Gimnasio capacidad al 40%	135	3000	12	4860000
6 Canchas (semana 8:00 a 22:00) capacidad al 40%	538	15000	-	8070000
6 Canchas (fin de semana 8:00 a 22:00) capacidad al 40%	267	22500	-	6007500
Arriendo Casino (Empresa ext).	-	1500000	-	1500000
Miembros (año)	-	140000	30	4200000
Miembros (semestral)	-	92000	60	5520000
TOTAL				\$ 30.157.500
			UF	1155,55

ARRIENDOS COLEGIOS	HORAS MES	PRECIO (\$)	PERSONAS	TOTAL (\$)
Gimnasio (horas valle semana) capacidad al 30%	48	500	28	672000
Canchas (horas valle semana) capacidad al 30%	288	10000	-	2880000
TOTAL				\$ 3.552.000
			UF	136,10

INGRESOS TOTALES POST AÑO 5 (Privado y Colegios)

UF 1122,73

\$ 29.301.000

EGRESOS MENSUALES POST AÑO 5	UF	PRECIO (\$)
Pago sueldos	300	\$ 7.829.376
Mantención	100	\$ 2.609.792
Pago Insumos	150	\$ 3.914.688
Horas obligatorias para colegios	34,33	\$ 896.000
TOTAL	584,332238	\$ 15.249.856

PROYECCION SIMPLE A 20 AÑOS

PERIODO	INVERSION	INGRESOS Operación Anual	APORTE Privados Anual	COSTOS Mantenión Anual	COSTOS Pago Concesión Anual (mínimo 1.419 UF)	TOTAL	Flujos Futuros
0	\$ 87.906.627	-\$ 87.906.627				-\$ 87.906.627	
1		\$ 173.004.000	\$ 94.500.000	\$ 129.758.515	\$ 37.032.948	\$ 100.712.536	\$ 89.921.907
2		\$ 173.004.000	\$ 94.500.000	\$ 129.758.515	\$ 37.032.948	\$ 100.712.536	\$ 80.287.417
3		\$ 173.004.000	\$ 94.500.000	\$ 129.758.515	\$ 37.032.948	\$ 100.712.536	\$ 71.685.194
4		\$ 173.004.000	\$ 94.500.000	\$ 129.758.515	\$ 37.032.948	\$ 100.712.536	\$ 64.004.638
5		\$ 173.004.000	\$ 94.500.000	\$ 129.758.515	\$ 37.032.948	\$ 100.712.536	\$ 57.146.998
6		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 141.341.358
7		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 126.197.641
8		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 112.676.466
9		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 100.603.987
10		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 89.824.988
11		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 80.200.883
12		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 71.607.931
13		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 63.935.653
14		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 57.085.404
15		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 50.969.111
16		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 45.508.135
17		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 40.632.263
18		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 36.278.806
19		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 32.391.791
20		\$ 404.514.000	\$ 94.500.000	\$ 182.998.272	\$ 37.032.948	\$ 278.982.780	\$ 28.921.242

VAN	\$ 1.353.315.187	\$ 51.855,29 UF
TIR ANUAL	1,19	

Supuestos:

Tasa de descuento

12%

-Proyectado a 20 años.

-Luego del año 5, asumimos un aumento lineal de precios y de gente que asiste al gimnasio por popularidad del mismo, además aumentan los egresos mensuales.

-Se asume membresía anual y semestral con distintos precios. Éstos también aumentan luego del año 5.

15 **CONCLUSIONES**

Luego de llevar a cabo la evaluación de la ejecución de un Centro Deportivo a través de una concesión en un Bien Nacional de Uso Público, se pueden sacar una serie de conclusiones asociadas a dicho modelo de negocio. Si bien el negocio en esta oportunidad no parece ser de lo más rentable económicamente, tiene otras ganancias que se explicarán a continuación a través de las interrogantes planteadas al comienzo de este informe.

¿Las concesiones deportivas en terrenos públicos son realmente un negocio rentable?

Por lejos la concesión deportiva se sitúa como un negocio rentable en cuanto al desarrollo del capital social. El concepto del Centro Deportivo sin fines de lucro, representa una figura sostenible en el tiempo que posibilita el despertar de un polo de desarrollo que involucra tanto a la ciudad como al habitante, donde se rentabiliza un producto de calidad a disposición de todos.

Por otro lado, el desarrollo de lugares de esparcimiento en medio de la ciudad hacen posible la consolidación de una marca, que a futuro puede significar la instalación de nuevos centros que aporten desarrollo para el sector en que se emplacen y sean una posible oportunidad de empleo.

