

1. Centro Comercial Boulevard del Valle

Con una inversión sobre los siete millones de dólares, en el mes de Marzo pasado se inauguró el primer centro comercial impulsado por la compañía inmobiliaria Aitué S.A., en la comuna de San Pedro de la Paz.

El llamado Boulevard del Valle, considerado un strip center de modernas instalaciones, infraestructura y tecnología, viene a satisfacer parte de la enorme demanda comercial y de servicios de la pujante comuna sanpedrina. Ubicado en la Avenida Laguna Grande, inmediata a la Ruta 160 hacia Coronel, el centro comercial generará más de 250 empleos directos y sus ventas anuales estimadas en unos US\$ 25 millones anuales.

La obra marca el inicio de una nueva área de negocios de la inmobiliaria, que como empresa constructora y dueña del centro comercial, busca atender las necesidades de la población de uno de los sectores de mayor crecimiento del área metropolitana de Concepción.

El strip center de Aitué, consta de 10.000 metros cuadrados, distribuidos en más de 40 locales con un completo mix comercial y servicios que consideran, entre otros, sucursales bancarias, Supermercado Líder, Clínica Sanatorio Alemán, farmacias, cafeterías, gimnasio, entidades automotoras e incluso una oficina del Registro Civil. Este servicio, es

uno de los más demandados para la realización de trámites de los habitantes de San Pedro y toda la extensión urbana hacia Coronel, lo que permitirá una presencia permanente de gran volumen de personas, cuya opción es la obtener un servicio mucho más rápido, cómodo y completa atención a los habitantes que busquen esas diligencias.

La firma, que ha construido en la comuna de San Pedro de la Paz alrededor de unas 2.000 viviendas a lo largo de los 16 años en la industria de la gestión inmobiliaria comunal, correspondiente al 65 % del total de la oferta inmobiliaria, está aportando a transformar ese territorio comunal, en una ciudad sustentable y auto generadora de bienes y servicios, con una oferta que sin duda reducirá su dependencia del centro metropolitano de Concepción, potenciando fuertemente su crecimiento futuro.

En relación a los futuros proyectos del área del strip center, la gerencia de Aitué prevé continuar con ese formato en otras dos comunas del Gran Concepción y a una tercera a través de operadores asociados. Es evidente, que a demás del desarrollo habitacional tradicional asociado, la compañía está embarcada en su primer proyecto en el mercado de la segunda vivienda en las Termas de Chillán, que se suma la línea de Aitué Office, donde próximamente se lanzará un nuevo y completo Bussines Center con un innovador concepto. Se indicó igualmente, que la firma prepara para



Boulevard del Valle, San Pedro de la Paz.



Vista parcial de San Pedro de la Paz hacia el río Bio Bío desde laguna Grande y Villa San Pedro.

finis de este año 2012 el arribo con proyectos habitacionales a la Región Metropolitana y concretamente, en importantes comunas del área urbana de la ciudad de Santiago.

Comuna de San Pedro de la Paz

La comuna en la que inserta el proyecto del centro comercial Boulevard del Valle, San Pedro de la Paz, pertenece a la Provincia de Concepción, Región del Bio Bio.

