REVISTA DE
URBANISMO
ISSN 0717-5051
http://revistaurbanismo.uchile.cl

Revista de Urbanismo N°32 – Enero - Junio de 2015
Departamento de Urbanismo – FAU - Universidad de Chile

El proyecto urbano "La Chimba" Antofagasta, aciertos y retos pendientes

"La Chimba" Project, Antofagasta: success and pending challenges

Gino Pérez Lancelotti

Filiación
Universidad Católica del Norte, Antofagasta, Chile
E mail: gperez@ucn.cl

Primera versión recibida en: 25 de mayo, 2015
Última versión recibida en: 25 de junio, 2015

Resumen:

En el año 1997, la Dirección de Proyectos Urbanos del MINVU, conjuntamente con el Municipio de Antofagasta y el Ministerio de Bienes Nacionales, iniciaron el diseño del Plan Seccional La Chimba, cuyo objetivo fue trabajar la planificación de forma ordenada y coherente en 417 ha de terrenos Fiscales en el sector norte costero de la ciudad. Este Plan Seccional propuso una nueva forma de proyectar el crecimiento de la ciudad, poniendo énfasis en la conectividad del proyecto, considerando estacionamientos y vías bidireccionales, con una propuesta de zonificación de usos mixtos, incluyendo sectores para equipamientos y parques urbanos, acompañado con una imagen de ciudad mediante maquetas e infografías del proyecto.

Una de los desafíos más importantes fue la puesta en marcha y aplicación de Herramientas de Gestión Urbana, que para esos años, fueron bastante innovadoras.

Casi 20 años después, se observan sus aciertos y sus errores y se concluye que el proyecto comenzó en su desarrollo pero posteriormente se detuvo por cambio de políticas urbanas y de gestión urbanística

Palabras clave
Urbanismo; planificación urbana; proyectos urbanos; La Chimba; Antofagasta

Abstract.
In 1997, the Urban Project Department of the Chilean Ministry of Housing in cooperation with Antofagasta local government and the Land Ministry began the making of a development plan for an unused area in the northern tip of the city known as La Chimba. The aim of the plan was to ensure a methodical and coherent planning of 417 hectares of land belonging to the State. This plan proposed a new way of projecting the growth of the city, with a special emphasis in the connectivity of the project, considering car parking and bi-directional routes as well as proposing a mix zoning use, including equipment areas, urban parks, accompanied by a policy of image change of an area up to then seen a derelict as is reveled in scale models and plans of the project. One of the most important challenges of the project was to implement innovative urban management tools. Ten years after some successful decisions and mistakes can be identified. The project was implemented but due to urban development policies changes other similar projects have not been implemented since.

Keywords
Urbanism; urban planning; urban project; La Chimba; Antofagasta

Sumario

Introducción

1 Intervenciones SERVIU periodo 1976-2002.

2 El plan seccional La Chimba 1999-2001

3 Estrategia de financiamiento para la macro urbanización.

4 Implementación Proyectos Habitacionales Seccional la Chimba. Proyecto condicionado y prefiguración urbana

5 Puesta en marcha de la ley de Financiamiento Urbano compartido

6 Conclusiones.

Bibliografía

Introducción

La necesidad de planificar los crecimientos por expansión que se estaban dando hacia el sector norte de la ciudad, tiene su origen en varios hechos urbanos muy relevantes.

Por un lado, a finales de los años 90, se estaba trabajando en la actualización del plan regulador de la ciudad que proponía áreas de extensión urbana hacia el sector norte de la ciudad de Antofagasta incorporando un total de 2500 ha para uso urbano. Por otro lado, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su servicio regional de vivienda y urbanización el SERVIU, venían implementando desde el año 1976, una serie de proyectos habitacionales en el sector norte alto de la Ciudad, mediante una sumatoria de loteos, en terrenos principalmente fiscales.

En ese entonces, no existía una oferta de terrenos para viviendas con subsidios orientados a los estratos medios, elevando el precio de las viviendas en la ciudad y por supuesto el valor de los terrenos que tenían buena accesibilidad a la zona central.

En ese contexto, es que surge la idea de desarrollar el Proyecto Urbano La Chimba, una planificación integral del sector norte costero de la ciudad, que tenía como característica el ser un terreno fiscal con una leve pendiente de cerro a mar, con una península en su borde costero y una playa.