En el caso particular de la concesión deportiva en el terreno del ex Sporting Bellavista, su desarrollo implica la recuperación de un espacio que le pertenece a la ciudad, para que de una vez por todas destaque como la puerta de acceso a la comuna de Recoleta. A su vez, representa un lugar de inclusión social dentro del cual privados y residentes pueden coexistir.

¿Se puede llegar a desarrollar un centro deportivo que incluya a sectores vulnerables sin sacrificar la rentabilidad del mismo?

El desarrollo de un centro deportivo inclusivo es posible. La incorporación de sectores vulnerables de la ciudad en la programación del Club Deportivo puede verse complementado con el ingreso de socios que sí paguen membresía y mensualidades. Si

el ejercicio se hubiese centrado en desarrollar un Club pensado sólo en socios que paguen mensualidad, el futuro de las canchas sería muy parecido al modelo desarrollado por el International Tennis Club, donde las canchas eran para uso exclusivo de algunos pocos, sin estar muy consciente del desarrollo de la ciudad, y en especial de las políticas públicas con respecto a la vida sana y en comunidad.

Además de acercar la brecha entre 2 realidades, la ocupación del espacio deportivo por diversos sectores de la sociedad puede ser un mecanismo capaz de combatir la segregación, y a su vez podría servir de ejemplo para que el modelo se replique en otros barrios o ciudades.

Lo importante en la ayuda de aquellos sectores más desposeídos, es situar la mirada especialmente en los niños, que en estricto rigor son el capital semilla en donde es necesario fijar una conciencia deportiva que los acompañe incluso en su vida adulta. Con el complemento de fondos públicos como los entregados por Fondeporte es posible externalizar la colaboración hacia los niños más necesitados de la comuna, dotándolos de equipamiento deportivo como raquetas, ropa o alimentación sana.

Si bien la labor de la Corporación de Deportes de Recoleta fue recuperar el Ex Sporting para incluir especialmente a sectores vulnerables, la manera en que se abrió al público estuvo carente de mayor planificación. Según lo conversado con administrativos del lugar, el Municipio no hizo más que cortar el candado y utilizar el terreno con el mobiliario y equipamiento existente, sin implementar mayores mejoras o inversiones para la rehabilitación del lugar. Junto con ello se añade que no cuentan aún con un plan de recuperación y restauración definido para la casona.

¿Guarda alguna relación el patrimonio con la actividad deportiva? ¿De qué manera pueden relacionarse?

En primer lugar, patrimonio no siempre va ligado a un bien tangible como puede ser un automóvil o una casa, sino que puede tratarse de algo inmaterial que es propio de algo o alguien, como por ejemplo el patrimonio cultural de una ciudad. Patrimonio también puede ser toda tradición o herencia que se traspasa a alguien de manera que no se pierda en el tiempo y se mantenga viva.

Es por ello que a la larga el deporte puede llegar a constituirse como un patrimonio para las personas, para que al igual que una tradición, se proteja y se sienta en la necesidad de trasmitirla a otras personas, y en especial a las nuevas generaciones. El deporte más que existir gracias a grandes centros deportivos, debe estar presente en el ADN de las personas, de manera de que sea algo inherente al ser humano por lo cual se sienta necesidad de desarrollarlo y transmitirlo.

Profundizando en el concepto, Chile cuenta con centros deportivos que se consideran patrimonio. Uno de ellos es el Estadio Nacional construido en el año 1938, pero otro centenario es el International Sporting Club o ex Sporting Bellavista que data de 1916. Desde sus inicios tuvo un programa deportivo, por lo que el espíritu del terreno es el mismo que ha acompañado ya a varias generaciones, en donde resalta el patrimonio arquitectónico de su casona.

Sin embargo patrimonio implica cuidado y preservación, y no solo remembranza y nostalgia. Es por ello que el abordar el proyecto del Club Deportivo en el Ex Sporting Bellavista debe implicar desde un principio la planificación y desarrollo de un plan de restauración a la altura del inmueble, de manera que el deterioro del paso del tiempo no le reste más valor, y se pueda devolver el inmueble patrimonial a la ciudad.

Ventajas y Desventajas de un Modelo de Concesión

Luego de investigado el tema de las concesiones, se puede inferir que existen una serie de ventajas y desventajas asociadas al desarrollo de un modelo de concesión, las cuales se explican brevemente a continuación.

Ventajas Concesión.