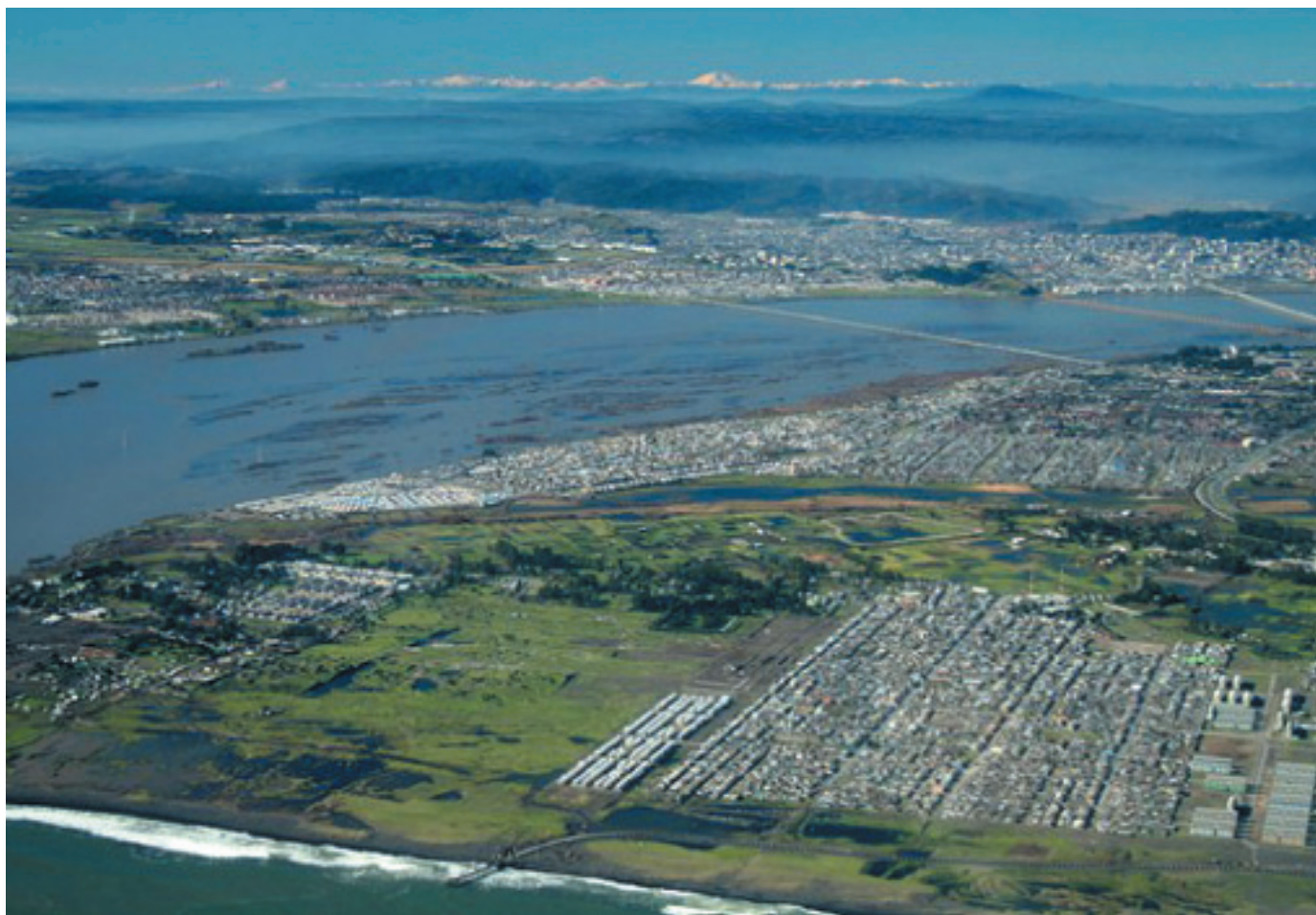
El territorio comunal, situado al sur y al poniente del río Bio Bio y prácticamente en el centro geográfico de Chile continental americano, tiene un clima templado, cálido y húmedo, tipo mediterráneo y un régimen de precipitaciones de 1.330 mm. anuales. Con una superficie de 112,5 kilómetros cuadrados, la comuna además posee 14 kilómetros de costa en el Océano Pacífico, 22 kilómetros de ribera en el río Bío Bío, tres lagunas naturales (Laguna Grande, Laguna Chica, y La Posada) y los primeros cerros de la Cordillera de Nahuelbuta, que se extiende hacia del sur de la provincia de Arauco.

San Pedro de la Paz se caracteriza por ser una comuna residencial del Gran Concepción o Concepción Metropolitana, con una naturaleza integrada al casco urbano,

donde se encuentran algunos de los sectores más exclusivos y marginales de la ciudad.

