



II. Municipalidad de Punta Arenas  
Plaza Muñoz Gamero N° 745 – Fono 61-200326 – Fono Fax 61-200306  
E-mail: [secretariamunicipal@e-puntaarenas.cl](mailto:secretariamunicipal@e-puntaarenas.cl)  
Punta Arenas – Chile

---

Secretaría Municipal

**ACTA SESIÓN N°31 EXTRAORDINARIA, DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 2014  
DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PUNTA ARENAS**

---

---

**PUNTOS DE LA CONVOCATORIA**

1. PROYECTOS PARQUE MANUEL DE SALAS Y PARQUE HUMEDAL TRES PUENTES
2. PLAN SECCIONAL SUR PONIENTE



---

## ACTA SESION N°31 EXTRAORDINARIA, DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DEL 2014 DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PUNTA ARENAS

---

En Punta Arenas, a dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil catorce, siendo las 15:42 horas, se da inicio a la Sesión N° 31 Extraordinaria, del Honorable Concejo Municipal, presidida por el señor Alcalde de la comuna, don Emilio Boccazzi Campos y la asistencia de los Concejales: Juan José Arcos Srdanovic, Vicente Karelovic Vrandecic, José Aguilante Mansilla, Mario Pascual Prado, Julián Mancilla Pérez, Andro Mimica Guerrero y David Romo Garrido. Actúa como Ministro de Fe el Secretario Municipal (S) don Juan Cisterna Cisterna y como Secretaria de Acta, la señora Jessica Ampuero Cárcamo.

Asisten, además, los señores y señoras: Claudio Flores Flores, Administrador Municipal; Luis Antonio González Muñoz, Director Secretaría Comunal de Planificación; Rodrigo Henríquez Narváez, Director de la Asesoría Jurídica Municipal; Alex Saldivia Carrasco, Director de Obras Municipales; Rita Vrsalovic Cabezas, Directora (S) de Control; Ricardo Barría Bustamante, Director (S) de Administración y Finanzas; Sofía Díaz Aguilar, Directora Desarrollo Comunitario; Victoria Molkenbuhr Sapunar, Directora de Inspecciones y Marcelo Velásquez Kroeger, Director (S) Aseo, Ornato y Control de Contratos.

Asisten también por el Área Salud de la Corporación Municipal, doña Gloria Pérez, Orlando Estefó y Oscar Barría; además la Directora T y P del Servicio de Vivienda y Urbanismo Región de Magallanes y Antártica Chilena, Sra. Hina Carabantes y los profesionales de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Dubalio Pérez, Rafael Vidal y Clotilde Céspedes.

### INASISTENCIAS

No asiste el Concejales señor Danilo Villegas Mente, debido a compromisos personales.

### PUNTOS DE LA CONVOCATORIA

Antes de iniciar la sesión, el señor **Alcalde** propone al Concejo, modificar los puntos de la convocatoria, invirtiendo el orden de los puntos pasando primero y segundo. Surge la inquietud de parte de algunos concejales respecto de la incorporación de modificaciones presupuestarias, lo que es aclarado por el Asesor Jurídico Municipal, en el sentido que efectivamente está la idea de sancionar cuatro modificaciones presupuestarias que corresponden a aquellas que debieron ser sancionadas en sesión anterior que no se llevó a efecto por falta de quórum. Se refiere a la importancia de sancionaras, principalmente aquella que dice relación con recursos correspondientes a la conmemoración del día de la comuna que se celebra pasado mañana.

Atendida la aclaración, el señor **Alcalde** propone entonces incorporar como tercer punto la sanción de las modificaciones presupuestarias, además de modificar el orden de los dos primeros puntos.



**Acuerdo N°992** con el voto a favor del señor Alcalde y la unanimidad de los Concejales presentes, se **aprueba modificar el orden de los temas a tratar en el sentido de que el punto 1 se trate en segundo lugar y el punto 2 ocupe el primer lugar, además de incorporar un tercer punto a la convocatoria “Modificaciones presupuestarias”, quedando en definitiva la tabla en los siguientes términos:**

- 1. PLAN SECCIONAL SUR PONIENTE**
- 2. PROYECTOS PARQUE MANUEL DE SALAS Y PARQUE HUMEDAL TRES PUENTES**
- 3. MODIFICACIONES PRESUPUESTARIAS**

#### **1. PLAN SECCIONAL SUR PONIENTE:**

El señor **Alcalde** da la bienvenida a los presentes, saluda a los profesionales de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y particularmente a la Directora del Servicio de Vivienda y Urbanismo, Sra. Hina Carabantes, a quien cede la palabra.

Junto con saludar, la señora Carabantes en primer término excusa al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, señalando que no pudo asistir debido a otros compromisos. Luego precisa que se presentarán tres proyectos y fundamenta el primero de ellos en virtud de la escasez y necesidad de suelo que hay en la comuna para desarrollos habitacionales y la gran demanda de viviendas, por lo que se desarrolla el proyecto seccional sur poniente, que surge como una alternativa paralela a la actualización del Plan Regulador que se encuentra siendo analizada por Contraloría. Precisa que los dos proyectos restantes corresponden a proyectos parques, uno es el parque Manuel de Salas y el otro el del Humedal Tres Puentes, que obedecen a una medida presidencial y a un trabajo de desarrollo de las ciudades.

El Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, don Dubalio Pérez, explica en qué consiste el plan seccional sur poniente y cómo se desarrolla. En primer término, precisa que la modificación integral del Plan Regulador que está promoviendo el municipio se encuentra actualmente en Contraloría, por segunda vez, luego de ser respondidas las observaciones que hizo el órgano contralor en una primera instancia. Agrega que hechas las consultas respecto a cuándo podría haber una resolución del instrumento, se le señaló que podría resolverse en los primeros meses del 2015, el que de ser aprobado implicaría que el plan seccional que se promueve no sea requerido, no obstante, si la modificación integral del Plano Regulador nuevamente fuera observado por Contraloría, se baraja la opción de realizar el plan seccional para suplir la falta de terreno y solucionar los problemas de la demanda habitacional.

Manifiesta que el seccional que se pretende desarrollar se liga al artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que permite directamente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo generar zonas de remodelación, pero que se requiere la opinión del Concejo Municipal en el sentido de manifestar si está o no de acuerdo con la modificación, que por lo demás implica un proceso mucho más rápido y de menos tramitación porque se salta varios pasos. En cuanto al sector a intervenir, precisa que es el sur poniente de la ciudad, sector comprendido entre calle José Díaz Barría,



Avenida Pedro Aguirre Cerda, Avenida Martínez de Aldunate y el límite urbano poniente actual del Plan Regulador. La razón por la que se considera este sector es porque allí hay terrenos factibles de adquirir por el Servicio de Vivienda y Urbanismo para el desarrollo habitacional y porque además hay terrenos de propiedad del mismo servicio, donde hay un proyecto habitacional en proceso de diseño, pero que dada las características del Plan regulador impiden construir debido a problemas de densidad habitacional.

Precisa el señor Pérez que la información proporcionada es la misma que se hizo llegar a los concejales, documento en el que se encuentra lo hasta ahora expuesto y donde se desarrolla con mayor profundidad el problema de la demanda habitacional que tiene la comuna, de lo que destaca que son alrededor de 3.600 viviendas aproximadamente las que se necesitan para suplir la demanda actual. Por otro lado, da cuenta de la aprobación de un convenio de programación con el gobierno regional para el periodo 2015 – 2020, que permitirá disponer de recursos para enfrentar esa demanda habitacional, pero no el Plan Regulador que permita desarrollar proyectos habitacionales, por ello la importancia de contar con la aprobación de la modificación del plan por parte de Contraloría como primera instancia y de lo contrario está la alternativa del seccional. A continuación, apoyado en imágenes, muestra el lugar donde el Servicio de Vivienda y Urbanismo tiene contemplado desarrollar un proyecto habitacional; identifica los posibles terrenos que se podrían adquirir haciendo la salvedad que aun siendo posible adquirirlos, existe el problema de la densidad. Continúa identificando la zonificación actual del Plan Regulador y precisa que no se hace ninguna modificación, no se incorpora vialidad, solo se extrae y se tramita lo ya aprobado en su momento.

El **concejal** señor **Juan José Arcos Srdanovic** manifiesta su intención de aprobar, pero también se refiere a la actitud de Contraloría respecto de la actualización del Plan Regulador. Precisa que el retraso de la aprobación del instrumento por parte del órgano contralor ha significado que la ciudad hoy se quede sin espacios para construir, lo que ha llevado a que muchos sectores estén creciendo bajo la figura de venta de acciones y derechos. Considera que se ha fomentado la vivienda irregular, carente de servicios básicos y expone el caso de un particular del sector Agua Fresca que está operando bajo tal figura. Destaca la labor que desarrolla el Servicio de Vivienda y Urbanismo en la búsqueda de soluciones habitacionales para miles de familias que hoy están carentes de ellas. Por otro lado señala que el tema fue tratado en reunión de la comisión de Desarrollo e Infraestructura que preside, donde se abordó la problemática existente con los pocos terrenos que se encuentran disponibles y el elevado costo que los privados han puesto a estos, razón por la que resulta conveniente contar con el plan seccional y no solo este sino que hace referencia a lo importante que sería sacar vía un seccional todo el Plan Regulador. Por último, propone plantear al Contralor General los problemas que está originando en la comuna el órgano contralor regional.

El señor **Alcalde** aclara que para las propiedades que están fuera del límite urbano opera la ley de predios rústicos del Ministerio de Agricultura que en lo personal considera que es más pernicioso que las propias demoras que tiene Contraloría y ejemplifica al respecto. También señala que hace alrededor de 10 años atrás hubo una iniciativa parlamentaria tendiente a normar las subdivisiones mínimas en el sector rural, pero que nunca prosperó, por lo que propone hacer una presentación al Ministerio de Agricultura solicitando que se promueva una modificación de la ley de predios rústicos, para lo cual sugiere que con el debido tiempo y análisis el tema se trate en comisión, a fin de elaborar un documento con el apoyo de la Asesora



Urbanista. Respecto de los planes reguladores se refiere a sus complejidades y a los diversos aspectos que deben ser revisados ya que una vez que se constituyen en ley, se generan derechos y atribuciones a los propietarios y por ello cree que Contraloría se demora en la revisión.

Por su parte, la Asesora Urbanista, doña Patricia Jiménez, añade que las modificaciones a los instrumentos de planificación en Chile tardan en promedio 4 a 6 años, cuando se aprueban porque no todas se aprueban. Respecto del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas, precisa que éste partió en octubre del 2009 y en abril del 2011 se inició el proceso de aprobación, por lo que se encontraría dentro de los tiempos normales de un instrumento de tal envergadura.

Respecto del plan seccional, primero corrige su nombre en el sentido de agregar al nombre del proyecto la frase "zona de remodelación". En segundo término precisa que ésta es una atribución que tiene la Ministra de Vivienda, a través del artículo 72 de la ley General de Urbanismo y Construcciones para aquellos casos donde exista especial interés del Ministerio en desarrollar sus planes y programas, por lo tanto se entiende que es una excepción que no es aplicable a cualquier otro caso, siendo en cierta medida una vía rápida, pero que tampoco asegura que prospere, entonces es una posible solución o una alternativa a poder implementar estos planes. Precisa, además, que de todas formas el Plan Regulador, la modificación integral, sigue su curso normal y la idea es que el seccional no se contradiga con lo que ya se está tramitando, es decir que ambos estén en la misma sintonía en cuanto a las normas que se desean implementar.

El **concejal** señor **Mario Pascual Prado** agradece la explicación que da la Asesora Urbanista porque considera que ello aclara que no es posible hacer cambios en todas partes. Por otra parte, atendido que el seccional es una atribución privativa de la Ministra de Vivienda y que al Concejo le corresponde pronunciarse sobre el particular, consulta qué pasaría si el pronunciamiento fuese negativo.

Al respecto, el señor Dubalio Pérez señala que el artículo hace referencia al pronunciamiento, pero no precisa que el Concejo deba aprobar o que pueda rechazarlo.

En otro aspecto, el **concejal** señor **Pascual** expresa que no comparte la opinión del concejal Arcos respecto del actuar de Contraloría, toda vez que la tramitación de la actualización del Plan Regulador se encuentra de los tiempos que corresponden. Agrega respecto al Plan Regulador que está hoy en trámite que cuando se discutió se hizo referencia a la democratización de las viviendas de tal forma que pudiesen convivir distintos sectores socioeconómicos dentro de la misma ciudad, situación que pareciera no se está contemplando porque las viviendas sociales para familias de escasos recursos se está concentrando en el sector sur poniente de la ciudad, mientras que el sector norte y sector sur cercano al Estrecho, se concentra principalmente a familias de clase mucho más acomodada.

El señor Pérez indica que el interés del servicio, por petición de la Ministra, es no crear segregación, en tal sentido explica que hace un mes atrás se efectuó un llamado para ver la factibilidad de adquirir terrenos a un precio acorde a lo que el Estado puede pagar, sin embargo solo hay disponibilidad en el sector sur. Precisa que adquirir terrenos en el sector norte escapa del presupuesto, pero que no obstante ello, podría ser posible con el plan de Desarrollo de Zonas Extremas.



El **concejal** señor **Pascual** dice estar en conocimiento que hay terrenos disponibles en el sector norte, pero que sus valores llegan a los 300 millones de pesos por hectárea.

El **concejal** señor **José Aguilante Mansilla** considera que el mensaje que se entrega a la ciudadanía es que ni el gobierno ni el municipio han sido capaces de dar respuesta a las necesidades habitacionales de la comunidad, por lo tanto sería importante socializar lo que hoy se ha expuesto, en el sentido que no se trata de una mala voluntad política ni una mala gestión sino de una traba en el sistema. Por otro lado, en relación al Plan Regulador hace una autocrítica en orden a tener mayor participación en las comisiones donde se aborde el tema por la importancia de una serie de factores, entre los que destaca la excesiva venta de terrenos en el sector rural, por lo tanto solicita que se establezcan más encuentros, que haya más discusión y mayor participación del Concejo.

Consultada la Asesora Urbanista respecto a lo que procede que acuerde el Concejo, se precisa que lo que se requiere es un pronunciamiento del Concejo respecto del seccional propuesto.

En consecuencia, el señor **Alcalde** solicita la anuencia del Concejo para aprobar lo propuesto por la Asesora Urbanista

**Acuerdo N°993** con el voto a favor del señor Alcalde y la unanimidad de los Concejales presentes, se **aprueba la propuesta de “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Sur Poniente de la ciudad de Punta Arenas”**, fundado en la modificación del Plan Regulador Comunal actualmente en tramitación, de acuerdo con presentación efectuada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, región de Magallanes y Antártica Chilena.

**ANT.: 4846**

## **2. PROYECTOS PARQUE MANUEL DE SALAS Y PARQUE HUMEDAL TRES PUENTES:**

El señor Dubalio Pérez explica que ambas iniciativas están enmarcadas dentro de una medida presidencial referida al desarrollo de áreas verdes dentro de las ciudades y que por tratarse de una intervención de espacios públicos, se requiere la venia del Concejo para poder obtener las recomendaciones técnicas y partir con el diseño de ambos.

Respecto del Parque Manuel de Salas, precisa que el nombre no se encuentra aún definido porque recién será postulado a la etapa de diseño, proceso que contará con estudios específicos con la comunidad y el Concejo, realización de exposiciones y la contratación de un consultor que trabaje en conjunto con la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, municipio y vecinos en el desarrollo del proyecto y por tanto es posible que el nombre cambie. Señala que existen dos alternativas de nombre: “Manuel de Salas” y “18 de septiembre”

A continuación, con apoyo de imágenes identifica la zona que comprende el proyecto y tres alternativas de intervenciones a desarrollar. Destaca del proyecto la conexión de la obra con el proyecto recientemente ejecutado en el zanjón Río de la Mano y precisa que la idea general del proyecto es generar una calle parque, minimizando la circulación vehicular, con preponderancia del peatón y del área verde dentro del espacio. Puntualiza que para dar inicio a esta etapa de diseño se requiere del acuerdo del Concejo para tramitar la recomendación ante el Ministerio de Desarrollo Social.



En su calidad de Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura, el **concejal** señor **Arcos** señala que el tema se discutió en reunión y que destacó en ella la importancia del proyecto en la generación de un circuito turístico atractivo para la ciudad, toda vez que la iniciativa se une al proyecto en desarrollo de Avenidas Salvador Allende e Independencia y al proyecto ya ejecutado de Río de la Mano. Explica que se abordó también la posible incorporación de ciclovías y un medio de transporte mecánico que traslade a los turistas hacia el sector alto de la ciudad.

El **concejal señor Aguilante** plantea dudas respecto a las limitaciones de tránsito que presenta el proyecto, la carencia de ciclovías y la consideración de estacionamiento vehicular para los vecinos del sector a intervenir. Plantea también su inquietud respecto a la priorización de este proyecto pues recuerda que hay una solicitud referida a la construcción de una plaza de la ciudadanía en el bandejón de las Avenidas Eduardo Frei y Salvador Allende, que bien podría haber sido considerada.

