

# Boulevard Las Palmas de Viña





## **El presente documento tiene por objeto describir un proyecto de desarrollo urbano, inmobiliario y comercial ubicado en la ciudad de Viña del Mar, República de Chile, denominado Boulevard Las Palmas de Viña, distante a una hora de la Región Metropolitana de Santiago (Capital Nacional).**

---

Esta zona, denominada, para los efectos de este documento, “Región Central de Chile” (RCCh), representa cerca del 40% del país en términos económicos, poblacionales y productivos, y se ha convertido en el corredor bioceánico más importante del cono sur de América por su rol hacia los mercados del Asia Pacífico (APEC).

La estructura del documento inicia con antecedentes de escala nacional y regional (LATAM), con el propósito de dar contexto económico, político y territorial a la inversión, lo que se estima relevante para tener una cabal comprensión de la estrategia de inversión y del proyecto.

Después de estos antecedentes, se describen aspectos generales relacionados con características territoriales, demográficas, económicas y de infraestructura, relativas al corredor Bioceánico Chile/Argentina/Brasil en que se emplaza el proyecto, para seguir con aspectos normativos, comerciales y territoriales a nivel del Área Metropolitana de

Valparaíso, zona específica en la que se emplaza el proyecto.

El último capítulo desarrolla una descripción del proyecto en términos urbanos y arquitectónicos, además de los antecedentes económicos, financieros y legales de la inversión y de la sociedad inmobiliaria dueña del proyecto.

Se incluye una breve reseña al plan de negocio contemplado, en el que se declara la intención de invitar a un socio inversionista estratégico en la etapa de ejecución y administración del activo inmobiliario.

# Presentación

El proyecto a que se refiere el presente documento, denominado Boulevard Las Palmas de Viña (BLPV), de propiedad de la sociedad Las Palmas de Viña SpA (LPV), contempla una superficie de 11,3 hectáreas, y forma parte de un proyecto mayor, denominado 7 Hermanas, este último con una superficie total de 1.941,74 hectáreas de uso urbano.

LPV posee un acuerdo de gestión conjunta con los dueños del proyecto 7 Hermanas respecto de la superficie total del proyecto, en virtud del cual LPV, aparte de disponer de las 11,3 hectáreas de su propiedad, tiene acceso a participar en todo o parte de esa superficie total de uso urbano, si así lo decide.

## Estructura de propiedad de LPV.

Las Palmas de Viña SpA<sup>1</sup> (LPV), es una sociedad especialmente constituida para la ejecución de este proyecto y cuya propiedad se distribuye según el siguiente detalle:

- Propuesta Inmobiliaria S.A.: 45%
- Inversiones Patricio Baeza Aspee E.I.R.L.: 25%
- José Antonio Andraca Dighero: 15%
- Marcelo Enrique Silva Pino: 15%

El proyecto Boulevard Las Palmas de Viña se emplaza en el acceso al proyecto urbano 7 Hermanas, y está orientado a constituirse en un núcleo de equipamiento y servicios destinado a satisfacer las necesidades urbanas de toda la zona de crecimiento residencial del Área Metropolitana de Valparaíso (AMV), absorbiendo gran parte del desarrollo urbano de ese sector en las próximas décadas.



<sup>1</sup> Sociedad por acciones constituida de conformidad con las disposiciones de los artículos 424 y siguientes del Código de Comercio.



# Índice

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| <b>CHILE EN EL MUNDO</b> | <b>6</b> |
| • Demografía             | 6        |
| • Desarrollo             | 8        |

---

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>AMBIENTE DE NEGOCIOS</b>                               | <b>12</b> |
| • Estructura del Estado   Partidos Políticos              | 12        |
| • Sistema Financiero                                      | 13        |
| • Regulación de inversiones   Impuestos                   | 14        |
| • Competitividad de la Economía                           | 14        |
| • Normativa Urbana   Desarrollo Inmobiliario Habitacional | 16        |

---

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CONTEXTO TERRITORIAL</b>                                                       | <b>18</b> |
| • Características geográficas y territoriales de Chile                            | 18        |
| • Corredor Bioceánico Cono Sur América: Chile, Argentina, Uruguay & Sur de Brasil | 20        |
| • Región Central de Chile (RCCh)                                                  | 23        |
| • Proyecto Boulevard Las Palmas de Viña en el área Metropolitana de Valparaíso    | 33        |
| • Proyecto Urbano   Sub Centro Boulevard Las Palmas de Viña                       | 37        |

---

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| <b>INVITACIÓN A LOS INVERSIONISTAS</b> | <b>42</b> |
|----------------------------------------|-----------|

# Chile en el mundo

## Demografía

Chile cuenta con una población de aproximadamente 18 millones de personas, en tanto que su capital Santiago tiene aproximadamente 6,5 millones de habitantes.

## Países por Población

Millones 2015



## Países por PIB per Cápita

PPP International US Dollars. 2015

\*2016



# Desarrollo

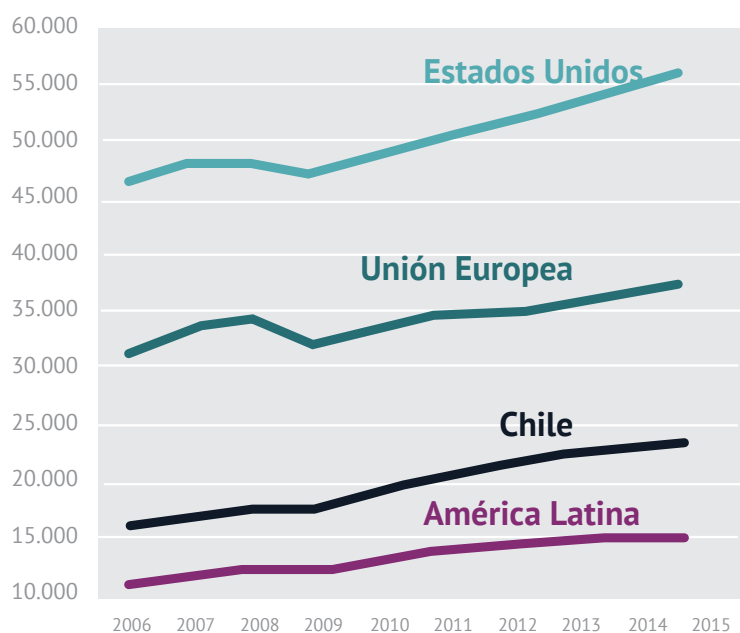
Chile es el único país sudamericano miembro de la OCDE<sup>2</sup>. Con un ingreso per cápita de US\$ 23.650<sup>3</sup> y un Índice de Desarrollo Humano<sup>4</sup> de 0,83, ocupa el primer lugar en ingresos (PPP) y el segundo en nivel de desarrollo humano (IDH) en Sudamérica, detrás de Argentina.

La calidad de vida de los chilenos ha mejorado significativamente en las últimas décadas. En varias dimensiones de bienestar ya se acerca al promedio de la OCDE, principalmente en calidad del trabajo e ingresos, balance entre trabajo – ocio y expectativas de vida de la población, logrando reducciones importantes en los niveles de pobreza y en el aumento de la prosperidad general. La proporción de la población considerada pobre (US\$ 2,5 por día), se redujo del 7,7% en 2003 al 2,0%

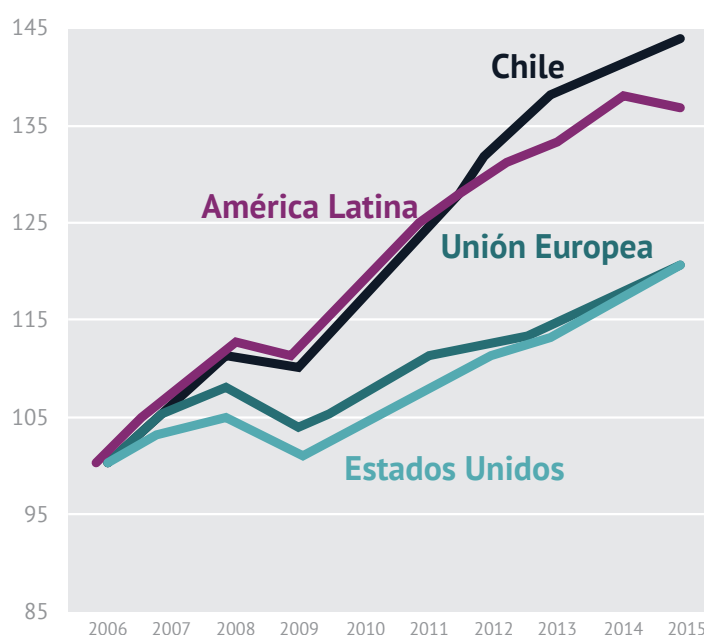
en 2014, en tanto que la pobreza moderada (US\$ 4,0 por día) se redujo del 20,6% al 6,8% durante el mismo periodo. Además, entre 2003 y 2014, el ingreso promedio del 40% más pobre se expandió en un 4,9%, considerablemente más alto que el crecimiento promedio de la población total (3,3%).

El incremento del ingreso per cápita y la reducción de la pobreza han estado entre los más rápidos de los países que forman parte de la OCDE gracias a importantes reformas económicas, como la liberalización del comercio e inversiones, y a sólidas políticas macroeconómicas que han permitido controlar la inflación y amortiguar los ciclos económicos, reduciendo la incertidumbre y promoviendo la inversión de capitales.

PPP (US Dollar Current)



PPP (Index Base=2006)



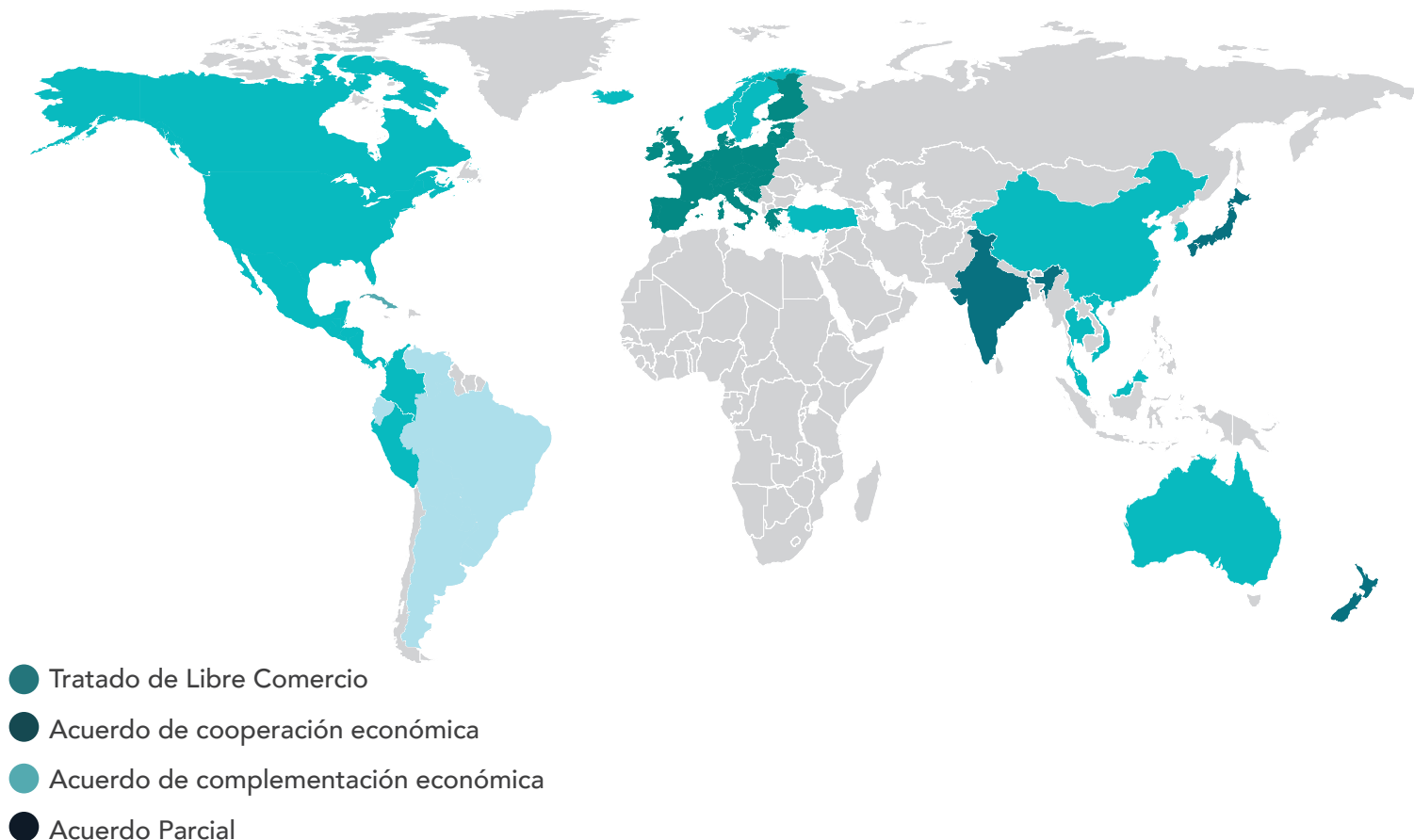
<sup>2</sup> OCDE: Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico. Entidad creada en 1961 cuya misión es promover políticas que mejoren el bienestar económico y social de las personas alrededor del mundo. Son 34 países los miembros de este organismo, entre los que se encuentran Chile y México. La OCDE suele ser vista como un think tank de primer nivel mundial en materia de políticas públicas. Bajo el lema «Mejores políticas para mejores vidas», promueve estrategias que mejoran el bienestar económico y social de las personas en todo el mundo.

