

## LÍNEA BASE URBANA

En el marco del desarrollo del Plan Maestro, la Línea Base Urbana se sitúa dentro de los estudios técnicos a elaborar en la fase Diagnóstico. Durante el año 2011, esta línea base se centra en el completar estudios pendientes y sistematizar el documento final.

**Objetivo:** Elaborar un estudio urbano con un posterior análisis integrado con la totalidad de los componentes de por líneas base, para obtener una caracterización del área de estudio, comprendida con los elementos tangibles e intangibles del territorio, desde una visión local a una visión macro regional.

### CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Desarrollo y cierre de la fase de diagnóstico, que contempla el catastro de información (análisis según componentes de la línea base), análisis integrado del territorio y sistematización de los resultados y documento final.

	Meses 2011 / Enero y Febrero 2012											
	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F
1.1 Catastro de información												
1.2 Análisis Integrado												
1.3 Sistematización												

### CATASTRO DE INFORMACIÓN (Análisis según componente de cada línea base)

La metodología de los estudios urbanos, están relacionados con la definición de aspectos necesarios para comprender la totalidad del territorio, por lo que primero se define un primer marco muestral de catastro de información necesaria, para luego dar paso a la definición de los estudios necesarios para caracterizar el área. Al realizar esta segunda fase de definición de estudios, comienza la integración de la información base relevada de la etapa anterior junto con la nueva información necesaria para el total del área.

El esquema catastral de lo requerido por normativa y los estudios a realizar por la línea base realizado el año anterior, contempla un ajuste este año 2011, de acuerdo a lo requerido por el Plan Maestro, dejando estipulado los estudios que deberían estar contemplados dentro de un diagnóstico para una variante del plan

regulador, y moviendo estudios que se consideran pertinentes a la Fase Propuesta.

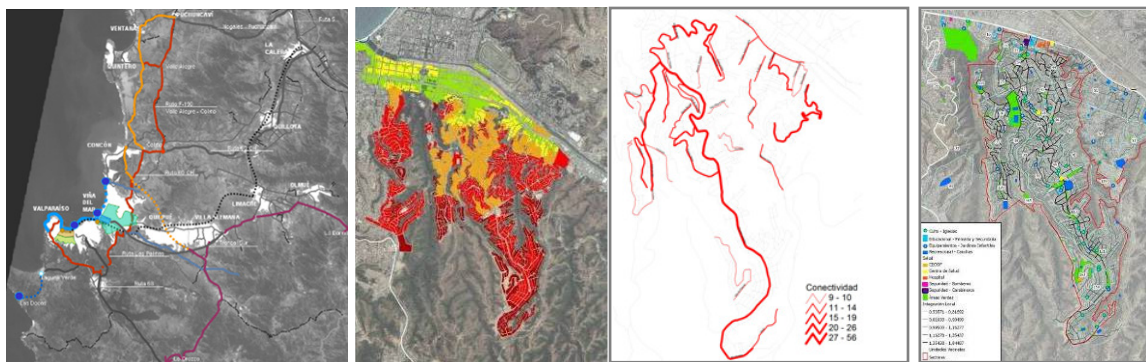
### Resumen estructura año 2010

	ESTUDIOS URBANOS	ESTADO DE AVANCE AÑO 2010	ESTADO AÑO 2011
1	Escala de Relaciones Urbanas	REALIZADO, PROFUNDIZAR	PROFUNDIZADO
2	Análisis normativo de los instrumentos de planificación Territorial	REALIZADO, PROFUNDIZAR	INCORPORADO
3	Tendencias de Desarrollo Urbano de Viña del Mar	REALIZADO PARCIALMENTE	INCORPORADO
4	Estudio de Accesibilidad y Movilidad del territorio	EN PROCESO	REALIZADO
5	Estudio de Cobertura del Equipamiento y Áreas verdes	EN PROCESO	REALIZADO
6	Estudio de Casos	REALIZADO	CAMBIO A FASE PROPUESTA
7	Definición de Áreas Nudo	PARCIAL	REALIZADO

Se planteó en una **mesa de trabajo con el Equipo Urb-AI III**, los estudios del medio urbano, ya realizados en su totalidad y estableciéndose de la siguiente manera:

### Estructura Final año 2011

	ESTUDIOS LINEA BASE LINEA BASE MEDIO AMBIENTE URBANO	ESTADO
1	<b>Escala de Relaciones Urbanas</b>	<b>Realizado</b>
	Macro-Zona Central	
	V región	
	Área Metropolitana de Valparaíso	
	Escala Comunal, en relación al área de estudio.	
2	<b>Tendencias de Desarrollo de Viña del Mar</b>	<b>Realizado</b>
	Contexto Histórico y evolución del área de 7H, Forestal y Chorrillos. Desarrollo del crecimiento urbano y social del territorio.	
	Materialidad de la Vivienda	
	Desarrollo de asentamientos irregulares	
	Estudio de Casos: Condominios sociales y de Condominios de Gestión Privada	
	Análisis de Patrones de Vivienda Por sistema de Agrupamiento.	
3	<b>Estudio de Accesibilidad y Movilidad del territorio</b>	<b>Realizado</b>
4	<b>Estudio del Equipamiento y Áreas verdes</b>	



1. Escala de Relaciones Urbanas 2. Tendencias desarrollo 3. Accesibilidad/movilidad 4. Equipamientos y AV

(Ver anexo Documento Diagnóstico. Parte 3: Desarrollo Diagnóstico; Capítulo 3, “Línea Base Medio Ambiente Urbano”)

### Análisis Integrado

El análisis integrado se basa en la metodología del análisis multicriterio, para establecer parámetros, orientado a medir la transabilidad del territorio al momento de establecer estrategias de planificación. En el caso de la Línea base Urbana, la manera de fijar parámetros de transabilidad, se realiza según la condición de “HABITABILIDAD” del territorio.

#### **Habitabilidad y Calidad de Vida:**

Para resolver qué es lo que buscamos medir con habitabilidad, es necesario dar un concepto y el enfoque del mismo. La habitabilidad se entenderá como un concepto que abarca más allá de la vivienda como espacio próximo al habitante, comprendiendo el espacio que lo rodea de un modo integral, y a su vez incluye el desarrollo interno del hombre.

Para efectos de este estudio, la “Habitabilidad” se define según la conceptualización de la CEPAL, que la define como **“la calidad de vida en las ciudades y la satisfacción de necesidades materiales e inmateriales que ofrece el medio urbano; comprende aquellos aspectos que contribuyen al aumento y “valoración” del capital humano, social y natural de las comunidades urbanas”** (“Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe”, CEPAL).

#### **Etapas del proceso de trabajo:**

**a) Apropiación del concepto de Habitabilidad.** Antes de la definición de parámetros, se realiza una investigación respecto a la conceptualización desde La Unión Europea hasta América latina, incluyendo conceptos locales (MINVU, MINSAL) referidos a “Habitabilidad” y “Calidad de Vida”. Encontrado el concepto que representa más a la realidad del área de estudio, se pasa a la siguiente etapa.

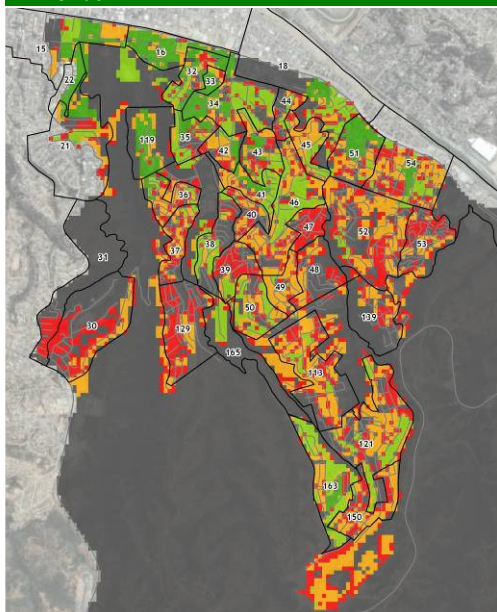
**b) Definición de parámetros de Habitabilidad.** Los parámetros son establecidos según los definidos por Urb-AI mediante el Observatorio del medioambiente urbano, Un-Habitat, Onu-Habitat, MINVU y MINSAL y las condiciones del territorio que se quieren medir según los profesionales de Urb-AI que trabajan en esta dimensión.

Nº	PARÁMETROS DE HABITABILIDAD	VARIABLES	SUBVARIABLES	INFORMACIÓN Y ESTUDIOS QUE LO SUSTENTAN	UNIDAD DE MEDIDA
1	VIVIENDA	MATERIALIDAD	Material piso	- Datos censales de materialidad de la vivienda. - Plano de Techos y predios.	Analizados a nivel de manzana
			Material paredes		
			Material techos		
		SANEAMIENTO	Origen del Agua		
			Servicio Higiénico		
			Presencia de Baño		
		HACINAMIENTO	Nº personas en hogar		
			Nº personas por habitación		
			M2 de vivienda por persona		
		TENENCIA	Loteos Irregulares		
			Ocupación Espontánea		
			Formalizados		
2	INFRAESTRUC-TURA DE SERVICIOS	RED DE AGUA POTABLE	Red de Agua Potable	- Información entregada por ESVAL.	Información de todo el territorio
3	ESPACIO PÚBLICO	COBERTURA DE ÁREAS VERDES	Cobertura de Parques	- Shapes pertenecientes a SECPLA. - Datos de Parques y Jardines. - Extraídos del Plan Regulador Comunal. - Estudio de Integración.	Información de todo el territorio
			Cobertura de Plazas		
		COBERTURADE EQUIPAMIENTOS	Educacional		
			Salud		
			Bomberos		
			Seguridad		
		ACCESIBILIDAD	Integración de las Vialidades		
			Jerarquización de Vialidades		
4	URBANIZACIÓN Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	DENSIDAD VIVIENDA	Densidad Vivienda	- Datos a nivel censal. - Datos de elaboración propia (shape construido).	Analizados a nivel de Manzana
		DENSIDAD POBLACION	Densidad Población		
		OCUPACIÓN DE SUELO	Ocupación de Suelo		

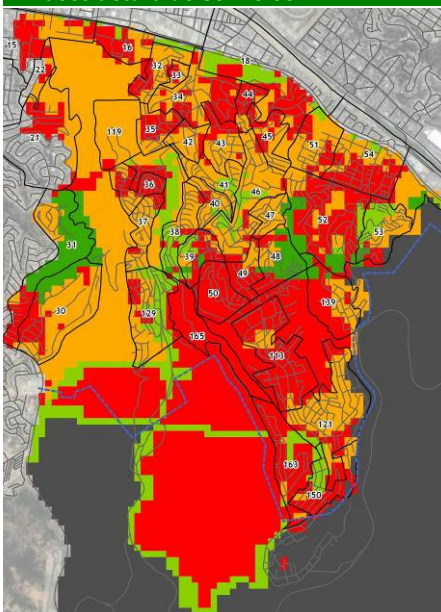
**C) Cálculo de parámetros y análisis de los resultados por cada uno.** A continuación, se presentan los resultados finales por cada parámetro.