Este Plan Proyecto[1], contempló desde la planificación del sector mediante la figura de un Plan Seccional como instrumento de planificación, hasta el desarrollo acotado de una parte mediante el uso de "planos de loteos" para lograr los estudios de ingeniería para su urbanización junto con los diseños de los parques urbanos según la ley general de urbanismo y construcciones, y el diseño de tipologías edificatorias y prefiguraciones urbanas a la escala de las manzana definiendo desde ya su tipología y morfología. En este sentido, el Proyecto Urbano la Chimba se pensó bajo ciertos criterios que tenían como objetivo detonar la implementación y ejecución del proyecto a través del desarrollo de una parte de éste, no se tenía la pretensión de desarrollar todo el Plan, sino más bien operar a través del concepto de "escala de intervención" más que de "tamaño de la operación", según el pensamiento de Manuel Sola–Morales;"una cosa es el tamaño de un

1 Han Meyer, profesor de diseño urbano de la universidad de Delf Holanda, hace referencia a este término, práctica que alcanzó su mayor expresión en las transformaciones urbanas realizadas en Barcelona en la década de los 80 de la mano del arquitecto catalán Oriol Bohigas. Este nuevo enfoque rechazó la planificación integral de una ciudad o de una gran zona urbana proclamando en su lugar el Proyecto Urbano como enfoque unificador del diseño de la ciudad. Se refiere al diseño de un proyecto limitado en el espacio y el tiempo que ocupaba el primer plano en la relación del tejido construido y el espacio abierto.

proyecto, el tamaño de una operación urbanística, tamaño físico, ha, metros cuadrados, población, y otra es la escala de la intervención".

1 Intervenciones SERVIU periodo 1976-2002.

Los programas habitacionales del Estado se han concentrado, principalmente, en el sector norte alto de la ciudad de Antofagasta. En el año 1976 desde la creación del SERVIU a través del decreto de Ley N°1.305, donde se establece entre otros la fusión de la CORVI, CORHABIT, COU y CORMU[2], los programas habitacionales del Ministerio se han focalizado en generar básicamente viviendas unifamiliares de uno y dos pisos, salvo algunos ejemplos de viviendas en altura que se implementaron en los años ochenta sin mucho éxito, como es el caso del conjunto habitacional Jorge Alessandri, conocida con el nombre de "Los Nichos" en Antofagasta, con espacios habitables muy reducidos y con gran hacinamiento. Tanto en el caso de crecimiento por extensión y densificación, se postergaron los objetivos urbanísticos de estas intervenciones, y se proyectaron conjuntos de viviendas en base a loteos que se agregaban en función de la demanda habitacional.

Precisamente en el sector de la Bonilla y Juan Pablo II de Antofagasta, se observa en los últimos 39 años una gran cantidad de estos programas habitacionales de forma aditiva sin una planificación integral. Los efectos visibles son una ciudad fragmentada, sin continuidad espacial urbana y segregada al reunir en un solo sector de la ciudad una población creciente de estratos medios bajos y bajos, con los consecuentes impactos en problemas de orden social, baja calidad de los equipamientos vecinales y áreas verdes en su mayoría sin consolidarse. Complementariamente, se agudizan las dificultades de continuidad vial, falta de pavimentación y de estacionamientos y una densificación que alcanza a 90 viviendas unifamiliares por ha (450 habitantes/ha de uno y dos pisos que ahogan las pequeñas manzanas propias del loteo generando a la fecha una imagen de ciudad desarticulada y caótica.

Las estrategias gubernamentales pasadas priorizaban la reducción del déficit habitacional postergando los equipamientos, la macro urbanización y la generación de espacios públicos, áreas verdes y parques urbanos. En algún momento incluso se llegaron a entregar viviendas con calles sin pavimentar. Este proceso tendría un punto de inflexión con la Planificación e implementación del Plan Seccional la Chimba el año 2002, donde se lograron incorporar 245 viviendas entre las 600 y 950 UF y 1500 viviendas cuyos valores eran de 1000 a 2500 UF.

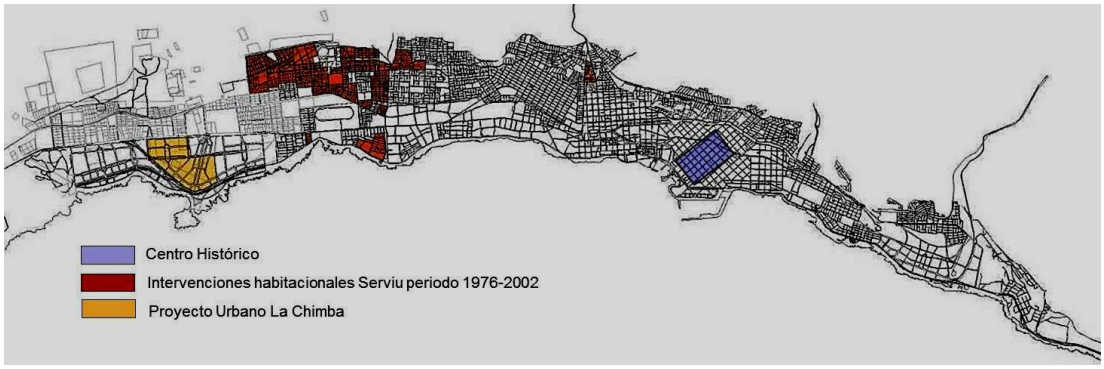

Fig. 1 Periodo de desarrollo programas habitacionales SERVIU en Antofagasta año 1976-2002
Fte.: DPU MINVU 2002