<sup>3</sup> World Bank. 2015

<sup>4</sup> Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. 2015



## Tratado de Libre Comercio y Acuerdos



Chile ha suscrito acuerdos de libre comercio con 15 países de América del Norte, Centro América, Escandinavia y Asia<sup>5</sup>; Acuerdos de asociación con la Unión Europea y Japón; un Acuerdo parcial con India y; Acuerdos de Complementación Económica con los más importantes países sudamericanos. También ha firmado el protocolo comercial para ser parte de la Alianza del Pacífico (TPP)<sup>6</sup>.

La apertura económica al mundo ha permitido a Chile convertirse en el principal exportador mundial de cátodos de cobre, con un 36% del mercado mundial (m.m.); de minerales de cobre y sus concentrados

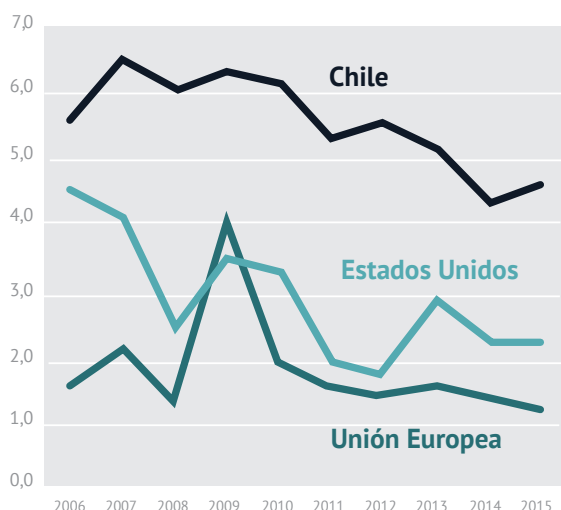
(27,4% m.m.); de yodo (50% m.m.); carbonato de litio (58,4% m.m.); de uvas frescas (21,7% m.m.); de salmones del Pacífico congelados (38% m.m.) y truchas congeladas (71% m.m.); arándanos (33,5% m.m.) y; manzanas deshidratadas (28% m.m.). Asimismo, dicha apertura económica le ha permitido elevar la exportación de bienes y servicios al 32% de su PIB.

Las tasas de interés de largo y corto plazo se ubican en 4,2% y 3,5% anual, respectivamente, siendo las más bajas de Sudamérica. La tasa de ahorro de Chile se encuentra entre las más altas a nivel mundial, representando un 8,2% del PIB.

<sup>5</sup> China, Hong Kong, Vietnam, Malasia, Tailandia y Corea del Sur.

<sup>6</sup> La Alianza del Pacífico es una iniciativa de integración regional compuesta por Chile, Colombia, México y Perú. Dirección General de Relaciones Económicas Internacionales, Gobierno de Chile, 2014.

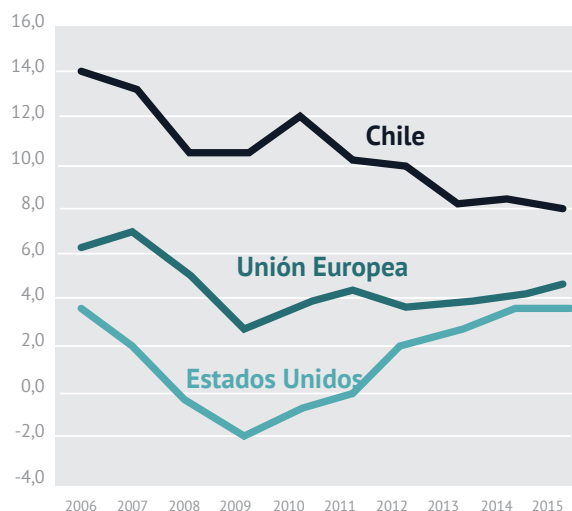
## Tasa de interés a largo plazo



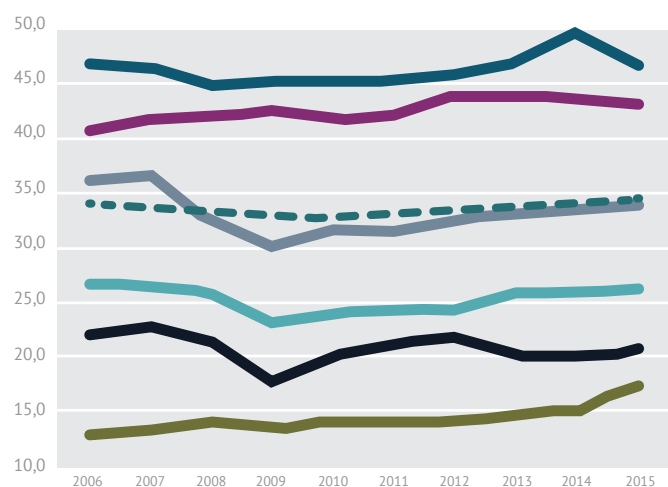
Con una carga tributaria actual de un 20.7% como porcentaje del PIB, hasta hoy Chile es el segundo país con menor carga tributaria de todos los países de la OCDE, detrás de México (17.4%). Esta situación se verá modificada en los próximos años como consecuencia de la reforma tributaria aprobada a fines de 2015. Se estima que en un plazo de 5 años, la carga tributaria pasará a ser de 27% del PIB, similar a la actual de EE.UU. y todavía una de las más bajas entre los países de la OCDE<sup>7</sup>.

Para continuar con los avances económicos y sociales, Chile está impulsando transformaciones hacia una economía más orientada a la generación de conocimiento e innovación, con más empresas capaces de ingresar a cadenas de valor de alcance global.

## Ahorro neto, porcentaje del PIB



## Ingresos tributarios (% PIB)



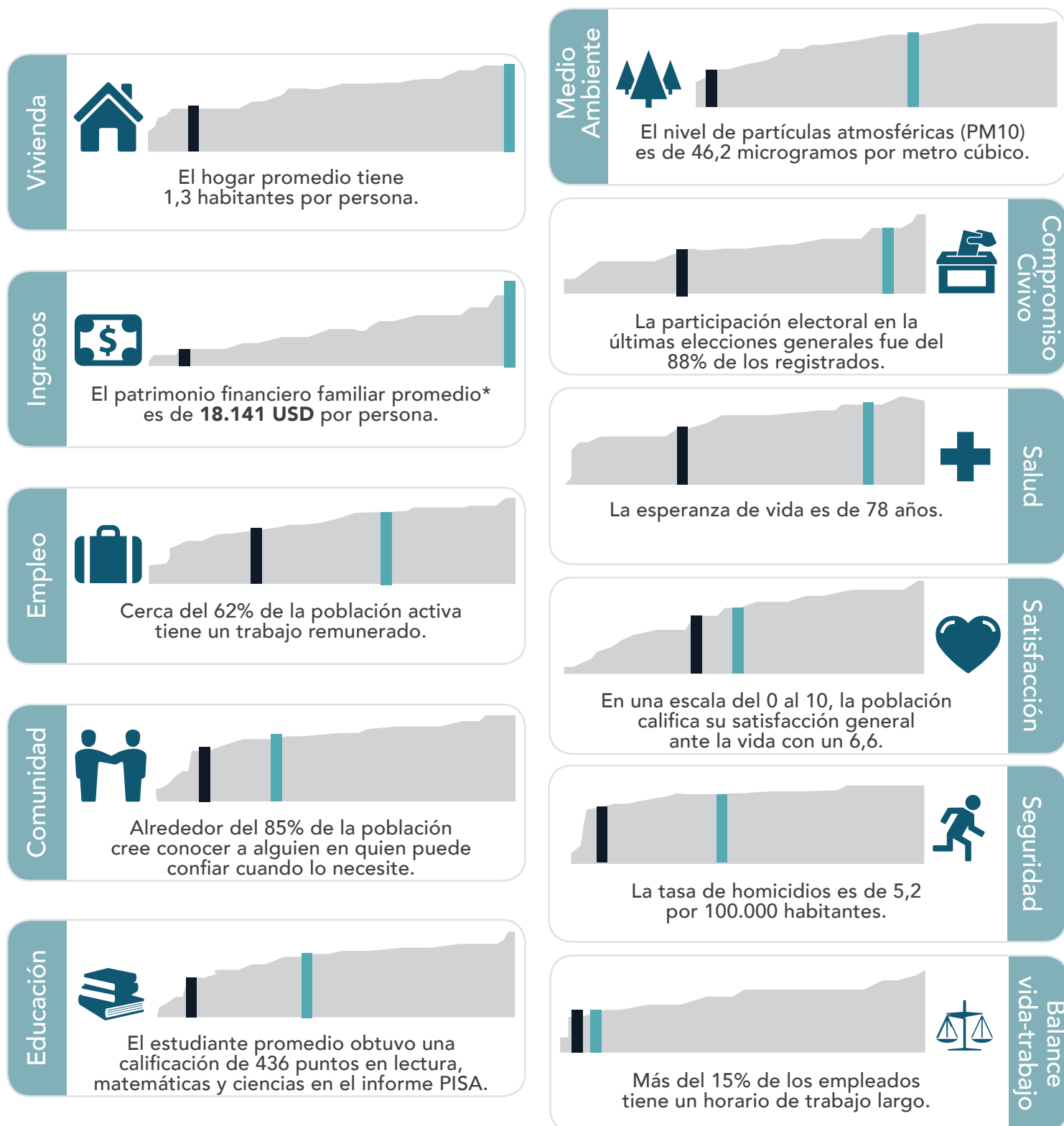
- Dinamarca
- España
- Chile
- Italia
- Estados Unidos
- México
- OCDE Prom

En la actualidad Chile está promoviendo políticas para impulsar la productividad y mejorar el acceso y calidad de los servicios sociales, por lo que el país es hoy un referente de progreso y desarrollo de políticas públicas creativas en Latinoamérica, las que son estudiadas regularmente por ser modelos de buen gobierno.

<sup>7</sup> <http://www.oecd.org/>

# Chile en la OCDE<sup>8 9</sup>

Chile Estados Unidos



<sup>8</sup> OCDE 360. Chile 2015.

<sup>9</sup> El ingreso familiar disponible neto ajustado es la cantidad de dinero que una familia percibe o gana cada año después de impuestos. El patrimonio financiero familiar es el monto total de los valores financieros que posee una familia, o la suma de todos sus activos financieros menos sus pasivos.

# Ambiente de Negocios

## Estructura del Estado | Partidos Políticos

### Organigrama del Estado de Chile



\* Consejo Económico Social Comunal.

Chile es un Estado Unitario y una República Democrática conforme a lo prescrito en su Constitución Política. Además, atendida la separación de funciones entre los distintos Poderes del Estado (Ejecutivo, Legislativo y Judicial), se puede sostener que el sistema político de Chile es predominantemente presidencialista. Esto significa que el Estado tiene un solo centro de impulsión política y gubernamental dado principalmente por los órganos del Gobierno Central. Sólo el Presidente de la República y el Congreso Nacional desarrollan funciones legislativas, no existiendo ningún otro organismo que tenga competencias en esta materia.