Finalmente se definen las zonas críticas, llamadas “Críticidades” dentro del área de estudio, considerando 3 temas centrales: i. Acceso a la vivienda; ii. Carencia de espacio público y iii. Aspectos críticos de ocupación del territorio.

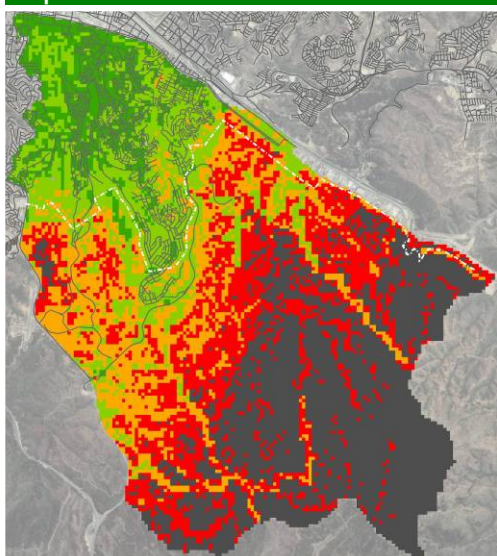
Vivienda



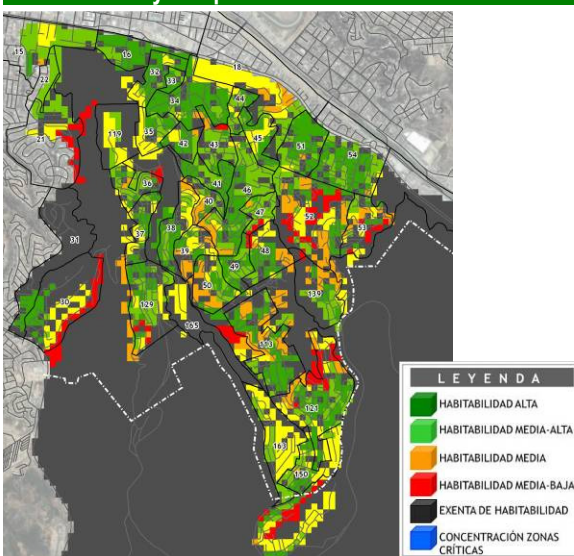
Infraestructura de servicios



Espacio Público



Urbanización y Ocupación del Territorio



Sistematización.

Ajuste de los estudios elaborados al formato final del documento, elaboración de imágenes y cartas resultantes finales en formato preestablecido por el Equipo Urb-AI.



## LINEA BASE SOCIOECONÓMICA

Para la elaboración del Plan Maestro, el desarrollo de la línea base socioeconómica se entiende como el estudio e investigación técnica para elaborar el Diagnóstico, el cual se integra con las líneas bases Urbana y Natural.

Durante el año 2011, se precisó las componentes y variables para construir su información y darle forma a los estudios específicos, se completaron las bases de datos elaboradas durante el año anterior (2010), se redactaron las síntesis y sistematizó el texto refundido final para esta etapa.

**Objetivo:** Construir los estudios socioeconómicos bases para la interrelación en un análisis integrado con la totalidad de los componentes de por líneas base, para obtener una caracterización pormenorizada del área de estudio, integrando las dimensiones sociales y de desarrollo económico local, construyendo perspectivas y contextos comunales y metropolitanos, con el objeto de precisar la incidencia que puede tener el sector en su área de influencia.

### CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

El desarrollo, síntesis integrada y cierre de la fase de diagnóstico, que contempla el catastro de información (análisis según componentes de la línea base), Investigación de metodologías de análisis con sus respectivas herramientas, la síntesis integrada del territorio y sistematización de los resultados en el documento final.

	Meses 2011 / Enero y Febrero 2012											
	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F
1.1 Indagación y registro de Metodologías.												
1.2 Catastro de información, elaboración de datos.												
1.3 Análisis Integrado												
1.4 Sistematización												

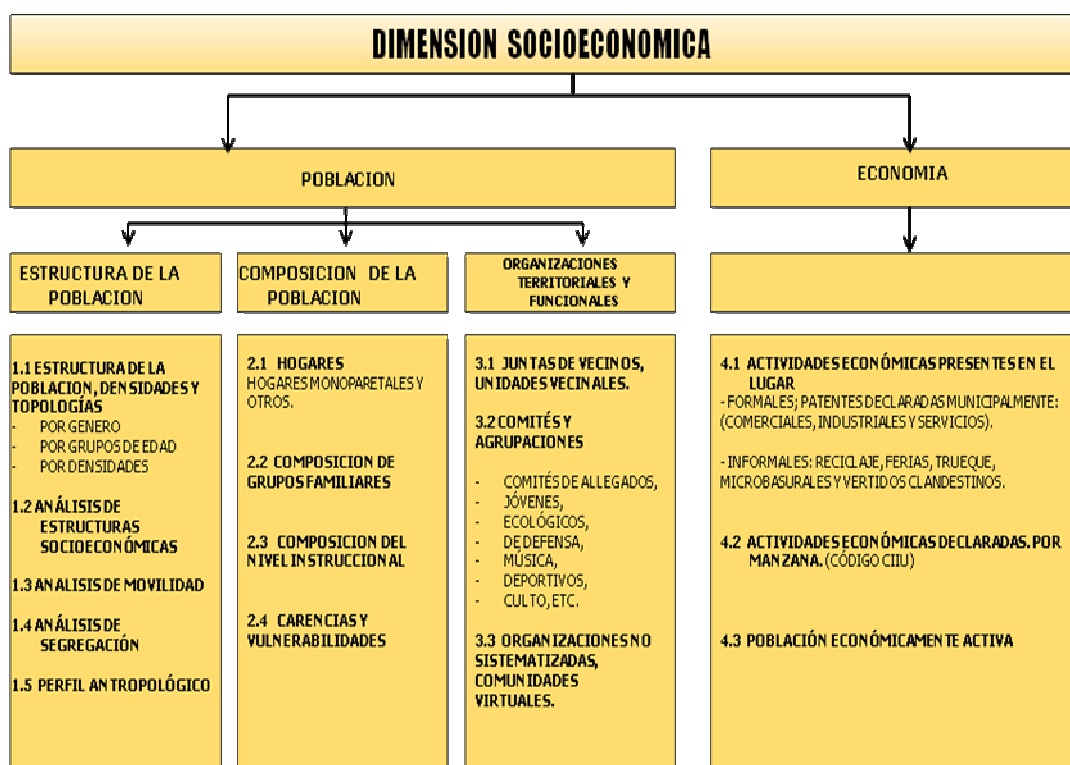
### Indagación y registro de metodologías.

En la necesidad de construir la relación entre condiciones humano-sociales y económicas, fue necesario indagar un concepto integrador a modo de referencia

parametrizada, es el concepto de **vulnerabilidad** el que mejor da cuenta de esta relación, y refiere a aquella diversidad de "**situaciones intermedias**" y al proceso por el cual se está en riesgo de engrosar el espacio de exclusión. Para construir la información fue necesario indagar el el juego de variables y sus datos que permiten el desarrollo de este indicador o parámetro de diagnóstico.

### CATASTRO DE INFORMACIÓN (Análisis según componente de cada línea base)

Para hacerse cargo de la dimensión socioeconómica fue necesario cubrir algunas bases de datos del proceso sostenido durante el año 2010, las principales arremetidas durante el año 2011 según el cuadro siguiente, se exponen en el cuadro comparado de más abajo.



### Resumen estructura año 2010

	ESTUDIOS URBANOS	ESTADO DE AVANCE AÑO 2010	ESTADO AÑO 2011
1	Registro y organización de bases de datos censales proyectadas	REALIZADO	PROFUNDIZADO
2	Coordinación Línea Participación Ciudadana en los ítems Organizaciones	PARCIAL	INCORPORADO
3	Tendencias laborales (Oferta y Demanda)	REALIZADO PARCIALMENTE	INCORPORADO
4	Estudio de las Actividades Económicas por manzana.	EN PROCESO	REALIZADO
5	Representaciones gráficas	REALIZADO PARCIALMENTE	PROFUNDIZADO

Todos los trabajos desarrollados se presentaron en modos de avance y finiquito en **mesas de trabajo con el Equipo Urb-AI III**.

### Análisis Integrado

Para la integración de la dimensión Socioeconómica, se consideran aquellas condiciones que mejor caracterizan la Vulnerabilidad, se trata de integrar componentes que correspondan a la dimensión poblacional (Grupos prioritarios y densidades) y por contraparte los componentes de orden económico, como las dinámicas barriales expresadas en usos y actividades y las demandas por plazas laborales. Por último la componente que aglomera y coloca en relación corresponde a la integración de las estructuras físicas que se muestra como conectividad e integridad.

El concepto de **vulnerabilidad** refiere a aquella diversidad de "**situaciones intermedias**" y al proceso por el cual se está en riesgo de engrosar el espacio de exclusión.

Vulnerabilidad no es exactamente lo mismo que pobreza si bien la incluye. Esta última hace referencia a una situación de carencia efectiva y actual, mientras que la vulnerabilidad trasciende esta condición proyectando a futuro la posibilidad de padecerla a partir de ciertas debilidades que se constatan en el presente.

### Etapas del proceso de trabajo:

**a) Perfilamiento del concepto de Vulnerabilidad.** "(...) como una condición social de riesgo, de dificultad, que inhabilita e invalida, de manera inmediata o en el futuro, a los grupos afectados, en la satisfacción de su bienestar -en tanto subsistencia y calidad de vida- en contextos sociohistórico y culturalmente determinados" (Perona y otros 2010).

**b) Definición de parámetros de Vulnerabilidad.** Los parámetros son establecidos según los definidos por Urb-AI y las condiciones del territorio que se quieren medir según los profesionales de Urb-AI que trabajan en esta dimensión.

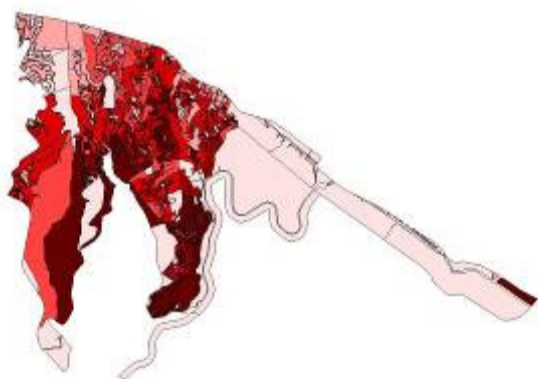
PARAMETROS	ELEGIBILIDAD
<b>Grupos prioritarios</b>	Los estudios básicos del diagnóstico nos señalan un predominio porcentual de los grupos de menores edades, el 57 % de la población tiene menos de 35 años y los grupos de edad más expuestos son los tres primeros quintiles (0 a 14 años) son estos segmentos que colocados en la progresividad del tiempo se hacen más vulnerables para "heredar" la pobreza, la exclusión y la estigmatización.
<b>Grupos socioeconómicos</b>	Se trabaja con las condiciones de mayor postergación socioeconómica, Los Grupos D y E, considerados como pobres y pobres extremos. La metodología es una función construida por Adimark utilizando como referencia la información censal.