El área comunal de San Pedro de La Paz tiene una población de 80.447 habitantes, según Censo de INE 2002, correspondientes a un 3,98% de la población total de la región, con una densidad de 715,08 hab/km². Del total de habitantes, 41.876 son mujeres (52,05%) y 38.571 hombres (47,95%). Un 0,36% (288 háb.) corresponde a población rural, y un 99,64% (80.159 hábs.) corresponde a urbana. Por cierto, la población comunal ha cambiado drásticamente esos números dado el enorme crecimiento social y económico de la comuna y el “boom” habitacional de los últimos años. (En diez años la población aumentó un 18,4% y la vivienda en un 36,4% (el Censo de 1992 registró 67.817 habitantes y 15.916 viviendas).

Según la encuesta Casen del 2009 (responsabilidad del Mideplan), a ese año la comuna contaba con 90.827 habitantes, convirtiéndola en la sexta comuna más poblada de la región, luego de Concepción, Los Angeles, Chillán, Talcahuano, Coronel, y Chiguayante, respectivamente. Si bien se estima que actualmente la población alcanza los 200.000 habitantes, lo que avala que sea una comuna con



Vista parcial de San Pedro de la Paz hacia el río Bio Bio desde Michaihue y Boca Sur.

una explosión demográfica importante, los registros oficiales se llevarán a cabo sólo cuando se evalúe estadísticamente las cifras del Censo de Población 2012 que actualmente se realiza en Chile.

Los principales barrios de la comuna de San Pedro de la Paz son Andalué, Boca Sur, camino Santa Juana, Candelaria, Costa Mar, El Venado, Huertos Familiares, Idahue, Lomas Coloradas, Michaihue, Parque Laguna Grande, Parque Residencial Bayona, Parque Residencial Los Canelos, Portal San Pedro, Recodo, San Pedro de la Costa, San Pedro del Valle, San Pedro Viejo, Spring Hill, Villa San Pedro.

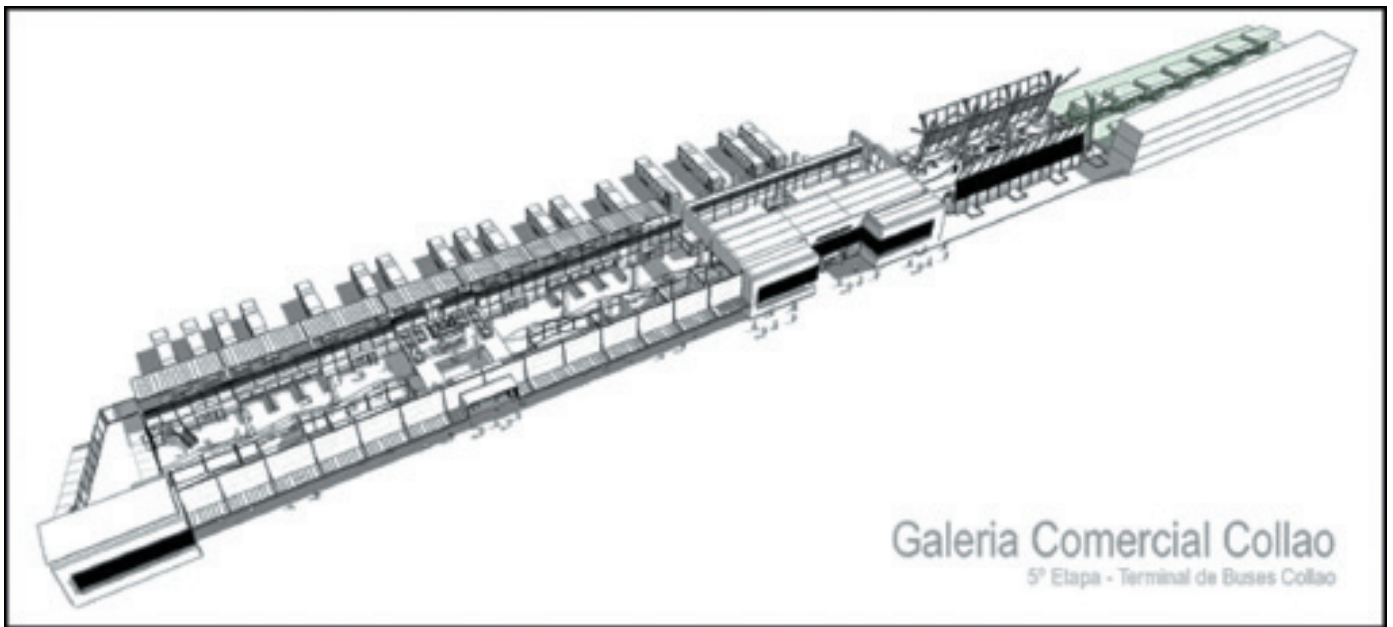
Una de las principales características de la población de estos barrios de San Pedro de la Paz, es la enorme desigualdad socioeconómica que posee con sectores residenciales de altos ingresos, como Andalué e Idahue, y paralelamente, sectores populares de bajo poder económico como Boca Sur y Michaihue, no obstante prevalecer barrios de sectores medios como las tradicionales Villa San Pedro, Spring Hill, Recodo y Huertos Familiares, que coinciden con ser las áreas habitacionales más antiguas de la comuna de San Pedro de la Paz.