Los habitantes viven bajo un régimen constitucional y son regidos por una legislación común que abarca todo el territorio nacional.

Dentro de las políticas de mejoramiento de la representatividad política, durante 2016 se ha modificado el número de Diputados (de 120 a 150) y Senadores (de 36 a 50). Chile, según el último informe del Índice de Transparencia Legislativa 2016, ocupó el segundo lugar en transparencia en Latinoamérica, detrás de Costa Rica<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> <http://www.t13.cl/noticia/politica/congreso-chileno-ocupa-2-lugar-ranking-transparencia-latinoamericano>

El país está dividido administrativamente en 15 regiones, lideradas por un intendente designado por el poder ejecutivo<sup>11</sup>, 54 provincias a cargo de gobernadores también designados por el ejecutivo y 345 municipalidades, cada una de las cuales es administrada por un Alcalde elegido por votación directa y popular.

Desde el regreso al régimen democrático en 1990, Chile ha elegido Presidentes de la República pertenecientes a la coalición de centro izquierda en 5 oportunidades: Patricio Aylwin (1990-1994); Eduardo Frei Ruiz-Tagle (1994-2000); Ricardo Lagos Escobar (2000-2006), Michelle Bachelet (2006-2010) y nuevamente Michelle Bachelet el 2014 y aún en funciones. La coalición de centro derecha ha gobernado el país en una oportunidad con Sebastián Piñera como Presidente (2010-2014). El país se caracteriza por ser uno de los más estables en la región.

## Sistema Financiero

Los intermediarios financieros con mayor presencia en el mercado chileno son los bancos, con aproximadamente 2.000 sucursales repartidas a lo largo del país. En el país operan 25 bancos comerciales que son fiscalizados por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Chile cuenta con un Banco Central creado en 1925, que es independiente del poder político y de naturaleza técnica, y al que le corresponde establecer la política monetaria y cambiaria que asegure la estabilidad de la moneda y el normal funcionamiento de los pagos internos y externos.

Otro agente relevante es la Bolsa de Comercio de Santiago, principal centro de operaciones bursátiles del país. Aquí cotizan regularmente sus acciones más

de 200 empresas. El mercado accionario chileno ha experimentado un gran crecimiento en los últimos 20 años debido a la estabilidad, equilibrio y reducción de riesgos alcanzados.

La unidad monetaria vigente y de circulación obligatoria es el peso. La forma usual de pago es dinero en efectivo pero es común el uso de cheques, tarjetas de crédito y de un monedero electrónico llamado Redcompa<sup>12</sup>.

Para facilitar las operaciones bancarias existe una red nacional de ATM 24x7 llamada Redbanc que cuenta con más de 12.000 cajeros electrónicos<sup>13</sup> en sucursales bancarias y puntos de actividad comercial como shopping centers, supermercados, gasolineras, farmacias y otros puntos de confluencia masiva.

En la industria inmobiliaria, el sistema financiero explica sobre el 90% del financiamiento de compra de viviendas nuevas y usadas, y más del 70% de la inversión en desarrollo. El crédito asociado a viviendas nuevas representa el 45% de los créditos hipotecarios cursados, en tanto que la relación préstamo/valor de garantía está actualmente en 75%, y el total de colocaciones asciende a US\$ 206.409 millones a junio 2016 (86% del PIB)<sup>14</sup>. Las tasas hipotecarias son de inflación + 3.5% anual (plazos 20, 25 y 30 años).

El sistema previsional chileno es privado, y se basa en un modelo de ahorro individual de capitalización. Dicho ahorro privado es administrado por instituciones privadas denominadas Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP), y son fiscalizadas por la Superintendencia de AFP. Estas AFP invierten los valores administrados en acciones y otras inversiones reguladas, entre las cuales se cuentan los activos inmobiliarios.

Cabe destacar que en diciembre de 2016, la OCDE declaró que el sistema de capitalización individual de Chile es uno de los más admirados del mundo<sup>15</sup>.

<sup>11</sup> Actualmente se tramita un proyecto de Ley, aprobado en primer trámite legislativo, el cual determina que los futuros Intendentes serán elegidos por votación directa y popular.

<sup>12</sup> Instrumento operado por la empresa Transbank, quién también opera las tarjetas de crédito bancarias.

<sup>13</sup> 66,5 cajeros por cada 100.000 habitantes, que es un 40% superior a la de Ecuador, Argentina y Venezuela. Fuente DF 17.07.2013

<sup>14</sup> <http://www.economia.gob.cl/>

<sup>15</sup> <http://ellibero.cl/actualidad/ocde-el-sistema-de-capitalizacion-individual-chileno-es-uno-de-los-mas-admirados-del-mundo/>

## Regulación de Inversiones | Impuestos

En relación a la estructura tributaria y regulación de inversiones vigente en Chile, ver documento en:

[CONOCER MÁS](#)

## Competitividad de la Economía

En el contexto de América Latina, Chile es uno de los pocos países que mejoró el clima de negocios durante 2015<sup>16</sup> y continúa siendo líder en promoción de inversiones.

Chile, que avanzó 18 posiciones con relación al año 2014, cuenta con uno de los gobiernos más pro empresariales de la región y ha dado grandes pasos en la creación de un entorno político y de negocios atractivo para compañías multinacionales. El país está entre aquellos que brindan mayor protección a las inversiones y que tiene menor burocracia en Sudamérica. El nivel de protección a las inversiones en una escala de 1 a 10 es de 8, según World Bank 2015, sólo superado por Colombia y Perú. El tiempo para iniciar un negocio en Chile es de 6 días y su costo se encuentra entre los más bajos a nivel mundial.

### Indicadores de Competitividad<sup>17</sup>

|                       | INICIO DE UN NEGOCIO |            |            | REGISTRO DE UNA PROPIEDAD |            | PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN |            |
|-----------------------|----------------------|------------|------------|---------------------------|------------|--------------------------|------------|
|                       | # DE PASOS           | TOTAL DÍAS | COSTO %PPP | # DE PASOS                | TOTAL DÍAS | # DE PASOS               | TOTAL DÍAS |
| <b>Mundial</b>        | <b>7</b>             | <b>20</b>  | <b>26</b>  | <b>6</b>                  | <b>48</b>  | <b>14</b>                | <b>161</b> |
| United States         | 6                    | 6          | 1          | 4                         | 15         | 16                       | 81         |
| <b>América Latina</b> | <b>8</b>             | <b>29</b>  | <b>30</b>  | <b>7</b>                  | <b>62</b>  | <b>14</b>                | <b>177</b> |
| Argentina             | 14                   | 25         | 10         | 7                         | 52         | 21                       | 341        |
| Brasil                | 11                   | 83         | 4          | 14                        | 32         | 18                       | 426        |
| Colombia              | 8                    | 11         | 8          | 6                         | 16         | 10                       | 73         |
| <b>Chile</b>          | <b>7</b>             | <b>6</b>   | <b>1</b>   | <b>6</b>                  | <b>29</b>  | <b>13</b>                | <b>152</b> |
| Perú                  | 6                    | 26         | 10         | 4                         | 7          | 14                       | 174        |
| Uruguay               | 5                    | 7          | 22         | 8                         | 66         | 21                       | 251        |

<sup>16</sup> Índice Anual de TMF Group

<sup>17</sup> Doing Business. World Bank. 2015

## Crecimiento PIB

• Fuente: Economic Outlook. World Bank. June 2016. f: forecast.

|                       | 2013       | 2014       | 2015        | 2016F       | 2017F      | 2018F      |
|-----------------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|
| <b>Mundial</b>        | <b>2,4</b> | <b>2,6</b> | <b>2,4</b>  | <b>2,4</b>  | <b>2,8</b> | <b>3,0</b> |
| United States         | 1,5        | 2,4        | 2,4         | 1,9         | 2,2        | 2,1        |
| <b>América Latina</b> | <b>2,9</b> | <b>1,0</b> | <b>-0,7</b> | <b>-1,3</b> | <b>1,2</b> | <b>2,1</b> |
| Argentina             | 2,9        | 0,5        | 2,1         | -0,5        | 3,1        | 3,0        |
| Brasil                | 3,0        | 0,1        | -3,8        | -4,0        | -0,2       | 0,8        |
| Colombia              | 4,9        | 4,4        | 3,1         | 2,5         | 3,0        | 3,5        |
| <b>Chile</b>          | <b>4,3</b> | <b>1,8</b> | <b>2,1</b>  | <b>1,9</b>  | <b>2,1</b> | <b>2,3</b> |
| Perú                  | 5,9        | 2,4        | 3,3         | 3,5         | 3,5        | 3,2        |
| Uruguay               | 4,6        | 3,2        | 1,0         | 0,7         | 1,6        | 2,5        |

**En las últimas décadas, a pesar de la desaceleración de las economías desarrolladas tras la crisis del 2008 - 2009, la economía del país ha mantenido tasas positivas de crecimiento en torno al 2% anual, con una tasa de desempleo que actualmente se encuentra en torno al 6.4%<sup>18</sup>.**

Chile está actualmente impulsando cinco reformas estructurales para lograr umbrales de desarrollo similares al del resto de los países de la OCDE. Las reformas tienen distintos grados de avance, habiendo sido ya aprobadas e implementadas la tributaria y de representación política. Las reformas del régimen laboral y educacional están en proceso de tramitación y aprobación, y la de adecuación constitucional se halla en fase consultiva.

<sup>18</sup> <http://www.ine.cl/>



# Normativa Urbana

## Desarrollo Inmobiliario Habitacional

### • Normativa Urbana<sup>19</sup>

La planificación urbana en Chile responde a cuatro niveles de acción, que corresponden a cuatro escalas territoriales: nacional, regional, metropolitana y comunal. Cada instrumento de planificación urbana tiene un ámbito de competencia propio en relación al área geográfica que abarca y a las materias que puede regular.

Corresponde al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU), dependiente del poder ejecutivo, la planificación del desarrollo urbano a nivel nacional. La planificación urbana regional y metropolitana<sup>20</sup> está a cargo de las Oficinas Regionales del MINVU y se realiza por medio de Planes de Desarrollo Urbano. La OCDE define la extensión territorial de una ciudad, independiente de sus límites administrativos como una unidad económica funcional caracterizada por “núcleos urbanos” y “territorios suburbanos” (hinterlands) densamente habitados, cuyo mercado laboral, está altamente integrado con los núcleos<sup>21</sup>. Éste es el caso del Área Metropolitana de Valparaíso (AMV) lugar donde se encuentran localizados los proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña, y que regula el sistema urbano-metropolitano integrado por las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué y Villa Alemana.

Finalmente los Planes Reguladores Comunes (PRC), que son confeccionados por las Municipalidades, regulan las condiciones de edificación, zonificación y vialidad dentro de una comuna. Sus disposiciones se refieren al uso del suelo, localización de equipamientos, estacionamientos, jerarquización de estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad.

El proyecto 7 Hermanas, ubicado en la comuna de Viña del Mar, cumple con las exigencias definidas tanto por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso como por el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, al igual que el proyecto Boulevard Las Palmas de Viña.

### • Propiedad de la Tierra

El marco regulatorio fundamental vigente sobre la propiedad de la tierra se encuentra establecido en la Constitución Política de la República y data de 1980, la cual consagra el derecho a la propiedad en su artículo 19 número 24, con las facultades del propietario de usar, gozar y disponer de sus bienes. En cuanto a la limitación y expropiación de este derecho, sólo se contempla por causa de utilidad

<sup>19</sup> Ley general de urbanismo y construcciones

<sup>20</sup> Sistemas urbanos de dos o más comunas.

<sup>21</sup> Estudio de Política Urbana de la OCDE, 2013.

pública o interés nacional, previo pago del total de la indemnización (que debe ser a precio de mercado), fijado por un experto independiente del Estado, pudiendo siempre los particulares reclamar tanto del acto expropiatorio como del monto de la indemnización ante los Tribunales Ordinarios de Justicia.