<b>Actividades comerciales/ Demandas Laborales</b>	Las actividades comerciales se manifiestan en programas y usos barriales significativos para el desarrollo comunitario, se selecciona de la base de datos de patentes aquellas actividades significante para el lugar, luego se relacionan para definir concentraciones, las concentraciones no detectadas se entiende como lugares vulnerables desde la perspectiva de las dinámicas barriales económicas que genera dicha situación, lo mismo con la demanda laboral se trabaja la demanda hacia el servicio municipal como el agente vinculante.
<b>Densidades</b>	Se trata de producir el mayor impacto en el territorio, para esto el volumen absoluto es relevante para un mayor efecto multiplicador del área.
<b>Accesibilidad</b>	Los conectores facilitan acceder a las oportunidades y estas al desarrollo, se estudia el trabajo de integridad y conectividad del Diagnóstico de integridad.

**C) Calculo de parámetros y análisis de los resultados por cada uno.** A continuación, se presentan los resultados finales por cada parámetro.

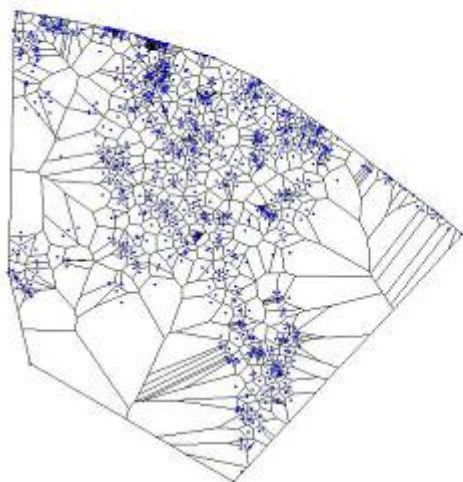
**Grupos Prioritarios**



**Grupos socioeconómicos**



**Actividades Comerciales demandas Laborales**

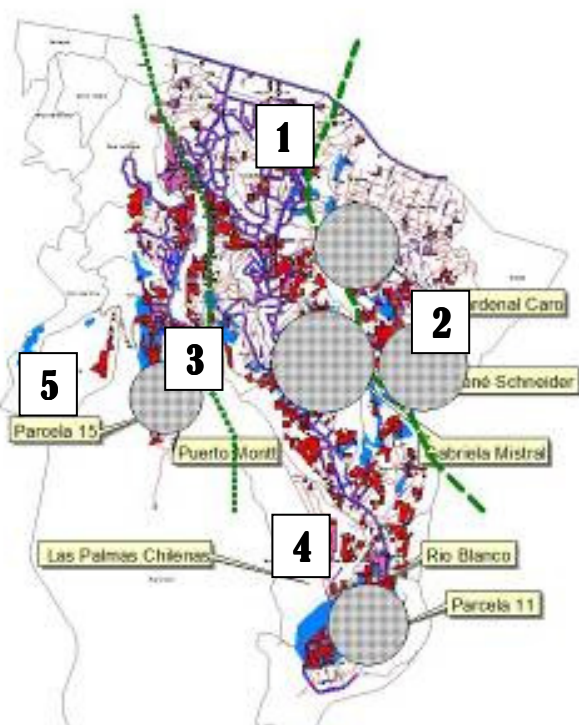


**Densidad / Accesibilidad**



Finalmente se definen las zonas críticas, desde la Vulnerabilidad, a saber:  
1. Cardenal Caro 2. René Schneider 3. Gabriela Mistral 4. Río Blanco  
5. Parcela 11 6. Palmas Chilenas 7. Puerto Montt. 8. Parcela 15.

Estas 8 unidades se distribuyen en 5 grupos y tres franjas longitudinales, esto constituye una primera interpretación del resultado obtenido. Independientemente la selección que integre las tres dimensiones construirá la interpretación final.



### Sistematización.

Se propone y desarrolla coordinadamente una estructura de documento consolidado como formato final del documento, elaboración de imágenes y cartas resultantes finales en formato preestablecido por el Equipo Urb-Al.

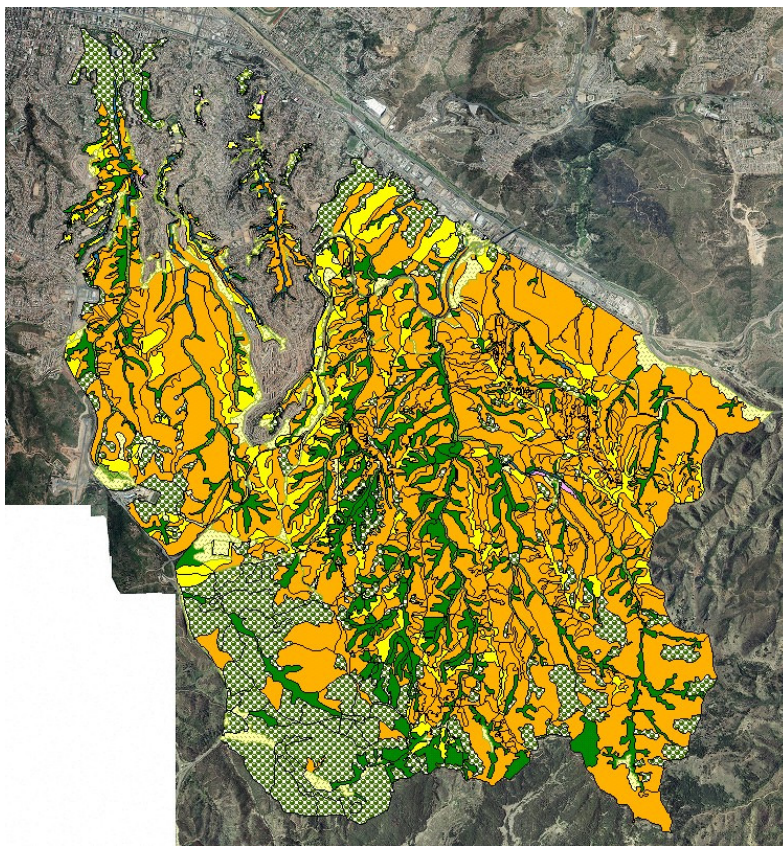
## LÍNEA BASE FÍSICO-AMBIENTAL

### La dimensión Físico/ambiental y su condición para el territorio.

El análisis de la dimensión físico-ambiental constituye uno de los tres estudios básicos contemplados en el proyecto, la necesidad específica se origina de la especificidad del territorio, y sus particulares condiciones.

i. Una unidad ambiental de fuertes contrastes morfológicos, quebradas o tributarios que avanzan abruptamente en dirección norte, generando unidades de accesibilidad sólo por la cima, transformando la ladera y la quebrada en elementos que aíslan y segregan gran parte de la parte alta del área urbana y por otro lado son constituyentes de corredores difusores de la biodiversidad.

ii. Unidades ambientales de fuerte intangibilidad reducidas a áreas residuales ambientalmente, tornándose vulnerables desde la consolidación de las unidades urbanas consolidadas y de orden fundamentalmente modesto, por tanto forzando las unidades del fondo de la quebrada y debilitando innecesariamente las condiciones naturales.



De aquí la necesidad de seleccionar un concepto que las identifique como condición la "Fragilidad". El estudio del medio ambiente natural en el marco del proyecto URBAL, ha entregado valiosos antecedentes para el desarrollo de un Plan Maestro y posterior Modificación del Plan Regulador en las áreas de extensión urbana en la ex - hacienda Siete Hermanas.

**Como resultados del estudio puede destacarse:**

- Cobertura en SIG de formaciones de vegetación del área natural completa del sureste de la comuna, correspondiente a un área que incluye a Rodelillo, parte alta Forestal, y áreas al oriente de la Vía Las Palmas. Esta información es útil para construir índices de calidad como el de Fragilidad Ambiental u otros que puedan ocuparse para la planificación del territorio. También permite ubicar las restricciones que impone la Ley de Bosque Nativo cuando se quiere intervenir bosques u otras áreas con vegetación natural.
- Catastro de palmas chilenas realizado sobre fotografía aérea (sobre 9.000 ejemplares)  
Viña del Mar contiene el tercer palmar en importancia numérica de palma chilena (*Jubaea chilensis*), especie endémica de la zona central de Chile y catalogada como vulnerable. El Santuario de la Naturaleza “Palmar el Salto” fue creado para proteger estas palmas en Viña del Mar, y tiene el propósito incluir a todas las palmas agrupadas en densidades altas o medias. Por la ausencia de un catastro detallado al momento de la declaración del santuario, así como la falta de los nuevos instrumentos informáticos de información geográfica, llevaron a que el plano del decreto tuviera un nivel de imprecisión que generara conflictos con los límites del santuario. Así a veces aparece sobre sectores poblados o sin palmas, mientras que por otra parte era difícil determinar si hay áreas de palmar dentro o fuera de los límites oficiales. El catastro georeferenciado de palmas ha revelado los errores del plano del santuario, y constituye una base para la modificación de sus límites e información indispensable para la elaboración de un Plan de Gestión
- Elaboración de listado de la flora vascular presente en el área de estudio (291 especies). Se ha elaborado un listado extensivo de las especies vegetales presentes en el área de estudio, en lo que han colaborado profesionales de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso y del Jardín Botánico Nacional de Viña del Mar. Este listado se incorpora a la línea de base ambiental del área de estudio.
- Identificación de la flora en categoría de conservación presente en el área de estudio (21 especies) Del listado de la flora vascular del área de estudio se ha identificado 21 especies en estado de conservación. Esta información es de gran importancia, pues permite tomar providencias antes de intervenir el área, ya sean acciones a nivel normativo u operativo (transplantes, rediseño, etc.). Cabe destacar que la presencia de especies

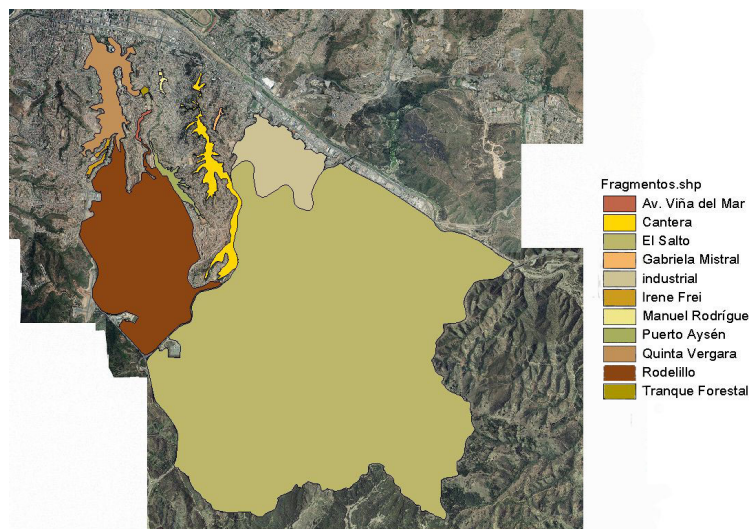


en categoría de conservación cambia la categoría del bosque nativo, imponiendo restricciones normativas a su intervención.



