

1. Casino de Los Angeles

Para fines del mes de julio de 2008, está previsto el término de la primera etapa y puesta en marcha del Casino Gran Los Angeles, en el marco de los 15 proyectos autorizados en 2006 por la Superintendencia de Casinos de Juego que buscan promover el desarrollo de este sector a nivel país. La iniciativa de Inmobiliaria Polaris y Casinos Austria Internacional, promueve la consolidación del centro de la ciudad de Los Angeles como un área de uso mixto y fomenta la extensión de las actividades terciarias hacia el poniente del área comercial.

Sin su hotel cuatro estrellas comenzará a funcionar a partir de Agosto de este año, el Casino Gran Los Angeles S.A (Casino Austria), que ya tiene terminada su primera planta donde se ubicará la sala de juegos y el restaurante, que es infraestructura básica necesaria para el inicio de su funcionamiento.

La inversión inicial de 12,6 millones de dólares, ha sido incrementada a 21 millones debido al aumento de superficie y mejora de las terminaciones del proyecto en general por parte de sus propietarios, con lo cual se busca convertir al Casino Gran Los Angeles en un equipamiento turístico y servicios de primera calidad a nivel nacional, y un referente arquitectónico de la ciudad.

La construcción, localizada en pleno zona central de la ciudad de Los Angeles, que implica una inversión de 550 mil UF, contará con 16 pisos de los cuales hay un grado de avance del 70 % a la fecha, previéndose su terminación de obra gruesa en el mes de Agosto próximo. La sala de juegos tendrá 200 máquinas de azar, 6 mesas de cartas, 4 de ruletas, una mesa de dados y un bingo con 40 posiciones.

Además del proyecto global del Casino, se considera la construcción de un hotel, que contará con 90 habitaciones, un centro de convenciones para 500 personas, un centro de negocios, un spa, un gimnasio, salas de exposiciones y cafetería, en una superficie total de 12 mil metros cuadrados de construcción. La recepción de esas obras complementarias, tiene como plazo máximo a fines del mes de julio del año 2009, justo un año después que comience el funcionamiento del Casino.

El Casino contará con 59 estacionamientos subterráneos, ya que en razón de tener sólo 2.400 metros cuadrados de terreno construible, no es posible extender esos aparcamientos. Sin embargo, se dispondrán adicionalmente los estacionamientos del Mall que se encuentra inmediatamente al lado de esta importante infraestructura.

De acuerdo a lo proyectado, al municipio angelino le ingresarán por concepto de recaudación del impuesto específico al juego, un total de US\$ 0,7 millones durante los primeros 4 años, incrementándose dicha cifra a US\$ 1,1 al quinto año de funcionamiento.

Algunos de los problemas e inquietudes que los angelinos prevén, se relaciona con el impacto vial que el mismo podría provocar, dada su ubicación central en calle Colo Colo, la que actualmente muestra ya un cierto colapsamiento en el tráfico vehicular de la ciudad, dado lo estrecha de las calles angelinas en esa zona, a la que se suma su emplaza-



Edificio del casino Gran Los Angeles, en plena construcción.

miento al lado del actual Mall que es un importante punto de convergencia urbano. Sin embargo, de acuerdo a los permisos municipales y estudios viales del sector, se garantiza que si bien existirá un cierto impacto, imposible de evitar por una mayor concentración de actividad urbana, ésta no generará en ningún caso un colapso de esas condiciones.

El diseño desarrollado por la oficina Turner Arquitectos de la ciudad de Santiago, considera además de las obras propias del casino y hotel, la construcción de un paseo peatonal en el borde sur del estero Quilque y un mejoramiento del espacio público de calle Colo Colo, lo que permitirá consolidar esta importante manzana y avanzar en el proceso de consolidación de espacios peatonales en el centro de la ciudad.

Una vez recepcionada la primera etapa por la Dirección de Obras Municipales y la Superintendencia de Casinos, se continuará con los trabajos de la torre hotel y demás servicios, cuya puesta en operación deberá iniciarse como máximo el 29 de julio de 2009.