2 En el artículo, la trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI), Beatriz Aguirre y Salim Rabí, explican la creación de las 12 Secretarias Regionales Ministeriales, y la fusión de las corporaciones con la creación del SERVIU, tendiente a descentralizar territorialmente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

2 El plan seccional La Chimba 1999-2001

La Dirección de Proyectos Urbanos del MINVU, DPU[3], conjuntamente con el Municipio de Antofagasta y el Ministerio de Bienes Nacionales, comenzaron el año 1999 la elaboración del Plan Seccional La Chimba, tendiente a generar un esfuerzo conjunto de planificación de forma ordenada, coherente y sustentable para 417 ha de terrenos fiscales en el sector norte costero de la ciudad de Antofagasta. Este Instrumento de Planificación Territorial actualmente se encuentra incorporado al Plan Regulador Comunal vigente desde el año 2001.

La propuesta innovadora de dicho Plan Seccional fue una nueva forma de proyectar la ciudad, mediante una estructuración física y funcional que proponía conectar trasversalmente la ciudad alta con la baja y llevar ambas a la orilla del mar. Finalmente, el plan propuso tres zonas frente a la costa con características de preservación y de fomento del uso turístico. El proyecto, contempló avenidas principales y vías secundarias articuladas por grandes parques urbanos. La propuesta viaria consideró perfiles con estacionamientos y vías bidireccionales, con rotondas a nivel y algunos pasos viales subterráneos mejorando la fluidez en los recorridos vehiculares.

En la propuesta para la zonificación, se propuso usos mixtos y de mayor densidad asociados al gran parque central, tomando en cuenta lo propuesto por el Plan Regulador de la ciudad en cuento a generar verdaderos corredores urbanos en el sentido este oeste o de cerro a mar conocidos como "Transeptos Urbanos"[4].

También se diseñó un sistema de iluminación del espacio público sin cables aéreos, parques menores y áreas de equipamiento a la escala de barrio que serían desarrollados posteriormente por el Municipio.

Fig. 2 Propuesta de zonificación trazado vial del Plan Seccional La Chimba 1999-2001
Fte.: DPU MINVU 2002

3 La Dirección de Proyectos Urbanos del MINVU se crea en el año 1997 en el Gobierno de Eduardo Frei, con la intención que el "Estado pasara a liderar la materialización de grandes proyectos urbanos que habían estado largo tiempo en la agenda pública. Estos proyectos requerían contar con una unidad de asesoría y gestión, que se responsabilizara de coordinar y dirigir las múltiples acciones que debía realizar el Estado a través de diversos organismos. Para ello se creó la Dirección de Proyectos Urbanos (DPU)".
4 La idea de los transeptos urbanos, tiene su origen en un estudio sobre el crecimiento norte de la ciudad de Antofagasta (Mancilla y Hun, 1997), basado en conceptos de la antropología, fue utilizado como idea fuerza en la modificación del plan regulador del año 2001.

También se generaron zonas para equipamientos a escala tanto comunal como local deforma equidistante y equilibrada integrados dentro de la imagen objetivo del conjunto diseñado. Adicionalmente, se propuso en la Ordenanza del Plan Seccional, trabajar con todas las redes de corrientes débiles y de electricidad en forma subterránea, aspecto que no fue fácil de implementar debido que aumentaba los costos de la ejecución pero que logró una mejora sustancial en la imagen del espacio público del sector.

Una de las operaciones urbanas más importantes y complejas una vez aprobado este Instrumento de planificación territorial, fue lograr la implementación posterior del mismo. El mayor desafío que enfrentó este proyecto, fue pasar de un listado de acciones financieras que incorporaba en ese entonces la memoria del Plan Seccional, a la ejecución de un Proyecto Urbano más concreto en el mediano plazo. Es sabido que los Planes Seccionales, son instrumentos que pueden operar a diferentes escalas, normando grandes extensiones de territorio, como a escalas más pequeñas, detallando las tipologías y las vialidades, por ejemplo, a la escala de un barrio ya consolidado, incorporando generalmente una imagen o idea tridimensional de la ciudad que se desea para ese sector. Esto se expresa generalmente con una maqueta física de la propuesta.

Para comenzar con la implementación de este proyecto, se seleccionó una primera etapa de 95 ha de terrenos fiscales, con la intención de urbanizar una parte del Plan con los estudios de ingenierías para las nuevas calles proyectadas como también la infraestructura sanitaria y la iluminación del espacio público. Para concretar lo anterior, se utilizó la figura del Plano de Loteo.

El financiamiento para toda esta operación, fue con fondos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Estos proyectos incluyeron también el diseño de dos parques urbanos propuestos por el plan seccional, que debían posteriormente ejecutarse con fondos del FNDR fondo nacional de desarrollo regional, utilizando la glosa ejecución de parques urbanos. Lamentablemente esa posibilidad fue desechada al cambiar las políticas urbanas, con lo cual la segunda alternativa que se tenía pensada era a través del presupuesto Municipal, cuestión que no se pudo concretar, debido al fallecimiento del Alcalde Pedro Araya y al cambio en las políticas urbanas de la nueva administración municipal.