Nueva extensión urbana de San Pedro de la Paz de Andalué, con vistas hacia la laguna Chica, el río Bio Bio y el océano Pacífico.

2. Terminal de Buses de Concepción

A fines del año 2012, y luego de su remodelación, el principal rodoviario del área metropolitana del Gran Concepción, podrá recibir cómodamente en sus instalaciones del sector de Avenida Collao, a casi 20.000 personas, lo que representa un aumento de un 60 % si se consideran a las más de 12.000 personas que diariamente circulan por allí.



Maqueta del Terminal de buses y Galería Comercial Collao.

Efectivamente, ello a partir de que en el mes de Marzo pasado comenzaron las obras de la primera etapa de mejoramiento y modernización del terminal de buses y que contempla una ampliación de 2.000 metros cuadrados que se agregarán a la superficie hoy existente, la que será igualmente remodelada y entregada en el próximo mes de Diciembre al uso público.

La construcción, que considera una inversión de 4 millones de dólares, se inició en el costado sur de la actual obra, donde se hubo de demoler bodegas y espacios construidos sin uso, lo que no significó una molestia para los

usuarios del terminal rodoviario que siguieron usando las actuales instalaciones e infraestructura, así como tampoco un impacto ni alteración a la circulación de vehículos en el acceso del frontis de calle Tegalda. Es interesante consignar, que la sumatoria total del proyecto resultará en un total de construcción de más de 5.000 metros cuadrados, donde funcionarán los distintos servicios de las empresas de transporte de buses de pasajeros. En el nuevo espacio, se contempla una mayor cantidad de locales comerciales, cafeterías, restaurantes, un hall de espera más amplio, nuevos y modernos baños y una ampliación adicional de 11 andenes,



Proyección virtual del sector del Terminal de buses Concepción.

por lo que en definitiva, se ampliará a una capacidad total de 35 buses.

El proyecto de remodelación y ampliación del Terminal de Buses de Concepción, busca adecuarlo a nuevos estándares de servicio que irán en beneficio directo de los usuarios ofreciéndoles mayores instalaciones y confort, así como una gestión expedita y rápida.

Un punto central en la ampliación y remodelación del terminal, es que se agregará un 40% de superficie y nuevas funciones, a la superficie de ocupación actual. Gran parte del terreno se encontraba baldío y se utilizaba solo con estacionamiento de buses, cuya función se ha exteriorizado para sacar mejor provecho al área existente. Con lo anterior, se pretende integrar el terminal a las nuevas medidas de vialidad urbana planteadas tanto por Calle Teguvalda, como por Av. General Bonilla, y acercarse a un planteamiento intermodal de transporte, con la nueva accesibilidad que plantearán tanto el nuevo Tranvía propuesto por FESUB, como una futura ciclovía por Av. Collao, que integrará también los sectores de Valle Nonguén y Puchacay.

El proyecto contempla en una primera etapa la ampliación de 1.200 m² adicionales, que crecen en superficie hacia Av. Collao, incorporándose 7 nuevas bahías para buses, oficinas, baños públicos, cafeterías, redes de wi-fi, zonas de estar y espera, y un nuevo acceso para el público. En una segunda etapa se realizará la remodelación de las instalaciones existentes de acuerdo a los mismos estándares.