Al respecto, el **concejal** señor **Arcos** señala que aquello está considerado en otro proyecto que está siendo trabajado.

Considerando que lo expuesto irá recién a un proceso de diseño, el señor **Alcalde** hace algunas observaciones a las propuestas presentadas. Destaca la vinculación que tendría con el sector Río de la Mano y el proyecto de Avenida Independencia y hace alusión a una serie de otros proyectos que se han desarrollado en el sector. Señala que lo deseable sería contar con un proyecto integral.

El señor Dubalio manifiesta que está considerado incorporar ciclovías en todos los proyectos de espacios públicos que sea posible y que, por lo tanto, lo más probable es que en este proyecto se desarrollen. En cuanto a los estacionamientos indica que como el proyecto va a etapa de diseño, es posible incorporarlos más bajo el supuesto que será lo primero que soliciten los vecinos, así como otras sugerencias que se puedan recabar y que sean factibles de incorporar al proyecto. Informa por otra parte que el Ministerio de Vivienda y el Servicio de Vivienda, están llevando adelante el diseño integral de Avenida Independencia desde Avenida España hasta Circunvalación, materia que fue expuesta en comisión de Desarrollo e Infraestructura y que pretende seguir siendo puesta en conocimiento del Concejo a medida que avance en sus etapas, por lo que invita a los concejales a seguir participando de esas instancias.

El **concejal** señor **Aguilante** señala que hubo una presentación de los vecinos del sector y que había una propuesta trabajada por la Dirección de Obras Municipales, respecto a un proyecto de construcción de una plaza en la intersección de Avenidas Frei e Independencia. Manifiesta que sería bueno tenerlo en consideración.

Sobre ello, el señor Pérez indica que de existir ese insumo habría que hacérselo llegar al consultor para que lo desarrolle. Por otro lado, consultado por el Alcalde respecto al acuerdo que se debe adoptar en este caso, precisa que como la intervención se considera en un espacio público, el Concejo debe dar su visto bueno para que se pueda desarrollar y se pueda partir con el diseño. Añade que el proyecto se enmarca dentro del programa de parques urbanos, que los recursos para el diseño serán solicitados al Gobierno Regional y que la ejecución se financia en su totalidad con recursos sectoriales, estimándose del orden de 3.000 millones de pesos para el proyecto en su integralidad y aproximadamente 65 millones de pesos para el diseño.



La Asesora Urbanista precisa el tenor del acuerdo, sancionándose favorablemente en los siguientes términos:

**Acuerdo N°994** con el voto a favor del señor Alcalde y la unanimidad de los Concejales presentes, se **aprueba que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo postule la iniciativa “Proyecto Parque 18 de Septiembre” al Sistema Nacional de Inversiones, para desarrollar los proyectos de diseño y especialidades correspondientes, autorizándose la intervención en el bien nacional de uso público.**

A continuación, don Dubalio Pérez pasa a explicar, con apoyo en presentación power point, el proyecto “Parque Humedal Tres Puentes”. Señala que se trata de un proyecto ambicioso que ya fue puesto en conocimiento de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura, que ha sido socializado con la Agrupación Humedal, quienes han tenido una participación activa porque están muy interesados en que el proyecto se desarrolle. Expresa que el proyecto está asociado al medio ambiente, temática y experiencia nueva para el Ministerio de Vivienda, que además no cuenta con los profesionales cien por ciento orientados al desarrollo medio ambiental o al cuidado del medio ambiente, razón por la cual la intención es trabajar con expertos en el área y para eso, primero, se debe contratar el equipo consultor experto que pueda gestar el proyecto y que la comunidad que trabaja la temática participe en su desarrollo.

Explica que la iniciativa consiste en intervenir y hacer un proyecto integral del Humedal, siendo el compromiso de una primera etapa, tener concluido, dentro del actual gobierno, la intervención del predio fiscal de propiedad de Bienes Nacionales que abarca aproximadamente 14 hectáreas. Añade que se espera que el diseño permita la contemplación y la observación de las aves, que tenga un cruce de la avenida para poder conectar un lado al otro y principalmente que permita el cuidado y la mantención del sector. Precisa que la intención es que cuando se haga el diseño se hagan también las valorizaciones respectivas de los terrenos que son de particulares, a fin de evaluar la factibilidad de poder declararlo como parque urbano.

La siguiente intervención del **concejal** señor **Arcos**, queda a petición propia contenida en acta en los siguientes términos: *“Esto también lo vimos en comisión, pero quiero que... esto me interesa que quede en acta, la especulación inmobiliaria, acá hubo una empresa trasnacional gigante que ya ha sido acusada en otros países de atacar el medio ambiente, que hizo una inversión no grande, hizo una inversión a un precio bastante vil y que hoy día tiene pretensiones de que esto se le pague como suelo construible, entonces aquí hay que tener muy claro que el valor de tierra de un humedal no puede ser el mismo valor de tierra de un suelo construible en la ciudad y espero que no vaya a ser cosa que cuando tengamos que pagar el valor de la expropiación quieran aquí estos señores que le paguemos 300 o 400 millones de pesos la hectárea cuando ellos pagaron creo que 16 millones me parece que pagaron la hectárea en su momento, me parece que algo así, entonces... hay una empresa que está ligada a una gran trasnacional de bebida que es dueña ahí de un terreno y que ellos prácticamente estaban viendo si podían ahí construir en el humedal una gran planta y si no construían la gran planta en el humedal estaban viendo el negocio inmobiliario, cuántos millones iban a ganar con esto, entonces yo creo que el patrimonio y yo creo que aquí voy a tener el apoyo del concejal Pascual en lo que voy a decir, el patrimonio natural de los magallánicos, nuestro patrimonio de avifauna no puede ser materia de un chantaje de estas empresas que compran terrenos prácticamente especulando y especulando con el medio ambiente y nos colocan... nos tratan de colocar la pistola al pecho y decimos “miren, sabe que, ok, usted quiere*



*hacer un parque de protección al medio ambiente, pero yo ahora le voy a cobrar tantos millones de pesos o de dólares", entonces solamente eso me interesa señor Alcalde que quede en acta, porque no me gustaría de que el día de mañana el Estado de Chile termine haciendo un gasto sideral en esta expropiación sino que efectivamente lo que se pague sea el valor de lo que cuesta un terreno en el humedal, o sea una hectárea hoy día en cualquier zona rural, en una parcelación, no cuesta más allá de 20 o 40 millones de pesos, entonces yo esperaré de que cuando se hagan los pagos que corresponden sean acorde a lo que cuesta un terreno rural y no se preste para especulación de privados porque aquí lamentablemente hubo gente que sabiendo que esto a futuro podría ser un humedal o que podría ser un parque, compró terrenos para especular".*

Interviene el señor **Alcalde** para solicitar la extensión de la sesión.

**Acuerdo N°995** con el voto a favor del señor Alcalde y la unanimidad de los Concejales presentes, se **aprueba se aprueba la prórroga de la sesión por un lapso de 30 minutos, conforme a lo dispuesto en el artículo 11° del Reglamento de Funcionamiento del Concejo Municipal de Punta Arenas.**

El señor **Alcalde** consulta en relación a los metros cuadrados de Avenida Frei, si ellos corresponden a expropiación sobre anchos que tendrá la vía o corresponden a regularización

El señor Pérez responde que es regularización del sistema.

En otro aspecto, el señor **Alcalde** señala que efectivamente la tranasnacional a la que alude el concejal Arcos es una de las propietarias de terrenos del humedal, pero que no es la única, hay una familia que tiene el predio con mayor cantidad de hectáreas, por lo tanto cree que se debe hacer el pedido a ambos porque 56 hectáreas de expropiación no es una cantidad menor y se requerirá de los buenos oficios del Concejo y de las autoridades ministeriales para que ello tenga un valor justo entendiendo también por ello no afectar los intereses de los privados.

El **concejal señor Pascual** destaca las más de 70 especies de aves que se pueden avistar en el humedal y destaca un proyecto de reforestación que se ha iniciado en el sector de propiedad de Bienes Nacionales, terreno que ha sido entregado en comodato a la Agrupación Ecológica Patagónica que es la que lo administra. Considera favorable que se contemple un proyecto de diseño integral porque cree que eso obligará a hacer las intervenciones que faltaban pues recuerda que en el sector ya hubo un proyecto que se presentó en su oportunidad al Gobierno Regional, al que se le hicieron observaciones, en el que el gobierno se comprometió simbólicamente a hacer la compra del terreno, pero que una disputa que hubo entre el ex alcalde Morano y la ex intendenta Mancilla, motivó a que el Consejo Regional decidiera que el proyecto no lo hiciera el municipio sino que el Gobierno Regional y que finalmente terminó no haciéndolo nadie, por lo tanto celebra que finalmente hoy exista esta posibilidad cierta de desarrollar el proyecto a través del Ministerio de la Vivienda. Precisa por otra parte que solo ha existido una oferta de terrenos y ésta no tiene relación con la tranasnacional como ha señalado el concejal Arcos, sino que se trata de terrenos de propiedad de la familia Fernández, dueña de la inmobiliaria Metrópolis cuyas hectáreas vendían a 20 o 30 millones de pesos, no más que eso. Aclara además que la tranasnacional estaba dispuesta a ceder sus terrenos a cambio de los terrenos colindantes a sus actuales instalaciones, pero que son de propiedad de carabineros y como estos tienen contemplado construir en aquel lugar, la operación



no se concretó, lo que no quita que, aprobado el nuevo plan regulador, el municipio pueda efectuar una campaña, conversar y llegar a acuerdos con los privados que tienen terrenos en el humedal para que se respeten las tasaciones fiscales y el ministerio pueda comprar la totalidad de hectáreas. Concluye señalando que le parece interesante que sean considerados, de manera importante en la etapa de diseño, expertos como Ricardo Matus y la propia Agrupación Ecológica, pero de manera activa y no sólo a nivel de consulta.

El **concejal** señor **Aguilante** felicita la iniciativa, pero espera poder contar durante el proceso, con mayor información en relación, por ejemplo, al diseño, plazos y montos. Respecto a los supuestos compromisos asumidos por el ex alcalde Morano y la ex intendenta Mancilla, solicita al concejal Pascual que disponga de los antecedentes que respalden sus dichos.

El **concejal** señor **Pascual** señala que la información puede ser solicitada al Secretario Comunal de Planificación.

El señor **Alcalde** entiende que el proyecto cuenta con el apoyo del Concejo por lo que solicita pronunciarse al respecto. Antes de solicitar el voto de los concejales, solicita a la Directora del Servicio de Vivienda y Urbanismo, que se considera la participación en los diseños de expertos en la materia, entre los que destacan don Jaime Cárcamo, don Humberto Gómez y don Ricardo Matus, que de cierta forma son los que lideran la Agrupación Ecológica, ello sin perjuicio de lo propio que puede hacer el municipio.

Al respecto, el **concejal** señor **Arcos** solicita considerar también a los magallánicos Enrique Couve y Cristian Miranda, afamados investigadores ornitólogos de fama mundial, cuyos conocimientos, sin duda, serían un aporte.

Conforme a la presentación, se adopta el siguiente acuerdo:

**Acuerdo N°996** con el voto a favor del señor Alcalde y la unanimidad de los Concejales presentes, se **aprueba que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo postule la iniciativa “Proyecto Parque Humedal Tres Puentes” al Sistema Nacional de Inversiones, para desarrollar los proyectos de diseño y especialidades correspondientes, autorizándose la intervención en el bien nacional de uso público.**

Adoptado el acuerdo, el señor **Alcalde** agradece a la Directora Regional del Servicio de Vivienda y Urbanismo y a los profesionales de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda que le acompañaron en la presentación.

**NOTA: Siendo las 16:58 horas se suspende la sesión y se reanuda a las 17:12 horas.**

Al reiniciar la sesión, el señor **Alcalde** solicita la autorización del Concejo para dar lectura a carta que acaban de entregarle dirigentes del Colegio Comunal de Profesores y representantes de las bases, que se encuentran presentes en la sala.

**Acuerdo N°997** con el voto a favor del señor Alcalde y la unanimidad de los Concejales presentes, se **autoriza al señor Alcalde a dar lectura a carta de la Secretaría Regional Ministerial de Educación a la Presidenta del Colegio Comunal de Profesores de Punta Arenas .**



El señor **Alcalde** da lectura al documento emanada de la Secretaría Regional Ministerial de Educación, que en síntesis dice relación con la calendarización de recuperación de clases del mes de noviembre y días del mes de diciembre y al pago de subvención escolar. Precisa que el documento quedará contenido en el Acta y que será ingresado formalmente por Oficina de Partes. Agrega que todo lo relacionado con generar la aplicación de lo señalado en la misiva será discutido porque la voluntad siempre ha sido que, existiendo los recursos por parte del Ministerio, se paguen íntegramente, por lo tanto espera que se pueda cerrar el proceso escolar de este año, en términos administrativos, de forma adecuada.

El **concejal** señor **Arcos** recuerda que junto con apoyar de forma unánime la movilización docente, el Concejo aprobó invitar a la Secretaria Regional Ministerial de Educación con el propósito de discutir diversas materias que estaban pendientes. Consulta si hubo respuesta a esa invitación por parte de la autoridad educacional.

El señor **Alcalde** indica que las materias que eran de interés discutir con la Secretaria Regional Ministerial decían relación con la reforma educacional, mientras que lo que se ha abordado en lo inmediato junto al Colegio de Profesores, es la resolución del conflicto educacional, por lo que se harán las gestiones para coordinar un encuentro, idealmente en una sesión extraordinaria convocada al efecto, con el fin de conocer aquellas otras materias que son de interés del Concejo.

El **concejal** señor **Aguilante** se refiere también al voto de apoyo que el Concejo dio a la movilización de los profesores y señala que hay disposición a garantizar el pago de las remuneraciones y las imposiciones dentro de lo que la ley establece, lo que pasa por la voluntad de la Secretaría Regional Ministerial de Educación.

### 3. MODIFICACIONES PRESUPUESTARIAS:

El Presidente de la Comisión Finanzas, **concejal** señor **Vicente Karelovic Vrandecic** presenta las modificaciones presupuestarias que con anterioridad se discutieron en reunión de comisión y que hoy están en condiciones de ser sancionadas. La primera de ellas, la N°95, involucra recursos provenientes del Servicio de Salud para el Área Salud de Corporación.

Se precisa el desglose de la modificación en términos que una parte del monto total es para el componente de refuerzo multidisciplinario SAPU y otra consiste en un bono para los trabajadores de la comuna.

**Acuerdo N°998** con el voto a favor del señor Alcalde y la unanimidad de los Concejales presentes, se **aprueba la Modificación Presupuestaria que a continuación se detalla, de conformidad a Informe N°93 de la Dirección de Administración y Finanzas:**

MODIFICACION PRESUPUESTARIA N°95		
AUMENTO DE INGRESOS		
Código	Cuenta	Monto Modif. M\$
05.03	DE OTRAS ENTIDADES PUBLICAS	128.485.-
	TOTAL	128.485.-

AUMENTO DE GASTOS
-------------------



Código	Cuenta	Monto Modif. M\$
24.01.003	SALUD-PERSONAS JURIDICAS PRIVADAS ART 13 DFL	128.485.-
	<b>TOTAL</b>	<b>128.485.-</b>

JUSTIFICACION: SE MODIFICA EL PRESUPUESTO MUNICIPAL 2014 EN M\$ 128.485, SUPLEMENTANDO LA CUENTA 24.01.003.002 "SALUD OTROS" SUBP. 0101 "GESTION", PARA INCORPORAR RECURSOS DEL SERVICIO DE SALUD, DE ACUERDO AL SIGUIENTE DETALLE:

\* M\$ 68.000, CONVENIO APS "APOYO A LA GESTION LOCAL EN APS, COMPONENTE REFUERZO MULTI-DISCIPLINARIO SAPU".

\* M\$ 60.485, BONO TRATO USUARIO 2014.

ANT. RESOLUCION EXENTA N° 8042 DEL SERVICIO DE SALUD MAGALLANES, CONVENIO APS Y CORREO DEL SERVICIO DE SALUD DEL 28/11/2014..

**ANT.: 5450**

La siguiente modificación presupuestaria considera el pago a animadores que prestaron servicios en el Festival Folklórico en la Patagonia, además de fondos para impresiones del Programa Chiles Solidario. Precisa que la Directora de Dideco dispone de mayor información y que por Oficina de Partes ingresó un informe de gastos del festival que fue solicitado anteriormente.

El **concejal** señor **Aguilante** agradece que se haya dado repuesta a la información que en lo personal solicitó. Lamenta que no haya llegado con mayor anticipación de manera de haberla considerado al momento de votar en este caso. Agrega que por tratarse de recursos asociados al pago de servicios y considerando que en estas fechas las personas requieren de sus recursos, vota a favor. Informa que se convocará a reunión de comisión Cultura para el próximo jueves, para socializar el informe y poder efectuar las consultas pertinentes.