“Jubaea chilensis (vulnerable)”

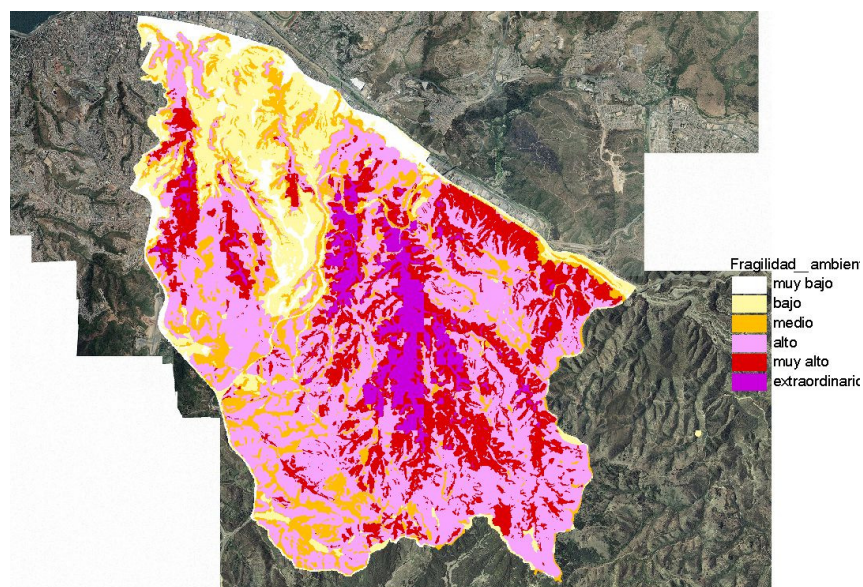
- Fragmentación de las áreas naturales. En la medida que las áreas naturales se dividen por la presencia de casas o caminos, se cortan algunos circuitos que comunican los ecosistemas, mientras que los nuevos bordes se degradan.



Carta de fragmentos

- Construcción en SIG del Índice de Fragilidad Ambiental, a partir de la valoración de las coberturas de vegetación, la presencia de palmas chilenas, las pendientes y la fragmentación de las áreas naturales.

La incorporación de este índice de calidad ambiental para la planificación del territorio es una novedad en la construcción del Plan Regulador Comunal, y es coherente con las nuevas exigencias de la planificación ambiental estratégica incorporada en la última modificación de la Ley de Medio Ambiente.



### FASE PROPUESTA ZONIFICACIÓN PRELIMINAR

En el marco del desarrollo del Plan Maestro, La Fase de Propuesta se presenta como la fase clave que integra los resultados de la Fase Diagnóstico: Estudios Integrados por Líneas Base, Estudio de Conflictos y la Participación Ciudadana.

**Objetivo:** Elaboración de Planes, programas y proyectos, que se orientan según los objetivos planteados al inicio del plan y que se revalidan según los resultados relevados de la Fase Diagnóstica.





Imagen esquemática de relación entre la fase de propuesta y los planes, programas y proyectos considerados.

## CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

A la fecha se han desarrollado las tres etapas iniciales, que contemplan la revisión y validación de objetivos, lineamientos estratégicos de planificación, y la identificación de Modelos de programas y proyectos.

	Fase Propuesta, etapas y desglose	Meses 2011 / Enero y Febrero 2012											
		M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	E	F
1.	Revisión y Validación de Objetivos												
	Evaluación resultados Análisis integrado												
2.	Lineamientos estratégicos de Planificación												
	Condiciones Normativas												
	Estudio de Casos Referentes	Realizado año 2010 – 2011 (Enero)											
	Zonificación Preliminar												
3.	Identificación de Modelos de programas y proyectos	A realizar año 2012											
	Elaboración de Modelos	A realizar año 2012											
	Gestión de Modelos	A realizar año 2012											

## Revisión y Validación de Objetivos

Los objetivos fundamentales del proyecto colaborativo del Programa Urbal III, están orientado a fortalecer la dimensión cívica, territorial e institucional como fundamentos propios para trabajar un Plan de Gestión.

Esta etapa se desglosa en: i. Revisión validación de objetivos y ii. Evaluación de resultados obtenidos del análisis integrado (síntesis criterios de Habitabilidad y Vulnerabilidad y síntesis criterios de Fragilidad).

Los objetivos son validados y complementados con los resultados obtenidos de la fase anterior, entregándose una mayor especificidad por cada uno y se definen sus alcances. La evaluación de los resultados anteriores resultan claves para comprender los primeros. De éstos se precisan las criticidades del medio construido, comprendiendo dos unidades de concentración de elementos críticos; uno llamado **unidad abierta**, que se presenta fuertemente asociada a las ocupaciones residuales marginales, y en estrecha relación con su entorno natural; y otra **unidad cerrada**, que se presenta segregada y tiene en sus componentes una fuerte incidencia de las dimensiones conectividad o accesibilidad y los de integración y servicios. Otro aspecto que se evalúa, son los resultados obtenidos de **fragilidad**, en la que se definen los efectos más significativos identificados en el área de estudio se relacionan con la pérdida de la biodiversidad (calidad ambiental), y al el desarrollo de fenómenos erosivos e inundaciones.

### Lineamientos Estratégicos de Planificación

Se elaboraron lineamientos de acción a partir del análisis de líneas bases, análisis integrado, estudio de conflictos y participación ciudadana.

- a. **Conectividad, integración y acceso:** Conectar para integrar mejorando las condiciones de movilidad de con un mejor tramado vial y de redes infraestructurales, incrementando el acceso a las oportunidades que la ciudad ofrece.
- b. **Renovación de Espacio Público:** Recualificar áreas accesibles y de buenos equipamientos para densificación, e incorporar las áreas naturales subutilizadas como áreas verdes vinculadoras a las áreas naturales.
- c. **Diversidad programática multiescalar:** Generar nuevas alternativas de desarrollo mediante intervenciones significativas generando espesor de actividades barriales, comunales y metropolitanas que reactiven un sector socioeconómico hasta ahora segregado.
- d. **Saneamiento y regulación de la propiedad:** Modelo de aceleración de procesos pendientes de regularización de propiedad.
- e. **Continuidad Ambiental:** Continuidad de los parques intercomunales a la ciudad mediante la promoción de los servicios ambientales generados por cada uno de los tres elementos declarados como parte de estos sistemas: Plazas/Parques/Áreas Silvestres. Ajustando y declarando cada uno de estos componentes desde su valor ambiental (valores) y físico (topología).

f. **Participación y Educación Ambiental:** Empoderar a actores ciudadanos, es decir, fortalecer sus conocimientos respecto al cuidado del territorio natural con el que colindan; aprovechando sus capacidades de asociatividad, construyendo una visión común que les permita cumplir un rol activo en la preservación y restauración de las áreas silvestre, como único camino de sostenibilidad ambiental.

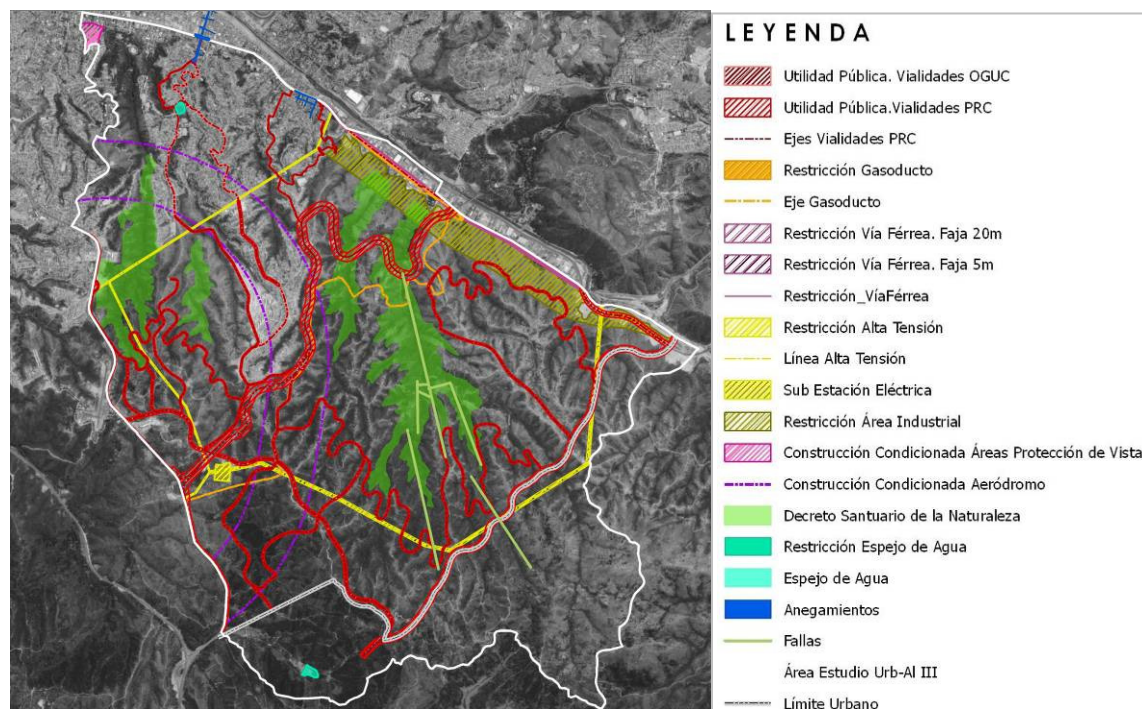
g. **Preservación y restauración de áreas naturales:** Revertir el estado de degradación (controlar la erosión, reproducción y fomento de la reforestación endémica), en especial de especies en categoría de conservación.

### Principios de actuación:

De los lineamientos y los resultados obtenidos del análisis integrado, se desprenden los siguientes principios ordenadores que orientan la primera zonificación: i. Incorporar al desarrollo urbano el entorno natural; ii. Promover la integración social para disminuir los niveles de segregación y iii. Promover niveles de articulación superiores a las actuales condiciones del área. De esto se desprenden principios ordenadores referidos a vialidades y macromanzanas.