Una vez terminada el despeje de la ampliación de esa primera etapa, se proyecta en una segunda etapa renovar el actual edificio para que esté acorde con lo recién construido y armónicamente ajustado a las nuevas demandas de los usuarios de ese rodoviario. Una innovación tecnológica importante en esas nuevas dependencias, será la habilitación de un sistema de pantallas que hagan visible la información de salidas y arribos de buses, similar a lo que se implementa en los aeropuertos y acorde la modernidad que hoy se exige y es reconocible en una ciudad capital.

La concreción de una tercera etapa, hoy en fase de anteproyecto, es la construcción de estacionamientos subterráneos y el levantamiento de un gran centro comercial, incluidos locales y dependencias de servicios, proyectos que aún no cuentan con financiamientos ni definiciones arquitectónicas ni de ingeniería.

De modo puntual, y a otra escala, la oficina de Asesoría Urbana, de la ilustre Municipalidad de Concepción, ha elaborado un proyecto de refuncionalización de la Calle Teguvalda, el cual incluye vías exclusivas para transporte público y para automóviles privados, eliminándose los estacionamientos de la calle e incorporándolos en el interior del terminal.

Para ese efecto, el año 2010 el Consejo Municipal de Concepción aprobó ceder una franja de 3 metros de ancho pertenecientes hoy al Estadio Ester Roa, de manera de permitir el ensanche de la congestionada calle Teguvalda en el frontis de acceso del rodoviario. De acuerdo a esa información, se están efectuando los trabajos de ingeniería para la ampliación y que servirán de base de antecedentes para solicitar al Consejo del Gobierno regional, recursos por 450 millones de pesos para obras de ampliación de la arteria. Adicionalmente, se ha implementado también una pista de viraje exclusiva de salida hacia Av. Collao, lo que mitigará grandemente el flujo e impacto de tráfico urbano actual.

El proyecto, se inserta en lo que es el mejoramiento no sólo de las instalaciones del rodoviario, sino que de los accesos al terminal, hoy los que con una alta demanda, presenta reiteradamente situaciones de saturación y pre-colapso, especialmente los fines de semana y días de festivo.

La Avenida General Bonilla, cambiará su estándar a vía expresa, planteando una vialidad mucho más expedita e incluyendo una rotonda en el acceso a Puchacay, lo que facilitará el acceso, tráfico y virajes de los buses interurbanos, mejorando también la entrada y salida al terminal.

Todas las instalaciones existentes serán complementadas con información en línea y digital, de manera de descontaminar acústicamente el recinto y se modernizará otros sistemas de atención y servicio al público.

La Remodelación parte del concepto del “Diseño Estratégico”, basado en el diseño centrado en el usuario, el plan de negocios, el servicio y las prestaciones de las instalaciones, la revisión cíclica de los alcances del proyecto, el monitoreo del desempeño funcional, todo lo cual trasciende el carácter utilitario de la infraestructura, que es en muchos casos como se conciben proyectos de esta naturaleza.

En cuanto a la localización del Terminal, el mismo tiene una ubicación estratégica como puerta de acceso a la ciudad y el hecho de estar en la periferia repercute en un menor impacto a las vialidades estructurantes de la ciudad, algunas de las cuales conectan el centro con las comunas vecinas, como Paicavi, Prat, ó calles como O’Higgins y Carrera.

Los Proyectos venideros, como el centro de alto rendimiento del deporte en el área del Estadio y el Gimnasio Municipal, contribuirán a crear un polo de desarrollo en la zona.

Sabemos que las ciudades, se van haciendo en el tiempo, lo que nos plantea la necesidad de ser suficientemente flexibles y creativos a la vez. Ideas como el rediseño de la Av. Collao como un corredor de locomoción en carriles segregados, que integre la ciclovía, desde el Terminal, y continúe por los Carrera hasta San Pedro, habrá que evaluarlas a fin de definir y decidir su factibilidad.