**Acuerdo N°999** con el voto a favor del señor Alcalde y la unanimidad de los Concejales presentes, se **aprueba la Modificación Presupuestaria que a continuación se detalla, de conformidad a Informe N°94 de la Dirección de Administración y Finanzas:**

MODIFICACION PRESUPUESTARIA N°96		
DISMINUCION DE GASTOS		
Código	Cuenta	Monto Modif. M\$
22.07	SERVICIOS GENERALES	1.310.-
	<b>TOTAL</b>	<b>1.310.-</b>

AUMENTO DE GASTOS		
Código	Cuenta	Monto Modif. M\$
22.08	SERVICIOS GENERALES	680.-
22.07	SERVICIOS GENERALES	630.-
	<b>TOTAL</b>	<b>1.310.-</b>

JUSTIFICACION: SE MODIFICA EL PRESUPUESTO MUNICIPAL 2014 EN M\$1.310, SUPLEMENTANDO LAS CUENTAS 22.08.999.007 "OTROS" EN M\$ 680 Y LA 22.07.002.003 "OTRAS IMPRESIONES" EN M\$ 630, PARA PAGO DE SERVICIOS DE ANIMACIÓN DE LOS ANIMADORES DEL FESTIVAL EN LA PATAGONIA 2014, Y PARA IMPRESIONES DEL PROGRAMA CHILE SOLIDARIO.

ANT. CORREO DE DIDECO DEL 28/11/2014

**ANT.: 5451**

La siguiente modificación presupuestaria, es presentada y sancionada sin presentarse observaciones.



**Acuerdo N°1000** con el voto a favor del señor Alcalde y la unanimidad de los Concejales presentes, se **aprueba la Modificación Presupuestaria que a continuación se detalla, de conformidad a Informe N°95 de la Dirección de Administración y Finanzas:**

MODIFICACION PRESUPUESTARIA N°97		
DISMINUCION DE GASTOS		
Código	Cuenta	Monto Modif. M\$
22.08	SERVICIOS GENERALES	100.-
	<b>TOTAL</b>	<b>100.-</b>

AUMENTO DE GASTOS		
Código	Cuenta	Monto Modif. M\$
22.06	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	100.-
	<b>TOTAL</b>	<b>100.-</b>

JUSTIFICACION: SE MODIFICA EL PRESUPUESTO MUNICIPAL 2014 EN M\$ 100, SUPLEMENTANDO LA CUENTA 22.06.002, SUBPROGRAMA 0101 "GESTION", PARA CUBRIR NECESIDADES DE DIFERENTES UNIDADES MUNICIPALES, EN SERVICIO DE REPARACION DE NEUMATICOS.

ANT. CORREO DE ABASTECIMIENTO DE 03/12/2014

**ANT.: 5530**

Presentada la modificación presupuestaria N°98 que considera recursos para la celebración del Aniversario de Punta Arenas, el señor **Alcalde** explica que se trata de una ampliación de los recursos para la velada a efectuarse en el Teatro Municipal y principalmente para el evento artístico musical que se desarrollará en costanera.

**Acuerdo N°1001** con el voto a favor del señor Alcalde y la unanimidad de los Concejales presentes, se **aprueba la Modificación Presupuestaria que a continuación se detalla, de conformidad a Informe N°96 de la Dirección de Administración y Finanzas:**

MODIFICACION PRESUPUESTARIA N°98		
DISMINUCION DE GASTOS		
Código	Cuenta	Monto Modif. M\$
22.09	ARRIENDOS	1.000.-
	<b>TOTAL</b>	<b>1.000.-</b>

AUMENTO DE GASTOS		
Código	Cuenta	Monto Modif. M\$
22.08	SERVICIOS GENERALES	1.000.-
	<b>TOTAL</b>	<b>1.000.-</b>

JUSTIFICACION: SE MODIFICA EL PRESUPUESTO MUNICIPAL 2014 EN M\$ 1.000, SUPLEMENTANDO LA CUENTA 22.08.999.007 "OTROS", SUBPROGRAMA 010609 "ANIVERSARIO DE LA CIUDAD DE PUNTA ARENAS", PARA ADQUISICION DE SERVICIOS DE ILUMINACION Y AMPLIFICACION PARA ACTIVIDADES CULTURALES DE LA COMUNA.

ANT. CORREO DE DIDECO DEL 03/12/2014

**ANT.: 5531**

Antes de dar termino a la sesión, el señor **Alcalde** agradece la gestión del Consejo Regional que el día de ayer aprobó del orden de 1.600 millones de pesos para proyectos



municipales. Destaca que ello permitirá la ejecución de importantes iniciativas como la de la escuela Patagonia y la flota de vehículos para la Oficina Comunal de Emergencia

### **TÉRMINO DE LA SESIÓN**

Siendo las 17:30 horas, se pone término a la presente Sesión Extraordinaria.

Forman parte integrante de la presente acta original, los siguientes documentos:

- a) Copia de carta de la Secretaria Regional Ministerial de Educación a la Presidenta y Directorio del Colegio Comunal de Profesores de Punta Arenas, de fecha 15 de diciembre de 2014
- b) Presentaciones correspondientes a los dos primeros puntos de Tabla: "Plan Seccional Sur Poniente Ciudad de Punta Arenas"; "Parque 18 de Septiembre" y "Selección Chile Área Verde" (Parque Humedal Tres Puentes)
- c) Documento denominado "Proyecto de Presupuesto Municipal Año 2014 (Versión 1.0)", firmado y timbrado en original en cada una de sus hojas por el Secretario Municipal (S).

**JUAN CISTERNA CISTERNA**  
**SECRETARIO MUNICIPAL (S)**  
**I. MUNICIPALIDAD DE PUNTA ARENAS**

**EMILIO BOCCAZZI CAMPOS**  
**ALCALDE**  
**I. MUNICIPALIDAD DE PUNTA ARENAS**

# Parque 18 de Septiembre

Punta Arenas

**Noviembre 2014**

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

SEREMI / SERVIU Magallanes

DDU

I. Municipalidad de Punta Arenas



# Ubicación

## DATOS PROYECTO

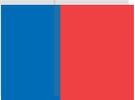
REGIÓN	MAGALLANES
COMUNA	PUNTA ARENAS
SUPERFICIE	2,2 ha
ETAPAS	1
COSTO TOTAL (MM\$)	2.898
PLAZO	DIC-2017
FINANCIAMIENTO	FNDR-PU
AVANCE	FORMULACIÓN DISEÑO
Población Comunal	125,712
Índice comunal de áreas verdes mantenidas	10,3 m2/hab.



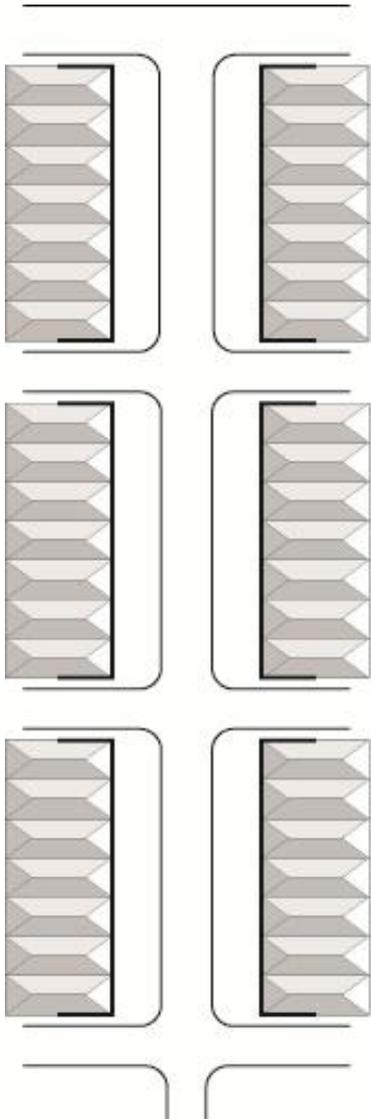
## INTERÉS

En el sector Sur poniente de Punta Arenas, se encuentra la población 18 de Septiembre, una de las más antigua y populares de la ciudad. El espacio público y áreas verdes no fueron considerados en la escasa planificación que se tuvo al conformarse el Barrio. Dentro del estudio de catastro y áreas verdes que desarrolló la SEREMI de Vivienda, se determinó que la población 18 de Septiembre es la que presenta mayor déficit de equipamiento y áreas verdes.

# Ubicación



# Situación existente



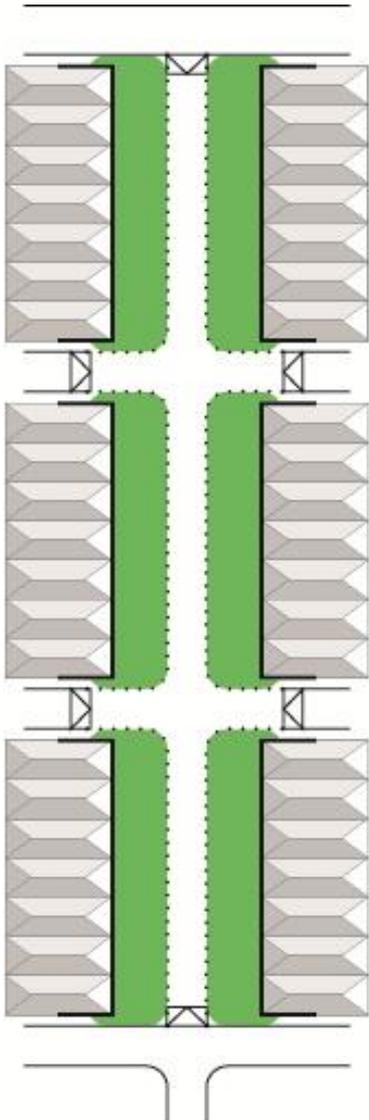
- La calle presenta un espacio público que si bien es amplio se presenta deteriorado y sin especies vegetales.
- No invita al esparcimiento ni al encuentro de los vecinos.
- El auto domina todos los espacios, tanto la calzada como la platabanda.

# Propuesta: Superficie Compartida y Calle Parque



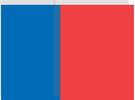
- Generar una superficie compartida que ofrezca una mayor flexibilidad para su uso peatonal como espacio público.
- Re ordenar los usos de la calle incluidas circulaciones peatonales, vehiculares y estacionamientos.
- Establecer áreas verdes y equipamiento para el esparcimiento y el encuentro de los vecinos.

# Superficie Compartida y Calle Parque

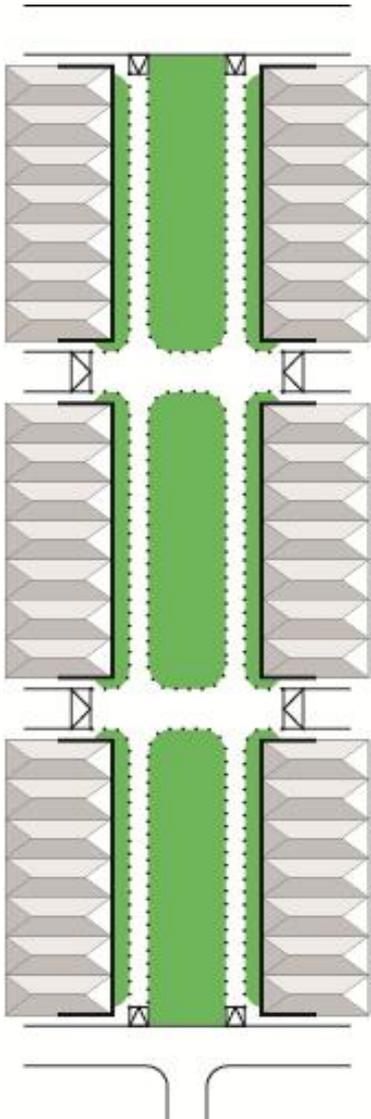


## Opción A

- Calzada al medio.
- Reducción del ancho de la calzada al mínimo.
- Platabandas verdes adyacentes a las propiedades.
- PROS: Cada casa tiene frente a una platabanda verde.
- CONTRA: El espacio verde queda dividido por la circulación vehicular al medio y por los estacionamientos.



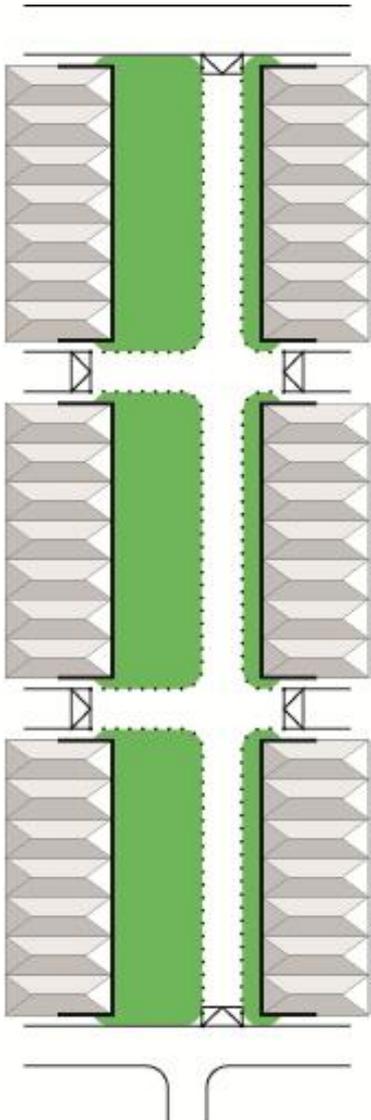
# Superficie Compartida y Calle Parque



## Opción B

- Calzada con bandejón central segregada por sentidos.
- Reducción del ancho de la calzada al mínimo.
- Gran área verde en el bandejón central.
- PROS: el área verde se concentra al medio, quedando más grande y compartida por los vecinos de ambos lados de la calle.

# Superficie Compartida y Calle Parque



## Opción C

- Calzada se ubica a un lado del espacio de la calle.
- Reducción del ancho de la calzada al mínimo.
- Gran área verde en el la platabanda a un lado de la calzada.
- PROS: el área verde se concentra, quedando más grande.
- CONTRAS: el área verde queda concentrada a un lado de la calle y vecinos frente al área verde quedan más lejos de la calzada.

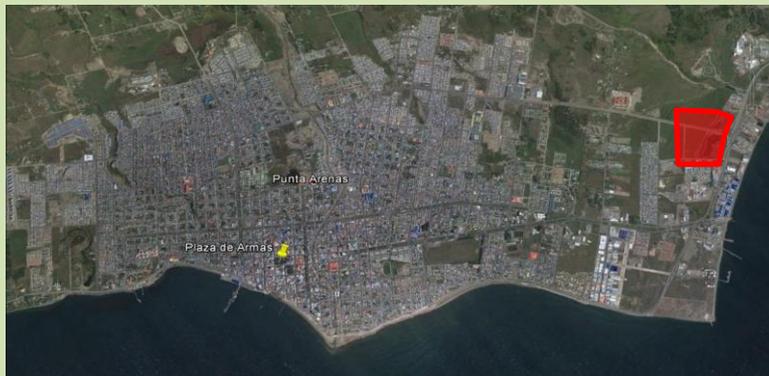




PARQUE	HUMEDAL TRES PUENTES
Región	XII Magallanes Y Antártica Chilena
Comuna	Punta Arenas
Hectáreas	56,3 há.
Fuentes Financiamiento	MINVU - GORE
Programa Financiamiento	-
Etapas	DISEÑO

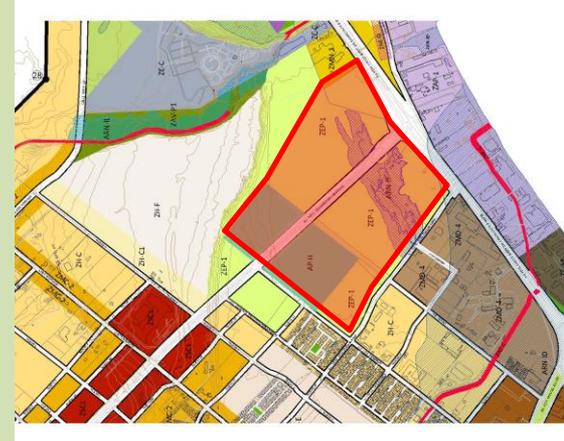
### •Identificación y definición del problema.

En el sector Nor poniente de la ciudad de Punta Arenas, se encuentra emplazado el sector denominado humedal y sus límites están demarcados por el crecimiento de la ciudad y el proceso de urbanización. Hacia el norte limita con la Avenida Carlos Ibáñez del Campo, al sur con la Avenida Los Generales, al este con la calle José Joaquín Pérez y al oeste con la canalización del estero Bitsch..



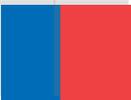
En este sector se observan diferentes tipos de hábitats como cuerpos de agua, bosquetes, pantanos y pastizales y se han registrado 68 especies de ave, las cuales están siendo afectadas por el crecimiento contante de la población.