3 Estrategia de financiamiento para la macro urbanización.

La estrategia usada para ejecutar tanto las obras como la urbanización de una primera etapa del Seccional la Chimba, fue un Convenio de Programación entre el MINVU, Bienes Nacionales, Gobierno Regional y MOP.

Mientras el Ministerio de Hacienda financiaba las obras, por un total de 2100 millones de pesos, las otras instituciones se comprometían a restituir los fondos una vez ocurrida la venta de terrenos macro urbanizados por parte del SERVIU, apostando a que los terrenos aumentarían su plusvalía.

En específico, el acuerdo entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo con el Ministerio de Bienes Nacionales, consistió en primer lugar, el traspaso de las 95,79 ha por parte de BBNN al SERVIU, entidad que llamaría a las licitaciones para la ejecuciones de las obras.

En segundo lugar, el MINVU a través del SERVIU, llamaría a la venta de terrenos macro urbanizados para generar los flujos de efectivos para el reembolso del crédito al Ministerio de Hacienda. Por último, una vez devueltos los terrenos macro urbanizados restantes al Ministerio de Bienes Nacionales, este debía traspasar al SERVIU 24,14 ha de terrenos macro urbanizados en la misma zona para asegurar por parte del MINVU, la integración social en el proyecto

De esta forma el ministerio de Bienes Nacionales se quedaría con el resto de los lotes macro urbanizados para cumplir con sus propias metas sectoriales

Según el MINVU, este proyecto debía generar "beneficios sociales" como consecuencia de la reducción del déficit habitacional que se esperaba lograr. Además, la generación de nuevos espacios públicos y urbanización para la comunidad, fueron motivos suficientes para que el Estado estuviera dispuesto a respaldaron la gestión financiera de este proyecto.

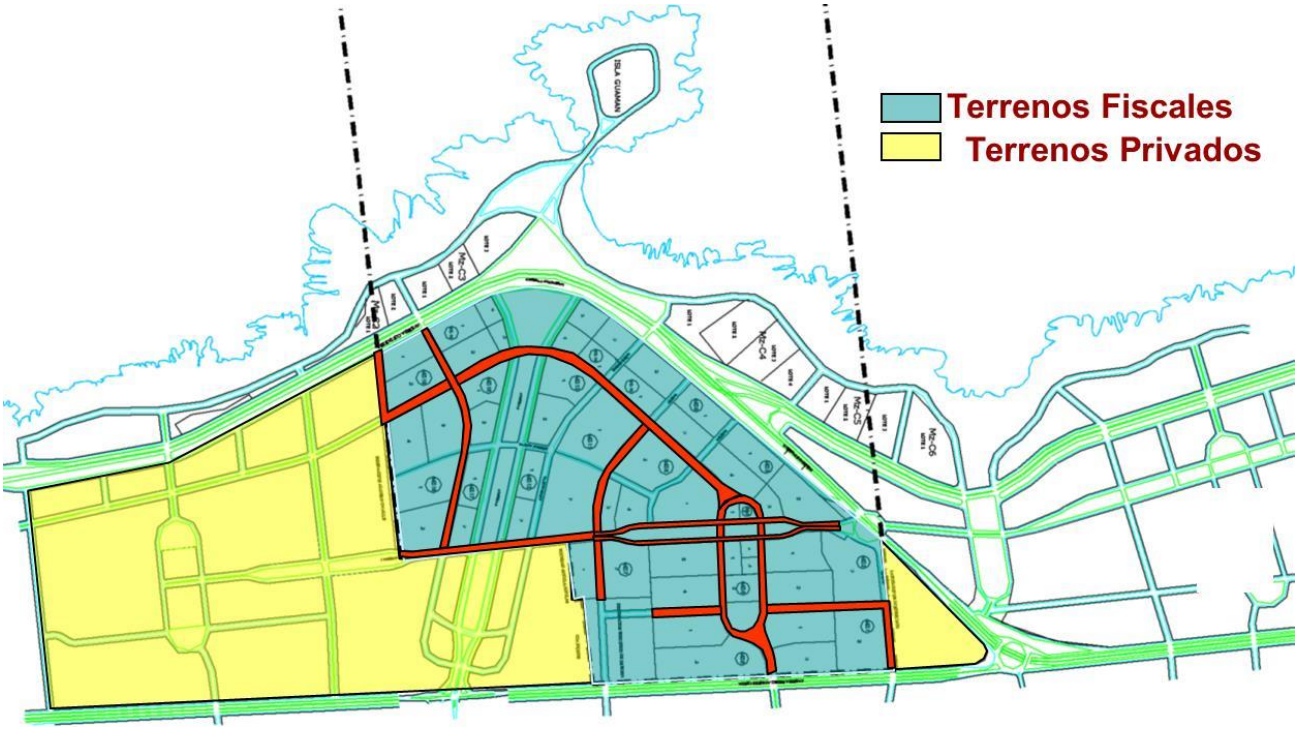

Fig. 3 Primera etapa de desarrollo Macro urbanización del proyecto urbano la chimba 2001-2002
Fte.: DPU MINVU 2002.