3. Estadio Municipal de Concepción

Conocida es la lamentable situación abandono y deterioro que sufre desde hace años el llamado Estadio Municipal de Collao de Concepción, rebautizado con el nombre de *Alcaldesa Ester Roa Rebolledo*. Sin duda que su condición no se condice con la importancia y el carácter que Concepción tiene a nivel del país, lo que obviamente no puede ser un orgullo ni para la ciudad ni para su calidad de capital regional como efectivamente lo es. Tanta es esa situación de abandono actual, que resulta una vergüenza para una ciudad de las características de Concepción tener un recinto en esas lamentables condiciones, permitiendo elucubrar que si no se HA dispuesto su clausura y cierre hasta una remodelación o reconstrucción, es simplemente porque organizaciones internacionales como la Fifa u otras, no han enviado analistas para su fiscalización

Parte importante de esta situación, se debe a la negligencia de las distintas autoridades regionales y del municipio que, a lo largo de los años, han dejado de lado esta importante infraestructura, además de no haber tomado las medidas precautorias en las distintas oportunidades habidas en años anteriores y que hubieron impedido la declinación de ese campo deportivo.

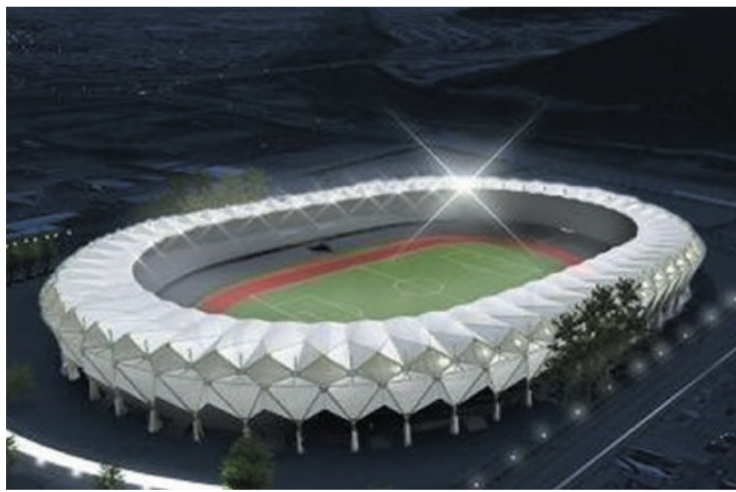
La más reciente de ellas, dice relación con la posibilidad que significó en el año 2007 la realización de la Copa Mundial Femenina de Fútbol, en la cual la ciudad, la autoridad municipal ni regional se preocupó de postular a Concepción como sede de esa importante cita mundial de deporte del balón. Claramente, esa opción se perdió por la nula importancia e interés dado por quienes tuvieron la posibilidad de llevar a cabo una solicitud, cuando la Asociación Nacional de Fútbol Profesional (Anfp) invitó a todas las comunas del país a postular, no recibiendo ninguna presentación por parte de Concepción, quedando inmóvil y sellándose un proceso que

sin duda, la hubiera beneficiado significativamente. Caso contrario, lo constituyó la ciudad de Chillán cuyas autoridades municipales se esmeraron por utilizar convenientemente esa instancia y cuyo resultado es el actual Estadio *Bicentenario Municipal Nelson Oyarzún*, un moderno recinto de primer nivel, verdadero orgullo de la capital provincial de Ñuble y de la Región del Bio Bio.

El tiempo ha transcurrido y la situación de deterioro del estadio de Avenida Collao, se ha agudizado. Es por ello, que mucha ilusión en la ciudad y la ciudadanía ha significado los anuncios de remodelación de ese recinto deportivo que se han planteado en este último semestre y para lo cual se ha iniciado una evaluación de esas opciones de mejoramiento, no obstante que las mismas no significan necesariamente un proyecto de reconstrucción mayor.