**Área de influencia.** El humedal de Tres Puentes abarca una superficie cercana a las 50 hectáreas, mas su entorno directo de 6,3 há, aproximadamente, siendo el pulmón verde del lado norte de la ciudad, la cual se ha ido expandiendo aportando servicio como Hospital, viviendas, comercio mayorista, etc.



La extensión aproximada del parque es de 650 ml y un ancho promedio de 500 mts. y una superficie total de 56,3 há distribuidas de la siguiente forma:

- ✓ 139.073 m<sup>2</sup> = Bienes Nacionales (Fisco)
- ✓ 19.130 m<sup>2</sup> = Avenida Frei Montalva (Expropiación)
- ✓ 405.380 m<sup>2</sup> = Particular (expropiación)
  
- ✓ TOTAL= 563.583 M<sup>2</sup>



# PLAN SECCIONAL SUR PONIENTE CIUDAD DE PUNTA ARENAS

Memoria Explicativa  
Introducción

1. Demanda Habitacional
2. Proyecto SERVIU Loteo Sirón
3. Terrenos factibles para adquirir por SERVIU para la construcción de viviendas sociales.
4. Polígono a intervenir en Plan Seccional
5. Situación Plan Regulador Comunal de Punta Arenas Vigente
6. Situación Modificación Plan Regulador Comunal de Punta Arenas
7. Plan Seccional Sur Poniente ciudad de Punta Arenas
8. Ordenanza Local Plan Seccional Sur Poniente ciudad de Punta Arenas
9. Ordinario N° 113301 del 18.10.2011 de Subsecretario de Medio Ambiente
10. Plano SSP PA 01 Plan Seccional Sur Poniente de la ciudad de Punta Arenas

## Memoria Explicativa

### Plan Seccional Sur Poniente ciudad de Punta Arenas

#### Introducción

El seccional Sur Poniente de la ciudad de Punta Arenas se desarrolla a partir de la necesidad de poder habilitar suelo urbano para la construcción de viviendas que promueve el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la ciudad de Punta Arenas.



Producto de la escasez de suelo habilitado para construir viviendas, especialmente asociado a las normas establecidas en el Plan Regulador Comunal de Punta Arenas actualmente vigente y asociada a los usos de suelo y baja densidad de habitantes en las zonas, existen muy pocos terrenos aptos para la construcción de poblaciones y loteo de viviendas de carácter social, existiendo una alta demanda de viviendas en la ciudad.

Por ello y bajo esta necesidad y con la finalidad de actualizar el Plan Regulador de Punta Arenas que data de 1988, se está procediendo a su actualización integral, que dota de suelo urbano útil para la construcción de viviendas, esta modificación actualmente se encuentra en proceso de análisis por la Contraloría General de la República, en un segundo reingreso producto de las observaciones que hiciera ese organismo contralor, y que fueron subsanadas para su Toma de Razón.

Sin perjuicio a ello y en el escenario que esta modificación integral del Plan Regulador de Punta Arenas pueda sufrir retrasos en su aprobación, es que este Ministerio ha optado en paralelo realizar un seccional en el sector Sur Poniente de la ciudad de Punta Arenas en el polígono establecido entre las calles José Díaz Barria por el Sur, Avda. Pedro Aguirre Cerda por el Norte,

el Límite Urbano por el Poniente y la Avda. Martínez Aldunate por el Oriente, a través del Artículo N° 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que dice "Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar "Zonas de Remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas. La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, asimismo, en determinados casos, fijar de oficio "Zonas de Remodelación", de acuerdo a sus facultades.



Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc".

Dicho Seccional se basa íntegramente en la Modificación del Plan Regulador Comunal que está llevando a cabo la municipalidad de Punta Arenas, y corresponde al sector Sur Poniente de la ciudad de Punta Arenas, donde existen terrenos aptos para la construcción de viviendas y en donde el SERVIU XII Región además posee terrenos donde puede llevar a cabo sus planes habitacionales, proyectando en ese sector la construcción de viviendas sociales.

Como se mencionó anteriormente, este seccional busca adelantar la tramitación del sector antes individualizado que promueve la modificación integral de Plan Regulador de Punta Arenas, manteniendo todas las condiciones establecidas en dicho instrumento para ese sector, no variando ni incorporando ningún concepto adicional al ya establecido, ello con la finalidad de no variar el instrumento ya evaluado por todos los organismos e instituciones que participaron en su proceso, y mantener vigente la evaluación ambiental estratégica realizada para la modificación del Plan Regulador Comunal de la ciudad de Punta Arenas.

## 1.- Demanda Habitacional

A continuación se detalla la demanda habitacional que existe en la Región y donde se explica la urgencia que se tiene en la ciudad de Punta Arenas por la demanda de viviendas sociales.

### 1.1. Programas Habitacionales para proveer Vivienda.

El cambio de Política Habitacional Nacional experimentado en el año 2006, determinó la nueva forma de satisfacer la demanda por viviendas, mediante la entrega de subsidios a través de sus Programas Habitacionales Fondo Solidario de Vivienda, Sistema de Subsidio Habitacional, y Sistema de Subsidio Habitacional Rural, y a partir del año 2011, a través de los Programas **Fondo Solidario de Elección de Vivienda y Sistema Integrado de Subsidio Habitacional**.

En los lineamientos de esta política se destaca la participación activa de las personas en la búsqueda de su vivienda, a través de postulaciones individuales o colectivas, asesorados, técnica, social y jurídicamente por las Entidades Patrocinantes (antiguas EGIS), que prestan sus servicios desde la organización de la demanda hasta la entrega efectiva de la propiedad, lo que incluye el desarrollo integral del proyecto habitacional en el caso de construcción de viviendas. Con esta nueva forma de abordar la demanda, se puso término a la función constructora de los SERVIU, limitando su participación a la selección y asignación de subsidios y posterior supervisión del trabajo desarrollado por las EGIS/EP e ITOS.

Para focalizar la asignación de los subsidios que otorgan los distintos programas habitacionales del MINVU, se considera el puntaje de Carencia Habitacional que obtienen las familias en la aplicación de la Ficha de Protección Social (FPS), segmentando a la población en los siguientes grupos, donde cada uno de estos grupos o sectores, son objetivo de alguna modalidad de subsidio:

- **Grupos Vulnerables:** Familias con puntaje de hasta 8.500 puntos de carencia habitacional en la FPS, el que se corresponde con el primer quintil de ingreso autónomo nacional (FSEV).
- **Sectores Emergentes:** Familias con puntaje de hasta 13.484 puntos de carencia habitacional en la FPS, el que abarca el segundo y tercer quintil de ingreso autónomo nacional (DS1).
- **Sectores Medios.** Familias con puntaje superior a 13.484 puntos (DS1).
- 

Entre el año 2013 y enero del 2014, se entregaron 5 proyectos habitacionales que permitieron la construcción de 433 (viviendas dirigidas principalmente a sectores vulnerables que implican el financiamiento del 100% de la vivienda y a sectores medios, 311 en Punta Arenas y 122 en Porvenir, siendo el proyecto “Circunvalación” de Punta Arenas, el primer proyecto de integración social en el marco de la actual política habitacional impulsada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Todas estas viviendas implicaron una inversión de más de 9.000 millones de pesos por parte del MINVU.

Actualmente se encuentran en ejecución los siguientes loteos habitacionales:

**Tabla N°1: Proyectos de Construcción en Ejecución**

(Región de Magallanes y Antártica Chilena).

PROYECTO	N° VIV	COMUNA	ENTIDAD PATROCINANTE	FECHA INICIO OBRAS	GRUPOS ASOCIADOS AL PROYECTO	FAMILIAS
ALTAVISTA I	100	PUNTA ARENAS	INMOBILIARIA SALFA AUSTRAL	20-08-2013	AGRUPACIÓN KIMEL 2010	60
					AGRUP. PARA LA VIVIENDA NORA CÁRDENAS	40
ALTAVISTA II	140	PUNTA ARENAS	INMOBILIARIA SALFA AUSTRAL	15-01-2014	AGRUPACIÓN KIMEL 2010 (2)	67
					AGRUP. PARA LA VIV. NORA CÁRDENAS (2)	73
CANELO I	96	NATALES	EL CANELO EIRL	19-05-2014	VILLA EL CANELO	92
CANELO II	112	NATALES	EL CANELO EIRL	07-07-2014	AGRUPACIÓN VILLA EL CANELO II	56
			PAZ OYARZÚN		CANELO III	56
<b>TOTALES</b>	<b>444</b>					<b>440</b>

En los cuatro proyectos señalados, las familias debieron contar con un ahorro adicional de 50 UF aproximadamente, los primeros corresponden a densificación en altura (edificios) y los segundos poseen urbanizaciones mínimas en cuanto a los perfiles viales y disponibilidad de espacios públicos, lo cual es inconsecuente con los objetivos de los programas de vivienda, que apuntan a los grupos más vulnerables de la sociedad, que presentan una menor capacidad de ahorro, y develando la necesidad de poder complementar los recursos del Subsidio para mejorar la calidad de los conjuntos.

De esta forma, siendo el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda prácticamente la única alternativa de vivienda para las familias de menores recursos, el obstáculo que presenta el precio del suelo y alto costo de obras especialmente para proyectos de construcción, y de bajo estándar, se ha manifestado en la escasez de proyectos de viviendas nuevas y pese al incremento en la adquisición de viviendas usadas y a la existencia de otras alternativas como densificación predial, construcción en sitio residente, estas soluciones siguen siendo marginales al problema principal.

## 1.2. Antecedentes demográficos y administrativos

La Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, según cifras preliminares del Censo 2012, tiene una **población residente de 159.102 habitantes**, siendo una de las regiones menos pobladas del país (representa el 0,92% del total nacional).

Su crecimiento intercensal en el periodo 2002 – 2012 fue de 7,8%, 2,3 puntos porcentuales por debajo del crecimiento nacional.

**Tabla N°2: Población Residente, XII Región, Periodo 1982 – 2012.**

POBLACIÓN RESIDENTE							
REGIÓN	CENSO				% VARIACIÓN INTERCENSAL		
	1982	1992	2002	2012 (*)	(1982 - 1992)	(1992 - 2002)	(2002 - 2012)
MAGALLANES Y DE LA ANTÁRTICA CHILENA	130.899	141.818	147.533	159.102	8,3	4,0	7,8
TOTAL PAIS	11.323.160	13.265.563	15.051.136	16.572.475	17,2	13,5	10,1

(\*) Cifras Preliminares del Censo 2012.

Administrativamente la región se divide en 4 provincias y 11 comunas, concentrándose su población en las Comunas de Punta Arenas y Natales (82,38% y 11,63% del total regional, respectivamente).

**Tabla N°3: División Administrativa y Población, Región de Magallanes y Antártica Chilena.**

PROVINCIA	CAPITAL	COMUNA	CENSO 2002	PRELIMINAR 2012	VAR %	PARTICIPACIÓN REGIONAL
ANTÁRTICA CHILENA	PUERTO WILLIAMS	1. ANTÁRTICA	27	115	325,9	0,07%
		2. CABO DE HORNO	2.176	1.683	-22,7	1,06%
MAGALLANES	PUNTA ARENAS	3. LAGUNA BLANCA	603	221	-63,3	0,14%
		4. PUNTA ARENAS	118.241	131.067	10,8	82,38%
		5. RÍO VERDE	278	149	-46,4	0,09%
		6. SAN GREGORIO	834	471	-43,5	0,30%
TIERRA DEL FUEGO	PORVENIR	7. PORVENIR	4.891	5.927	21,2	3,73%
		8. PRIMAVERA	789	542	-31,3	0,34%
		9. TIMAUKEL	377	241	-36,1	0,15%
ÚLTIMA ESPERANZA	PUERTO NATALES	10. NATALES	18.823	18.507	-1,7	11,63%
		11. TORRES DEL PAINE	494	179	-63,8	0,11%
<b>TOTAL</b>			<b>147.533</b>	<b>159.102</b>	<b>7,8</b>	<b>100%</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas.

En el ámbito de vivienda, la región de Magallanes presenta el menor crecimiento nacional considerando el periodo 1992-2002, y 2002-2012.

**Tabla N°4: Número de Vivienda según regiones, periodo 1992-2012.**

REGIÓN	CENSO	CENSO	CENSO	% VAR.	% VAR.
	1992	2002	2012 (*)	1992-2002	2002-2012
I DE TARAPACÁ	43.186	71.326	101.889	65,2	42,8
II DE ANTOFAGASTA	101.474	126.882	159.173	25,0	25,4
III DE ATACAMA	62.934	79.012	99.944	25,5	26,5
IV DE COQUIMBO	133.598	192.587	255.587	44,2	32,7
V DE VALPARAÍSO	409.026	532.641	709.142	30,2	33,1
VI DEL LIB. GRAL. BERNARDO O'HIGGINS	174.149	232.930	312.014	33,8	34,0
VII DEL MAULE	209.231	278.192	362.971	33,0	30,5
VIII DEL BIOBIO	415.193	531.385	683.184	28,0	28,6
IX DE LA ARAUCANÍA	193.697	259.939	342.554	34,2	31,8
X DE LOS LAGOS	152.527	212.550	300.396	39,4	41,3
XI AISEN DEL GRAL. C. IBÁÑEZ DEL CAMPO	21.779	30.012	41.164	37,8	37,2
XII DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA	41.516	48.335	59.349	16,4	22,8
METROPOLITANA DE SANTIAGO	1.286.486	1.643.892	2.096.962	27,8	27,6
XIV DE LOS RÍOS	82.430	107.873	138.887	30,9	28,8
XV DE ARICA Y PARINACOTA	42.623	52.396	66.761	22,9	27,4
<b>TOTAL PAÍS</b>	<b>3.369.849</b>	<b>4.399.952</b>	<b>5.729.977</b>	<b>30,6</b>	<b>30,2</b>

Como se aprecia de la tabla anterior, la región fue la que creció menos en viviendas durante la década y por otra parte, es una de las que no absorbe el déficit generado anualmente. Esto debido las diferentes dificultades que se enfrentan para poder construir nuevos loteos, como lo es la escases de suelo disponible, su calidad y costos, así como los costos asociados a materiales y mano de obra.

En términos comunales la distribución de viviendas es la siguiente;

**Tabla N°5: Número de viviendas construidas, periodo 1992-2012.**

(Región de Magallanes y Antártica Chilena).

PROVINCIA	COMUNA	VIVIENDAS				
		CENSO 1992	CENSO 2002	CENSO 2012 (PRELIMINAR)	% VARIACIÓN (1992 - 2002)	% VARIACIÓN (2002 - 2012)
MAGALLANES	PUNTA ARENAS	31.709	37.213	46.083	17,4	23,8
	LAGUNA BLANCA	280	266	333	-5,0	25,2
	RÍO VERDE	229	197	183	-14,0	-7,1
	SAN GREGORIO	524	592	637	13,0	7,6
ANTÁRTICA CHILENA	CABO DE HORNNOS	478	625	635	30,8	1,6
	ANTÁRTICA	21	24	19	14,3	-20,8
TIERRA DEL FUEGO	PORVENIR	1.924	1.900	2.550	-1,2	34,2
	PRIMAVERA	595	458	537	-23,0	17,2
	TIMAUKEL	157	172	224	9,6	30,2
ÚLTIMA ESPERANZA	NATALES	5.374	6.628	7.867	23,3	18,7
	TORRES DEL PAINE	225	260	281	15,6	8,1
<b>TOTAL REGIÓN</b>		<b>41.516</b>	<b>48.335</b>	<b>59.349</b>	<b>16,4</b>	<b>22,8</b>

Fuente Instituto Nacional de Estadísticas

En concordancia con los lineamientos estratégicos del Ministerio, el grupo objetivo de las políticas habitacionales principalmente son las familias más vulnerables. Se trata de familias con ingresos bajos, con escasa capacidad de ahorro y generalmente se encuentran bajo o entorno a la línea de la pobreza, sus ingresos son muchas veces inestables y frecuentemente de empleos informales. Sin perjuicio de ello y con el propósito de contar con barrios más integrados, se apunta al desarrollo de proyectos de construcción de postulación colectiva, los que pueden incluir hasta un 30% de familias pertenecientes hasta el III Quintil de vulnerabilidad (grupos vulnerables y sectores emergentes).

Por lo tanto, la población objetivo del proyecto se precisa entonces como ***“Familias con carencia habitacional, pertenecientes al primer, segundo y tercer quintil de ingreso autónomo, definidos como grupos vulnerables y emergentes, de la región de Magallanes y Antártica Chilena”***.