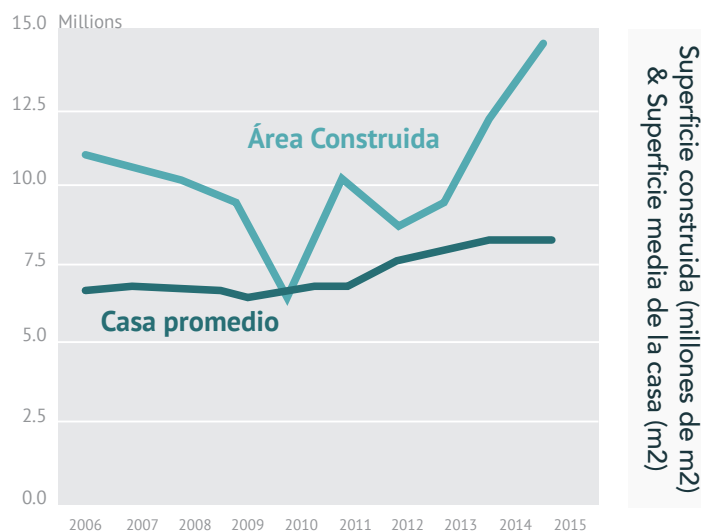
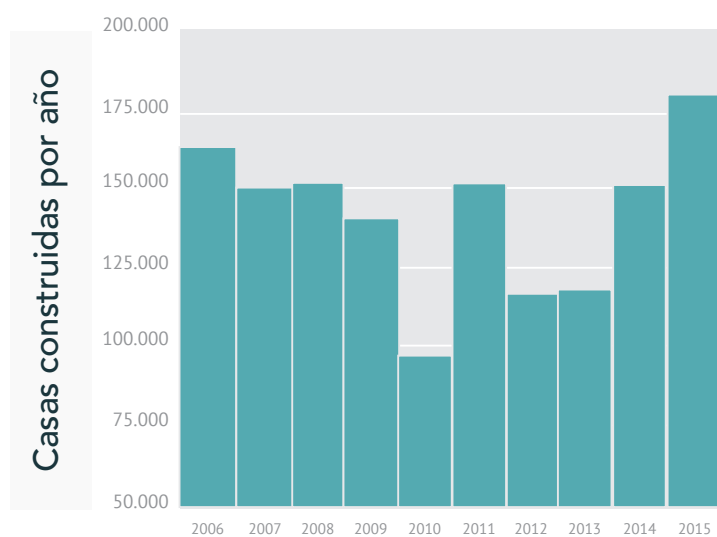
El terreno en el que se emplaza el proyecto Boulevard Las Palmas de Viña, es un activo inmobiliario propiedad de LPV de la que 21 Inmobiliaria es el accionista mayoritario.

## • Mercado de la Vivienda

Chile tiene un alto nivel de desarrollo habitacional que le ha permitido disminuir fuertemente el déficit de viviendas, que hoy llega a 460.000 unidades. El modelo de financiamiento de la vivienda social en Chile otorga al Estado el rol de subsidiar la demanda de viviendas a los hogares de menores ingresos, siendo los privados quienes desarrollan la totalidad de la oferta.

En Chile se transfieren anualmente cerca de 200.000 propiedades residenciales, de las cuales cerca del 60% son propiedades nuevas y el resto usadas. Asimismo, existe una fuerte concentración de actividad en las ciudades de Santiago y Valparaíso, las que en conjunto representan el 60% de las operaciones del país. En Chile se construyen anualmente 140.000 viviendas, de las cuales un tercio corresponde a viviendas para familias de bajos ingresos que cuentan con subsidio estatal<sup>22</sup>.

No obstante que la preferencia del consumidor chileno son las casas, en los últimos años ha predominado en el país la oferta de departamentos en edificios<sup>23</sup> (60%) debido principalmente a la escasez de suelo urbano. Un aspecto estratégico muy importante de los proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña, es que representan el 9.7% del suelo urbano residencial disponible hoy en el Área Metropolitana de Valparaíso (AMV), y un 23.6% del suelo urbano disponible en la ciudad de Viña del Mar<sup>24</sup>.



<sup>22</sup> Viviendas hasta US\$ 77.000

<sup>23</sup> La superficie promedio de las viviendas nuevas pasó de 67 m2 en el 2006 a 82 m2 en el 2015.

<sup>24</sup> Plan Maestro Inversión Urbana, SECPLA Viña, 2015 página 36

# Contexto Territorial

## Características geográficas y territoriales de Chile

---

Chile es un país largo y angosto en el extremo sur occidental de América del Sur, con una longitud costera de 6.435 kilómetros, característica que le permite tener un escenario territorial diverso, con presencia de lagos, volcanes, glaciares, valles, bosques nativos y el desierto más seco del mundo. Hacia el este, Chile limita con las montañas de la Cordillera de los Andes y, al oeste, con el Océano Pacífico en un emplazamiento estratégico para el comercio internacional – APEC<sup>25</sup>.

Estas condiciones geográficas particulares otorgan a Chile importantes barreras fitosanitarias naturales que le han permitido, por ejemplo, ser el único país en Sudamérica<sup>26</sup> libre de fiebre aftosa y otras enfermedades y plagas que afectan a los animales y especies vegetales.

Por sus características climatológicas, ambientales, topográficas y de paisajes naturales, el turismo se

ha convertido en una de las principales fuentes de recursos económicos del país. En efecto, el año 2016, 5,6 millones de turistas extranjeros visitaron el país, un 26% más que en 2016, generando ingresos por más de US\$ 3.130 MM, cifra que representa un aumento del 8% respecto del año 2015<sup>27</sup> (uno de los 10 destinos turísticos con mayor crecimiento del mundo)<sup>28</sup>. Después de haber obtenido numerosas distinciones internacionales, en la última versión de los World Travel Awards, Chile obtuvo el premio al “Mejor destino turismo aventura del Mundo”<sup>29</sup>.

Por otra parte, el The New York Times clasificó a San Pedro de Atacama –Región de Antofagasta- como el 2° destino mundial imperdible, Cabo de Hornos entre los 100 lugares sustentables del mundo, y Aysén como uno de los destinos imperdibles de 2017<sup>30</sup>.

---

<sup>25</sup> Foro de Cooperación Asia Pacífico.

<sup>26</sup> Organización Mundial de Sanidad Animal. [www.oie.int](http://www.oie.int)

<sup>27</sup> <http://www.estrategia.cl/21465/Chile-recibi%C3%B3-5,6-millones-de-turistas-en-2016,-un-26--m%C3%A1s-que-en-2015>

<sup>28</sup> Travel, The Telegraph, 2016

<sup>29</sup> 23° World Travel Awards

<sup>30</sup> <http://www.24horas.cl/tendencias/espectaculosycultura/the-new-york-times-ubica-a-san-pedro-de-atacama-entre-los-lugares-donde-hay-que-ir-en-2017-2237792>



Chile, en el concierto Latinoamericano, ocupa el primer lugar en seguridad alimenticia<sup>31</sup>, mientras que su capital Santiago ha sido considerada la mejor ciudad para vivir<sup>32</sup> y número 1 en seguridad<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> DuPont y The Economist 2015

<sup>32</sup> The Economist 2015

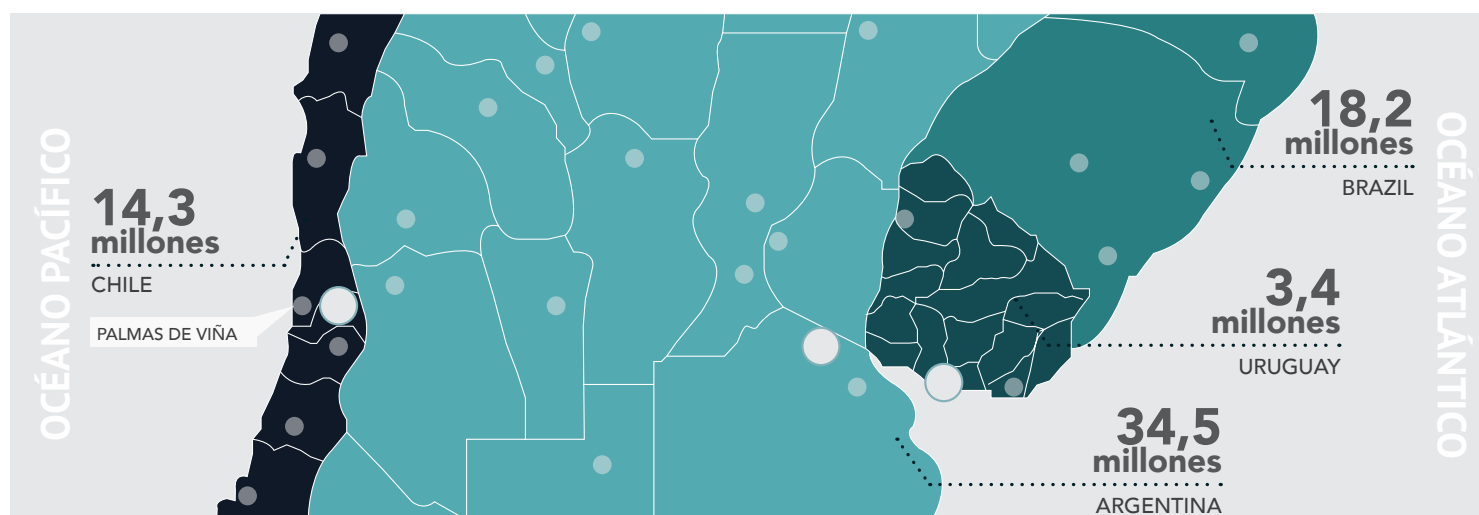
<sup>33</sup> The Economist 2015

## Corredor Bioceánico Cono Sur América: Chile, Argentina, Uruguay & Sur de Brasil

La franja territorial que se extiende entre Chile por el poniente y Uruguay - Sur de Brasil por el oriente, tiene una extensión de 2.000 km y 1,7 millones de km<sup>2</sup> de superficie. Este corredor oriente - poniente es el más importante del cono sur de América, con alrededor de 70 millones de habitantes, integrados por la totalidad de la población de Uruguay, 80% de las poblaciones de Argentina y Chile y 10% de la de Brasil.

La población agrupada en esta macro zona representa casi el 20% del total sudamericano. Aquí se ubican 3 capitales nacionales (Buenos Aires, Santiago y Montevideo), 25 ciudades intermedias y los puertos marítimos de Valparaíso y San Antonio en el Pacífico y, de Buenos Aires, Montevideo y Portoalegre en el Atlántico.

### Población de la Macro área

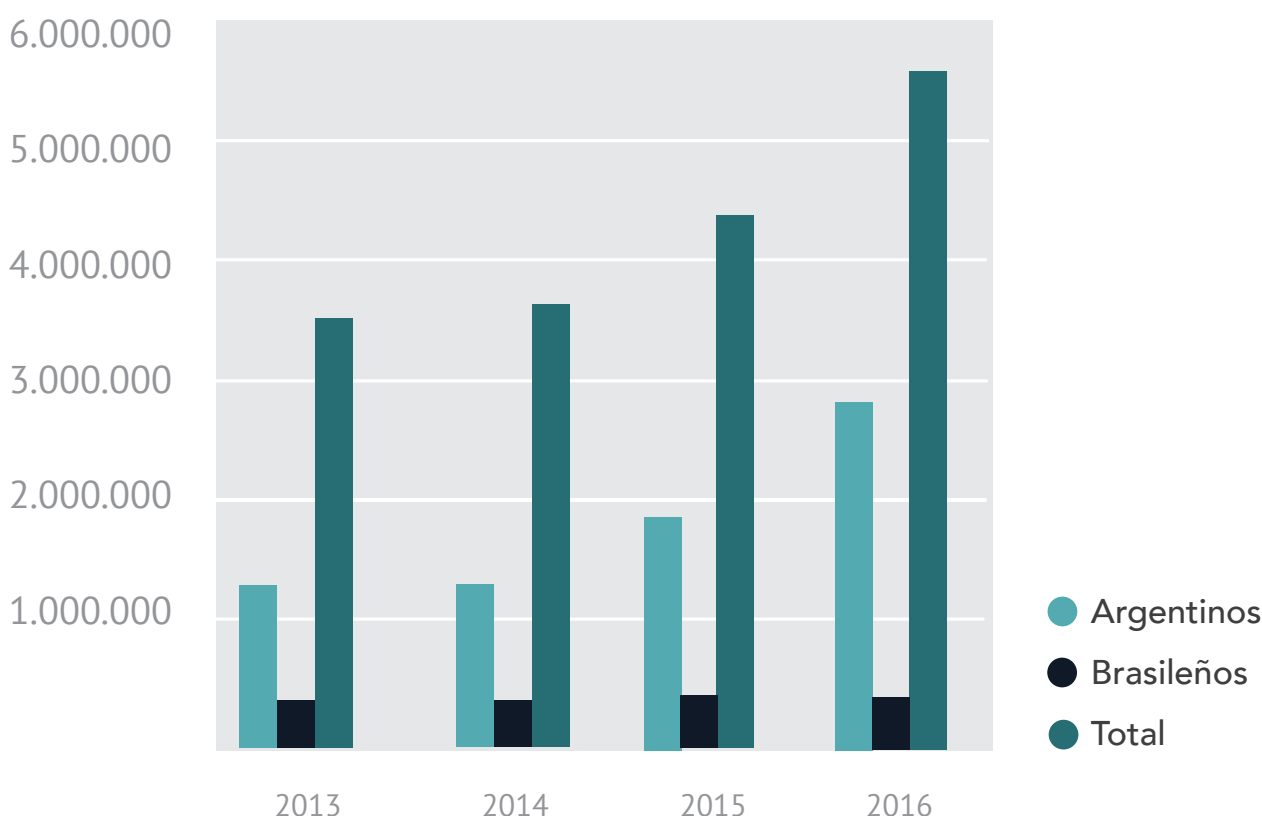


Fuente: INE Chile. INDEC Argentina. World Bank. IBGE Brazil.