Sin embargo, desde que se anunció la noticia de que de los siete proyectos contemplados por el Instituto Nacional del Deporte (Ind), el Estadio *Alcaldesa Ester Roa Rebolledo* o el llamado *Estadio Municipal de Collao* de Concepción, disminuiría su áforo de 30.000 a sólo 23.000 espectadores, numerosas expresiones de preocupación se han hecho manifiestas en la ciudad y en la región. Y ello, porque se argumentaba que una inversión que considerase el cambio de los conocidos y populares asientos de tabloneros por butacas de acuerdo a la normativa y exigencias de Fifa, sólo podría ser cumplida a partir de una baja en la capacidad del recinto, olvidando que este proyecto se realizaría en una ciudad, cuyos habitantes, amantes del deporte, clubes deportivos y atletas en general, tienen una trascendencia a nivel país, indiscutible, e incluso, de gran representatividad a nivel nacional internacional.

Afortunadamente, esta medida se ha revertido en esa pre-evaluación al solicitarse por parte del Consejo Regional una nueva estimación por parte del Ind, que contemple mantener su actual capacidad de 30.000 espectadores, diluyendo la opción de 23.000 personas que claramente significa un



Estadio Municipal de Collao Ester Roa Rebolledo. Situación actual y proyecto de reestructuración.

retroceso, por mucha modernidad que ese recinto tuviese. Además de plantearse como un hito arquitectónico y turístico de la ciudad, debe incluirse la construcción que permita cerrar el óvalo, es decir, incluyendo la construcción del cono sur y cono norte del recinto y para lo cual deberían considerarse fondos provenientes tanto del Consejo Regional, así como de recursos municipales.

Entre las nuevas características que se proyectan para ese Estadio, se encuentran los estándares Fifa para atender compromisos de carácter internacional, tales como la remodelación de baños y camarines, mejorías en las casetas y salas de prensa, un sector VIP para invitados, equipos y delegaciones especiales, el cambio de tabloneros por butacas standard Fifa, mantención de la pista atlética, además de la semitechumbre en parte del área de espectadores. Este diseño, que fuera desarrollado en conjunto entre el municipio de Concepción y la Intendencia Regional, con la asesoría de una oficina especialidad de Arquitectura y Diseño, revela que en este proyecto se ha privilegiado la opción y necesidades regionales por sobre la visión central, antes habitual en estos desafíos.

Pese a ello, entre las observaciones que se hacen al anteproyecto de remodelación del Estadio Municipal Ester Roa Rebolledo por parte de los Consejeros Regionales, es que en el mismo parte importante de las decisiones y de lo que se ha presentado al Consejo Regional, el proyecto llegó bastante avanzado, y con muy poco espacio y alternativas para una intervención participativa de la comunidad. Y ello, porque se estima que dado que se trata de una obra de gran interés e importancia para la comunidad penquista, al menos ésta debiera tener contemplar la visión de los habitantes y deportistas habituales y ocasionales de esas dependencias deportivas, lejos de ser una propuesta sólo de las autoridades, por más regionales que ellas fueran.

Por lo mismo, se ha planteado que en las próximas etapas de esta remodelación, se lleven a cabo instancias de mayor información y participación para los vecinos, tal como ocurriera con el Teatro Municipal, donde se integraron varias visiones y sometiendo a concurso público aspectos como las decisiones arquitectónicas de la obra. Igualmente, se demanda que el estadio también considere el mundo no profesional, puesto que el deporte amateur, además del fútbol también tenga su espacio en una infraestructura que es de propiedad municipal y que por tanto, debe atender a todo el universo de disciplinas, deportistas y de actividades recreativas que se realizan en la ciudad y en la región.

Al margen de esas observaciones y en lo general, el referido plan de remodelación por estar lejos de los recursos que se invirtieron en el año 2007 en los estadios que albergaron el desarrollo de la Copa Mundial Femenina de Fútbol, instancia que difícilmente podrá tenerse en el futuro cercano o mediano, sólo considerará la evaluación de daños y de reparación

de deterioros experimentados tanto a través de los años como los producidos por efectos de los sismos del último tiempo. Por lo mismo, al no significar éste un verdadero plan de construcción de recintos deportivos que permitiría al fin tener un estadio soñado y ser un orgullo para la ciudad y la Región, en el futuro próximo deberán considerarse para ese sueño mayores alternativas de financiamiento que involucren por su magnitud, recursos tanto del ámbito público como privado.