### 1.3. Análisis de Demanda.

Desde un punto de vista empírico se puede proyectar y clasificar la demanda habitacional de la región de acuerdo con el estado en que se encuentran las agrupaciones respecto al proceso de postulación a los subsidios del FSEV, a saber:

- Seleccionadas, sin proyecto: Agrupaciones que han resultado favorecidas con el subsidio habitacional del programa Fondo Solidario de Elección de Viviendas, que postularon bajo la modalidad “sin proyecto” y que dada la nula oferta de proyectos habitacionales para aplicar sus subsidios, se encuentran a la espera de que el SERVIU Regional actúe como Entidad Patrocinante y elabore un proyecto habitacional que cumpla con los requisitos establecidos en el programa.
- Hábiles: Son aquellas agrupaciones que se encuentran ingresadas en los sistemas computacionales del MINVU y que cumplen con todos los requisitos para postular al subsidio del FSEV pero que a la fecha no han sido seleccionadas, se consideran sólo aquellas que no cuentan con una Entidad Patrocinante que les desarrolle su proyecto de vivienda.
- Ingresados: Son aquellas agrupaciones que cuentan con código en el Banco de Grupos de los registros MINVU, y se encuentran reuniendo los antecedentes necesarios para obtener la habilidad para postular al FSEV.
- Familias no ingresadas: Son aquellas agrupaciones que están fuera del Banco de Grupos, pero que se encuentran registradas en la Dirección de Desarrollo Comunitario de la Municipalidad de Punta Arenas, conformadas con fines habitacionales, y también aquellas que han tomado contacto con la Seremi o el SERVIU regional y que han manifestado sus necesidades de vivienda.

**Tabla N°6: Demanda Organizada, XII Región.**

(Región de Magallanes y Antártica Chilena).

COMUNA	BANCO DE GRUPOS MINVU			FAMILIAS NO INGRESADAS	TOTAL DEMANDA ORGANIZADA	N° AGRUPACIONES
	SELECCIONADOS	HÁBILES	INGRESADOS			
PUNTA ARENAS	420	377	267	1260	2324	44
NATALES	0	0	215	415	630	10
PORVENIR	0	0	0	182	182	2
CABO DE HORNO	41	0	0	45	86	3
SAN GREGORIO	0	0	0	66	66	1
<b>TOTAL</b>	<b>461</b>	<b>377</b>	<b>482</b>	<b>1968</b>	<b>3288</b>	<b>60</b>

COMUNA	N° AGRUP	N° FAM	%
PUNTA ARENAS	44	2324	70,68%
NATALES	10	630	19,16%
PORVENIR	2	182	5,54%
CABO DE HORNNOS	3	86	2,62%
SAN GREGORIO	1	66	2,01%
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>3288</b>	<b>100,00%</b>

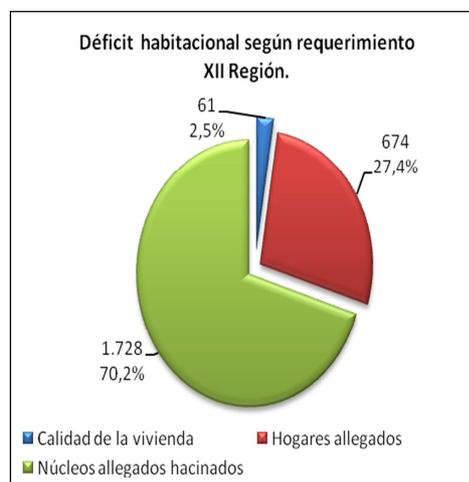
Estos grupos pertenecen mayoritariamente a los Quintiles I y II de ingreso, y han presentado su situación en las distintas instancias de atención de la Seremi MINVU de la región, sin embargo existe una demanda desconocida que se tratará de cuantificar a partir de fuentes estadísticas, entregadas por el Ministerio de Desarrollo Social y el Observatorio Habitacional del MINVU.

En términos estadísticos, para proyectar la demanda y de acuerdo con la encuesta CASEN 2009, existe un déficit habitacional de 2.463 viviendas nuevas en la región de Magallanes y Antártica Chilena, gran parte de ésta (70,2%) correspondiente a familias allegadas en situación de hacinamiento.

**Tabla N°7: Déficit Habitacional Cuantitativo según tipo de requerimiento.**

(Región de Magallanes y Antártica Chilena).

TIPO DE REQUERIMIENTO	DÉFICIT
CALIDAD DE LA VIVIENDA	61
HOGARES ALLEGADOS	674
NÚCLEOS ALLEGADOS HACINADOS	1.728
<b>TOTAL DÉFICIT HABITACIONAL</b>	<b>2.463</b>

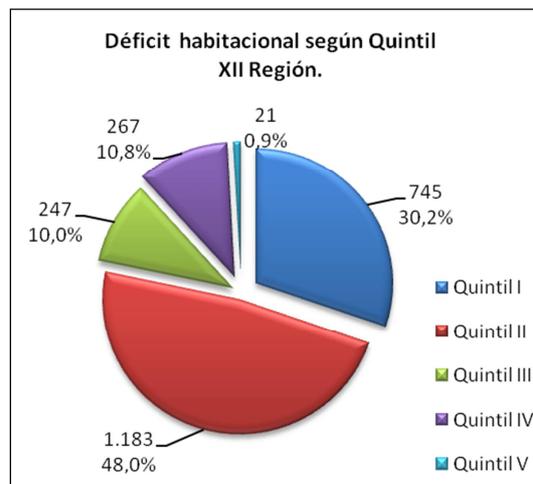


Fuente: Observatorio Habitacional, Ministerio de Desarrollo Social, Casen 2009

Al analizar esta cifra segmentada por Quintil de Ingreso Autónomo, el déficit habitacional en la Región se concentra en los primeros quintiles, lo que se corresponde con los Grupos Vulnerables y Sectores Emergentes definidos en la política habitacional (Quintiles I, II y III).

**Tabla N°8: Déficit Habitacional cuantitativo según Quintil**  
(Región de Magallanes y Antártica Chilena).

QUINTIL	DÉFICIT
I QUINTIL	745
II QUINTIL	1183
III QUINTIL	247
IV QUINTIL	267
V QUINTIL	21
<b>TOTAL DÉFICIT HABITACIONAL</b>	<b>2.463</b>



Fuente: Observatorio Habitacional, Ministerio de Desarrollo Social, Casen 2009.

#### Absorción anual del déficit habitacional.

El Ministerio de Vivienda en noviembre del año 2004, publicó el estudio “El Déficit Habitacional en Chile, Medición de los requerimientos de vivienda y su distribución espacial”, en dicha publicación se determinó la absorción de déficit que se logra anualmente por región, considerando la creación de nuevos hogares versus los permisos de edificación tramitados en el mismo periodo (2002 – 2004). En la mayoría de las regiones se logra un descenso del déficit habitacional, sin embargo, sólo en la I y XII anualmente la brecha de déficit crece, estimándose para Magallanes un aumento de déficit anual de 470 viviendas.

**Tabla N°9: Estimación de la Absorción del Déficit habitacional entre abril 2002 y 2004**

REGIÓN	AUMENTO MEDIO ANUAL DE LOS HOGARES	NUEVOS HOGARES	PERMISOS DE EDIFICACIÓN	ABSORCIÓN DEL DÉFICIT
I	3.409	6.818	4.555	- 2.263
II	2.829	5.658	7.162	1.503
III	1.294	2.588	3.738	1.150
IV	5.284	10.567	10.984	417
V	8.609	17.217	20.533	3.315
VI	5.020	10.040	13.680	3.639
VII	5.583	11.165	20.276	9.111
VIII	10.468	20.937	34.464	13.527

IX	5.935	11.871	15.983	4.112
X	7.800	15.599	16.051	452
XI	655	1.309	1.686	377
<b>XII</b>	<b>555</b>	<b>1.110</b>	<b>640</b>	<b>- 470</b>
R.M	38.690	77.381	82.514	5.134
<b>TOTAL</b>	<b>96.131</b>	<b>192.260</b>	<b>232.266</b>	<b>40.006</b>

Fuente: Elaborado por el MINVU, con base a datos censales y las estadísticas de permisos de edificación de viviendas nuevas entregadas por el INE.

Esta tabla muestra que la región no absorbe el déficit generado anualmente.

Dado lo anterior, y considerando que la información precedente se basa en los resultados de la encuesta CASEN 2009, es lógico suponer que actualmente existe un déficit mayor a las 2.463 viviendas calculada para los Quintiles I, II y III lo que aproximadamente respondería a la absorción negativa anual de déficit habitacional, proyectándose para inicios del año 2014, 4.343 viviendas en déficit.

AÑO	CANTIDAD
2009	2.463
2010	2.933
2011	3.403
2012	3.873
2013	4.343

En resumen, la demanda calculada según cifras de grupos organizados conocidos en búsqueda de terrenos para desarrollar su proyecto habitacional alcanza a las **3.288 familias**, y de acuerdo con fuentes secundarias de información, exponiendo el requerimiento total de viviendas en la región por quintil, se traduce en un Déficit Habitacional de **4.343 viviendas** (Proyección al año 2014).

#### 1.4. Demanda Potencial.

Para efectos de calcular la demanda potencial por viviendas se recurrió a los datos estadísticos del Observatorio Habitacional (Registros del MINVU), específicamente la **cantidad de hogares no propietarios** de la región correspondientes a los Quintiles I, II y III de Ingreso.

**Tabla N°10: Hogares no propietarios por comuna y tramos de puntaje CH a diciembre de 2011.**

(Región de Magallanes y Antártica Chilena).

COMUNA	I QUINTIL		II QUINTIL		III QUINTIL	TOTAL
	HASTA 8.500 PUNTOS	DE 8.500 A 11.734 PUNTOS	DE 11.734 A 13.484 PUNTOS			
Punta Arenas	3.398	2.030	1.337			6.765
Laguna Blanca	6	8	11			25
Río Verde	15	14	9			38
San Gregorio	14	16	10			40
Cabo de Hornos	61	32	42			135
Antártica	0	0	0			0
Porvenir	469	197	163			829
Primavera	17	13	22			52
Timaukel	14	13	3			30
Natales	795	479	256			1.530
Torres del Paine	3	15	5			23
<b>TOTAL</b>	<b>4.792</b>	<b>2.817</b>	<b>1.858</b>			<b>9.467</b>

Fuente: Observatorio Habitacional del MINVU, en base a los datos de la Ficha de Protección Social a diciembre de 2011.

Por lo tanto **la demanda potencial que se enfrenta es de 9.467 hogares no propietarios de viviendas**, pertenecientes al primer, segundo y tercer quintil de ingreso de la región de Magallanes y Antártica Chilena.

### 1.5. Análisis de la Oferta Inmobiliaria.

De acuerdo con las restricciones de los programas habitacionales, en cuanto al monto del subsidio y valor máximo del precio de la vivienda objeto de construcción o adquisición, se realizó un catastro de proyectos de construcción de viviendas y propiedades en venta, con el objeto de evaluar las reales posibilidades de aplicación de los subsidios habitacionales que otorga el MINVU en la región.

Actualmente los únicos proyectos de construcción de viviendas económicas que se encuentran desarrollando en Punta Arenas, corresponden a proyectos habitacionales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y en estos casos, las viviendas se encuentran asignadas a los beneficiarios de dicho programa.

Los proyectos de construcción de viviendas en ejecución o recientemente terminados en la ciudad, se encuentran fuera del rango de precios de los subsidios del FSEV. Por lo tanto no existe oferta inmobiliaria de viviendas nuevas para cubrir la demanda identificada en el punto anterior.

**Tabla N°11: Proyectos de Construcción de viviendas.**

(Región de Magallanes y Antártica Chilena).

**EMPRESA: INMOBILIARIA ALTAS CUMBRES**

NOMBRE DEL PROYECTO	UBICACIÓN.	N° DE VIVIENDAS	VALOR UF (DESDE-HASTA)	METROS CUADRADOS
ALTO MAGALLANES	PUNTA ARENAS (HORNILLAS CON FREI).	100	DESDE 3.720	89

**EMPRESA: SOCOVESA**

NOMBRE DEL PROYECTO	UBICACIÓN.	N° DE VIVIENDAS	VALOR UF (DESDE-HASTA)	METROS CUADRADOS
ALTOS PATAGONIA (EDIFICIO)	PUNTA ARENAS.	80	1480-1700	40 - 47
JARDÍN DE LA PATAGONIA 3° ETAPA	PUNTA ARENAS.	62	1550 - 2100	46 - 73

**EMPRESA: SALFA CORP**

NOMBRE DEL PROYECTO	UBICACIÓN	N° DE VIVIENDAS	VALOR UFAPROX (DESDE-HASTA)	METROS CUADRADOS
ALTOS DEL BOSQUE, ETAPA 4	SECTOR NORTE	35	4400 - 5600	128 – 166
ALTOS DEL BOSQUE, ETAPA 6	SECTOR NORTE	75	3000 - 4000	95 - 112
LOMAS DEL MANANTIAL	SECTOR NORTE	42	2450-3500	77 - 87

Viviendas construidas

En cuanto a las propiedades en venta, considerando un precio máximo de compra de 1.200 UF, aproximadamente \$ 29.000.000, existen muy pocas ofertas de propiedades en venta que se ajusten a los requerimientos de nuestros programas habitacionales, y no se vislumbra en el corto y mediano plazo, evento alguno que pueda influir positivamente en este escenario inmobiliario, por cuanto no se espera un aumento de la oferta de viviendas para nuestro mercado objetivo, determinándose que la oferta actual es tan poco significativa que para efectos del impacto sobre el déficit habitacional se considerará nula.

Por lo tanto y dada la casi nula oferta inmobiliaria existente se concluye que el déficit habitacional para la población objetivo es prácticamente igual a la demanda, siendo ésta de 4.343 viviendas, en base a datos estadísticos y si se considera la demanda conocida por el Servicio alcanza las 3.288 familias.

## 1.6. Identificación de la problemática actual.

El mayor problema que enfrentan los beneficiarios de los subsidios del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), es la **dificultad para poder aplicar dicho subsidio en el mercado local dada la falta de oferta que no se produce por problemas de suelos y costos.**

Respecto a las viviendas construidas o existentes, los precios de las propiedades se encuentran sobrevalorados, por lo que es complicado para los beneficiarios encontrar una vivienda que cumpla con las exigencias mínimas establecidas por el programa y que sea posible de adquirir al valor del subsidio entregado.

En el caso de proyectos de construcción de viviendas, es poco atractivo para las empresas privadas apuntar a este segmento de mercado, principalmente por el elevado costo de los terrenos, que les conlleva a un bajo margen de utilidades, además el monto del subsidio les resulta poco suficiente para alcanzar los estándares de calidad que se requieren para esta zona, existiendo una oferta inmobiliaria por un valor muy superior al de referencia. Además, junto con el valor propio del terreno, se debe tener presente la mala calidad de los mismos, característica común en toda la región y que obliga a mayores inversiones en urbanización.

Esta **desfavorable relación de baja disponibilidad y calidad de suelo versus alto costo** del mismo no es menor, al ser una variable vital para el desarrollo habitacional que se desea seguir como región.

En la modalidad Construcción en Nuevos Terrenos (CNT) se exige para la presentación del proyecto, la posesión del terreno donde se desarrollará el proyecto, a nombre del grupo organizado como persona jurídica, o de la Entidad Patrocinante<sup>1</sup> o de la Inmobiliaria o de la empresa constructora con la cual haya suscrito el contrato de construcción, siendo posible su adquisición a través de subsidios. Este requisito ha significado que la mayoría de las agrupaciones conformadas no hayan podido concretar su proyecto habitacional debido que no cuentan con terrenos acordes a sus necesidades. Si bien existe cierta disponibilidad de terrenos aptos para la construcción, éstos se encuentran en poder de algunos propietarios particulares, y empresas constructoras, que han provocado una especulación de precios, elevándose a niveles que no son viables de financiar por medio de subsidios. Por otra parte, aquellos que se encuentran conforme al precio del subsidio, son terrenos de menor tamaño, y desagregados en las ciudades, lo que no permite pensar en una solución integral tanto desde el punto de vista de vivienda como de diseño urbano, sino más bien en pequeños loteos tipo condominios insertos en algunos barrios con un bajo número de viviendas.

De esta forma, las Entidades Patrocinantes se enfrentan a grupos organizados que no cuentan con terrenos adecuados para la materialización de sus proyectos habitacionales enfrentando una oferta de terreno inflexible o de alto costo, donde el tamaño del sitio en la generalidad no coincide con el número de familias que conforman la agrupación, lo cual anula la posibilidad de optimizar el uso del mismo y encarece aún más el costo por familia.

---

<sup>1</sup> Entidad Patrocinante (EP): Personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, con o sin fines de lucro, cuya función es desarrollar proyectos habitacionales y/o presentar proyectos para ser calificados por el SERVIU respectivo. Para estos efectos, las Entidades Patrocinantes deben suscribir un Convenio Marco con la Secretaría Regional Ministerial de la región en la cual presenten proyectos habitacionales al SERVIU.

El **problema planteado resulta más evidente en los centros urbanos más poblados**, ya que el crecimiento de la población y la migración de los sectores rurales a los urbanos ha traído consigo rápidas expansiones en las principales ciudades de la Región, **Punta Arenas y Puerto Natales**, con la consiguiente presión sobre la disponibilidad de suelo y el precio de éste para viviendas de interés social. Cabe señalar que en ambas ciudades se encuentra en desarrollo un nuevo Plan Regulador Comunal, con lo que se espera un aumento del suelo urbano, posible de destinar a la construcción de loteos habitacionales.