Una vez ejecutadas las obras de macro urbanización, y contando ya con terrenos con una mayor plusvalía, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través del SERVIU, encargaron a la DPU MINVU, un estudio de tendencia inmobiliaria para la ciudad de Antofagasta, con la intención de promocionar la oferta de terrenos macro urbanizados a licitar.

En este mismo sentido, se llevaron a cabo dos lanzamientos oficiales de ofertas de terrenos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, uno en Antofagasta y otro en Santiago, con la participación activa de la Cámara Chilena de la Construcción.

Hay que recordar que durante el año 2001, nuestro país atravesaba por una crisis económica que tenía paralizadas a las empresas constructoras, por lo cual las estrategias de estudios y de marketing eran muy necesarias para ofrecer una mayor seguridad a los inversionistas y alentarlos a comprar los terrenos en la Chimba.

Finalmente, se lograron concretar un total de tres licitaciones de terrenos destinados a usos habitacionales que cubrirían los tramos de 1100 UF hacia arriba. en los lotes traspasados por Bienes Nacionales, dos de estas se realizaron durante el año 2001 y la tercera en marzo del 2002. El valor mínimo de los lotes ofertados, fluctuaban entre las 0,45 a 0,5 Uf/m2. Los lotes tenían una superficie entre 1 y 2 ha.

Fig. 4 Prospecto de marketing para motivar la venta de terrenos
Fte.: Prospecto proyecto La Chimba, 2001

Manzanas	Lotes	Valor de venta final UF m2
1	1	0,67
	3	0,67
2	1	0,67
	2	0,67
	3	0,67
5	1	0,6
	2	0,6
	3	0,6
6	2	0,6
7	1	0,6

Tabla 1 Valor de venta final de lotes licitados
Fte.: Elaboración propia

La venta de 19,93 ha de terrenos macro urbanizados, lograron su propósito final que fue regresar el préstamo al Ministerio de Hacienda. En efecto, los ingresos por ventas de terrenos superaron el monto adeudado se recaudaron 2300 millones de pesos. Los 200 millones de pesos restantes, se reinvirtieron en la ejecución de obras de urbanización en el mismo proyecto.

En este sentido, podemos decir que la operación fue exitosa, y es una muestra de que un proyecto urbano puede autofinanciar a un costo cero mediante la generación de plusvalías de terrenos fiscales de los cuales se obtiene provecho para el beneficio del mismo proyecto, en este caso, la macro urbanización de una primera etapa del Plan.

Fig. 5 Obras de urbanización existentes, canalización subterránea eléctrica, aceras y calzadas
Fte.: Elaboración propia 2013

Junto con esta modalidad de financiamiento de las obras dentro del desarrollo y gestión del proyecto urbano la Chimba, se utilizaron además otras herramientas innovadoras de gestión que no tenían precedente en la región, como por ejemplo, las licitaciones condicionadas en base a prefiguraciones urbanas, tendientes a desarrollar proyectos habitacionales integrales y coherentes mediante loteos públicos con sus respectivas áreas verdes y de equipamientos, las cuales se darán a conocer con mayor detalle en el siguiente capítulo.

4 Implementación Proyectos Habitacionales Seccional la Chimba. Proyecto condicionado y prefiguración urbana

La siguiente etapa de implementación del Proyecto La Chimba, contempló la gestión de

iniciativas de inversión privada para lograr la aplicabilidad en el sector de subsidios nuevos básicos y unificados en parte de los terrenos traspasados al SERVIU, motivando de esta manera la consolidación habitacional del sector y la integración social en el proyecto.

Los proyectos habitacionales privados que se desarrollaron a partir del 2002 en los terrenos adquiridos por diversas empresas constructoras en las tres licitaciones anteriores, cubrían tramos de viviendas entre las 1150 UF a las 2500 UF quedando sin atención los tramos subsidiados por el Estado, de tramos 600 UF a 1000 UF.

Para enfrentar esta licitación, fue necesario elaborar un estudio de tendencias del mercado inmobiliario de la ciudad y realizar además una evaluación económica de los proyectos habitacionales que señalara el punto de equilibrio de costos – beneficios para un privado, para determinar cuál era el valor económicamente rentable o atractivo para un privado, con el inconveniente además de la restricción que debía asegurarse el mix social de viviendas.

Es así como en el año 2003, una vez concluida la primera etapa de macro urbanización del Seccional, se elabora la licitación pública en los terrenos traspasados al SERVIU, específicamente en 2,9 has según el citado Convenio de Programación, denominado "Proyecto Condicionado" en el sentido que los licitantes debían ofertar un porcentaje de viviendas correspondientes a subsidios entre los tramos de las 600UF a las 950 UF.