- El desarrollo del modelo implica un aporte al Municipio involucrado.
- Todo negocio que se desarrolle le da dinamismo al mercado, y despierta el interés de posibles inversionistas.
- Permite mejorar la gestión de infraestructura y lograr un mantenimiento mejor de las obras que el mecanismo de inversión pública tradicional.
- Todo lo que compone la Ley de Concesiones, ya sea los contratos de concesión como el cumplimiento de los compromisos del Estado, ha generado una alta credibilidad de los financistas.

Desventajas Concesión.

- Hay que tener la precaución de diseñar bien el contrato para que no se preste para errores futuros. Las bases de la concesión deben contener una información única y clara con un estudio acabado del caso y sus variables, para evitar futuros malentendidos.
- Las inversiones que se hacen pueden no ser las indicadas, el mantenimiento de las obras puede ser deficiente, junto con los retrasos de construcción y sobrecostos son habituales. Todo radica en un estudio acabado de las condicionantes del terreno, y si el proyecto que se quiere realizar va acorde con las necesidades del contexto y el terreno.
- Parte de la planificación de las bases de licitación deben asegurar la adjudicación final del proyecto. La entrega del Ex Sporting a la Municipalidad de Recoleta es fiel reflejo de la puesta en marcha de un concurso en el cual oferentes invirtieron tiempo y dinero en el diseño de una propuesta que finalmente no fue acogida.

Como conclusión final, la presente investigación demuestra que es posible la fusión del sector público y privado para incluir a aquellos sectores más vulnerables de la sociedad e ir en su beneficio directo. Pero no se trata sólo de ir en ayuda con equipamiento deportivo o insumos, sino que la inclusión implica el involucramiento con los vecinos residentes del sector, de manera de conocer sus necesidades y a su vez plantear mejoras en la calidad de vida como lo que genera el desarrollo de un centro deportivo de calidad. Además, al trabajar en conjunto con los vecinos, se posibilita la interacción con sectores más acomodados, lo que ayudaría a acortar la brecha social existente.

La contribución social que significa el dotar de equipamiento deportivo a los vecinos puede beneficiar directamente su calidad de vida. Asimismo, representa una alternativa para situar a la comuna de Recoleta en el mapa, y de esta forma llamar la atención del sector privado para que invierta en potenciales nichos de desarrollo social presentes en la comuna. Lugares como el International Tennis Club o Sporting Bellavista, cargan con un equivocado estatus social en el cual sus instalaciones estaban pensadas sólo para los sectores acomodados capaces de cancelar las cuotas. Se vuelve necesario cambiar dicha imagen para que la convivencia de diversos sectores socioeconómicos le den dinamismo y vida al lugar.

16 **BIBLIOGRAFÍA**

Ministerio de Bienes Nacionales / Gobierno de Chile (2016). Instrumentos de Gestión. [en línea] http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1787

Vitacura Transparente / Municipalidad de Vitacura (2016). *Concesiones Territoriales*. Municipalidad Vitacura [en línea] <http://www.vitacura.cl/transparencia/>

SECPLA, Municipalidad de Vitacura (1993). *Decreto Secc. N° 1ª N 5/318*

SECPLA, Municipalidad de Vitacura (1996). *Decreto Secc. N° 1ª N 3/1700*

SECPLA, Municipalidad de Vitacura (1999). *Decreto Secc. N° 1ª N 3/1219*

SECPLA, Municipalidad de Vitacura (2007). *Decreto Secc. N° 1ª N 3/935*

Rolando Pantoja Bauzá. (1993). *Leyes administrativas sobre municipalidades*. Santiago, Chile: Editorial Jurídica de Chile.

Ramírez, Jaro (2012). *Concesión en Bien Nacional de Uso Público Ribera Sur Río Mapocho*. Memoria Tesis: Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Escuela de Postgrado.

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativa / U. de Concepción (2012). *Encuesta Nacional de Hábitos de Actividad Física y Deportes en la Población Chilena de 18 años y más*.

SECPLA, Municipalidad de Recoleta (2011). *Plan de Desarrollo Comuna de Recoleta 2011-2013*.

SECPLA, Municipalidad de Recoleta (2015). *Actualización Plan de Desarrollo Comuna de Recoleta 2015-2018*.

CONAMA / Gobierno de Chile (2002). *Áreas Verdes en el Gran Santiago. Área de Ordenamiento Territorial y Recursos Naturales*. Santiago de Chile.

Municipalidad de Recoleta (2005). *Inventario Patrimonial Ilustre Municipalidad de Recoleta - Instrumento de Conservación de Bienes Arquitectónicos Patrimoniales*.

Subsecretaría del Interior / Ministerio del Interior (2014). *Ley del Deporte N°19.712*. Última modificación 25/03/2014.