Ahora, si bien se apunta a disminuir el déficit habitacional, se debe tener presente además, **el resguardo de los estándares de calidad constructiva de las viviendas sociales** para asegurar su permanencia en el tiempo, **como de la eficacia de su urbanización**, de manera que en conjunto contribuyan a un mejor desarrollo urbano, logrando en la ciudad espacios públicos de calidad.

En este sentido, el MINVU ha enfocado su acción y planificación, principalmente en la atención de los sectores sociales más vulnerables, mediante la aplicación de políticas habitacionales y urbanas que promuevan una mejor calidad de vida, fomentando de igual forma la integración social de los barrios, mediante programas con participación ciudadana, que comprendan a la vivienda familiar y al entorno urbano-paisajístico de las ciudades como un proceso social, que requiere de compromiso ciudadano para su materialización y conservación a largo plazo, llegando a estándares de calidad adecuados.

En la Región de Magallanes desde el año 2002, por medio de convenios de programación, se logró mejorar el estándar global de las viviendas sociales, incorporándoles aislamiento térmico, ventanas de aluminio, calefactor y calefón, cubrepiso, y el aumento en superficie, cercana a los 40 m<sup>2</sup> ampliables a unos 50 m<sup>2</sup>, conformando barrios más amplios y elevando el entorno urbanístico de emplazamiento de las viviendas, con calles más anchas, materialización de avenidas, infraestructura de aguas lluvias, áreas verdes y en general equipamiento comunitario que permitieron la entrega de conjuntos completamente urbanizados y de amplios espacios para circulación.

Estos altos niveles de estándares constructivos fueron posibles de alcanzar mediante el antiguo modelo de gestión, que unía los esfuerzos financieros del Gobierno Regional con el MINVU. Los proyectos de diseño eran abordados directamente por los Municipios de las distintas comunas, que actuaban como únicas y exclusivas Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (actuales Entidades Patrocinantes) y posteriormente como encargados de la construcción de los loteos, operando por tanto como Unidad Técnica del Estado, sin embargo el cambio de la Política Habitacional introdujo hace algunos años la participación de **particulares las que no pueden actuar como Unidades Técnicas del Estado**, y además, no tienen los mismos objetivos sociales de los municipios ni gratuidad en sus trabajos, razón por la cual no diseñan los loteos a menos que sean para proyectos concretos y debidamente aprobados por el MINVU, el que les entrega financiamiento para esta actividad.

Actualmente las Municipalidades de Cabo de Hornos, Primavera y Punta Arenas, tienen suscrito el Convenio Marco Único Regional que las habilita para operar como Entidad Patrocinante, pero se han enfocado en trabajar en el Programa de Protección del Patrimonio Familiar. Por su parte, la Municipalidad de Porvenir que también opera como Entidad Patrocinante está gestionando constantemente proyectos FSEV en su comuna, y en el caso de Puerto Natales, el Municipio no se ha conformado como Entidad Patrocinante argumentando

que las municipalidades poseen sus propios procedimientos técnico - administrativos, por lo que son renuentes a acoger las normativas que establece el MINVU.

Respecto a las Entidades Patrocinantes particulares, existen **sólo 3 empresas que operan en el Programa Fondo Solidario de Elección de Viviendas**, todas estas ubicadas geográficamente en la ciudad de Punta Arenas, pero atendiendo a usuarios de Punta Arenas y de Puerto Natales. Dada esta condición de mercado, son las Entidades las que en el marco de nuestros programas habitacionales, fijan las condiciones para los interesados, traduciéndose en mayores exigencias de ahorro individual para poder cubrir el costo de los terrenos y de construcción, sin embargo estas han presentado diversas dificultades en la concreción de nuevos conjuntos habitacionales por aspectos de gestión y capacidad.

Esta situación en distintas comunas y el efectivo impacto de las Entidades Patrocinantes hacen necesaria la intervención del SERVIU como Entidad Patrocinante en especial en las comunas de mayor déficit habitacional.

A este mercado imperfecto, donde pocas Entidades Patrocinantes manejan el mercado, se suma la **reducida cantidad de empresas constructoras de loteos habitacionales** presentes en la región, que para muchas obras generan alianzas, acercándose a la definición de un mercado monopólico, presentando ofertas que normalmente superan los presupuestos oficiales, exigiendo una mayor inversión en vivienda, lo que obliga a desarrollar nuevos procesos de licitación de las mismas obras, aumentando los tiempos necesarios para concretar la construcción de nuevas poblaciones.

Por todo lo anteriormente expuesto, considerando las condiciones de los programas habitacionales y la escasa oferta inmobiliaria, por los motivos planteados, resulta poco factible que las necesidades de vivienda para los grupos vulnerables y emergentes sean satisfechas por el mercado inmobiliario regional, dejando casi prácticamente de lado la oferta de viviendas económicas posibles de adquirir mediante subsidio habitacional, manteniendo e incluso aumentando el déficit habitacional en la región, siendo necesaria una intervención del Estado para revertir esto.

En resumen, y de acuerdo al análisis anterior, el problema del déficit habitacional en estos sectores de la población, tendría como principales causas las siguientes:

- **Escasez de terrenos disponibles para construcción de loteos habitacionales.**
- Oferta Inmobiliaria con precios superiores a los de referencia.
- Terrenos disponibles de baja calidad que aumentan los costos de urbanización.
- Altos estándares de calidad constructivas de la Región exigen mayor inversión.
- Condiciones especiales de la Región implican mayores costos de construcción.
- Pocas Entidades Patrocinantes inscritas en la región.
- Bajo número de empresas constructoras inscritas en los Registros Técnicos del MINVU.

La problemática planteada ha sido identificada y establecida como prioridad tanto para las Autoridades nacionales como para las regionales, encontrándose actualmente en desarrollo además del presente Convenio de Programación, el Plan Especial para el Desarrollo de Zonas Extremas (PDZE). Dicho Plan fue creado por Decreto Presidencial de fecha 17 de junio del año en curso, siendo un hecho histórico para la zona austral de nuestro país, pues por primera vez el Estado de Chile impulsa una cartera de inversiones y medidas administrativas que responden a su carácter geopolítico estratégico y a las reales carencias de una población y territorio que por años vieron dificultado su desarrollo por el predominio de criterios centralistas, que poco reconocieron su calidad de habitantes que construyen soberanía en una región extrema. Este Plan contempla una serie de inversiones intersectoriales, entre las cuales directamente relacionadas con la problemática planteada, se encuentra la Compra y parte de la Urbanización de terrenos para soluciones habitacionales en Punta Arenas y Puerto Natales, con una inversión estimada en M\$ 6.612. Cabe señalar que no se trata sólo de la compra de grandes paños, sino también de la búsqueda de terrenos insertos en el radio de barrios históricos que circundan el centro de las ciudades, de manera de plantear soluciones habitacionales a menor escala que busca la redensificación urbana.

1.7 En conclusión **la demanda potencial que se enfrenta es de 6.765 hogares no propietarios de viviendas**, pertenecientes al primer, segundo y tercer quintil de ingreso de la ciudad de Punta Arenas, ello complementado que desde el año 2009 a la fecha no se construyeron viviendas que permitieran paliar el déficit anual de viviendas que bordean las 600 por año, y sumado al poco interés de la empresas constructoras y entidades patrocinantes en la construcción de viviendas sociales, sumado a la falta de terrenos habilitados para la construcción de viviendas producto de un plan regulador obsoleto y con muy baja densidad de población, lo que ha llevado en forma urgente a tramitar la modificación del plan regulador de Punta Arenas y realizar un seccional para adelantar un área de dicho plan en el supuesto que este pueda enfrentar dificultades en su aprobación.

## 2.-Proyecto SERVIU Loteo Sirón

En la actualidad el SERVIU Región de Magallanes dispone de un terreno ubicado en el sector Sur-poniente de la ciudad de Punta Arenas donde se pretende emplazar el proyecto denominado Loteo Sirón Poniente, inmediatamente al oeste del Loteo Nelda Panicucci, junto a la prolongación de Avenida Pedro Aguirre Cerda. Este proyecto contempla la construcción de 248 soluciones habitacionales que atendería una demanda de 248 familias.



### 2.1 Descripción del Proyecto

El predio donde se sitúa el proyecto antes singularizado corresponde a un inmueble ubicado en Avenida Pedro Aguirre Cerda esquina Eusebio Lillo, lado poniente, Rol Matriz N° 5004-024 que corresponde a parte de la Hijuela N°45, sector río de la mano, de una superficie de 5,8 Há. El bien raíz en cuestión es de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización XIIª Región, inscrito a mayor cabida a Fjs 870 N° 1546 en el Registro de Propiedad del año 2005 en el Conservador de Bienes Raíces de Magallanes.

En la imagen siguiente, se visualiza el terreno.-





El terreno cuenta con una superficie de 57.886 m<sup>2</sup> en el cual se identifican dos sectores por su topografía. Uno denominado lote P1, con una superficie de 36.505 m<sup>2</sup>, con pendientes suaves que conforman una meseta elevado unos metros por sobre la población Nelda Panicucci y otro denominado lote P2, con una superficie de 21.381 m<sup>2</sup>, con pendientes pronunciadas, emplazado en el sector sur del terreno.

El diseño del lote P1 está conformado por un conjunto de 152 viviendas, agrupadas en manzanas regulares que se ordenan por una avenida de acceso que enlaza al loteo con la población aledaña, un área verde interior conformada como plaza, un borde en pendiente que genera un abalconamiento sobre el loteo vecino y una vía estructurante que comparte con el loteo P2, que se proyecta del nuevo plan regulador como una vía de circunvalación de la ciudad.

En el lote P2 se proyectan 96 viviendas conformadas por 12 cuadripareos de 8 departamentos c/u, 4 en primer piso y cuatro dúplex en segundo y tercer piso, los que se emplazan en un terreno de 21.381 m<sup>2</sup> de fuerte pendiente, ordenándose en terrazas escalonadas y por una calle de acceso con pendiente suave, que cuenta con estacionamientos a ambos lados. Estas edificaciones se benefician por su ubicación, con una excelente vista y protección al viento sur poniente predominante.

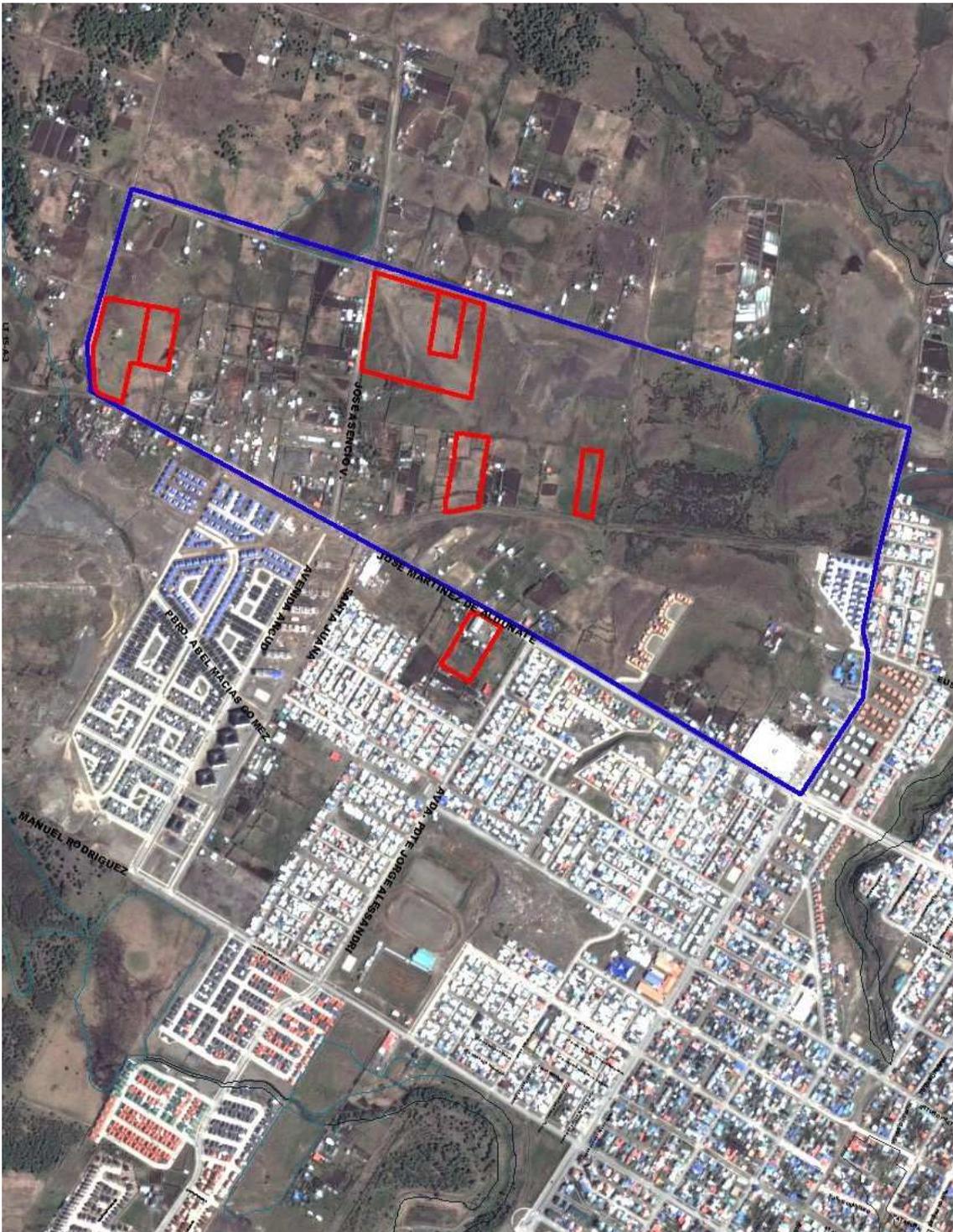
El área verde del lote P2 y los equipamientos de ambos loteos se ubican en el sector poniente del terreno enfrentando la nueva vía de circunvalación

El acceso al Loteo Sirón Poniente se realiza por calle Neftalí Carabantes, y se accede a ella por el sector poniente de Av. Pedro Aguirre. La calle Neftalí Carabantes es común a la población Nelda Panicucci y el Loteo Sirón Poniente, que se pretende construir.-.

La Finalidad de este Proyecto es que las viviendas de tipo social FSEV, de carácter definitivo que lo componen, emplazados en este conjunto habitacional, dotados de infraestructura y espacios para el equipamiento comunitario dará la posibilidad de atender a familias de escasos recursos, reduciendo por un lado este déficit habitacional existente en la Región y sobre todo contribuirá a desarrollar la vida familiar, comunitaria y ciudadana de las familias magallánicas que serán atendidos en este sector.-

### **3.- Terrenos factibles para adquirir por SERVIU para construcción de Vivienda Sociales**

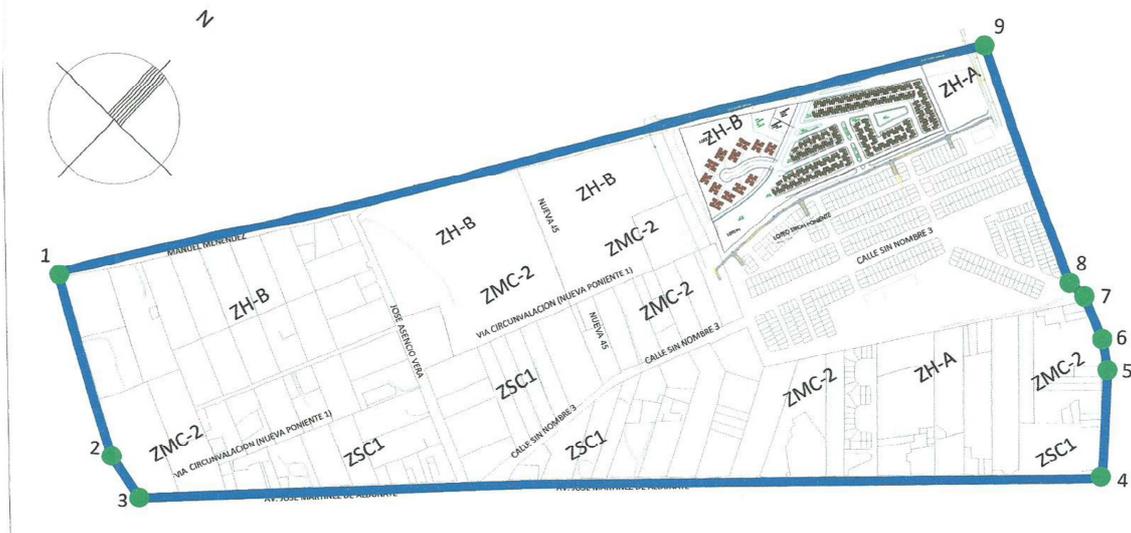
Por otra parte el SERVIU XII Región se encuentra evaluando terrenos para su adquisición en la ciudad de Punta Arenas y en la zona a intervenir por el seccional se encuentran varios terrenos factibles para construir viviendas, pero presentan problemas de densidad habitacional que impiden su ejecución, sin perjuicio a ello y por sus características favorables de construcción el SERVIU está realizando las gestiones para adquirirlos viendo una demanda futura de viviendas y que el área se encuentra en estudio para modificar sus condiciones de edificación que permitan construir viviendas sociales de alta densidad.