La importancia de este Corredor Bioceánico se ve reflejado por el aumento de los turistas argentinos que visitan Chile. En efecto, el año 2016 casi 3 millones de argentinos ingresaron al país, en tanto que para 2017 se estima que su número crecerá un 28%, llegando a un total de un poco más de 3,7 millones.

En relación con los puntos de entrada de turistas a nuestro país, el aeropuerto Internacional de Santiago sigue siendo el principal lugar de acceso, registrando en 2016 un incremento de un 17% respecto a las llegadas del año 2015. Le siguen el paso Los Libertadores, en la frontera con Argentina, el que registró un incremento de un 45% en cuanto a ingreso de turistas<sup>34</sup>.

## Ingreso turistas a Chile



Los puertos de Valparaíso y San Antonio (Chile) constituyen la conexión marítima más directa con el Asia Pacífico (APEC), la costa oeste sudamericana, centroamericana y de los Estados Unidos. Estos dos puertos mueven 2,1 millones de TEU<sup>35</sup> de carga al mes<sup>36</sup>. Los puertos de Buenos Aires (Argentina) y Montevideo (Uruguay) –que mueven 2.3 millones de TEU<sup>37</sup>– son la conexión con Europa, África y la costa Este de los Estados Unidos y Canadá. La ruta de mayor relevancia para el comercio internacional es la que conecta los puertos del Pacífico de Valparaíso y San Antonio con el centro argentino, los puertos Atlánticos de Buenos Aires y Montevideo y las ciudades del sur de Brasil de Santa María, Porto Alegre y Florianópolis. Esta conexión territorial se ha denominado Corredor Bi-Oceánico y es, en la actualidad, parte de los proyectos estratégicos logísticos y comerciales más relevantes del cono sur de américa, especialmente para los gobiernos de Argentina y Chile.

<sup>35</sup> TEU: unidad de medición estándar, equivalente a un contenedor de 20 pies, o 6,25 metros

<sup>36</sup> CEPAL. Perfil Marítimo y Logístico de América Latina y el Caribe. Mayo 2016.

<sup>37</sup> Puerto de Buenos Aires ocupa el 9º lugar en Latinoamérica con 1,4 millones de TEU, San Antonio 12º, Valparaíso 17º y Montevideo 19º.

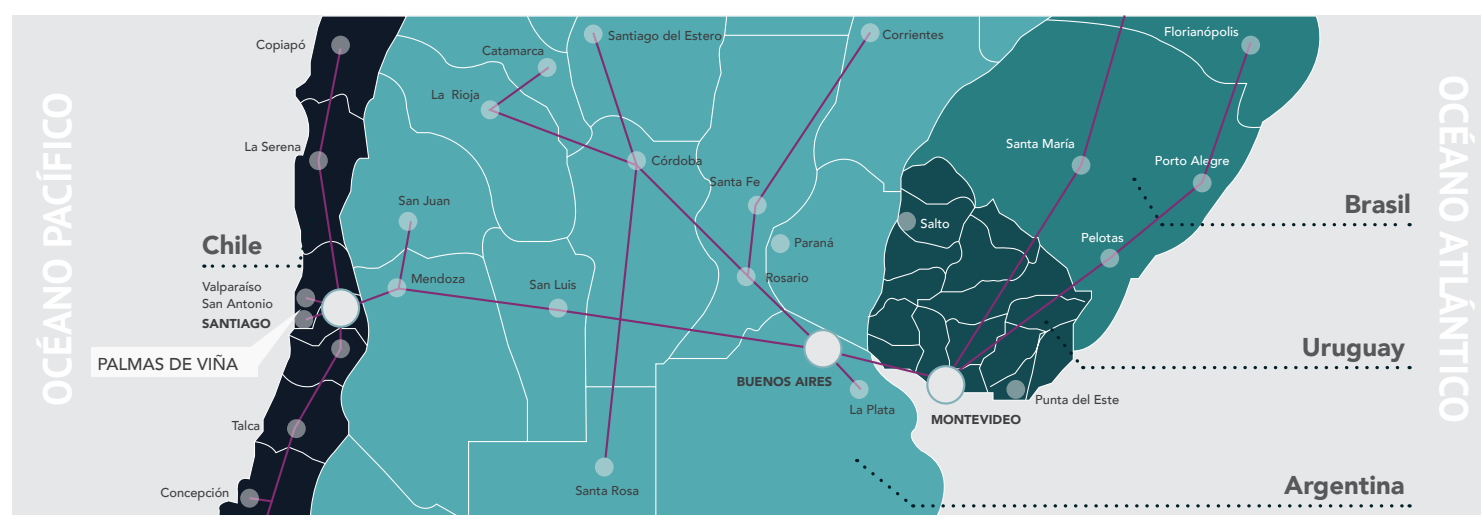
En este contexto, la Región Central de Chile se presenta como el sector más estratégico de este corredor bioceánico, en tanto que los proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña tienen una localización privilegiada en este corredor por su proximidad a los principales puertos de Chile y a la capital del país, Santiago. Lo anterior, además del atractivo turístico internacional que tienen las ciudades de Valparaíso y Viña del Mar para la región y el mundo.

En cuanto al contexto turístico de estas ciudades, en el año 2003 la UNESCO declaró a Valparaíso como Patrimonio de la Humanidad. Se trata del tercer lugar en Chile que es patrimonio universal, ya que también lo son Isla de Pascua (Rapa Nui o Easter Island) y las iglesias de la Isla de Chiloé en el sur del país.<sup>38</sup>

En relación a la presencia de estas ciudades en el circuito mundial de Convenciones, durante el 2016 ICCA<sup>39</sup> calificó a Santiago en el tercer lugar de América, y a Viña del Mar en el lugar 34. Chile ocupa el lugar 34 del ranking mundial.<sup>40</sup>

Adicionalmente, el Valle de Casablanca (a 25 minutos de BLPV) gran productor de vinos de alta calidad y enoturismo, es el único valle chileno asociado al exclusivo circuito mundial The Great Wine Capitals<sup>41</sup>.

## Macro área Conexiones



Fuente: CEPAL

<sup>38</sup> Fuente: Emol.com - <http://www.emol.com/noticias/nacional/2003/07/02/116356/valparaiso-declarado-patrimonio-de-la-humanidad.htm>

<sup>39</sup> ICCA: International Congress and Convention Association.

<sup>40</sup> Reporte estadístico 2015 ICCA, Country & City rankings

<sup>41</sup> <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=324614>



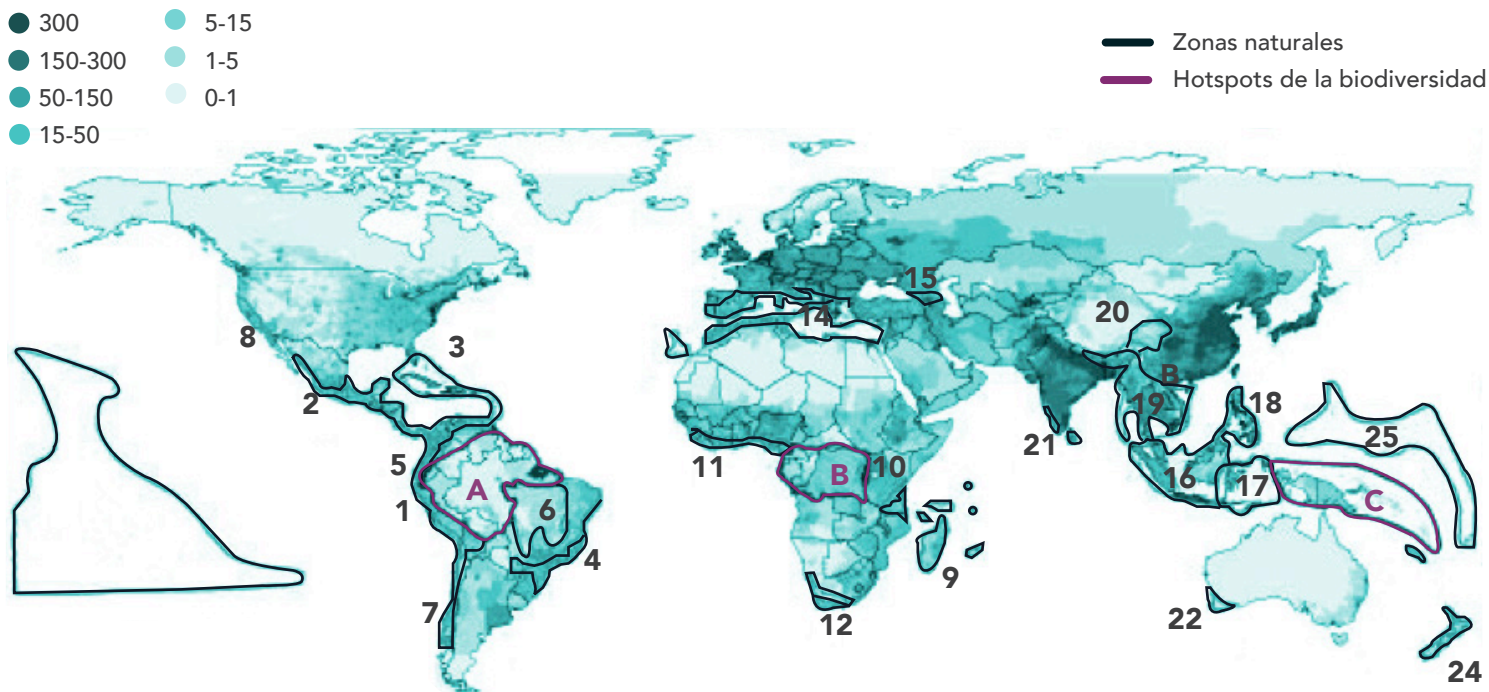
## Región Central de Chile (RCCh)

### Aspectos Ambientales - Biodiversidad | Clima Privilegiado

Chile Central está entre los 25 hotspots de biodiversidad en el mundo. Estos lugares cuentan con gran diversidad de especies endémicas y son ambientes vulnerables al cambio por actividades humanas. Ocupan menos del 5% de la superficie del planeta y contienen más del 50% de las especies.

La Región Central de Chile (RCCh) está además entre los únicos 10 lugares del mundo con clima mediterráneo<sup>43</sup>, caracterizado por inviernos templados y lluviosos, veranos secos y calurosos, y con otoños y primaveras variables, tanto en temperaturas como en precipitaciones. Las temperaturas se mantienen todos los meses por encima de los 20 °C en promedio, pero presentan variación estacional. Hay meses fríos por debajo de los 18 °C y otros más cálidos que sobrepasan los 22 °C.