Además se entregó una prefiguración urbana o imagen urbana para el sector que incluía una planta de conjunto en base a loteo descartando la tipología de "condominio", donde se

especificaba el tipo de agrupamiento, la continuidad de las calles, emplazamiento de las áreas verdes y equipamientos, para evitar la segmentación de las áreas verdes que suelen terminar en retazos sin uso o inconclusos. Sin embargo, las empresas participantes en la licitación, podían mejorar su oferta con diseños urbanos que aportaran mayor valor a la idea de barrio prefigurada.

Fig. 6 Prefiguración urbana y tipológica primera etapa de intervención social
Fte.: DPU MINVU 2003.

Para poder evaluar las ofertas, se adoptaron tres criterios de discriminación entre oferentes: oferta económica, tipología de vivienda ofertada (metros cuadrados, terminaciones, potencialidades, techumbre entre otros) y finalmente propuesta urbana (pavimento, iluminación, % de áreas verdes, diseño de las mismas, el tipo de agrupamiento, la conectividad, y concordancia con la prefiguración urbana).

Fig. 7 Resultado de la primera licitación condicionada con prefiguración urbana
Fte.: DPU MINVU2004.

Licitación condicionada de 2,9 ha a 0,45 UF / m2

Cantidad de viviendas ejecutadas	Precio de vivienda
69	600 U.F.
85	750 U.F.
91	900 U.F.
Total: 245	

Tabla 2 Total de viviendas y mixtura de precios de viviendas
Fte.: elaboración propia.

5 Puesta en marcha de la ley de Financiamiento Urbano compartido

Dentro de las nuevas herramientas de gestión urbana que se utilizaron en el proyecto la Chimba, la más innovadora fue la puesta en marcha de la nueva ley de Financiamiento Urbano Compartido[5], la cual buscó generar un acuerdo público y privado para desarrollar obras urbanas mediante prestaciones y contraprestaciones y que logró concretar mediante una licitación pública realizada por el SERVIU en el Seccional la Chimba.

Por tanto, uno de los objetivos del SERVIU en la implementación del Seccional La Chimba fue adicionalmente a la ejecución de viviendas, la construcción de un Parque Urbano equipado con lugares de juegos, variados mobiliarios urbanos y zonas de áreas verdes, obras de urbanización anexas y estudios de urbanización para las áreas contiguas hacia el sector norte, con la finalidad de seguir implementando a futuro el proyecto la chimba.

Para la factibilidad económica de dicho proyecto, se comenzó a utilizar desde el año 2004 la Ley de Financiamiento Urbano Compartido, que permitió operar en un plano de optimización de recursos, eficiencia y equivalencia, enajenando un inmueble fiscal recibiendo a cambio una prestación en obras urbanas.

Fig. 8 Diseño del Parque Rica Aventura, mobiliario urbano, pavimentos de colores, y áreas verdes
Fte.: DPU MINVU 2004

5 La Ley N°19.865, FUC Ley de Financiamiento Urbano Compartido, fue promulgada el año 2005 y la primera aplicación se realizó en el proyecto la Chimba de Antofagasta. Esta ley se basa en las experiencias de concesiones del MOP, y se aprueba precisamente para que los Municipios y el SERVIU puedan permutar obras urbanas por terrenos fiscales.

En la práctica, dos las licitaciones públicas se difundieron, una de estas licitaciones mediante el sistema de Financiamiento Urbano Compartido motivando así la participación de las empresas privadas en la ejecución de obras urbanas, mientras que la otra licitación de terrenos, tenía como objetivo incorporar viviendas de 500 UF, mediante la construcción de viviendas de mediana densidad, bloques de cinco pisos de departamentos.

La primera de estas licitaciones fue un desafío tanto para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo como para la Cámara Chilena de la Construcción, al convertirse en el primer intento por aplicar esta nueva herramienta de gestión para el financiamiento de obras urbanas en Chile.

La prestación o las acciones que debían ofertar las empresas participantes en la licitación, era la ejecución de una primera etapa del Parque Rica Aventura y la entrega de un estudio de macro urbanización del sector norte del Seccional la Chimba. Por su parte el SERVIU ponía en licitación pública en contraprestación un terreno de 3,1 ha, terreno urbanizado y normado por el Seccional La Chimba, para desarrollos preferentemente inmobiliarios.

