

*Centro Cívico de La Pintana*

# ***NUEVO CENTRO DE DESARROLLO PARA LA ZONA SUR DE SANTIAGO***

EN UN TERRENO DE OCHO HECTÁREAS, LA MUNICIPALIDAD DE LA PINTANA –CON EL APOYO TÉCNICO DE LA CChC– LEVANTARÁ UN CENTRO DE EDUCACIÓN SUPERIOR, UNA PLACA COMERCIAL Y DEPENDENCIAS MUNICIPALES. LA INICIATIVA PÚBLICO-PRIVADA ESTÁ EN ETAPA INICIAL Y SURGIÓ AL ALERO DE LA LEY DE FINANCIAMIENTO URBANO COMPARTIDO (FUC). TODAVÍA SE DEBE DEFINIR UN MODELO DE GESTIÓN Y NEGOCIO QUE PERMITA SU LICITACIÓN.

*Por Andrés Ortiz\_Imágenes gentileza Municipalidad de La Pintana.*



El proyecto contempla 200.000 m<sup>2</sup> construidos en un terreno municipal.





La iniciativa contempla un recinto de educación superior, un centro comercial y dependencias municipales.

**El desarrollo de las ciudades y de sus habitantes** es un desafío que puede unir a autoridades de gobierno, municipios y privados, mediante alianzas que permitan a cada parte entregar sus capacidades y recursos por un objetivo común. En ese contexto, desde 2003 se aplica en Chile la Ley de Financiamiento Urbano Compartido (Ley FUC), que potencia la asociación público-privada en proyectos para crear y mejorar infraestructura pública en zonas urbanas.

Bajo el alero de la Ley FUC, la Municipalidad de La Pintana y la CChC firmaron un convenio de colaboración en diciembre de 2021, destinado a desarrollar un modelo de gestión y de negocio que permita implementar un proyecto de centro cívico municipal a concesión.

“Este instrumento no se utiliza mucho y lo que buscamos es promoverlo, sobre todo en la coyuntura donde el sector público dispone de poco presupuesto para desarrollar proyectos. Esta normativa es muy aplicable a escala regional y comunal, porque los gobiernos o administraciones locales pueden levantar proyectos de manera rápida y con una ley transparente, clara, que les dé igual-

dad a todos los licitantes. Por eso, como CChC estamos promoviendo este instrumento legal en todas las regiones y comunas”, dice Sergio Gritti, presidente del Comité de Concesiones de la CChC.

La fórmula aplicada indica que serán los privados quienes ejecuten la iniciativa y realicen la operación en su primera etapa de plazo definido, para luego pasar a manos del municipio. De acuerdo al plan, este será el mandante y administrador de la infraestructura, el gremio constructor aportará como apoyo técnico y los privados se harán cargo de la construcción y operación inicial de la obra concesionada. “Todo esto es complementado por un marco legal que posibilita la libre concurrencia de oferentes. A su vez, otorga garantías de transparencia en la totalidad del proceso”, precisa Rafael Vargas, director de Proyectos Estratégicos de La Pintana.

#### POLO DE DESARROLLO COMUNAL —

Esta iniciativa cobra sentido como una infraestructura habilitante para el desarrollo comunal. “Este centro cívico es un proyecto integral, que busca potenciar en La Pintana un polo en el que nuestros vecinos

cuenten con servicios, comercio y espacios públicos, un lugar para que la comunidad se reencuentre”, comenta la alcaldesa de La Pintana, Claudia Pizarro.

El proyecto contempla levantar en un terreno municipal de ocho hectáreas, adyacente a la Avenida Santa Rosa y cercano a Carabineros, Bomberos, bancos, supermercados y de una futura estación de Metro, un conjunto de obras que considera tres áreas integradas en un espacio de uso público: un recinto de educación superior, un centro comercial y dependencias municipales. Cabe consignar que, actualmente, La Pintana no dispone de los dos primeros.

Todavía no hay claridad sobre la distribución y la oferta de servicios de la placa comercial. Sí está claro qué departamentos municipales se trasladarán al nuevo recinto y qué formación entregará el edificio de educación superior. El Centro Cívico concentrará todos los servicios municipales de atención a la comunidad, entre ellos las direcciones de Tránsito, Desarrollo Comunitario, Obras Municipales, el Departamento de Vivienda y el Departamento Social. En cuanto al edificio educativo, se está en con-



Se ubicará aledaño a la Avenida Santa Rosa y cercano a Carabineros, Bomberos, bancos, supermercados y una futura estación de Metro.