Las obras consideran la construcción de un casino de juegos de 1.253 m² en los dos primeros niveles del edificio, con 200 máquinas de azar, 4 mesas de ruletas y 6 mesas de juegos de carta, además de una torre de 16 pisos donde funcionará un hotel de 4 estrellas con 90 habitaciones, un centro de convenciones, business center, spa, gimnasio y sala de exposiciones, con una superficie total construida de 11.197 m².

2. Megacentro comercial Mall Concepción

El nuevo edificio del megacentro "Mall de Concepción", se constituye como el proyecto estrella del centro de la capital regional del Bio Bio, Concepción. Con una inversión de 70 millones de dólares, es presentado por Comercial Eccsa S.A., dueña de una importante cadena de tiendas por departamento y considera la ocupación de 400 personas durante la etapa de construcción y de 1.500 durante la etapa de operación.

El proyecto en sí, que se localiza en calle Barros Arana altura del 1000, dará frente a las calles Barros Arana, Orompello y O'Higgins, siendo sus accesos peatonales por calle O'Higgins y el otro por Barros Arana. Considera la construcción y operación de un Mall o centro comercial urbano, que se ubicará en el centro de la ciudad de Concepción, contiguo a la Plaza de los Tribunales de Justicia. El Mall contará con cinco niveles comerciales en los que funcionarán dos importantes establecimientos comerciales ancla, una multitienda y un hipermercado, 85 tiendas menores y siete salas de cine, estimándose una capacidad de unas 1.100 personas.

Además de contar con 3 estacionamientos subterráneos para 760 automóviles, cuyo acceso se efectuará por calle Orompello y la salida por calle O'Higgins, el conjunto considera también una torre de 27 pisos, la que, como el edificio más alto de Concepción, albergará adicionalmente un hotel y varias oficinas, todo en una superficie global de 82.526 metros cuadrados. El acceso al hotel y a las oficinas se hará por la intersección de calles Barros Arana y Orompello, donde se encontrarán los siete ascensores con que contará el edificio.

Adicionalmente, el proyecto también proyecta para su mejor accesibilidad, la transformación de una cuadra del centro de Concepción en una calle peatonal, vislumbrándose asimismo la forma de aumentar la transparencia de la construcción hacia la calle, a fin de evitar el caso típico del centro comercial cerrado, sino abierto al tránsito peatonal ciudadano.

3. Construcción en el centro de Concepción

Desde que se lanzó el plan de repoblamiento del centro de Concepción, a inicios de la década, una cantidad importante de metros cuadrados se han ido sumando al cambio estructural y fisionómico que ha experimentado la ciudad a partir del año 2004 y que ha revertido el proceso de decadencia que mostraba este casco histórico. Más de 2.500 nuevos departamentos construidos en los últimos tres años, este sector, así lo confirman.

Con 20 pisos construidos, el edificio Amanecer en calle Colo Colo con O'Higgins, se mantuvo desde la década de los años 80, como el edificio más alto de la ciudad y la región, lo que fue cortado por la inauguración en Abril de 2008 del nuevo edificio de departamento "City" de la Inmobiliaria Paz, con 24 pisos y un total de 67 metros de altura.

Lo interesante, es que este récord no durará mucho, ya que se encuentra en construcción una torre de 27 pisos en el esquina de Orompello y Barros Arana, que será parte del "Mall Concepción" que desarrolla la empresa Eccsa S.A. Lo anterior, demuestra un interés permanente y creciente por vivir en el centro, lo que

rememora el boom que se produjo luego del terremoto de 1960, cuando los muchos espacios de viviendas y edificios destruidos, enfatizó ese interés por el casco central.