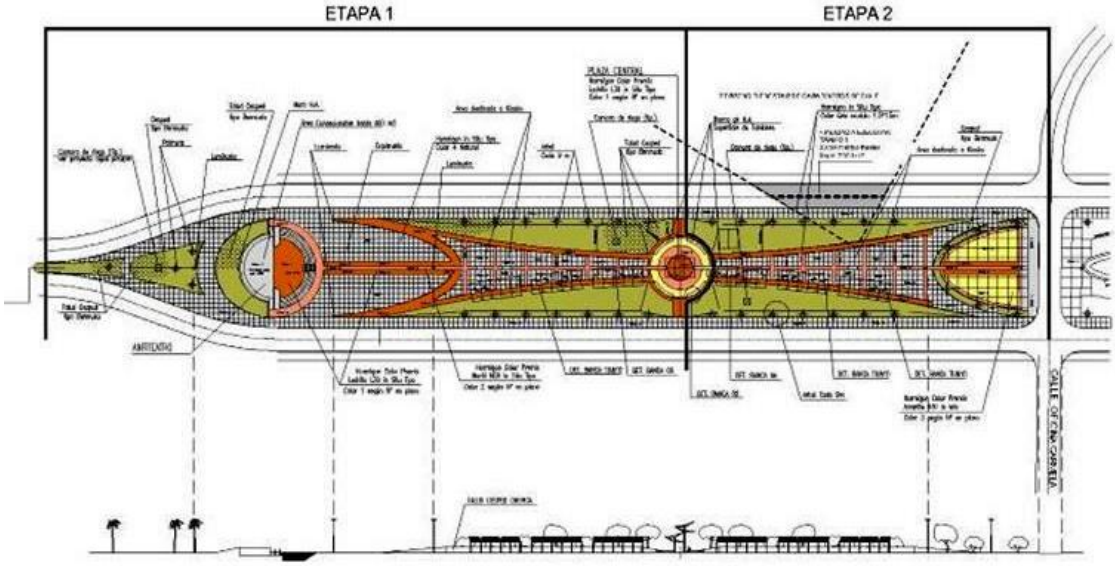

Fig. 9 Etapas y especificaciones técnicas de la materialidad del parque para la licitación pública mediante sistema de financiamiento urbano compartido
Fte.: DPU MINVU 2004

Se implementó un plan de difusión y de marketing de la nueva ley FUC como también reuniones de trabajo con la Cámara Chilena de la Construcción.

También se propició dentro del MINVU un proceso de sensibilización de todos los actores involucrados tanto en las etapas de elaboración de las bases, publicación como ventas y evaluación de las ofertas, al constituirse en una herramienta más flexible y más abierta permitiendo un mayor contacto del mundo público con el mundo empresarial.

La apertura y posterior adjudicación de esta licitación en la Chimba se constituyó en la primera experiencia nacional de la implementación de la Ley N° 19.865 de Financiamiento Urbano Compartido.

Fig. 10 Etapa de construcción del Parque Urbano Rica Aventura, a cambio de terrenos macro urbanizados para ejecución de proyectos habitacionales
Fte.: DPU MINVU 2005.

Lo anterior implicó un cambio en la manera de proceder tradicional del Ministerio de vivienda y Urbanismo, evidenció la necesidad de reforzar el contacto y relaciones con las empresas constructoras y contar con equipos especializados en la gestión urbana para poder llevar adelante todo el proceso. Estos equipos debieron evaluar los proyectos de iniciativa tanto pública como privada, y también realizar la difusión necesaria y el marketing apropiado, como también mejorar los procesos internos tendientes a lograr un servicio en tiempo real, con mayor proactividad. Todo lo anterior, contempló un cambio en la relación público privado de mayor contacto, manteniendo por supuesto las alianzas estratégicas inter-ministeriales.

Fig. 11 Situación actual del Parque Rica Aventura
Fte.: Elaboración propia 2013.

Transcurridos ya más de 12 años de su puesta en marcha, y con un avance de aproximadamente un 60% de concreción, este proyecto urbano emblemático para la ciudad, sigue desarrollándose con inversiones privadas sobre todo equipamientos educacionales y proyectos inmobiliarios de alta densidad en el frente del litoral sur del plan.

Sin embargo, Bienes Nacionales detuvo su esfuerzo por continuar con el proceso de venta de los terrenos del frente de primera línea del plan, zona urbana de alta densidad y con valores de terrenos más elevados. También faltan por concretar las áreas verdes, como el gran parque central, el cual hoy desgraciadamente ha sido desafectado en parte como área verde por la Municipalidad.

Este cambio obedece a un nuevo enfoque de políticas públicas urbanas que privilegian en la actualidad más bien la recuperación de barrios deteriorados a través de programas como Quiero Mi Barrio en detrimento de los proyectos urbanísticos a pesar que la inversión de la

infraestructura es una realidad. Complementariamente, los equipos de trabajo multisectoriales también fueron disueltos y el conocimiento emigró hacia otros sectores[6].

A pesar de todo lo anterior, este proyecto urbano sigue siendo un buen referente de cómo se debieran de planificar y gestionar las áreas de extensión urbana de la ciudad de Antofagasta, y es perfectamente replicable a otras ciudades del país.

Si bien, la Dirección de Proyectos Urbanos estaba desarrollando proyectos urbanos en varias ciudades importantes de nuestro país, cada una de ellas generó sus propias dinámicas y gestiones urbanísticas, de las cuales también podemos aprender.

Fig. 12 Situación actual de los terrenos destinados para equipamientos menores que debían ser gestionados posteriormente por la Municipalidad
Fte.: Elaboración propia 2015.