## “LA LEY FUC ES MUY APLICABLE

a escala regional y comunal, porque los gobiernos o administraciones locales pueden levantar proyectos de manera rápida y con una ley transparente, clara, que les dé igualdad a todos los licitantes. Por eso, como CChC estamos promoviendo este instrumento legal”, dice Sergio Gritti, presidente del Comité de Concesiones de la CChC.

versaciones con una institución de educación superior que impartiría carreras profesionales y técnicas.

“Si queremos estudiar, comprar electrodomésticos, ir al cine o simplemente pasear y tomar un café, estamos obligados a ir a otra comuna”, dice la alcaldesa. “Actualmente, nuestros vecinos se deben desplazar a comunas aledañas como La Florida, San Bernardo o Puente Alto para acceder a muchos de los servicios que se proyectan en nuestra propuesta de Centro Cívico. Ello implica costos y tiempos de traslado. Por lo

tanto, la idea de emplazar esta iniciativa en el centro de La Pintana contribuiría a mejorar la calidad de vida de los habitantes de esta comuna y de sectores alejados de centros de servicios pertenecientes a comunas aledañas”, acota Vargas.

Precisamente, generar iniciativas de infraestructura que contribuyan a incrementar la calidad de vida de la comunidad, en el marco de la Ley FUC y mediante una alianza público-privada, fue el aliciente para que la CChC se sumara a este proyecto como apoyo técnico.

“La visión que tienen la CChC y su Comité de Concesiones es que proyectos como este hacen más armónico y cercano el encuentro de la comunidad en sectores que disponen de servicios que ellos necesitan. Iniciativas de trabajo colaborativo entre el sector público y privados como esta acercan a las personas y mejoran su calidad de vida”, sostiene Sergio Gritti.

### ACTUAL ETAPA Y PRÓXIMOS PASOS

El proyecto del Centro Cívico de La Pintana se encuentra en una etapa inicial, en el desarrollo del anteproyecto referencial. Por ahora, sólo dispone de algunas cifras estimadas respecto del volumen de las obras. “Sumarían alrededor de 200.000 m<sup>2</sup> construidos. Sobre la inversión, aún no tenemos una estimación exacta, ya que estamos trabajando en ello”, señala Rafael Vargas.

En los últimos meses, los esfuerzos se han concentrado en darle forma al proyecto, junto con definir un modelo de gestión y de negocios que lo haga factible y rentable, tanto en lo social como en lo económico. “Estamos apoyando a la municipalidad en



## “ESTE CENTRO

cívico es un proyecto integral, que busca potenciar en La Pintana un polo en el que nuestros vecinos cuenten con servicios, comercio y espacios públicos, un lugar para que la comunidad se reencuentre”, comenta la alcaldesa de La Pintana, Claudia Pizarro.



diseñar y modelar esta iniciativa en su actual etapa de anteproyecto. También estamos facilitando herramientas para realizar las modelaciones de los estudios de demanda, junto con apoyarlos en la elaboración del modelo económico”, apunta Gritti.

El mandante espera contar en lo que resta del año con un anteproyecto conceptual de la arquitectura, ingeniería y especificaciones técnicas de los edificios proyectados. En paralelo, se trabaja en la definición del modelo de negocio y en la elaboración de los estudios de demanda, en los que la CChC entrega asesoría técnica.

“Esperamos antes de fin de año tener todo esto levantado, inclusive con los términos de referencia y la elaboración de las bases técnicas para su futura licitación. Con ello podríamos

iniciar también showrooms para presentar el proyecto y sus bases de licitación a las posibles empresas que estén interesados en el proyecto”, detalla Sergio Gritti.

El ejecutivo de la CChC proyecta que este año se puedan publicar las bases de licitación en el portal de Mercado Público y que a mediados de 2023 se logre adjudicar. “El período de construcción dependerá del metraje final de la superficie a construir, pero debieran ser dos a tres años. El plazo de concesión se definirá en el modelo de negocio. Veo muy involucrado al municipio en este proyecto y muy sensible con las necesidades de los vecinos. Así que creo que este proyecto sí se va a concretar y para ello estamos colaborando”, concluye el presidente del Comité de Concesiones de la entidad gremial.

### FICHA TÉCNICA

**NOMBRE DEL PROYECTO:** Centro Cívico de La Pintana.

**UBICACIÓN:** Avenida Santa Rosa 12.531.

**MANDANTE:** Municipalidad La Pintana.

**APOYO TÉCNICO:** Cámara Chilena de la Construcción.

**SUPERFICIE CONSTRUIDA ESTIMADA:** 200.000 m².

**SUPERFICIE TERRENO:** 8 hectáreas.

**ETAPA ACTUAL:** Desarrollo del anteproyecto referencial.

**PLAZOS ESTIMADOS:** Fines de 2022 para publicar bases de licitación, mediados de 2023 para licitarlo, dos a tres años para la construcción del proyecto.