4. Manzana de la discordia en Concepción

Curiosamente, una de las manzanas más caras de la comuna de Concepción y ubicada en pleno centro de la ciudad, tiene una situación judicial y tributaria que la mantiene inmovilizada y sin posibilidades de definir su destino ni construcción futura. Se trata de la manzana de calles Caupolicán, Maipú, Rengo y Freire, donde se ubica desde hace décadas el Mercado de Concepción. La privilegiada ubicación de este emblemático edificio del casco central, es lo que explica el alto valor que ese paño de terreno alcanza y que está registrada en la Oficina de Convenio Municipal de Impuesto Territorial de la Municipalidad de Concepción.

Con un valor superior a los diez millones de dólares, según su avalúo fiscal, este importante suelo de Concepción, se encuentra en una compleja situación de varios procesos judiciales estampados en los tribunales, planteados por requerimientos de los distintos dueños de esa superficie, 34 en total, entre los cuales se encuentran la Sociedad Inmobiliaria del Mercado Central e Inversiones Concepción 2000, los más importantes en términos de extensión de propiedad.

Parte de los varios problemas que allí se presentan, están las deudas de esos propietarios con distintas instituciones, entre ellas la más alta y compleja que es la deuda con la Tesorería General de la República, de casi un millón de dólares, por concepto de contribuciones de bienes raíces que los locatarios y comerciantes no han pagado. Esta situación del mercado central de Concepción, se extiende ya por 26 años, en los que distintas negociaciones y renegociaciones han definido una historia llena de problemas, conflictos y situaciones judiciales que han empantanado el desarrollo urbano, inmobiliario y comercial de esta importante sector central de la ciudad de Concepción, y lo que, finalmente, no ha permitido atraer a inversionistas que cambien la cara y el destino de una de las manzanas más caras de la comuna.

Hasta el momento de no resolverse un acuerdo entre las partes, deudores y adeudados, no podrá haber solución a este complicado panorama de este sector vital de la ciudad, por lo que de acuerdo a los anuncios de la Tesorería General de la República, el mercado central de Concepción saldrá finalmente a remate dentro de los próximos meses, dada la alta deuda tributaria que el inmueble mantiene con el fisco.

5. La sombra de la línea férrea

La reciente venta realizada por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a particulares del sector La Pera en Ribera Norte, ratificó el negativo efecto económico que la existencia de la línea férrea provoca en la ciudad. Y ello porque la venta del terreno de 7,8 hectáreas que significa un ingreso al erario fiscal de 14 millones de dólares (unos 7 mil millones de pesos), sólo representa un valor por metro cuadrado de 4,5 UF, muy