4. Portafolio regional de infraestructura 2012

Más de 4.000 millones de dólares en 10 iniciativas empresariales, se vislumbran para la amplia carpeta de inversión a desarrollar en la región del Bio Bio, en los próximos meses. Algunas de esas iniciativas, se entregarán dentro del próximo semestre, mientras que otras, están en avanzada etapa de evaluación de los instrumentos ambientales que les atañen.

Entre esos proyectos se cuentan:

a) Sector Energético

Este sector, debería concluir obras por unos 1.000 MW. Para ello, se construirá una central hidroeléctrica y dos termoeléctricas, que se incluyen como los proyectos energéticos más relevantes para el segundo semestre 2012, con una inyección estimada de 1.042 MW. Se trata de Bocamina II de Endesa Coronel, con una inversión de US\$ 400 millones y que debería entrar en operaciones antes del próximo mes de octubre 2012.

Colbún en tanto, levanta la hidroeléctrica de Angostura, donde destinó una inversión cercana a los US\$ 500 millones y cuyo avance es de aproximadamente un 60 % de desarrollo. La misma empresa, en manos del holding controlado por la familia Matte, levanta la primera unidad de la central a carbón Santa María I en la ciudad de Coronel, y cuya inversión es de US\$ 700 millones.

b) Centros comerciales

En la provincia de Concepción es notable el hecho de que se prevé para el segundo semestre 2012, la culminación de tres grandes proyectos de centros comerciales.

En efecto, a entregarse en el mes de Julio próximo, el Mall Mirador Bio Bio, con montos de inversión de US\$ de 50 millones y en una superficie total de 30 mil metros cuadrados. Se suma a ello, el Mall del Centro, entre las calles O'Higgins, Orompello y Barros Arana, con una inversión de US\$ 100 millones, promete cambiar el panorama comercial y urbano del casco central de la ciudad de Concepción.

El gigante Cencosud, apostó también por Talcahuano y Hualpén, comunas donde se abrirán nuevos e importantes espacios comerciales. En la comuna-puerto, abrirá sus puertas un nuevo centro de Supermercados Santa Isabel y una tienda

Johnson's, mientras que en Hualpén se levanta la primera etapa del portal Bio Bio en la Costanera, la que estará lista en el mes de Agosto 2012, con una inversión de US\$ 85 millones.

c) Sector Forestal

Dos importantes proyectos en el rubro forestal se visualizan en el panorama de inversiones en la región, los cuales ya están bastante avanzados en cuanto a su evaluación y que deberían empezar su construcción en los próximos meses.

Se trata el primero, de la modernización completa que Empresas Arauco está haciendo de su complejo en Horcones, provincia de Arauco. Con una inversión millonaria de US\$ 2.000 millones para la nueva línea de producción de celulosa, buscará aumentar la generación de biomasa y la instalación de nuevas fuentes energéticas que consideran entre otras, a las centrales eólicas que aprovechan el recurso abundante e inexplorado de fuertes vientos existentes en la provincia araucana.

Por otro lado, Masisa, que el año pasado inauguró la planta de MDP en Cabrero, vuelve con la segunda línea

de producción melaminizados, con un monto estimado a invertir de US\$ 10, proyecto que actualmente se encuentra en fase de calificación ambiental.

d) Industria y Construcción

En el sector de la industria y la construcción, varias iniciativas revelan el empuje que significan las nuevas inversiones en la provincia. Así, Oxiquim presentó recién el proyecto de ampliación del terminal marítimo de escuadrón en la comuna de Coronel, con una inversión de US\$ 70 millones para construir 4 amplios estanques que buscan aumentar la capacidad de almacenamiento de Químicos en 9 mil metros cúbicos.

En el sector inmobiliario, la Empresa Aitué destaca con la construcción de un nuevo edificio en Avenida Prat en Concepción con una inversión de US\$ 50 y un conjunto en la ciudad de Penco con una dimensión de inversión de US\$ 140 millones a construir en los próximos 10 años, como parte de los muchos y ambiciosos programas de construcción de viviendas para la región, los que proyectan hacia el próximo decenio importantes inversiones inmobiliarias.



Maqueta del Mall del Centro de Concepción.