### Condiciones Normativas:

Se realiza un catastro de las condicionantes definidas por instrumentos de planificación, las que se desglosan en tres categorías: Restricciones – Utilidad Pública – Construcción Condicionada, las que se resumen en la siguiente carta:



### Zonificación Preliminar:

En esta etapa se definen las primeras estrategias de desarrollo urbano, proponiendo una zonificación que contará con etapas de desarrollo, dentro de un proceso de urbanización progresivo y condicionado por la estructuración del territorio, reconociendo las importantes restricciones ambientales y las obras de infraestructura, así como también las condiciones dadas a nivel normativo, las estipulaciones de crecimiento urbano y demandas de suelo urbano tanto a nivel comunal, como del Gran Valparaíso y su contexto Macro Regional.

Se especifican **2 zonas prioritarias de desarrollo urbano**, y se definen como aquellas áreas que cumpliendo condiciones de un bajo nivel de conflicto con el entorno físico natural, presentan presiones de acciones inmobiliarias, junto con situaciones de ocupaciones espontáneas, estando en favorables condiciones para incorporarse al desarrollo urbano pleno. Esta serie de anomalías o complejidades obligan a inducir un tratamiento adecuado de gestión para dejar habilitado al desarrollo planificado, son prioritarias también por encontrarse en mejores condiciones para incorporarse en forma de continuidad urbana y colaborar en inducir los saldos de saneamiento del área.

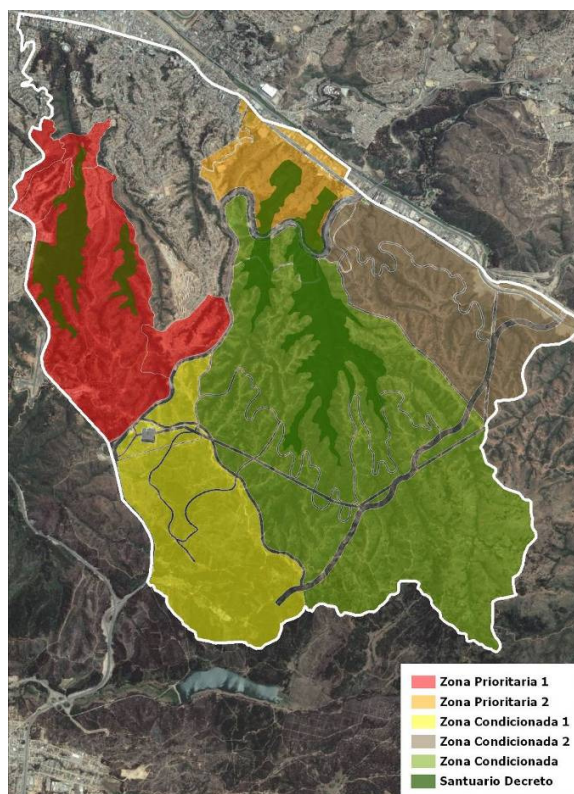


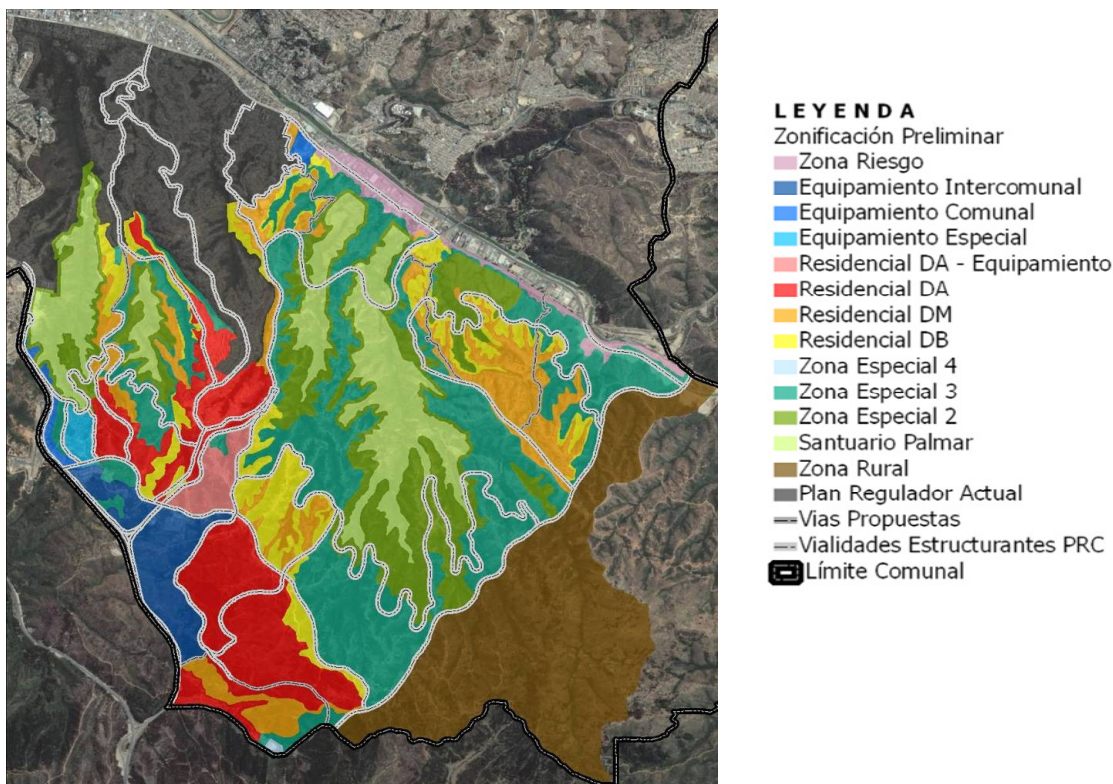
Imagen Estrategia de Desarrollo



Se especifican **3 zonas condicionadas de desarrollo**, y se definen como aquellos territorios insertos en áreas predefinidas que para su incorporación plena, requiere cumplir o desarrollar condiciones previas, estas se refieren fundamentalmente a la infraestructura, físicamente se refiere a unidades que están más allá de la cobertura del área consolidada (vía Las Palmas).

### Primeros resultados de Zonificación Preliminar.

Se define una primera zonificación, a partir de la identificación de áreas prioritarias de uso urbano, con la respectiva identificación de sus características particulares. Como parte del gran ecosistema de Siete Hermanas, cada zona se diferencia a partir de su singularidad, fragilidad y habitabilidad, lo cual se traduce en un paisaje de características notables, distinguido por los tipos de vistas, morfología, orientación, altura, intervención antrópica y especies e hitos relevantes que dan nombre a su sector. Al mismo tiempo, en mayor escala, es posible verificar que Siete Hermanas está vinculado con sus sistemas vecinos de Las Cenizas y Reserva Forestal Peñuelas, a través de 3 cordones de corredores biológicos, cuya existencia es fundamental para la sustentabilidad del Palmar.



Las áreas urbanas consolidadas (sectores de Forestal, Chorrillos, y bordes de Nueva Aurora), poseen zonificación por plan regulador comunal, y se integrarán a la zonificación total al momento de definir usos en escala menor.

**Resumen Usos:**

Resumen Usos	Superficie (Há)
Zonas Uso Urbano	1.131,51
Zonas Especiales	1.146,84
Santuario de la Naturaleza	321,99
Rural	557,39
PRC Actual	624,79
<b>Total</b>	<b>3.782,52</b>
Utilidad Pública y Restricciones por Infraestructuras	538,41

## 2.11. Dirección de Concesiones

Entre las obligaciones que le competen a la Dirección de Concesiones, creada por el Decretos Alcaldicios N° 7.455/2001 y N° 8.177/2009, están:

- Realizar la planificación, registro, fiscalización y control de los contratos y actos administrativos concesiones, permisos y arrendamientos de bienes que el Alcalde determine.
- Constituirse como Unidad Técnica de los Contratos.
- Participar en la confección de Bases, apertura y evaluación de las propuestas públicas o privadas.
- Supervisar, informar y proponer otorgamiento, modificación y término de las concesiones y demás actos y contratos referidos.
- Fiscalizar y controlar el cumplimiento de todas las obligaciones que emanen de los referidos contratos y actos administrativos y, en especial del pago de las rentas y derechos municipales.
- Velar por la oportuna y debida constitución, otorgamiento, vigencia y renovación de las garantías que caucionen el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos y permisos concedidos.
- Cautelar el cumplimiento de las obligaciones de responsabilidad municipal.
- Elaborar y presentar un informe trimestral que de cuenta del estado de cada uno de los contratos y permisos vigentes bajo su fiscalización.

Entre las actividades anuales, que se realizan para dar cumplimiento de estas funciones, están:

- Programar anualmente las fiscalizaciones y controles a las concesiones, permisos y contratos a su cargo.



- Velar por la oportuna y correcta aplicación de la ley, las bases y los contratos sometidos a fiscalización.
- Llevar registro actualizado de los contratos y permisos vigentes, informando de sus vencimientos con la debida antelación.
- Efectuar comisiones de servicios en conformidad a la ley, los cometidos funcionario y aquellas tareas específicas que el alcalde disponga.

En esta función cuenta con el apoyo de la Sección de Auditoría Casino y, respecto de la fiscalización de la concesión del Casino Municipal de Viña del Mar, se apoya en la Sección Inspección Casino.