Orellana, Arturo (2015). *Índice de Calidad de Vida Urbana Ciudades Chilenas*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales: Pontificia Universidad Católica de Chile

Organización Mundial de la Salud (2010). *Recomendaciones mundiales sobre actividad física para la salud*.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2010). *Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, inmuebles y zonas de conservación histórica, zonas típicas y monumentos históricos*. DDU 240, Circular Ord. N°768.

Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda (2004). *Convenio de Colaboración Ilustre Municipalidad de Santiago y Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda*.

Engel, Eduardo (2014) *¿Concesionar o no concesionar?* Diario La Tercera Online [en línea] <http://diario.latercera.com/2014/08/10/01/contenido/reportajes/25-170596-9-concesionar-o-no-concesionar.shtml>

Gatica, Mauricio (2010). *Evolución del Sistema de Concesiones*. Gobierno de Chile.

Asociación Chilena de empresas de investigación de Mercado (2008). *Grupos Socioeconómicos*.

Instituto Nacional del Deporte (2012). *Estatuto tipo para clubes deportivos*. Res. Ex. N°1026.

17 ANEXOS

17.1 LISTADO TABLAS

Tabla 1: Sedentarismo y práctica de ejercicio físico y deporte en Chile.	22
Tabla 2: Ranking de Comunas Según Calidad de Vida	31
Tabla 3: Índice de Calidad de Vida Urbana Área Metropolitana de Santiago	32
Tabla 4: Comparación comuna de Recoleta años 2014-2015.....	33
Tabla 5: Indicadores relacionados con áreas verde para el Gran Santiago	38
Tabla 6: Recintos deportivos según dependencia - Recoleta	46
Tabla 7: Organigrama del Estado de Chile	62
Tabla 8: División Territorial de Chile.....	63

17.2 LISTADO ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Entorno Centro Deportivo Ex Sporting Bellavista	7
Ilustración 2: Programa actual canchas Ex Sporting Bellavista	13
Ilustración 3: Elevaciones Casona Ex Sporting Bellavista.....	14
Ilustración 4: Comuna de Recoleta.....	37
Ilustración 5: Distribución de la densidad de las áreas verdes en el Gran Santiago.....	39
Ilustración 6: Plano Comunal de Áreas Verdes de Recoleta.....	40
Ilustración 7: Áreas Verdes Macrozona 6 de Recoleta	41
Ilustración 8: Trazado y avance proyecto Mapocho 42k.....	42
Ilustración 9: Panorámica Explanada de los Mercados Mapocho - La Chimba	44
Ilustración 10: Planta General Explanada de los Mercados Mapocho - La Chimba.....	44
Ilustración 11: Vinculación Proyectos Mapocho 42k, Explanada de los Mercados y Club Deportivo.....	45
Ilustración 12: Equipamiento Deportivo Recoleta	48
Ilustración 13: Zonas de Conservación Histórica de Recoleta.....	56
Ilustración 14: Inmuebles de Conservación Histórica de Recoleta	57
Ilustración 15: Programa Ciudad Deportiva de Iván Zamorano	77
Ilustración 16: Instalaciones Ciudad Deportiva Iván Zamorano.....	79
Ilustración 17: Planta de Primer Piso y Portería Acceso Casona Ex Sporting	95
Ilustración 18: Planta de Primer Piso Casona Ex Sporting.....	96
Ilustración 19: Planta Segundo Piso Casona Ex Sporting	97
Ilustración 20: Planta Zócalo Casona Ex Sporting.....	98
Ilustración 21: Planta Primer Piso Casona Ex Sporting	99

17.3 LISTADO IMÁGENES

Imagen 1: Inauguración Complejo Deportivo Bellavista de Recoleta	12
Imagen 2: Canchas International Tennis Club (Sporting Bellavista), Año 1923	16
Imagen 3: Hábitos deportivos en el mundo	21
Imagen 4: Casona International Tennis Club, Ex Sporting Bellavista	58
Imagen 5: Contexto actual terreno ex Sporting Bellavista	60
Imagen 6: Desalojo Canchas International Tennis Club	61
Imagen 7: Estado Actual International Tennis Club, Julio de 2016	61
Imagen 8: Gimnasio Balthus	73
Imagen 9: Instalaciones Gimnasio Balthus	76
Imagen 10: Estado Actual Complejo Deportivo Bellavista de Recoleta	81
Imagen 11: Canchas Club de Tenis Municipal de Santiago	83
Imagen 12: Club Santiago Lawn Tennis Club	84
Imagen 13: Canchas e ingreso Santiago Lawn Tennis Club, Parque O'Higgins	85
Imagen 14: Paleta Publicitaria, Antena de Celular y Publicidad en Canchas	103