Los sitios identificados por SERVIU (Polígonos rojos) que son factibles de adquirir son alrededor de 13 ha. de distintos dueños y se emplazan en el área señalada, se están haciendo las gestiones para el análisis de los suelos y los estudios de títulos correspondientes, con la finalidad de poder adquirir los sitios identificados.

#### 4.- Polígono a intervenir en Plan Seccional

El polígono a intervenir en el Plan Seccional se encuentra emplazado en el sector Sur Poniente de la ciudad de Punta Arenas, entre las calles José Díaz Barria por el Sur, Avda. Pedro Aguirre Cerda por el Norte, el Límite Urbano por el Poniente y la Avda. Martínez Aldunate por el Oriente. La superficie aproximada del polígono antes descrito es de 90 ha, y la definición de sus puntos es la que sigue:

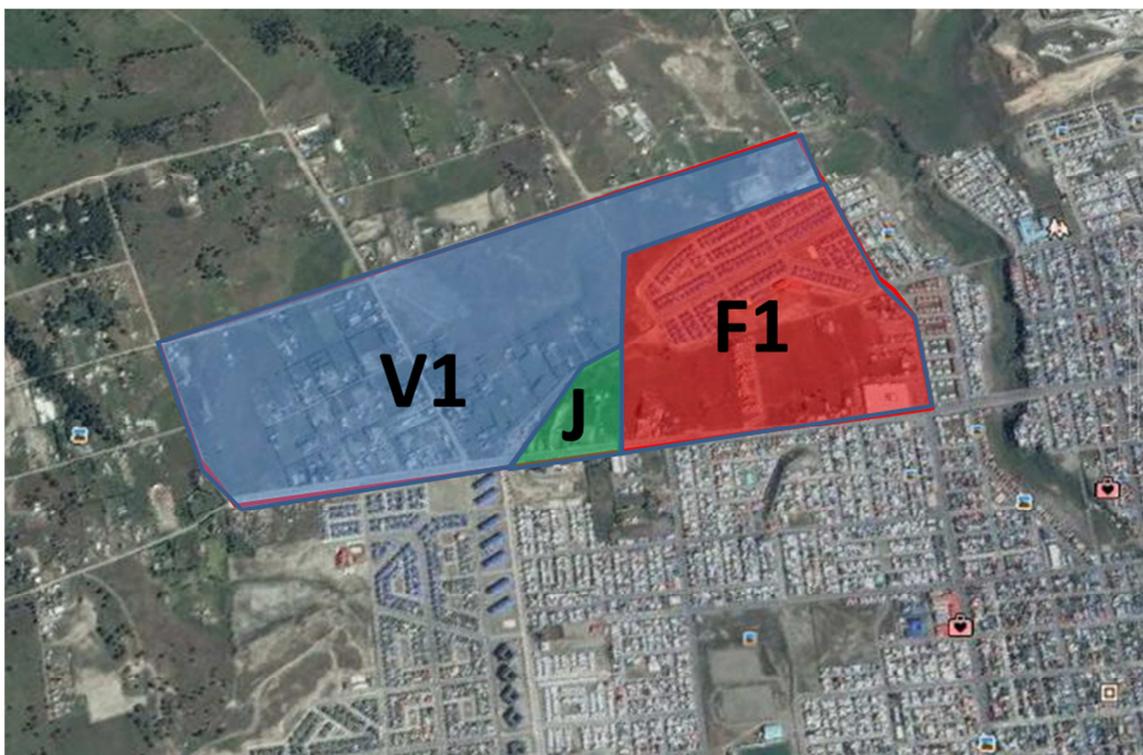


N°	COORDENADA X	COORDENADA Y	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	368.942,11	4.105.567,27	Intersección del eje de la calle José Díaz Barria y límite Urbano Poniente de la ciudad		
2	369.247,79	4.105.487,15	Intersección del quiebre del eje de la calle	1 al 2	Línea recta que une los puntos 1 y 2
3	369.332,25	4.105.489,66	Intersección del eje de la calle José Díaz Barria y Prolongación Avda. Martínez de	2 al 3	Línea recta que une los puntos 2 y 3
4	370.121,25	4.106.862,66	Intersección del eje de la calle José Díaz Barria y Prolongación Avda. Martínez de	3 al 4	Línea recta que une los puntos 3 y 4
5	369.976,24	4.106.965,66	Intersección del quiebre del eje de la calle Pedro Aguirre Cerda	4 al 5	Línea recta que une los puntos 4 y 5
6	369.931,25	4.106.983,66	Intersección del quiebre del eje de la calle Pedro Aguirre Cerda	5 al 6	Línea recta que une los puntos 5 y 6
7	369.852,25	4.106.994,66	Intersección del quiebre del eje de la calle Pedro Aguirre Cerda	6 al 7	Línea recta que une los puntos 6 y 7
8	369.821,92	4.106.985,01	Intersección del quiebre del eje de la calle Pedro Aguirre Cerda	7 al 8	Línea recta que une los puntos 7 y 8
9	369.407,88	4.107.070,83	Intersección del eje de la calle Pedro Aguirre Cerda y límite Urbano Poniente de la ciudad	9 al 9	Línea recta que une los puntos 8 y 9

## 5.-Situación Plan Regulador Comunal de Punta Arenas vigente

El Plan Regulador Comunal de Punta Arenas fue aprobado por D.S. N°34 del 26 de Febrero de 1988 y su última modificación legal fue la Ampliación del Límite Urbano Sur Río de los Ciervos mediante la Resolución N° 30 del Gobierno Regional de Magallanes y Antártica Chilena del 19.08.2004.

Las zonas que se verán intervenidas en el seccional propuesto ( y con la modificación integral del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas) son las siguientes:



### ZONA F1

**Usos Permitidos:** Vivienda, equipamiento de escala mediana, menor y básica, almacenamiento inofensivo.

**Usos Prohibidos:** Todos los no indicados como permitidos.

Condiciones de subdivisión predial y edificación:

- a) Superficie predial mínima : 200 m<sup>2</sup>
- b) Frente predial mínimo : Libre
- c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 1,0
- d) Coeficiente de ocupación de suelo : 0.7
- e) Sistema de agrupamiento : Aislado y pareado en, Construcción simultánea.
- f) Altura máxima de edificación pareada : 7 m
- g) Profundidad máxima del cuerpo paralelo a la : 50% calle para edificación pareada
- h) Distancia mínima de adosamiento : 1,5 m
- i) Antejardín mínimo : 2 m

## **ZONA J: ZONA COMERCIAL**

**Usos de suelo permitidos:** Equipamiento Social, Equipamiento Comercial, Equipamiento Institucional y Oficinas de todo tipo a escala mayor y mediana. Vivienda multifamiliar. Se permitirá el emplazamiento de Centros de servicio automotor, y Estaciones de servicio automotor y Terminales de locomoción colectiva para lo cual se estará a lo dispuesto en el Título 4 capítulo 11 y 13 de la O.G.U. y C. Lo anterior sólo en predios donde al menos uno de sus deslindes de frente a la prolongación de Manuel Rodríguez o la Avenida Circunvalación.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente. Se prohíben expresamente los usos de: Planta y botaderos de basura, Bases Militares, Cárceles, Zoológicos, Terminales de distribución, Ferias libres, Oleoductos, gasoductos, ductos mineros u otros análogos. Criaderos de animales. Se prohíbe el tránsito y depósito de embarcaciones. Se prohíben expresamente usos de suelo industriales en sus categorías molesto y peligroso. Las actividades productivas calificadas como inofensivas por el Servicio de Salud de Magallanes podrán acogerse a lo establecido en el artículo 2.1.28 de la O.G.U. y C.

### **Condiciones de subdivisión predial y edificación:**

- a) Superficie predial mínima: : 1000 m<sup>2</sup>
- b) Frente predial mínimo : Libre
- c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 2.4
- d) Coeficiente de ocupación de suelo : 0.4
- e) Sistema de agrupamiento : Aislado
- f) Altura máxima de edificación : 20 m
- g) Antejardín mínimo : 5 m y 8 m frente a vías estructurantes
- h) Densidad máxima : 240 Hab/Há
- i) Distanciamiento mínimo : 4m
- j) Estándar mínimo de estacionamientos : 1 por cada 40 m<sup>2</sup>  
1 por cada 10 espectadores cuando se trate de cines y salas de reunión.

## **ZONA V1: ZONA AGRORESIDENCIAL BAJA DENSIDAD**

**Usos de suelo permitidos:** Vivienda, Equipamiento Social de tipo educación, seguridad, culto, cultura, deporte y áreas verdes, a escala menor. Equipamiento comercial en el tipo comercio minorista a escala mediana y menor. Actividades agropecuarias.

Se permitirá el emplazamiento de Centros de servicio automotor, y Estaciones de servicio automotor y Terminales de locomoción colectiva para lo cual se estará a lo dispuesto en el Título 4 capítulo 11 y 13 de la O.G.U. y C. Lo anterior sólo en predios donde al menos uno de sus deslindes de frente a la prolongación de Manuel Rodríguez o la Avenida Circunvalación.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente Se prohíbe expresamente Oleoductos, gasoductos, ductos mineros u otros análogos. Se prohíben expresamente usos de suelo industriales en sus categorías molesto y peligroso. Las actividades productivas calificadas como inofensivas por el Servicio de Salud de Magallanes podrán acogerse a lo establecido en el artículo 2.1.28 de la O.G.U. y C. Se prohíbe en esta zona alterar el paisaje natural, cortar masivamente los árboles indistintamente para la actividad que sea. Los nuevos proyectos que se emplacen deben conservar las condiciones paisajísticas del sector, en cuanto a su topografía y presencia de elementos naturales.

### Condiciones de subdivisión predial y edificación:

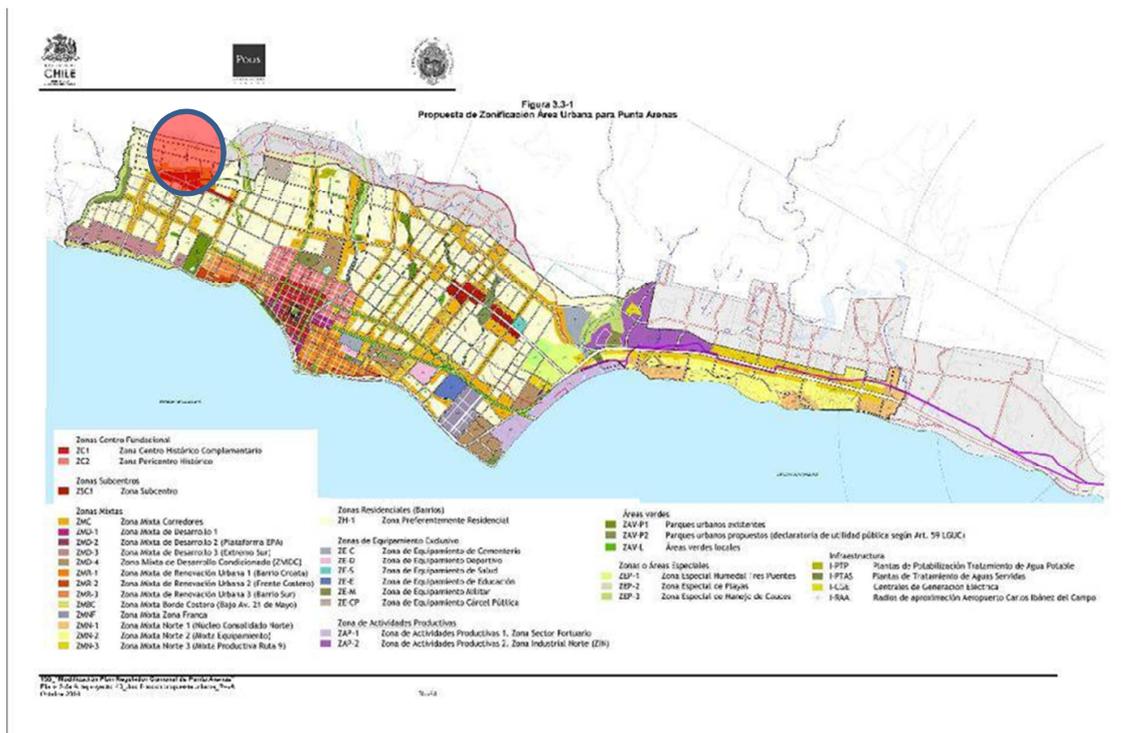
- a) Superficie predial mínima : 1.500 m<sup>2</sup>
- b) Frente predial mínimo : Libre
- c) Coeficiente de constructibilidad máximo : 0.4
- d) Coeficiente de ocupación de suelo : 0.4
- e) Sistema de agrupamiento : Aislado.
- f) Altura máxima de edificación : Se podrá desarrollar un tercer piso a modo de torreón o mirador de hasta 10 m de altura siempre que no sobrepase el 2.5 % de la superficie total del terreno.
- g) Antejardín mínimo : 8m
- h) Densidad máxima : 24 Hab./Há.
- i) Estándar mínimo de estacionamientos : 1 por cada 40 m<sup>2</sup> 1 por cada 10 espectadores cuando se trate de cines y salas de reunión.

### 5.1.- Conclusión

Como se podrá apreciar las zonas de consolidación habitacional están radicadas en la Zona V1 del actual Plan Regulador, pero como se detalla su densidad máxima habitacional es de 24 Hab./Há., lo que solo permite construir 6 viviendas por Hectárea, por ello se requiere modificar el Plan Regulador para llevar a cabo los planes habitacionales propuestos.

## 6.- Situación Modificación Plan Regulador Comunal de Punta Arenas

Actualmente la Modificación Integral del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas fue reingresado a la Contraloría Regional de La Republica mediante el Ord. N° 1638 del 08 de Octubre del 2014, donde se da respuesta a las observaciones formuladas por ese organismo de control.





**ORD. (UDR) N°1638**

**ANTE:** Promoción "Modificación Plan Regulador Comunal de Punta Arenas".  
**MAT:** Remite Resolución T.R. N°111 de 06.10.2014, y carpetas con antecedentes, para el Trámite de Toma de Razón.

**Punta Arenas, 08 de Octubre de 2014**

**DE: INTENDENTE REGIONAL DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA  
JORGE FLIES AÑÓN**  
**A: CONTRALOR REGIONAL (S) MAGALLANES Y LA ANTÁRTICA CHILENA  
RAFAEL BÍAZ-VALDÉS TAGLE**

Junto con salutarlo cordialmente, y en relación al ANTE, remito a usted la Resolución T.R. N°111 de 06.10.2014 para el Trámite de Toma de Razón.  
Se adjuntan los siguientes antecedentes:

Materia impresa que contiene:

- Resolución T.R. N°111 de 06.10.2014.
- Carpeta de color blanco con la "Modificación Plan Regulador Comunal de Punta Arenas Expediente del Plan" que a su vez contiene la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad Secundaria, la Ordenanza Local y el Plano Regulatorio.
- Carpeta de color negro con el Informe Cronológico del Proceso de Aprobación.

Materia digital (2 discos compactos) que contiene:

- Resolución T.R. N°111 de fecha 06.10.2014. (disco 1)
- Respaldo de todos los Vistos de la Resolución T.R. N°111 de 06.10.2014. (disco 1)
- "Modificación Plan Regulador Comunal de Punta Arenas Expediente del Plan" (Memoria Explicativa - Estudio Factibilidad Secundaria - Ordenanza Local - Plano) (disco 2).