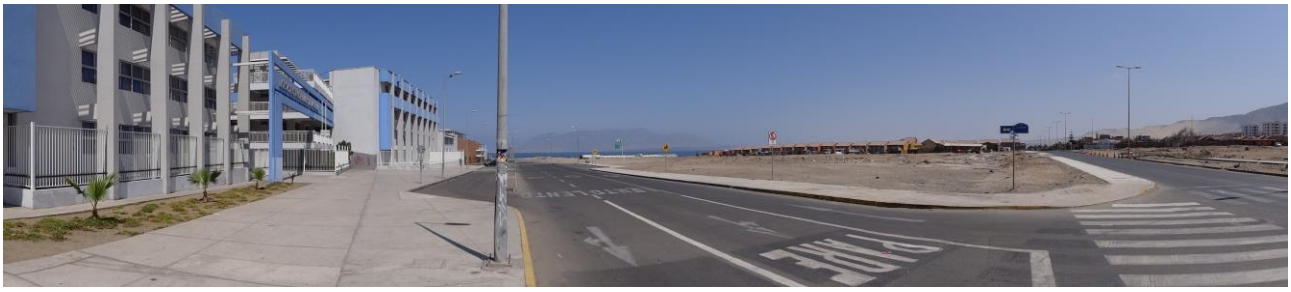

Fig. 13 Situación actual de terrenos pertenecientes a Bienes Nacionales, que debieran haberse convertido en el parque transversal urbano más importante del sector norte de la ciudad
Fte.: Elaboración propia 2015.

6 Conclusiones.

Uno de los aspectos más relevantes de la experiencia expuesta fue la gestión que se realizó el año 2002 con el Ministerio de Hacienda para obtener el financiamiento de la ejecución de las obras de urbanización de una primera etapa de desarrollo del Proyecto La Chimba. A penas un año después que el Ministerio de Hacienda transfiriera los recursos para la macro urbanización, la venta de terrenos del SERVIU con una mayor plusvalía, lograron La obtención de recursos para devolver el préstamo, con excedentes que fueron re invertidos en el mismo proyecto.

Otro de los éxitos e innovación local fue la utilización de la "licitación condicionada" como una herramienta de gestión que involucra directamente la imagen objetivo del proyecto urbano. Con

6 El año 2003, se disolvió el equipo de planificación urbana de la Ilustre Municipalidad dependiente del Secoplan. El año 2007, finalizan los programas de la Dirección de Gestión Urbana, ente sucesor de la DPU MINVU. Parte de los profesionales son re asignados a otras áreas del Ministerio de vivienda y urbanismo, otros emigran a diversos programas y hacia instituciones de educación superior.

esta operación fue posible dirigir formalmente o prefigurar la imagen de barrio que se deseaba para el sector y lograr incorporar a la vez una mixtura de viviendas de distintos valores .En efecto, el objetivo fue incorporar en esa licitación, porcentaje de viviendas con valores entre 600 Uf, 750 Uf y 900 Uf.

La ultima herramienta también exitosa de gestión urbana fue la Ley de Financiamiento Urbano compartido, primera experiencia en Chile, para la ejecución de la primera etapa del Parque Rica Aventura, donde se realizó una permuta público – privado de terrenos a un valor determinado contra la ejecución del mismo parque urbano 3,1 ha macro urbanizado.

El año 2005, se alcanzó a ejecutar el 40% del proyecto original, permaneciendo pendientes las áreas de equipamientos menores, el gran parque urbano, la venta de otros lotes de terrenos de Bienes Nacionales para fines habitacionales en la costanera. Se mantiene inconcluso el desarrollo del borde costero y del sector norte del Plan Seccional, a pesar que se dispone de los estudios de ingeniería para una futura urbanización.

Bibliografía

DE SOLA-MORALES i Rubió, Manuel,"Charla inaugural Master Proyectación Urbanística Universidad Politécnica de Cataluña" Ediciones UPC, Barcelona España, 1995.

DIRECCIÓN DE PROYECTOS URBANOS DEL MINVU, "Memoria Plan Seccional La Chimba Antofagasta", Segunda Región de Antofagasta 1999".

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ANTOFAGASTA, "Memoria Plan Regulador Comunal de

Antofagasta".2002.

MEYER, Han; "Del Plan hacia el Proyecto y la Perspectiva", en libro Los territorios del Urbanista, 10 años del Master en Proyectación Urbanística Ediciones UPC, España 2005

AGUIRRE, Beatriz, RABÍ, Salim,"La trayectoria espacial de la corporación de la Vivienda (CORVI)", Universidad Central de Chile.Santiago, 2009

Agradecimientos al equipo DPU MINVU 2001-2007:
Claudio Pavez Urquhart Arquitecto
Javier Jiménez Bolados Dibujante
Héctor Vásquez Gaete. Arquitecto
Pablo Morán Saavedra, Arquitecto
Andrea Ossandón Solar, Arquitecto