#### DENSIDAD DE POBLACIÓN (KM<sup>2</sup>)



Hotspots: (1) Tropical Andes; (2) Mesoamerica; (3) Caribbean (4) Atlantic Forest Region; (5) Chocó-Darién-Western Ecuador; (6) Brazilian Cerrado; (7) Central Chile; (8) California Floristic Province; (9) Madagascar; (10) Eastern Arc Mountains and Coastal Forests of Tanzania and Kenya; (11) West African Forests; (12) Cape Floristic Region; (13) Succulent Karoo; (14) Mediterranean Basin; (15) Caucasus; (16) Sundaland; (17) Wallacea; (18) Philippines; (19) Indo-Burma; (20) Mountains of South-Central China; (21) Western Ghats and Sri Lanka; (22) Southwest Australia; (23) New Caledonia; (24) New Zealand; and (25) Polynesia and Micronesia. Major tropical wilderness areas: (A) Upper Amazonia and Guyana Shield; (B) Congo River Basin; and (C) New Guinea and Melanesian Islands. Human population in the biodiversity hotspots: Richard P. Cincotta, Jennifer Wisniewski and Robert Engelman. Nature 404, 990-992 (27 April 2000)

<sup>42</sup> Fuente: Nature.

<sup>43</sup> Los otros son Madrid, Oporto, Roma, Atenas, Jerusalén, Casablanca, Los Angeles, Ciudad del Cabo y Perth.

## Aspectos demográficos - Áreas Metropolitanas

En la RCCh se localizan las dos principales áreas metropolitanas del país, Santiago (capital nacional) y Valparaíso. Ambas suman 8.3 millones de habitantes<sup>44</sup>, concentrando el 85% de la población regional (Regiones V y Metropolitana) y el 42% de la población nacional.

El área metropolitana de Santiago tiene una población de 7.3 millones de habitantes y está compuesta por 52 comunas. El área metropolitana de Valparaíso (AMV) tiene 1 millón de habitantes y está integrada por 5 comunas: Valparaíso, Viña del Mar, Concón, Quilpué y Villa Alemana.

Los proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña, se emplazan en la ciudad de Viña del Mar, adyacente a Valparaíso, las dos ciudades más pobladas de esta área urbana metropolitana (representando el 70% de la población del AMV<sup>45</sup>).

La población de la RCCh tiene uno de los PIB per cápita más altos del país y Sudamérica, alcanzando en el 2016 US\$ 23.650. Es también uno de los de mayor crecimiento relativo.



<sup>44</sup> INE proyección 2013-2020

<sup>45</sup> Habitantes AMV: Valparaíso, 302.000; Viña del Mar, 330.000; Concón: 63.210, Quilpué: 168.070, Villa Alemana: 119.327

## Aspectos económicos | Sectores productivos

Con US\$ 129 billones, el PIB de la Región Central de Chile representa el 54% de la economía nacional y tiene una tasa de crecimiento por sobre la del resto del país.

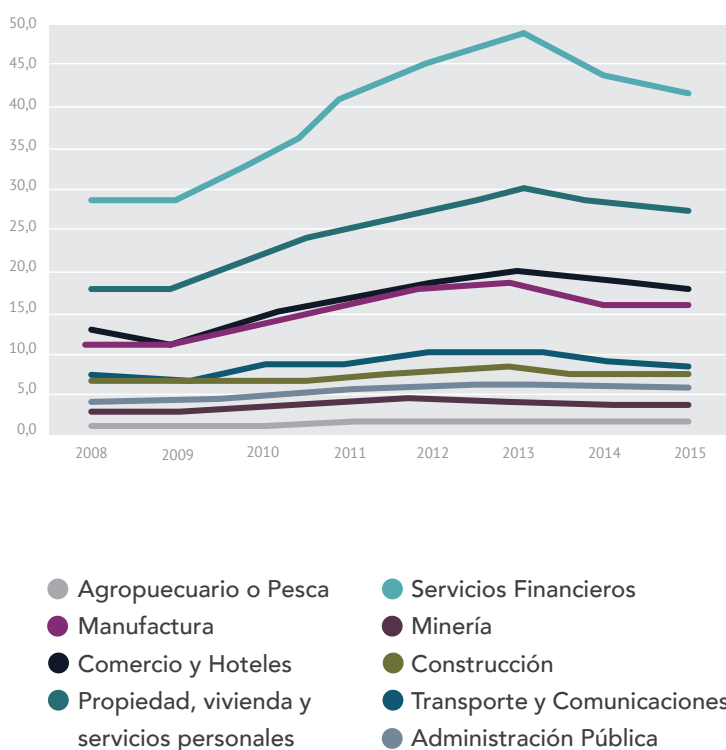
Las principales áreas de actividad económica en la RCCh son: Servicios Financieros, Electricidad, Agua y Gas (que representan el 42% del PIB); Servicios Personales y Propiedad Privada de la Vivienda (27%); Comercio, Restaurantes y Hoteles (18%); Manufacturas (16%), y Transporte y Comunicaciones (8%). Esta distribución demuestra la importancia de Santiago como principal centro financiero del país y uno de los más importantes de Latinoamérica. La relevancia que adquiere la RCCh como centro de servicios a nivel nacional, y también como productor de manufacturas y centro de distribución tanto nacional como internacional, ha significado ubicar a Santiago como base de todos los headquarters internacionales de empresas con presencia en Sudamérica.

En términos de reconocimientos internacionales, el diario New York Times situó a Santiago de Chile entre las 10 ciudades más atractivas y populares del mundo<sup>46</sup>, en tanto que la revista The Economist la ubicó, junto a Buenos Aires, en el 1° lugar como la mejor ciudad para vivir en Latinoamérica y la 64° a nivel mundial<sup>47</sup>. Por su parte, la revista Quacquarelli

Symonds en su ranking 2016, ubicó a Santiago entre las 50 mejores ciudades del mundo para realizar estudios universitarios y de postgrado<sup>48</sup>.

La región de Valparaíso cuenta con el mayor número de establecimientos de Educación Superior del país, después de Santiago, con 44 instituciones; 14 Centros de Formación Técnica, 17 Institutos Profesionales y 12 Universidades, ofreciendo 158 programas de postgrado<sup>49</sup>.

SERIE (billones dólares)

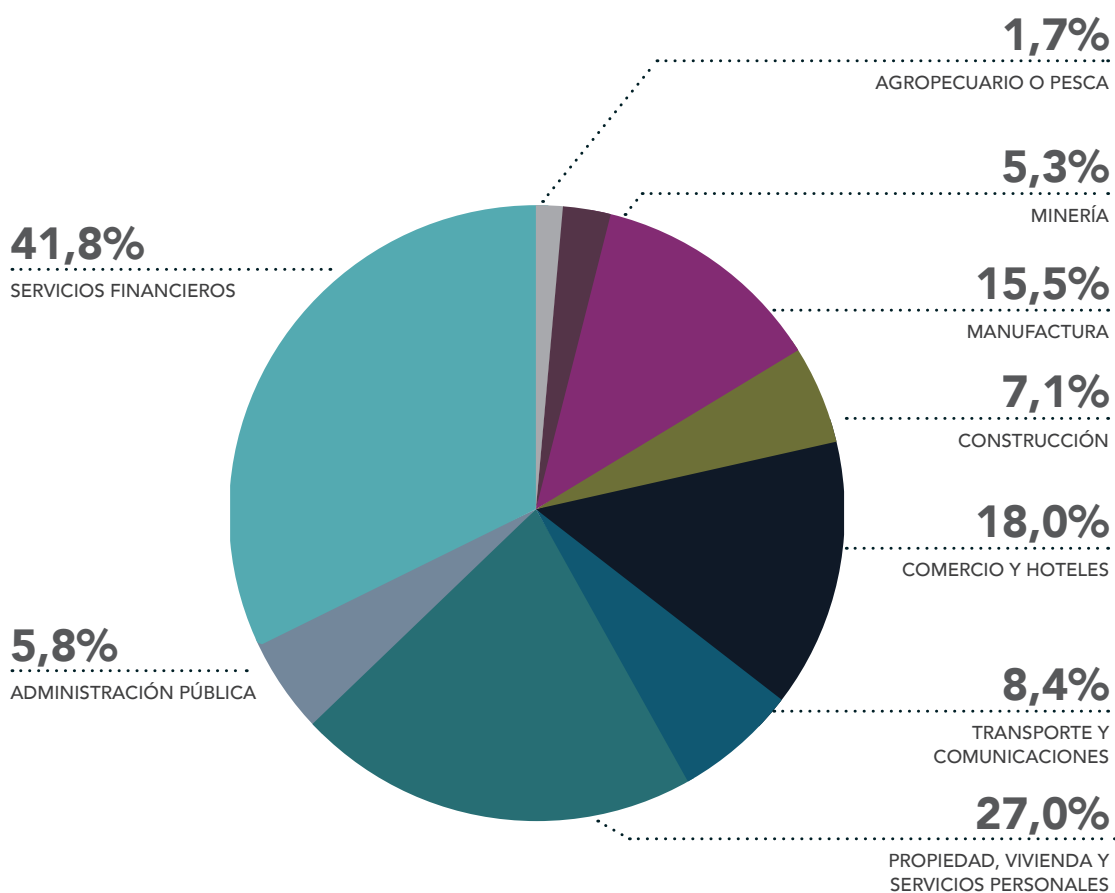


<sup>46</sup> <http://www.cosasdechile.com/santiago-entre-las-10-mejores-ciudades-del-mundo> . 2012

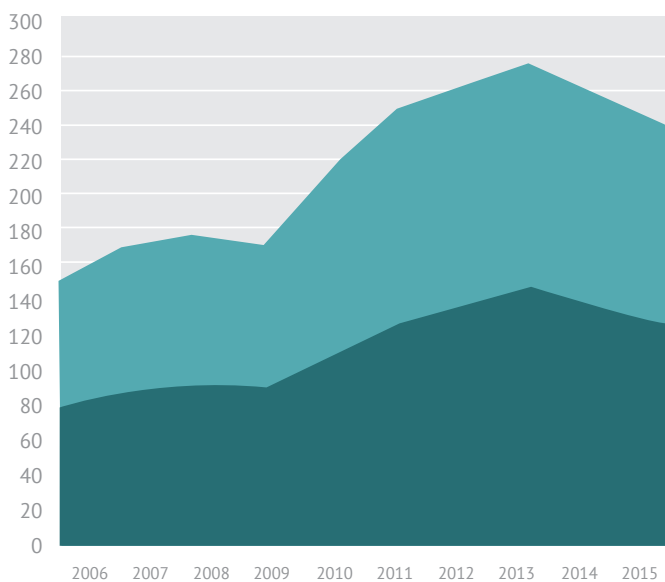
<sup>47</sup> <http://www.efe.com/efe/america/gente/buenos-aires-y-santiago-mejores-ciudades-de-america-latina-para-vivir> . 2015

<sup>48</sup> <http://preutech.cl/santiago-de-chile-una-de-las-50-mejores-ciudades-del-mundo-para-estudiar>

<sup>49</sup> <http://www.estudiaenvalparaíso.cl/index.php/es/casas-de-estudio-4>

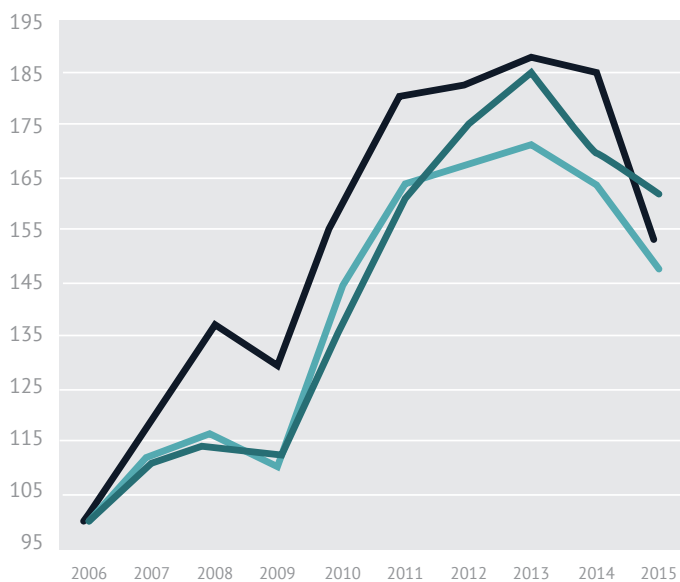


PIB, precios corrientes (billones de dólares)



- Regiones centrales
- Otras regiones de Chile

PIB (index base=2006)



- Regiones centrales
- Otras regiones de Chile
- América Latina

## Infraestructura - Red Vial

---

Desde 1993, Chile ha implementado una política de concesiones privadas para el desarrollo de infraestructura en puertos, aeropuertos, autopistas urbanas y regionales, embalses, infraestructura penitenciaria, infraestructura sanitaria, sistema de transporte público, infraestructura energética, equipamientos de salud, etc., permitiendo tener obras materializadas hasta diciembre de 2014, sólo en autopistas urbanas y regionales, por un monto de US\$15.091 millones<sup>50</sup>.