### **Contratos vigentes a cargo de la Dirección de Concesiones**

#### **Concesiones:**

1. Casino Municipal
2. Escenario, Tribunas, Camarines e Instalaciones del Teatro al Aire Libre de la Quinta Vergara, para la Organización, Producción y Realización del Festival Internacional de la Canción de Viña del Mar.
3. Estructura Edificada en el Bien Nacional de Uso Público ubicado en el Sector Sur de la intersección de Avenida Perú con Avenida los Héroes de la comuna de Viña del Mar (Café Enjoy del Mar).
4. Bien Nacional de Uso Público ubicado en Avenida Uno Norte N° 1.500 de Viña del Mar, donde actualmente funciona una Estación de Servicio Shell
5. Bien Nacional de Uso Público ubicado en Avenida uno Norte, donde actualmente funciona una Estación de Servicio Petrobras.
6. Inmueble y Establecimiento Municipal que conforman el Ex –Hotel Miramar
7. Estacionamientos Controlados de la Comuna, “Parquímetros”.
8. Utilizar los Sectores del Borde Costero con el objetivo de ser explotados exclusivamente como Estacionamientos de Vehículos Motorizados Livianos de Cuatro Ruedas.
9. Construcción y explotación de estacionamientos subterráneos en Plaza Sucre, Plaza Parroquia y sectores aledaños en la ciudad de Viña Del Mar.
10. Explotación Estacionamientos Estero Marga - Marga
11. Explotación de Baños Públicos Calle Valparaíso Viña del Mar
12. Funicular Villanelo
13. Balneario Caleta Abarca
14. Balneario Acapulco
15. Balneario Paya los Marineros

**Permisos:**

1. Hotel O'Higgins
2. Explotación publicitaria en espacios de Refugios de Parada, Indicadores, Relojes y Paletas
3. Balneario Playa los Cañones
4. Balneario Playa El Sol

**Usufructo:**

1. Terminal de Buses de Viña del Mar

**Resumen ingresos año 2011**

Durante el año 2011, la Dirección de Concesiones generó los siguientes Ingresos:

	EMPRESA	CONCESION, PERMISO Y USUFRUCTO	INGRESOS ANUALES	OTROS APORTES
1.	ANTONIO MARTINEZ Y CIA.	CASINO MUNICIPAL	21.104.585.187.-	
2.	CHILEVISION S.A.	TRASMISION Y PRODUCCION DEL FESTIVAL INTERNACIONAL DE LA CANCION	622.548.472.-	0.-
3.	MASTERLINE S.A.	CAFÉ ENJOY DEL MAR	7.726.738.-	
4.	SHELL CHILE S.A.C.I.	ESTACION DE SERVICIO SHELL	-	
5.	PETROBRAS CHILE DISTRIBUCION LTDA.	ESTACION DE SERVICIO PETROBRAS	1.970.334.-	
6.	INMOBILIARIA NUEVA MIRAMAR S.A.	HOTEL MIRAMAR	313.997.057.-	
7.	ECM INGENIERIA S.A.	PARQUIMETROS	418.081.930.-	
8.	OMAR CHAVEZ COLLAO	ESTACIONAMIENTOS EN EL BORDE COSTERO	33.654.846.-	
9.	BESALCO CONCESIONES S.A.	CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS EN PLAZA SUCRE	-	
10.	OMAR CHAVEZ COLLAO	ESTACIONAMIENTOS ESTERO MARGA-MARGA	39.098.837.-	
11.	ROXANA FUENTEALBA CANALES	BAÑOS PUBLICOS EN VALPARAISO	13.177.879.-	
12.	SOC. EXP. DESARROLLO ACTIVIDAD TURISTICA Y COMERCIAL S.A.	BALNEARIO CALETA ABARCA	3.568.883.-	

13.	AGENCIA INMOBILIARIA BALPARAISO	BALNEARIO PLAYA ACAPULCO	4.923.134.-	
14.	INVERSIONES PLAYA LOS MAR&NEROS LTDA.	BALNEARIO PLAYA LOS MARINEROS	11.020.903.-	
15.	JULIO MATUS MORAGA	FUNICULAR VILLANELO	1.830.762.-	
16.	PANAMERICANA HOTELES S.A.	HOTEL O'HIGGINS	216.346.512.-	
17.	SIN CONCESIONAR	159 REFUGIOS, 30 INDICADORES, 7 RELOJES Y 12 PALETAS	0.-	
18.	ASOCIACIONES ADIPROJT Y AUXILIARES	BALNEARIO PLAYA LOS CAÑONES	3.975.000.-	
19.	ASOCIACION DE FUNCIONARIOS MUNICIPALES	BALNEARIO PLAYA EL SOL	8.106.452.-	
20.	SOC. TERMINAL DE BUSES DE VIÑA DEL MAR S.A.	RODOVIARIO DE VIÑA DEL MAR	75.187.171.-	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>22.879.800.097.-</b>	<b>0.-</b>

Cuadro comparativo ingresos años 2010 - 2011

	CONCESIONES	
	AÑO 2010	AÑO 2011
CASINO	20.294.600.105	21.104.585.187
FESTIVAL	609.937.758	622.548.472
CAFÉ ENJOY DEL MAR	7.527.013	7.726.738
ESTACION DE SERVICIO SHELL	-	-
ESTACION DE SERVICIO PETROBRAS	-	1.970.334
EST. BORDE COSTERO	110.300.126	33.654.846
HOTEL SHERATON MIRAMAR	309.007.208	313.997.057
PARQUIMETROS	333.589.222	418.081.930
BAÑOS PUBLICOS	10.353.858	13.177.879
BALNEARIO CALETA ABARCA	3.230.344	3.568.883
BALNEARIO PLAYA ACAPULCO	4.391.698	4.923.134
BALNEARIO LOS MARINEROS	10.736.030	11.020.903
EST. ESTERO MARGA MARGA	-	39.098.837
FUNICULAR VILLANELO	900.000	1.830.762
CONST. ESTACI. SUBTERRANEOS	85.405.520	-
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>21.779.978.882</b>	<b>22.576.184.962</b>

PERMISOS	PERMISOS	
	AÑO 2010	AÑO 2011
HOTEL O'HIGGINS	142.050.483	216.346.512
PLAYA LOS CAÑONES	4.375.000	3.975.000
PLAYA EL SOL	9.807.359	8.106.452
PUBLICIDAD EN MOBILIARIO	19.430.012	-
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>175.662.854</b>	<b>228.427.964</b>

USUFRUCTO	USUFRUCTO	
	AÑO 2010	AÑO 2011
RODOVIARIO DE VIÑA DEL MAR	74.043.263	75.187.171
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>74.043.263</b>	<b>75.187.171</b>
	AÑO 2010	AÑO 2011
<b>CONCESIONES</b>	<b>21.779.978.882</b>	<b>22.576.184.962</b>
<b>PERMISOS</b>	<b>175.662.854</b>	<b>228.427.964</b>
<b>USUFRUCTO</b>	<b>74.043.263</b>	<b>75.187.171</b>
<b>TOTAL INGRESOS PERCIBIDOS</b>	<b>22.029.684.999</b>	<b>22.879.800.097</b>
<b>Incremento</b>	<b>850.115.098</b>	<b>3,86%</b>

Como se aprecia en el gráfico durante el año 2011, existe un incremento del 3,86%, equivalente a la suma de \$850.115.098.- (Ochocientos cincuenta millones, ciento quince mil, noventa y ocho pesos), Incremento que obedece a los mayores ingresos percibidos por Contrato Casino, Parquímetros, y el nuevo contrato con Chilevisión.

### Concesiones

#### 1. CASINO MUNICIPAL DE VIÑA DEL MAR

Decreto Alcaldicio : N° 2.769/00.  
 Concesionario : Antonio Martínez y Cía.  
 Materia en Concesión : Casino Municipal de Viña del Mar  
 Término de Contrato : 14 septiembre 2015.

**Obligaciones del concesionario: Rentas**

	<b>AÑO 2010</b>	<b>AÑO 2011</b>
REMESAS PROVISORIAS	2.233.329.263	1.656.219.937
TRAGAMONEDAS	16.508.222.020	17.358.942.045
COMEDORES	1.264.206.468	1.305.480.725
LIQUIDACION DE BALANCE	210.334.273	473.404.205
CLAUSULA X, Letras h), g ii) <b>Inversiones</b>	-	-
MERCADO DE CAPITALES	7.938.957	11.286.017
GASTOS DE INSPECCION, Letra f)	33.380.889	33.567.830
EXCEDENTES BOLETERIA	37.188.235	22.648.572
INVERSIÓN EFECTUADA REMODELACIÓN	-	243.035.856
<b>TOTAL INGRESOS POR BALANCE</b>	<b>20.294.600.105</b>	<b>21.104.585.187</b>

**Incremento**

**809.985.082**

**3,99%**

Los ingresos durante el año 2011 aumentaron en un 3,99 % en relación al año anterior, lo que ha significado un aumento de \$809.985.082.- (Ochocientos nueve mil, novecientos ochenta y cinco mil, ochocientos ochenta y dos pesos), incremento consignado principalmente al ítems de tragamonedas que arroja un aumento de un 5,15%, del total de las utilidades.

El comportamiento de los ingresos en comparación con el año 2010, referente a las distintas leyes ya sea de verano, día de semana, fines de semana, tragamonedas, comedores y mercado financiero, estos arrojaron los distintos porcentajes que se enuncian a continuación:

Ley 4.940: Respecto al año 2010, se produjo una disminución de – 0,1%.

Ley 17.169: Este ítem respecto del año 2010, tuvo una disminución de un -31,8%.

Ley 18.001: En relación al año 2010, dicha ley disminuyo en un -2,7%.

Tragamonedas: Este ingreso obtuvo un incremento de 5,15%.

Arriendo de Comedores: El incremento fue de 3,26%.

Interés Mercado Financiero: Por este concepto se produjo un aumento de un 42,2%.

**2. CONCESIÓN DEL ESCENARIO, TRIBUNAS, CAMARINES E INSTALACIONES DEL TEATRO AL AIRE LIBRE DE LA QUINTA VERGARA**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 5.102 del 25 de Mayo de 2010. Entregada por un período de cuatro años, contados desde la firma del contrato.

Concesionario : Red de Televisión Chilevisión S.A.  
 Materia en Concesión : Producción, Transmisión y Realización del Festival Internacional de la Canción.  
 Término de Contrato : 08 de Junio de 2014.

**Obligaciones del concesionario: Rentas**

	AÑO 2010	AÑO 2011
Enero	-	-
Febrero	609.937.758	-
Marzo	-	-
Abril	-	-
Mayo	-	-
Junio	-	622.548.472
Julio	-	-
Agosto	-	-
Septiembre	-	-
Octubre	-	-
Noviembre	-	-
Diciembre	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>609.937.758</b>	<b>622.548.472</b>
<b>Incremento</b>	<b>12.610.714</b>	<b>2,03%</b>

Como se observa en el cuadro, existe un incremento por concepto de renta, tras la adjudicación del contrato, ascendente a \$622.548.472.- (Seiscientos veinte y dos millones, quinientos cuarenta y ocho mil, cuatrocientos setenta y dos pesos), aumento consignado a la variación del Índice de Precios al Consumidor, en la equivalencia de la renta en UF a moneda nacional (\$).



3. **CONCESIÓN DE ESTRUCTURA EDIFICADA EN EL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO UBICADO EN EL SECTOR SUR DE LA INTERSECCIÓN DE AVENIDA PERU CON AVENIDA LOS HEROES DE LA COMUNA DE VIÑA DEL MAR**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 5.348 del 28 de mayo de 2003. Abarca un periodo de 13 años, contados de la suscripción del contrato.

Concesionario : Masterline S.A.  
 Materia en Concesión : Café Enjoy del Mar  
 Término de Contrato : 17 julio de 2016.

**Obligaciones del concesionario: Rentas**

La suma única de 5.000 U.F., las que se pagan en nueve (9) cuotas de distintos montos, a cancelar una vez al año:

	AÑO 2010	AÑO 2011
Enero	7.527.013	7.726.738
Marzo	-	-
Mayo	-	-
Julio	-	-
Septiembre	-	-
Noviembre	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7.527.013</b>	<b>7.726.738</b>

**Aumento** **199.725** **2,65%**

El año 2011 arroja un aumento del 2,65%, equivalente a - \$199.725.- (Ciento noventa y nueve mil, setecientos veinte y cinco pesos), aumento que obedece a la variación que ha experimentado en Índice de Precios al Consumido (IPC).