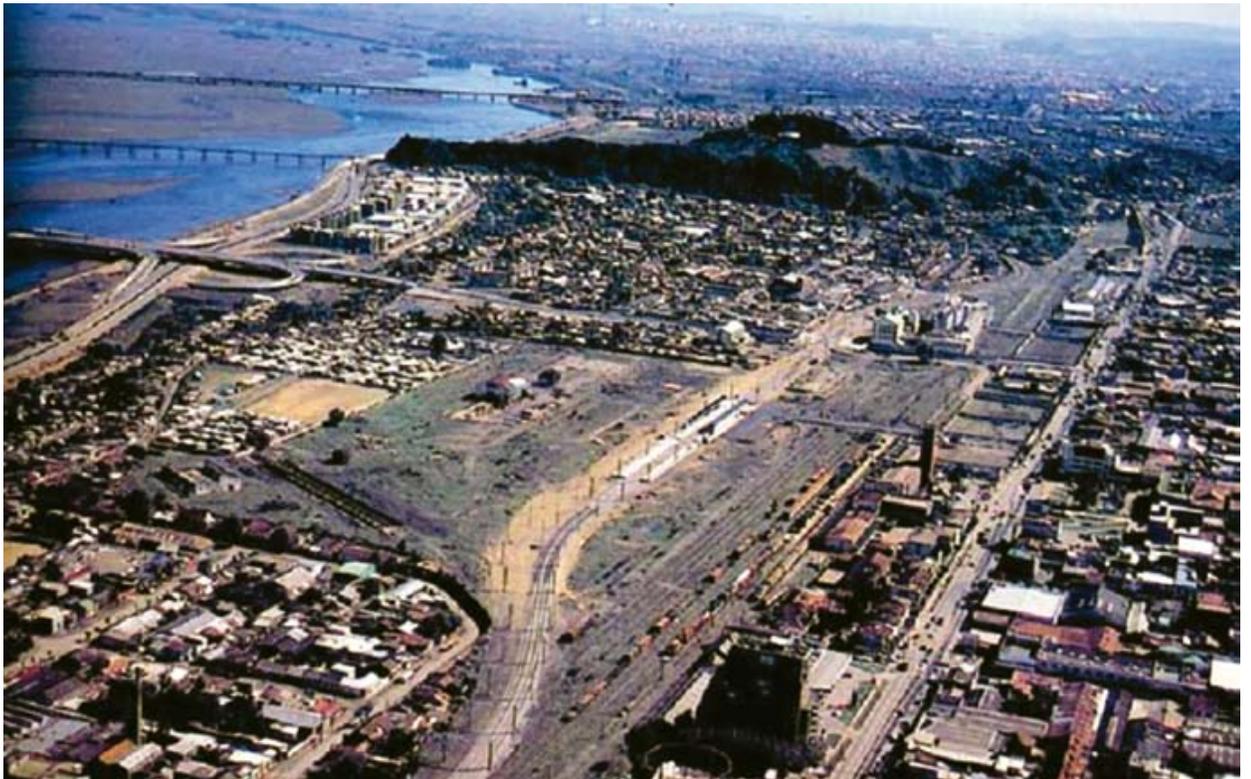
por debajo de lo que ha significado la enajenación de los lotes anteriores a la línea férrea.

Efectivamente, en cada uno de esos casos la venta ha promediado de los 8 a 10 UF por metro cuadrado. Así los 9 lotes del sector de Ribera Norte anteriores a la línea férrea y donde existen principalmente un hipermercado, una Universidad y una construcción de edificios de departamentos, todas superaron el doble del valor de lo que se pagara por el sector La Pera. El Hipermercado Líder que compró en el año 2001, canceló por los 14,000 metros cuadrados un total de 8 UF el metro cuadrado; Inmobiliaria Futuro que adquirió un terreno de 7.000 metros cuadrados para su proyecto Portal Bicentenario, igualmente compró por 8 UF el metro cuadrado, mientras que la Corporación Santo Tomás, pagó una cifra cercana a las 10 UF por metro cuadrado.

Esto revela, el severo impacto que provoca la existencia de la línea férrea en superficie en la ciudad, ya que la menor conectividad de los terrenos con el centro urbano, por cierto disminuyen los atractivos para los inversionistas dado los costos adicionales que dicha situación adiciona. Desde que se generó el Programa de Ribera Norte, se han vendido 90 mil metros cuadrados, correspondientes principalmente a la pieza de ensanche generada por el desplazamiento de la línea férrea y la ejecución de la avenida Padre Hurtado y la remodelación de la Avenida Prat. En esa área, ya se han desarrollado importantes inversiones, entre ellas las que se han mencionado de los sectores comercial, educación y residencial. Nuevos edificios de departamentos y equipamiento de servicios, se encuentran en construcción y proyectados para el futuro cercano en el área.

De acuerdo a las proyecciones del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, la inversión privada proyectada en el sector debería llegar a los 370 millones de dólares, orientadas tanto al comercio, hotelería, salud y vivienda medio alto y alto.

Mientras tanto, la existencia de la línea férrea, mientras no se realice el soterramiento de la misma, seguirá siendo un obstáculo importante para las iguales condiciones de venta entre los terrenos ubicados antes y después de la línea de ferrocarril y para la posterior conectividad de unos y otros con la ciudad.



Dos imágenes del sector La Pera, del Programa Ribera Norte de Concepción, recientemente licitado.