La estructura vial primaria de la RCCh la conforman las rutas 5, 68, 78, 60, y el Paso Internacional Los Libertadores. La Ruta 5 posee estándar de autopista entre las ciudades de Puerto Montt por el sur y Copiapó por el norte, con una extensión de 1.800 km de norte a sur del país.

La Ruta 68 constituye la principal vía de conexión terrestre entre las áreas urbanas de Santiago (capital nacional) y Valparaíso (principal puerto), distantes 1 hora 15 minutos en automóvil (110 km). El trazado de la autopista permite un fácil acceso al puerto de Valparaíso, al área metropolitana y otras ciudades interiores de la región. Esta zona se caracteriza por tener una importante actividad frutícola, industrial, minera y, sobre todo, por su atractivo turístico<sup>51</sup>. Una de las actividades agrícolas por las que destaca esta zona es por el Valle de Casablanca, reconocido internacionalmente por la producción de vinos de alta calidad, y distante 18 minutos del proyecto 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña, en la ruta entre Santiago y Valparaíso.

Los proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña se localizan a 500 metros de la Ruta Internacional 60 CH (Paso Chile Argentina) y a 3 kms de la Ruta 68 en su llegada al Área Metropolitana de Valparaíso (AMV) desde Santiago.

La Ruta Internacional 60 CH atraviesa transversalmente la RCCh y la conecta con el Paso Internacional Los Libertadores, principal vía de conexión con Argentina y los puertos del Atlántico. La mejora en el estándar de esta ruta ha renovado la conexión entre los centros agroindustriales del Valle del Aconcagua y el Puerto de Valparaíso, disminuyendo los tiempos de viaje y aumentando la seguridad de la ruta. El Paso Internacional Los Libertadores, a través del cual circulan 742.000 vehículos anualmente, es la principal ruta terrestre para cruzar la Cordillera de los Andes que divide a Chile y Argentina, ruta que registra una tasa promedio de crecimiento del tráfico –en los últimos 7 años– del 10,6% anual. El 52% de los vehículos que circulan anualmente por el corredor cordillerano son camiones de carga, un 44% son automóviles y el 4% buses de pasajeros. Uno de los principales destinos turísticos de Argentinos, Uruguayos y Brasileños, es la ciudad de Viña del Mar.

---

<sup>50</sup> [www.concesiones.cl](http://www.concesiones.cl)

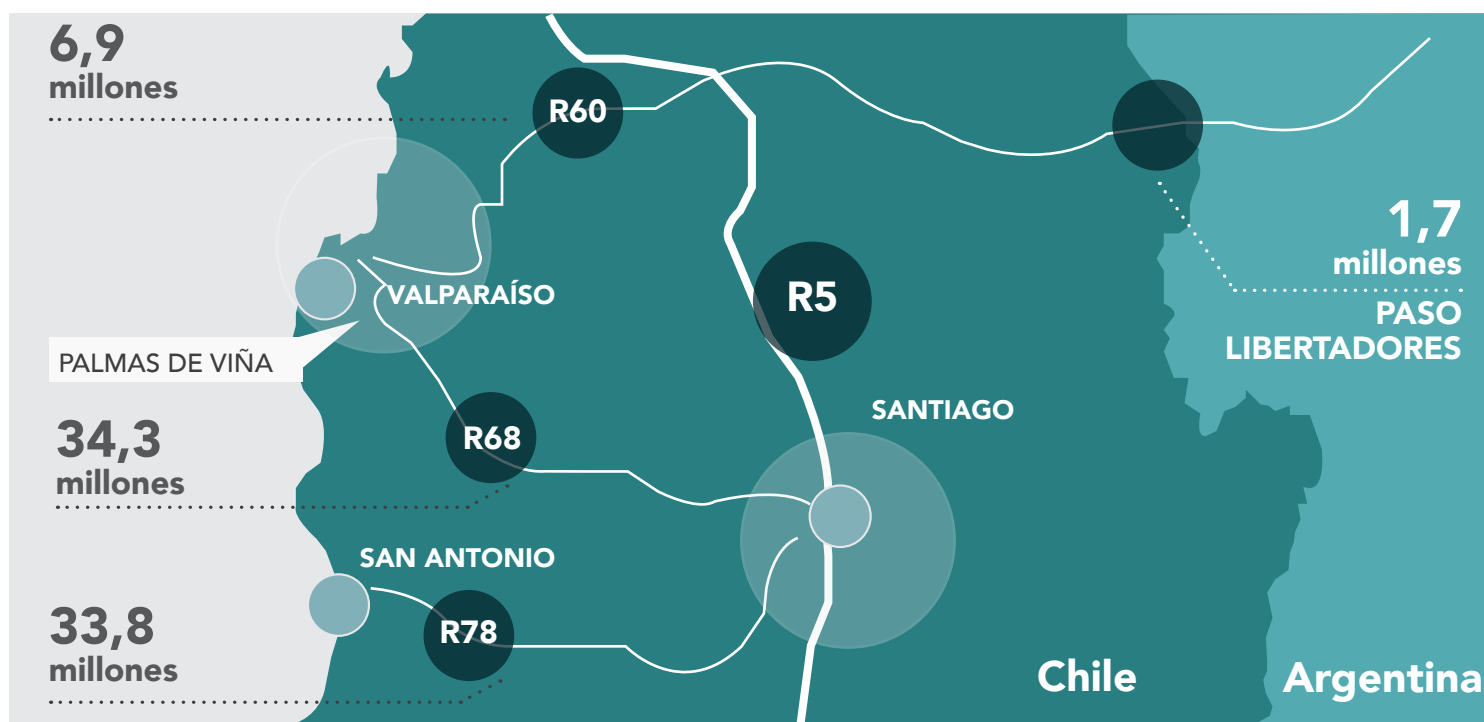
<sup>51</sup> El turismo genera un flujo de 2,1 millones de vehículos durante la temporada de verano.

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) acaba de aprobar US\$40 millones para poner en marcha el proyecto del túnel binacional Agua Negra que conectará la provincia de San Juan (Argentina) con la Región de Coquimbo (Chile)<sup>52</sup>, uno de los tres corredores bioceánicos del centro del País, y el túnel de baja altura Los Libertadores (TBA), definido como el segundo Canal de Panamá, proyecto que actualmente se encuentra en etapa de ingeniería y que se realizará con capitales argentinos, brasileños y chilenos.

Por su parte, la Ruta 78 conecta a Santiago de Chile con el puerto de San Antonio, distante a 1 hora 20 minutos en automóvil (130 kms). La construcción de esta autopista produjo una disminución de más de 50% en los tiempos de viaje entre la capital y uno de los principales puertos de Chile.

En 20 años, el sistema público-privado vía concesiones, ha invertido US\$21.000 millones, y la Agenda "Chile 30 30" del MOP<sup>53</sup>, proyecta inversiones por US\$28.000 millones para los próximos 20 años<sup>54</sup>.

## Chile Central Anual Passengers



<sup>52</sup> <http://www.litoralpress.cl/design3/lpi/mostrarjpgm.asp?id=39131454&idT=70077993&carp=%20>

<sup>53</sup> Ministerio de Obras Públicas.

<sup>54</sup> <http://www.litoralpress.cl/design3/lpi/mostrarjpgm.asp?id=39313642,39313645&idT=70077993&carp=%20>

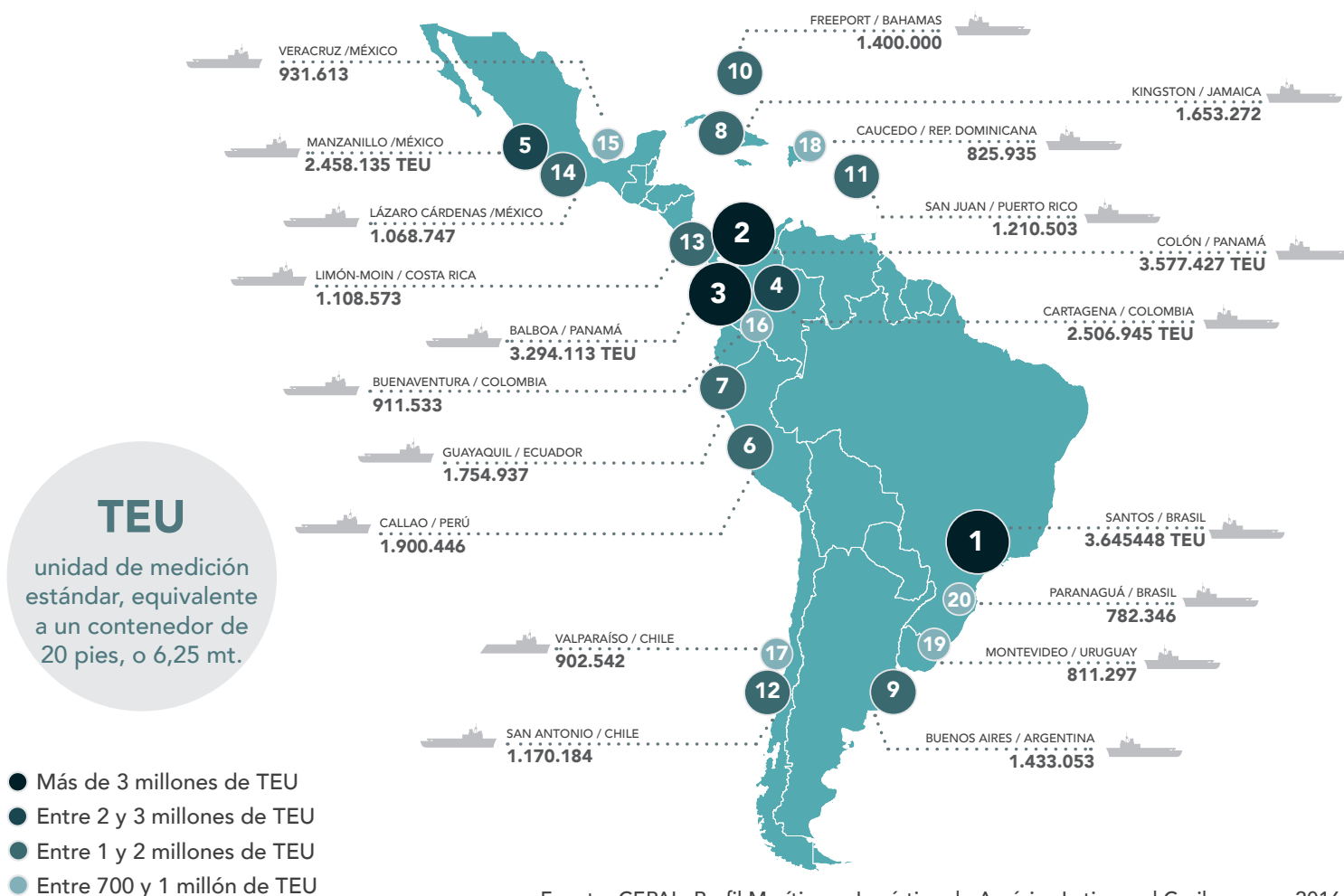
## Infraestructura de Puertos

Chile, a lo largo de sus 6.435 kilómetros de costa al Océano Pacífico, cuenta con 10 puertos comerciales estatales de uso público y con 14 puertos comerciales privados, los que en los últimos 4 años transfirieron en promedio 3,7 millones de TEU al mes. En la RCCh operan los puertos estatales de San Antonio y Valparaíso y los privados Puerto Ventanas y Quinteros. Actualmente se proyecta construir un Mega puerto en la RCCh, denominado Puerto de Gran Escala (PGE), lo que permitirá el recalado de PostTransPanamax<sup>55</sup>, y complementará la actual infraestructura portuaria de la RCCh, consolidando la salida del corredor Bioceánico al Océano Pacífico.