4. **CONCESIÓN EN EL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO UBICADO EN AVENIDA UNO NORTE N° 1.500 DE VIÑA DEL MAR, DONDE ACTUALMENTE FUNCIONA UNA ESTACION DE SERVICIO SHELL**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 10.342/2002. Abarca un periodo de diez (10) años, contados desde la suscripción del contrato 27 de noviembre de 2002.

Concesionario : Shell Chile Sociedad Anónima Comercial e Industrial.  
 Materia en Concesión : Estación de Servicio Shell  
 Término de Contrato : 27 noviembre de 2012.

**CONSIDERACIONES:**

Durante el año 2011, no se perciben ingresos por concepto de renta, toda vez, que esta se entera a las Arcas Municipales en su totalidad durante el año de 2002, por la suma de \$128.147.522.- (Ciento veinte y ocho mil, ciento cuarenta siete mil, quinientos veinte y dos pesos), equivalente a UF 7.657.

**5. CONCESIÓN EN EL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO UBICADO EN AVENIDA UNO NORTE N° 1.500 DE VIÑA DEL MAR, DONDE ACTUALMENTE FUNCIONA UNA ESTACION DE SERVICIO PETROBRAS**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio de Adjudicación N° 5.790/2001. Abarca un período de diez (10) años, contados desde el 31 de agosto de 2001.

Concesionario : Petrobras Chile Distribución Limitada

Materia en Concesión : Estación de Servicio Petrobras.

Término de Contrato : 31 Diciembre de 2011.

**CONSIDERACIONES:**

Durante el año 2011, se otorga una prórroga sobre la concesión del BNUP, hasta 31 de Diciembre de 2011, percibiéndose ingresos por concepto de renta, por la suma de \$1.970.334.- (Un millón novecientos setenta mil, trescientos treinta y cuatro pesos).

**6. CONCESIÓN PARA UTILIZAR LOS SECTORES DEL BORDE COSTERO CON EL OBJETIVO DE SER EXPLOTADOS EXCLUSIVAMENTE COMO ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS LIVIANOS DE CUATRO RUEDAS**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 15.882/2011, por un período de tres (3) temporadas, contadas desde el 07 de Enero de 2012 al 15 de Marzo de 2014.

Concesionario : Omar Chávez Collado

Concesión : Utilización Sectores del Borde Costero como Estacionamientos de Vehículos Motorizados.

Término de Concesión : 15 de Marzo de 2014.

**Obligaciones del concesionario: Relación de ingresos**

	<b>AÑO 2010</b>	<b>AÑO 2011</b>
Enero	16.021.326	33.654.846
Febrero	40.949.643	-
Marzo	53.329.157	-
Diciembre	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>110.300.126</b>	<b>33.654.846</b>

Déficit - 76.645.280 69,49%

Durante el período de 2011, se obtuvo un déficit en comparación al año 2010 del 69,49% equivalente a la suma de (-) \$76.645.280.- (Setenta y seis mil, seiscientos cuarenta y cinco mil, doscientos ochenta pesos), disminución consignada al incumplimiento de contrato de la Empresa Prammar Ltda. anterior concesionaria.

**7. CONCESIÓN DEL INMUEBLE Y ESTABLECIMIENTO MUNICIPAL QUE CONFORMAN EL EX – HOTEL MIRAMAR**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 8266/03. Abarca una etapa de construcción de 18 meses y 42 años a contar de la fecha del decreto que autoriza la suscripción del presente contrato.

Concesionario : Inmobiliaria Nueva Miramar S.A.  
 Materia en Concesión : Inmueble y Establecimiento que conforman el Ex- Hotel Miramar  
 Término del Contrato : 12 de agosto de 2045.

**Obligaciones del concesionario: Renta**

	<b>AÑO 2010</b>	<b>AÑO 2011</b>
Enero	5.215.958	5.369.598
Febrero	5.231.955	5.382.890
Marzo	5.252.168	5.395.958
Abril	250.678.830	253.775.232
Mayo	5.279.800	5.453.513
Junio	5.301.953	5.475.388
Julio	5.306.893	5.487.515
Agosto	5.331.528	5.494.240
Septiembre	5.334.285	5.504.270
Octubre	5.350.595	5.528.663
Noviembre	5.358.835	5.555.205
Diciembre	5.364.408	5.574.585
<b>TOTAL</b>	<b>309.007.208</b>	<b>313.997.057</b>

Como se observa en el cuadro precedente, el período 2011, arroja un aumento en comparación del año 2010, correspondiente al 1,61%, equivalente a la suma de \$4.989.849.- (Cuatro millones novecientos ochenta y nueve mil, ochocientos cuarenta y nueve pesos).

**8. ESTACIONAMIENTOS CONTROLADOS DE LA COMUNA "PARQUÍMETROS"**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 3427/00 y 8.651/2008. Abarca un período de ocho (8) años y una renovación de dos (2) años, esta última contada desde 1° de julio de 2008.

Concesionario : Ingeniería en Electrónica, Computación y Medicina S.A.

Materia en Concesión : Sistema de Control de Estacionamientos "Parquímetros"

Término de Contrato : 01 de julio de 2010.

**Obligaciones del concesionario: Renta**

	<b>AÑO 2010</b>	<b>AÑO 2011</b>
Enero	19.820.726	35.752.488
Febrero	19.933.755	35.439.800
Marzo	19.635.327	34.621.200
Abril	19.921.726	34.328.805
Mayo	19.869.956	34.133.173
Junio	19.934.450	34.173.315
Julio	36.414.456	33.968.777
Agosto	33.685.026	35.099.403
Septiembre	36.340.064	35.784.778
Octubre	36.335.648	35.794.350
Noviembre	36.301.232	34.886.336
Diciembre	35.396.856	34.099.505
<b>TOTAL</b>	<b>333.589.222</b>	<b>418.081.930</b>

Durante el año 2011, observamos un incremento del 25,33%, equivalente a la suma de \$81.492.708.- (Ochenta y un millones, cuatrocientos noventa y dos mil, setecientos ocho pesos) en comparación al año 2010, aumento que se consigna a una mayor cantidad de cupos de estacionamientos explotados para el período 2010 y la entrada en vigencia del nuevo contrato por 4 años, a contar del 1 de julio del 2010, adjudicado por D.A. N° 6554/2010.

**9. BAÑOS PUBLICOS CALLE VALPARAÍSO**

Concesión adjudicada por Decretos Alcaldicios N° 12.962/2010, por un período de tres (3) años, contadas desde el 07 de Enero de 2011.

Concesionaria : Roxana Fuentealba Canales

Concesión : Explotación y Mantenimiento de Baños Públicos en  
Calle Valparaíso

Término de Concesión : 07 de enero de 2014.

**Obligaciones del concesionario: Renta**

	<b>AÑO 2010</b>	<b>AÑO 2011</b>
Enero	837.038	876.403
Febrero	834.311	1.098.697
Marzo	837.560	1.100.846
Abril	840.347	1.108.761
Mayo	841.400	1.112.839
Junio	845.448	1.117.127
Julio	848.651	1.119.669
Agosto	849.103	1.120.934
Septiembre	853.703	1.123.021
Octubre	853.457	1.128.210
Noviembre	856.316	1.133.827
Diciembre	1.056.524	1.137.545
<b>TOTAL</b>	<b>10.353.858</b>	<b>13.177.879</b>

El período 2011 arroja un aumento del 27,28%, equivalente a \$2.824.021.- (Dos millones ochocientos veinte y cuatro mil, veinte y un pesos), incremento que se experimentó tras la variación del Índice de Precios al Consumido (IPC), y el nuevo contrato de concesión adjudicado.

**10. BALNEARIO CALETA ABARCA**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 2361/2008 y 3.811/ 2008, por un período de 20 años, contados desde el 14 de febrero de 2008.

Concesionario : S & E Construcciones Ltda. e Inmobiliaria Nueva Era Ltda.  
 Materia en Concesión : Habitación del espacio publico del inmueble ubicado en el sector denominado Balneario Caleta Abarca  
 Término de Concesión : 14 de Febrero de 2028

**Obligaciones del concesionario: Renta**

	AÑO 2010	AÑO 2011
Enero	-	-
Febrero	3.230.344	
Junio	-	3.568.883
Noviembre		-
<b>TOTAL</b>	<b>3.230.344</b>	<b>3.568.883</b>

**Incremento****338.539****10,47**

Durante el año 2011, observamos un incremento de 10,47%, equivalente a la suma de \$338.539.- (Trescientos treinta y ocho mil, quinientos treinta y nueve pesos), aumento consignado a la variación del Índice de Precios al Consumidor, en la equivalencia de la renta en UF a moneda nacional (\$).

**11. BALNEARIO PLAYA ACAPULCO**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 2458/2008, por un período de 16 años, contados desde el 03 de abril de 2008.

Concesionario : Agencia Inmobiliaria Santiago Limitada  
 Materia en Concesión : Habitación del espacio público del inmueble ubicado en el sector denominado Balneario Playa Acapulco  
 Término de Concesión : 03 de Abril de 2024



**Obligaciones del concesionario: Renta**

	<b>AÑO 2010</b>	<b>AÑO 2011</b>
Enero	-	-
Abril	4.391.698	-
Julio		
Septiembre		4.923.134
<b>TOTAL</b>	<b>4.391.698</b>	<b>4.923.134</b>

**Incremento** **531.436** **12,10%**

Como se observa en el grafico durante el año 2011, se aprecia un incremento del 12,10 %, equivalente a \$531.436.- (Quinientos treinta y un mil, cuatrocientos treinta y seis pesos), aumento consignado a la variación del Índice de Precios al Consumidor, en la equivalencia de la renta en UF a moneda nacional (\$).

**12. BALNEARIO PLAYA LOS MARINEROS I Y II**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 2457/2008, por un período de 17 años, contados desde el 14 de febrero de 2008.

Concesionario : Inversiones Playas Los Marineros Ltda.  
 Materia en Concesión : Habilitación del espacio público del inmueble ubicado en el sector denominado Balneario Playa Los Marineros.

Término de Concesión : 14 de Febrero de 2025

**Obligaciones del concesionario: Renta**

	<b>AÑO 2010</b>	<b>AÑO 2011</b>
Enero	10.736.030	11.020.903
Abril	-	-
Julio	-	-
Noviembre		-
<b>TOTAL</b>	<b>10.736.030</b>	<b>11.020.903</b>

**Incremento** **284.873** **2,65%**

Como se observa en el grafico durante el año 2011, se aprecia un incremento del 2,65%, equivalente a \$284.873.- (Doscientos ochenta y cuatro mil, ochocientos

setenta y tres pesos), aumento consignado a la variación del Índice de Precios al Consumidor, en la equivalencia de la renta en UF a moneda nacional (\$).