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

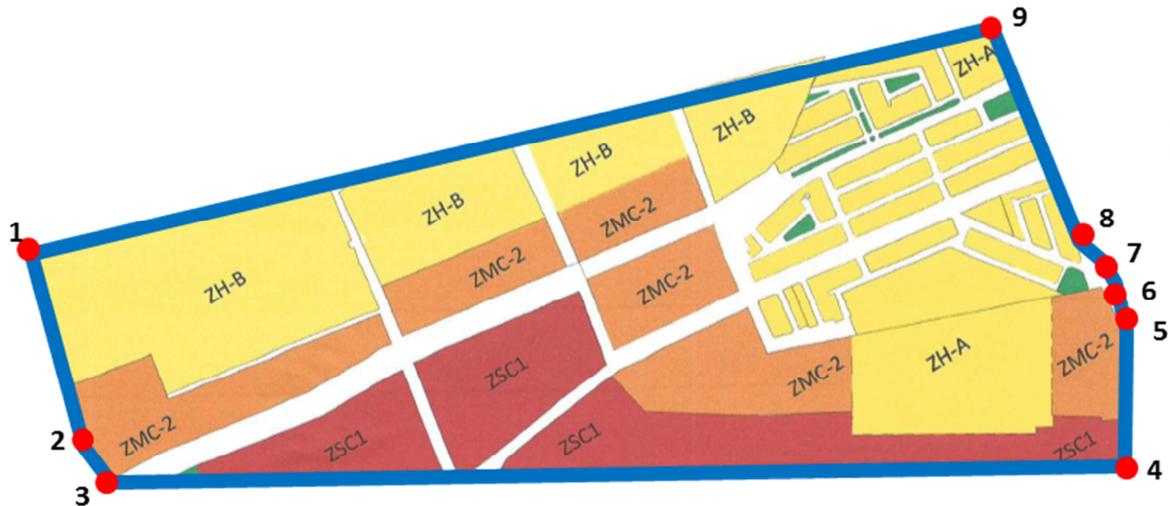
  
**JORGE FLIES AÑÓN**  
**INTENDENTE**  
**REGIÓN DE MAGALLANES Y ANTÁRTICA CHILENA**

  
**DISTRIBUCIÓN:**

- Sr. SEREMI Magallanes y Libertad Región de Magallanes y Antártica Chilena (c.c.)
- Sr. Alcalde Municipalidad de Punta Arenas (c.c.)
- DAF - Asesoría Jurídica (c.c.)
- UDR (c.c.)
- Archivo Oficina Partes Cere

Es importante mencionar que esta modificación integral ya fue evaluada y aprobada por todos los organismos e instituciones y en especial por el Subsecretario de medio Ambiente mediante el Ord. N°113301 del 18 de Octubre del 2011 (Se adjunta al final de la memoria explicativa) y cumplió con los requisitos mínimos en su Evaluación Ambiental Estratégica, por lo que el seccional propuesto no debiese ser evaluado nuevamente por formar parte integra de la modificación total del Plan Regulador Comunal de Punta Arenas.

Las zonas que se ven intervenidas en el polígono del seccional y que forman parte de la Modificación integral del Plan Regulador de Punta Arenas son las siguientes:



### Zonas Subcentros

#### **ZSC-1 Zona Subcentro**

<b>Usos de suelos permitidos:</b>	<b>Usos de suelos prohibidos:</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>EQUIPAMIENTO</b> De las clases:	<b>EQUIPAMIENTO</b> De las clases:
	<u>Científico</u>
<u>Comercio:</u> centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, ferias	<u>Comercio:</u> estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares, cabaret
<u>Culto y Cultura</u>	
	<u>Deporte</u>
<u>Educación:</u> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades	<u>Educación:</u> Institutos o centros de rehabilitación conductual.
	<u>Esparcimiento</u>
<u>Salud:</u> hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación	<u>Salud:</u> cementerios, crematorios
<u>Seguridad:</u> unidades policiales, cuarteles de bomberos	<u>Seguridad:</u> cárceles, cuarteles y bases militares
<u>Servicios</u>	
<u>Social</u>	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b>	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b>
	<u>Industria</u>
	<u>Talleres</u>
<u>Almacenamiento:</u> del tipo inofensivo	<u>Almacenamiento:</u> de los tipos molestos, peligrosos, contaminantes

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
<u>De Transporte:</u> del tipo terminal de locomoción colectiva urbana e interurbana	<u>De Transporte:</u> estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre del tipo depósitos de camiones, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
	<u>Sanitaria</u>
<u>Energética:</u> centrales de distribución de energía eléctrica; centrales de generación o distribución de gas, telecomunicaciones, gaseoductos	<u>Energética:</u> plantas o centrales de generación eléctrica
<b>ÁREAS VERDES</b>	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	

Superficie de subdivisión predial mínima:	200 m <sup>2</sup>
Densidad Bruta:	500 Hab/Ha
Sistema de agrupamiento de la edificación:	Aislado, Pareado
Antejardín:	3 m
Altura máxima de la edificación:	17.5 m / 5 pisos
Coefficiente de constructibilidad:	3.0
Coefficiente de ocupación de suelo:	0.75

## Zonas Mixtas

### **ZMC-2 Zona Mixta de Corredores 2**

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>EQUIPAMIENTO</b> De las clases:	<b>EQUIPAMIENTO</b> De las clases:
	<u>Científico</u>
<u>Comercio:</u> centros comerciales, locales comerciales, supermercados, mercados, restaurantes, fuentes de soda, ferias	<u>Comercio:</u> grandes tiendas, discotecas, bares, cabaret
<u>Culto y Cultura</u>	
<u>Deporte:</u> clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, recintos destinados al deporte y a la actividad física	<u>Deporte:</u> estadios, centros deportivos, medialunas, autódromos, saunas, baños turcos
<u>Educación:</u> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades	<u>Educación:</u> Institutos o centros de rehabilitación conductual.
	<u>Esparcimiento</u>
<u>Salud:</u> hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación	<u>Salud:</u> cementerios, crematorios
<u>Seguridad:</u> unidades policiales, cuarteles de bomberos	<u>Seguridad:</u> cárceles, cuarteles y bases militares
<u>Servicios</u>	
<u>Social</u>	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b>	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b>
	<u>Industria</u>
<u>Talleres:</u> del tipo inofensivo	<u>Talleres:</u> de los tipos molestos, peligrosos, contaminantes
<u>Almacenamiento:</u> del tipo inofensivo	<u>Almacenamiento:</u> de los tipos molestos, peligrosos, contaminantes
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
<u>De Transporte:</u> del tipo terminal de locomoción colectiva urbana e interurbana	<u>De Transporte:</u> estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre del tipo depósitos de camiones, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios
<u>Sanitaria</u> plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable y de aguas lluvias.	<u>Sanitaria</u> plantas de captación y/o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos
<u>Energética:</u> centrales de distribución de energía eléctrica; centrales de generación o distribución de gas, telecomunicaciones, gaseoductos	<u>Energética:</u> plantas o centrales de generación eléctrica

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
<b>ÁREAS VERDES</b>	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	

Superficie de subdivisión predial mínima:	150 m <sup>2</sup>
Densidad Bruta:	500 Hab./Ha.
Sistema de agrupamiento de la edificación:	Aislado, pareado
Antejardín:	3 m
Altura máxima de la edificación:	17.5 m / 5 pisos
Coeficiente de constructibilidad:	Residencial: 3.0 Otros: 2.0
Coeficiente de ocupación de suelo:	Actividades productivas: 0.6 Otros: 0,75

## Zonas Residenciales (Barrios)

### ZH-A Zona Residencial A

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
<b>RESIDENCIAL</b> Vivienda, hogares de acogida	<b>RESIDENCIAL</b> Hospedaje
<b>EQUIPAMIENTO</b> De las clases:	<b>EQUIPAMIENTO</b> De las clases:
	<u>Científico</u>
<u>Comercio</u> : centros comerciales, locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda, ferias	<u>Comercio</u> : grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares, cabaret
<u>Culto y Cultura</u> : parroquias, capillas, santuarios, sinagogas, mezquitas, centros culturales, museos, bibliotecas, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de difusión de toda especie, medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita	<u>Culto Cultura</u> : catedrales, templos, salas de concierto, centros de eventos, centros de convenciones, centros de exposiciones
<u>Deporte</u> : centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, recintos destinados al deporte o actividad física	<u>Deporte</u> : estadios, medialunas, autódromos, saunas, baños turcos
<u>Educación</u> : liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias	<u>Educación</u> : universidades, institutos de educación superior, institutos o centros de rehabilitación conductual.
	<u>Esparcimiento</u>
<u>Salud</u> : policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación	<u>Salud</u> : hospitales, clínicas, cementerios, crematorios
<u>Seguridad</u> : unidades policiales, cuarteles de bomberos	<u>Seguridad</u> : cárceles, cuarteles y bases militares
<u>Servicios</u>	.
<u>Social</u> : locales comunitarios, centros de madres, juntas de vecinos.	<u>Social</u> : clubes sociales
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b>	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b>
	<u>Industria</u>
<u>Talleres</u> : del tipo inofensivo	<u>Talleres</u> : de los tipos molestos, peligrosos y contaminantes
	<u>Almacenamiento</u>
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
<u>De Transporte</u>	
	<u>Sanitaria</u>
<u>Energética</u> : centrales de distribución de energía eléctrica; centrales de generación o distribución de gas, telecomunicaciones, gaseoductos	<u>Energética</u> : plantas o centrales de generación eléctrica
<b>ÁREAS VERDES</b>	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	

Superficie de subdivisión predial mínima:	150 m <sup>2</sup>
Densidad Bruta:	500 Hab./Ha.
Sistema de agrupamiento de la edificación:	Aislado, pareado, continuo
Distanciamientos mínimos:	OGUC

Altura máxima de la edificación:	17.5 m / 5 Pisos
Coefficiente de constructibilidad:	Residencial y equipamiento: 3.0 Otros: 2.0
Coefficiente de ocupación de suelo:	Residencial y equipamiento: 1.0 Otros: 0.6

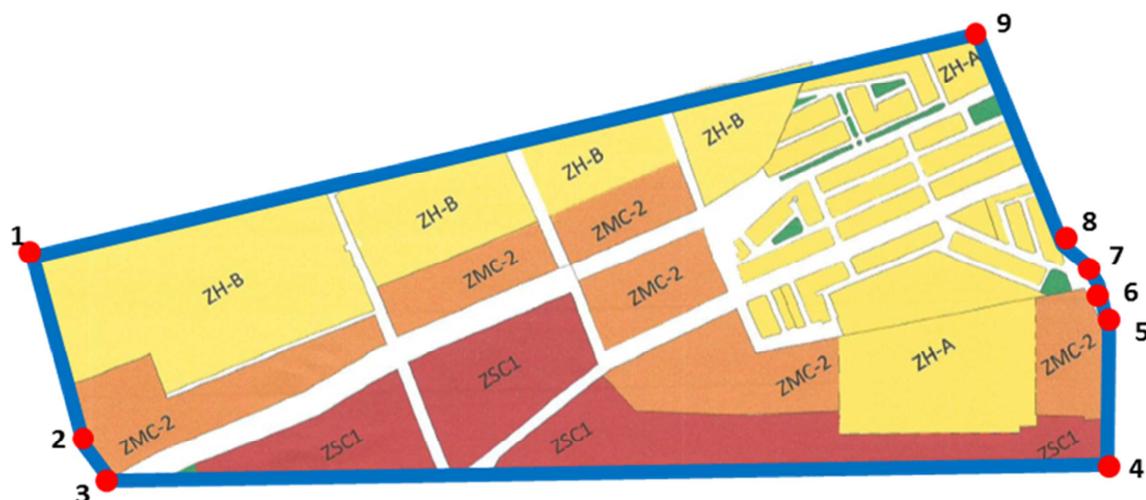
### ZH-B Zona Residencial B

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
<b>RESIDENCIAL</b> Vivienda, hogares de acogida	<b>RESIDENCIAL</b> Hospedaje
<b>EQUIPAMIENTO</b> De las clases:	<b>EQUIPAMIENTO</b> De las clases:
	<u>Científico</u>
<u>Comercio:</u> centros comerciales, locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda, ferias	<u>Comercio:</u> grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares, cabaret
<u>Culto y Cultura:</u> parroquias, capillas, santuarios, sinagogas, mezquitas, centros culturales, museos, bibliotecas, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de difusión de toda especie, medios de comunicación, tales como, canales de televisión, radio y prensa escrita	<u>Culto y Cultura:</u> catedrales, templos, salas de concierto, centros de eventos, centros de convenciones, centros de exposiciones
<u>Deporte:</u> centros deportivos, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, recintos destinados al deporte o actividad física	<u>Deporte:</u> estadios, medialunas, autódromos, saunas, baños turcos
<u>Educación:</u> liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias	<u>Educación:</u> universidades, institutos de educación superior, institutos o centros de rehabilitación conductual.
	<u>Esparcimiento</u>
<u>Salud:</u> policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación	<u>Salud:</u> hospitales, clínicas, cementerios, crematorios
<u>Seguridad:</u> unidades policiales, cuarteles de bomberos	<u>Seguridad:</u> cárceles, cuarteles y bases militares
<u>Servicios</u>	
<u>Social:</u> locales comunitarios, centros de madres, juntas de vecinos.	<u>Social:</u> clubes sociales
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b>	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b>
	<u>Industria</u>
	<u>Talleres</u>
	<u>Almacenamiento</u>
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
<u>De Transporte</u>	
	<u>Sanitaria</u>
<u>Energética:</u> centrales de distribución de energía eléctrica; centrales de generación o distribución de gas, telecomunicaciones, gaseoductos	<u>Energética:</u> plantas o centrales de generación eléctrica
<b>ÁREAS VERDES</b>	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	

Superficie de subdivisión predial mínima:	150 m <sup>2</sup>
Densidad Bruta:	200 Hab./Ha.
Sistema de agrupamiento de la edificación:	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de la edificación:	7,0 m / 2 Pisos
Coefficiente de constructibilidad:	1.5
Coefficiente de ocupación de suelo:	0.85

## 7.- Plan Seccional Sur Poniente ciudad de Punta Arenas

Como se mencionó anteriormente y con la finalidad de ir en paralelo a la tramitación de la modificación integral de Plan Regulador Comunal de Punta Arenas, en el evento que esta tenga algún retraso en su aprobación, se está realizando el seccional denominado “Seccional Sur Poniente ciudad de Punta Arenas” y que solo interviene un polígono del Plan Regulador, el que fue identificado en el punto 4 anteriormente señalado no variando ni incorporando ningún concepto adicional al ya establecido, ello con la finalidad de no variar el instrumento ya evaluado por todos los organismos e instituciones que participaron en su proceso, y mantener vigente la evaluación ambiental estratégica realizada para la modificación del Plan Regulador Comunal de la ciudad de Punta Arenas.



N°	COORDENADA X	COORDENADA Y	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	368.942,11	4.105.567,27	Intersección del eje de la calle José Díaz Barria y límite Urbano Poniente de la ciudad		
2	369.247,79	4.105.487,15	Intersección del quiebre del eje de la calle	1 al 2	Línea recta que une los puntos 1 y 2
3	369.332,25	4.105.489,66	Intersección del eje de la calle José Díaz Barria y Prolongación Avda. Martínez de	2 al 3	Línea recta que une los puntos 2 y 3
4	370.121,25	4.106.862,66	Intersección del eje de la calle José Díaz Barria y Prolongación Avda. Martínez de	3 al 4	Línea recta que une los puntos 3 y 4
5	369.976,24	4.106.965,66	Intersección del quiebre del eje de la calle Pedro Aguirre Cerda	4 al 5	Línea recta que une los puntos 4 y 5
6	369.931,25	4.106.983,66	Intersección del quiebre del eje de la calle Pedro Aguirre Cerda	5 al 6	Línea recta que une los puntos 5 y 6
7	369.852,25	4.106.994,66	Intersección del quiebre del eje de la calle Pedro Aguirre Cerda	6 al 7	Línea recta que une los puntos 6 y 7
8	369.821,92	4.106.985,01	Intersección del quiebre del eje de la calle Pedro Aguirre Cerda	7 al 8	Línea recta que une los puntos 7 y 8
9	369.407,88	4.107.070,83	Intersección del eje de la calle Pedro Aguirre Cerda y límite Urbano Poniente de la ciudad	9 al 9	Línea recta que une los puntos 8 y 9

A continuación se presenta la Ordenanza local del Plan Seccional Sur Poniente de la ciudad de Punta Arenas el que es complementado con el Plano SSP PA 01 – Zonificación de usos de suelo, y vialidad estructurante.



Sra.

Teresa Bórquez Águila

Presidenta y Directorio del Colegio Comunal de Profesores de Punta Arenas

Presente

Estimada colega,

Junto con saludarle cordialmente, esta nota tiene por objetivo señalar información relativa a las diligencias realizadas por la SECREDUC en el marco de los aspectos vinculados al pago de subvención escolar.

Acorde con la normativa existente, este proceso se ha realizado en una primera etapa, solicitando al sostenedor, un Calendario de Recuperación de Clases del mes de noviembre, para efectos del pago de subvención del mes de diciembre. Este calendario, una vez aprobado por la Secretaría Ministerial y, posteriormente informado a todos los establecimientos, permitió asimismo, que el Sostenedor reciba íntegramente la subvención estatal.

En una segunda etapa, con fecha 15 de diciembre del año en curso, se ha solicitado al Sostenedor el envío del Calendario de Recuperación para los días comprendidos entre el 1° y 12 de Diciembre. Por cuanto la presentación de este calendario permite autorizar la modificación del Calendario Escolar, a través del SIGE para efectos de cálculo y pago de subvención.

Estos documentos han sido remitidos al Secretario General de la Corporación Municipal, a la Directora Regional de Superintendencia de Educación Escolar, al Departamento Provincial de Educación y al Gabinete de la Secretaria de Educación.

Atentos saludos,



*Margarita Makuc Sierraalta*  
Margarita Makuc Sierraalta  
Secretaria Regional Ministerial de Educación  
Región de Magallanes y Antártica Chilena

*Rubén Cheuquelaf Zúñiga*  
Ruben Cheuquelaf Zúñiga

Jefe Departamento de Educación

Secretaria Regional Ministerial de Educación

Punta Arenas, 15 de diciembre de 2014.