**13. CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE ESTACIONAMIENTOS SUBTERRANEOS EN PLAZA SUCRE, PLAZA PARROQUIA Y SSECTORES ALEDAÑOS EN LA CIUDAD DE VIÑA DEL MAR.**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 6421 de fecha 18 de junio de 2010, por un período de 29 años, contados desde el 13 de Agosto de 2010.

Concesionario : Besalco Concesiones S.A.  
 Materia en Concesión : Construcción y explotación de Estacionamientos Subterráneos en Plaza Sucre, Plaza Parroquia y sectores aledaños en la ciudad de Viña del Mar.  
 Término de Concesión : 13 de Agosto de 2039

**Obligaciones del concesionario: Renta**

	AÑO 2010	AÑO 2011
Enero	-	-
Marzo	-	-
Junio	85.405.520	-
Septiembre	-	-
Diciembre	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>85.405.520</b>	<b>-</b>

Como se observa en el cuadro, no se perciben ingresos por renta, toda vez, que la renta ingresada durante el 2010, corresponde a los cinco primeros años de explotación como renta "GARANTIZADA".

**14. FUNICULAR VILLANELO**

Concesión adjudicada por Decreto Alcaldicio N° 6395 de fecha 18 de Junio de 2010, por un período de 10 años, contados desde el 5 de Julio de 2010.

Concesionario : Julio Matus Moraga  
 Materia en Concesión : Concesión Funicular Villanelo  
 Término de Concesión : 5 de Julio 2020

**Obligaciones del concesionario: Renta**

	<b>AÑO 2010</b>	<b>AÑO 2011</b>
Enero	-	150.000
Febrero	-	150.000
Marzo	-	150.000
Abril	-	150.000
Mayo	-	150.000
Junio	-	150.000
Julio	150.000	150.000
Agosto	150.000	160.134
Septiembre	150.000	155.157
Octubre	150.000	155.157
Noviembre	150.000	155.157
Diciembre	150.000	155.157
<b>TOTAL</b>	<b>900.000</b>	<b>1.830.762</b>

Como se observa durante el año 2011, existe un aumento del 50,84%, equivalente a un monto de \$930.762.- (Novecientos treinta mil, setecientos sesenta y dos pesos), aumento consignado a la adjudicación de la concesión y el reajuste de la renta por la variación del IPC.

**PERMISOS**

**1. HOTEL O'HIGGINS**

Permiso otorgado por Decreto Alcaldicio N° 11.397/2004, 3.945/2008 y 2763/2009 prorroga por un período de dos años, a contar del 01 de Abril de 2011.

Permisionario : Panamericana Hoteles S.A.  
 Materia en Permiso : Inmueble Hotel O'Higgins  
 Termino del Permiso : 31 de Marzo de 2015

**Obligaciones del permisionario: Renta**

	<b>AÑO 2010</b>	<b>AÑO 2011</b>
Enero	24.056.074	18.940.221
Febrero	21.096.531	24.206.577
Marzo	3.442.126	10.825.861
Abril	5.733.504	11.902.623
Mayo	8.676.228	17.698.234
Junio	4.390.089	18.833.590
Julio	7.592.684	11.162.382
Agosto	12.191.319	11.004.159
Septiembre	9.490.005	15.150.212
Octubre	15.285.525	21.285.054
Noviembre	15.117.105	28.090.317
Diciembre	14.979.293	27.247.282
<b>TOTAL</b>	<b>142.050.483</b>	<b>216.346.512</b>

**Incremento****74.296.029****52,30%**

Como refleja el cuadro, el año 2011 arroja un incremento del 52,30% equivalente a la suma de \$74.296.029.- (Setenta y cuatro mil, doscientos noventa y seis mil, veinte y nueve pesos), aumento que obedece a los ítems de Restoran, Bar y Habitaciones.

**2. BALNERARIO PLAYA LOS CAÑONES**

Permiso otorgado por Decreto Alcaldicio N° 9.998 de fecha 14 de septiembre de 2010, con vigencia hasta el 31 de Marzo de 2011.

Permisionario : Guillermo Herrera Muñoz.  
 Materia en Permiso : Administración Delegada Playa Los Cañones  
 Término del Contrato : 31 de marzo de 2011.

**Obligaciones del permisionario: Renta**

	AÑO 2010	AÑO 2011
Enero	-	1.250.000
Febrero	-	1.250.000
Marzo	-	1.250.000
Septiembre	625.000	-
Octubre	1.250.000	-
Noviembre	1.250.000	-
Diciembre	1.250.000	225.000
<b>TOTAL</b>	<b>4.375.000</b>	<b>3.975.000</b>
<b>Deficit</b>	<b>-</b>	<b>400.000</b>
		<b>-9,143%</b>

Como se observa en el cuadro, durante el año 2011, se observa un déficit del 9,14%, equivalente a un monto de \$400.000.- (Cuatrocientos mil pesos), toda vez, que en septiembre de 2011, se adjudica a las Asociaciones ADIPROY y AUXILIARES con una rebaja en el pago de la Renta.

**3. BALNERARIO PLAYA EL SOL**

Permiso otorgado por Decreto Alcaldicio N° 9997 de fecha 14 de septiembre de 2010, vigencia hasta el 31 de marzo de 2011.

Permisionario : Juan Cambiaso Muñoz  
 Materia en Permiso : Administración Delegada Playa El Sol  
 Término del Contrato : 31 de marzo de 2011.

**Obligaciones del permisionario: Renta**

	AÑO 2010	AÑO 2011
Enero	794.518	1.500.000
Febrero	1.876.805	1.500.000
Marzo	1.886.036	1.500.000
Julio	-	56.452
Agosto	-	350.000
Septiembre	750.000	700.000
Octubre	1.500.000	700.000
Noviembre	1.500.000	900.000
Diciembre	1.500.000	900.000
<b>TOTAL</b>	<b>9.807.359</b>	<b>8.106.452</b>



Como se observa en el cuadro, durante el año 2011 se perciben ingresos por concepto de renta de un permiso por un déficit de -17,34%, equivalente a -\$ 1.700.907.- (Un millón setecientos mil, novecientos siete pesos)

## USUFRUCTO

### 1. TERMINAL DE BUSES

Usufructo convenido por Transacción mediante Decreto Alcaldicio números 6.574 y 8.703/2001, por un período de diecisiete (17) años.

Usufructuaria : Sociedad Constructora y Comercial COINCO S.A.  
 Sub –Administración : Sociedad Terminal de Buses de Viña del Mar S.A  
 Materia en Usufructo : Terminal de Buses de Viña del Mar  
 Término de Contrato : 02 de marzo de 2018.

### Obligaciones de la usufructuaria: Renta

	AÑO 2010	AÑO 2011
ENERO	3.916.203	4.022.196
FEBRERO	3.910.904	4.028.023
MARZO	12.151.269	13.313.536
ABRIL	3.938.825	4.052.045
MAYO	3.947.054	4.080.717
JUNIO	9.771.470	10.529.094
JULIO	3.977.533	4.108.141
AGOSTO	3.982.909	4.115.694
SEPTIEMBRE	9.940.736	9.658.328
OCTUBRE	4.000.488	4.131.102
NOVIEMBRE	4.014.189	4.151.892
DICIEMBRE	10.491.683	8.996.403
<b>TOTAL</b>	<b>74.043.263</b>	<b>75.187.171</b>

1.143.908

1,52%

El año 2011 muestra un incremento del 1,52% equivalente a la suma de \$1.143.908.- (Un millón cuarenta y tres mil, novecientos ocho pesos), disminución consignada al menor aporte de los ingresos líquidos del 10% generado sobre las ventas del período examinado.

### **CONCLUSION EN RELACIÓN A LAS CONCESIONES MUNICIPALES**

Respecto de los ingresos percibidos por los ítems de Concesiones, Permisos y Usufructo, se aprecia un Incremento del 3,86%, en relación al año 2010, aumento consignada principalmente a los ingresos percibidos por el contrato Casino Municipal, que arroja un Incremento total de 3,99%.

En tanto el año 2011, se continuó con la estrategia de gestión personalizada a los clientes, arrojando nuevamente resultados positivos para esta Administración, obteniendo un cumplimiento del 98% a lo estipulado en la totalidad de los Contratos.

#### **2.12. Dirección de Comunicaciones**

Las siguientes acciones corresponden al trabajo efectuado por la Dirección de Comunicaciones para mejorar el cumplimiento de sus metas institucionales, lo que implica la modernización y/o racionalización de los recursos humanos-técnicos con los que se cuenta.

**Trabajo en comisiones:** La Dirección de Comunicaciones sigue participando en el 2011 en diversas comisiones de trabajo, como ocurre con la Comisión de Eventos, la Comisión Conjunta de Borde Costero, Comisión Cultura, entre otras.

**Comisión de eventos:** Esta tiene como misión velar por el cumplimiento de toda la normativa vigente en lo referido a actividades en vía pública y recintos municipales, publicidad y promociones (con o sin fines de lucro) en las calles y venta de productos en la vía pública, entre otras iniciativas. La preside el asesor de Gestión e Imagen Corporativa.

**Comisión Conjunta del Borde Costero:** Está integrada también por la Gobernación Marítima de Valparaíso y la Prefectura de Carabineros de Viña del Mar, y tiene como objetivo coordinar con los concesionarios los proyectos, iniciativas y promociones que pretenden llevar a cabo en el sector playa, así como toda propuesta que tenga que ver con el uso del borde costero en los 365 días del año.

**Comisión Cultura:** Tiene como objetivo la planificación del calendario anual de actividades a desarrollar en el Foyer del Teatro Municipal y Cine Arte de Viña del Mar, además, coordinar actividades y eventos culturales de la Comuna; Otra de sus misiones es la de presentar y evaluar proyectos concernientes al ámbito cultural (desarrollo patrimonial, talleres, Etc.). Esta comisión la integran Concejales, Directores (Comunicaciones y Cultura), Asesores (Unidad de

Patrimonio y la Unidad Gestión e Imagen Corporativa.), Gerente de la Corporación Cultural de Viña del Mar, y la Corporación de Educación y desarrollo Municipal.

**Oficina de Ceremonial y Protocolo:** De acuerdo a lo programado el año anterior, se inició el proceso para institucionalizar dentro de la Municipalidad los temas relacionados con las relaciones públicas y el protocolo. Con la contratación de profesionales del área, se reforzó el área de Protocolo, a la que se asignó la tarea de organizar, desde el punto de vista protocolar, las actividades públicas de la Municipalidad, en especial aquellas que cuentan con la presencia de la Alcaldesa y el Concejo Municipal.

Este equipo también tomó a su cargo la atención de los invitados en todos los recintos municipales como privados.