## Ranking de Puertos

### Los top 20 en América Latina y el Caribe en 2015

La CEPAL elabora cada año un ranking que muestra el detalle de los movimientos de carga en contenedores en 120 puertos de la región, en base a información recopilada directamente con las autoridades portuarias y operadores de los terminales marítimos. En 2015 esta actividad creció 1,7% con un volumen aproximado total de 48 millones de TEU. Esta infografía muestra los puertos ubicados en los primeros 20 lugares del ranking.



Fuente: CEPAL, Perfil Marítimo y Logístico de América Latina y el Caribe, mayo 2016.

<sup>55</sup> <http://www.litoralpress.cl/design3/lpi/mostrarpjgm.asp?id=39024271,39024272&idT=70077993&carp=%20>



De esta carga, los puertos de San Antonio y Valparaíso movieron el 61% del total. El puerto de Valparaíso, a 13 minutos de los proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña, mueve 24% del total nacional equivalente a 0,91 millones de toneladas al mes, ubicándose 17° en el ranking Top 20 entre los puertos de América Latina y el Caribe<sup>56</sup>. Este puerto es, además, uno de los pocos que cuentan con Terminal de Pasajeros en Chile, el que se concesionó el año 2002 por un período de 30 años.

<sup>56</sup> CEPAL. 2015. <http://bit.ly/1IL0Rgy>



## Infraestructura de Aeropuertos

Chile tiene 7 aeropuertos para operaciones aéreas internacionales, siendo el principal el Aeropuerto Internacional de Santiago (SCL)<sup>57</sup>, ubicado en la periferia poniente de la ciudad de Santiago, y a solo una hora de viaje en automóvil de los proyectos de 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña, en la RCCh.

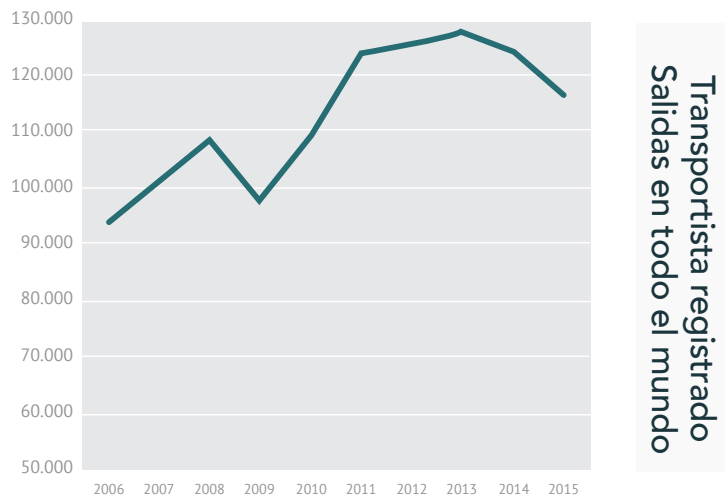
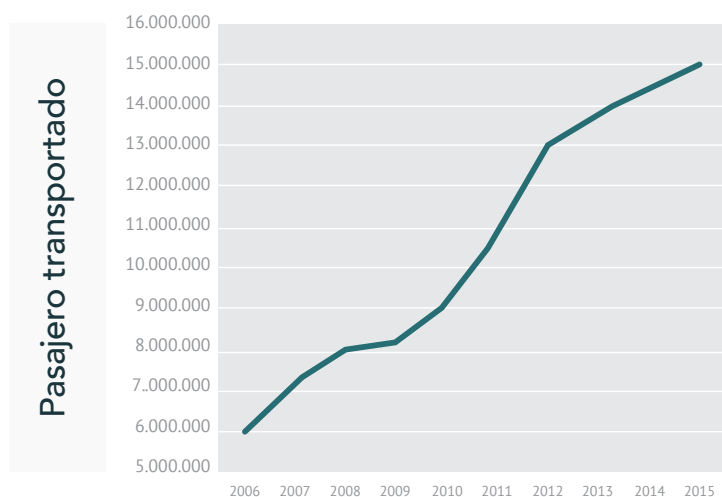
El transporte aéreo de pasajeros y carga ha tenido un incremento constante en la última década, y durante el primer semestre de 2016 creció casi 10% en la cantidad de pasajeros transportados. El año pasado, las 28 aerolíneas internacionales y las 2 empresas de cabotaje<sup>58</sup> operando en Chile, transportaron 15 millones de pasajeros en 117.000 vuelos domésticos e internacionales.

El Aeropuerto Internacional de Santiago está siendo actualmente remodelado para entregar mayor comodidad y más espacios de esparcimiento, mediante una inversión de US\$ 900 millones. En 2020 se inaugurará un nuevo terminal internacional con una superficie de 175.000 m<sup>2</sup>, aumentando la capacidad del aeropuerto a 30 millones de

pasajeros al año, con un potencial de 45 millones. El actual terminal operará sólo para vuelos nacionales<sup>59</sup>.

En el caso de Área Metropolitana de Valparaíso (AMV), ésta cuenta con 1 aeropuerto internacional (Mataverí) en Isla de Pascua (Easter Island), y 2 terminales aeroportuarios que son el Aeropuerto Concón operado por la Armada de Chile a 14 minutos -en automóvil- de los proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña y, la Base Aérea de Quintero operada por la Fuerza Aérea de Chile. Esta última fue totalmente refaccionada y ampliada en 2009 para ser utilizada por grandes aviones de línea que podrán aterrizar en caso de incidentes en el Aeropuerto de Santiago. Esa Base aérea se encuentra a 25 minutos en automóvil de los proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña.

Además, el AMV cuenta con 1 helipuerto y 10 aeródromos, de los cuales uno se emplaza justo al frente del proyecto Boulevard Las Palmas de Viña<sup>60</sup>.



<sup>57</sup> El nombre oficial del aeropuerto es Comodoro Arturo Merino Benítez.

<sup>58</sup> Las dos empresas que operan con vuelos domésticos son LATAM y SKY.

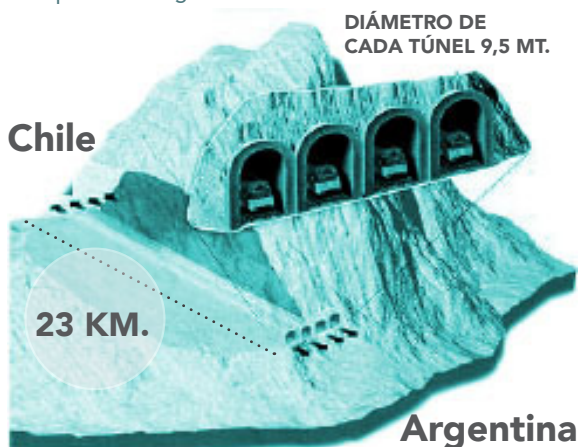
<sup>59</sup> Nuevo Pudahuel. MOP. 2016.

<sup>60</sup> <http://www.vregion.cl/datos/aeropuertos.php>

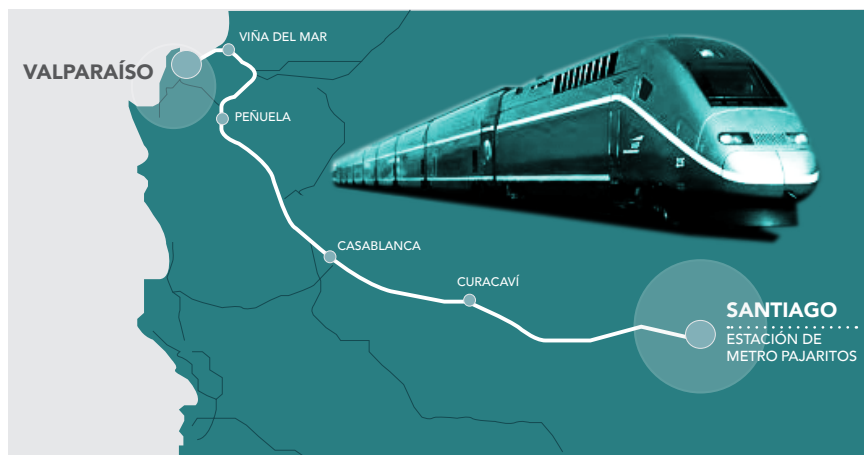
# Proyectos de Infraestructura en estudio RCCh.

## Túnel en Los Andes

Viaducto ferroviario con dos túneles por sentido para el transporte de carga.



## Tren rápido



Los proyectos de infraestructura más importantes de la RCCh actualmente en estudio, son el Tren Rápido que uniría las áreas metropolitanas de Santiago y Valparaíso, disminuyendo el tiempo de viaje entre las dos ciudades a 40 minutos, además del Túnel de Baja Altura (TBA) para el Paso Internacional Los Libertadores, proyecto que no sólo reduce significativamente el tiempo de viaje, sino asegura continuidad y máxima seguridad en el cruce frente a contingencias climáticas en la Cordillera de Los Andes. Ambos proyectos están en fase de estudio sin fecha de llamado a licitación para concesión.

## Resumen Chile Central



# Proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña

## Área Metropolitana de Valparaíso (AMV)

---

### Contexto Geográfico & Urbano Área Metropolitana

El Área Metropolitana de Valparaíso es una especie de anfiteatro que mira al mar, compuesto por una cadena de 70 cerros y una estrecha planicie costera de borde mar. Esta planicie de borde mar representa menos del 7% de la superficie total del área metropolitana.

En el borde costero se emplaza toda la oferta turística, comercial, de equipamiento y servicios, además de los centros laborales. En contraposición, la cadena de cerros alberga la gran mayoría de los barrios residenciales del área urbana, situación que ha provocado una saturación del sistema de transporte urbano metropolitano en la zona baja del AMV. En vista de lo anterior, las autoridades regionales han fijado como prioridad que el futuro crecimiento urbano de la ciudad se localice en las partes altas del área metropolitana, estrategia que implica el desarrollo de subcentros de equipamiento y servicios para disminuir la dependencia funcional de estas áreas residenciales respecto del área baja de borde mar.

En este sentido, la acción pública se ha centrado en tres ejes estratégicos:

- Habilitación normativa de suelo urbano para satisfacer el crecimiento urbano actual y futuro del AMV.
  - Planificación e inversión en infraestructura vial y sanitaria que sustenta este crecimiento urbano.
  - Restricción al crecimiento residencial en el borde costero<sup>61</sup> con reforzamiento de su rol turístico internacional.
- Consecuentemente con lo señalado, el área en la que se emplazan los proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña, es la que soportará el crecimiento urbano del AMV en las próximas décadas.
- Estimación de Crecimiento del Área Metropolitana de Valparaíso<sup>62</sup>.

---

<sup>61</sup> Existe solo un proyecto relevante en el borde costero llamado Las Salinas. El plan de desarrollo del proyecto considera la construcción de edificios de departamentos, comercio, hoteles, oficinas y centros de eventos y culturales en un terreno de 8 hectáreas, y una superficie total estimada de 377.000 m<sup>2</sup>

<sup>62</sup> Fuente: Inciti. 2016

Tal como se señaló, la planicie costera (ciudad baja) del AMV concentra la mayoría de la oferta turística, comercial, de equipamiento, servicios y los centros laborales, dejando con un marcado déficit a la mayoría de la población que habita los barrios residenciales en la cadena de cerros y sus mesetas (ciudad alta). Debido a la inexistencia de suelo urbano disponible en la zona baja de la ciudad, el crecimiento residencial futuro deberá producirse en la zona alta de la ciudad e incorporar el desarrollo de sub centros de equipamientos y servicios suficientes para reducir drásticamente la necesidad de viajar a la zona baja de la ciudad.

Es importante aclarar que, actualmente, el 92,25% de la población del AMV ya se localiza en la zona alta de la ciudad, evidenciando que son zonas que requieren de sub centros de equipamientos y servicios dado, entre otros elementos urbanos, el insoluble problema actual de transporte urbano del AMV.

**El crecimiento del AMV se estima en aproximadamente 90.000 hogares para los próximos 10 años, de los cuales 45.000 corresponderán a la ciudad de Viña del Mar y 25.000 a la ciudad de Valparaíso. El desarrollo de viviendas y otros usos para cubrir las necesidades de esos nuevos hogares generará 7,6 millones de m<sup>2</sup> de construcción y requerirá 1.500 hectáreas de suelo neto, solamente durante la próxima década<sup>63</sup>.**

---

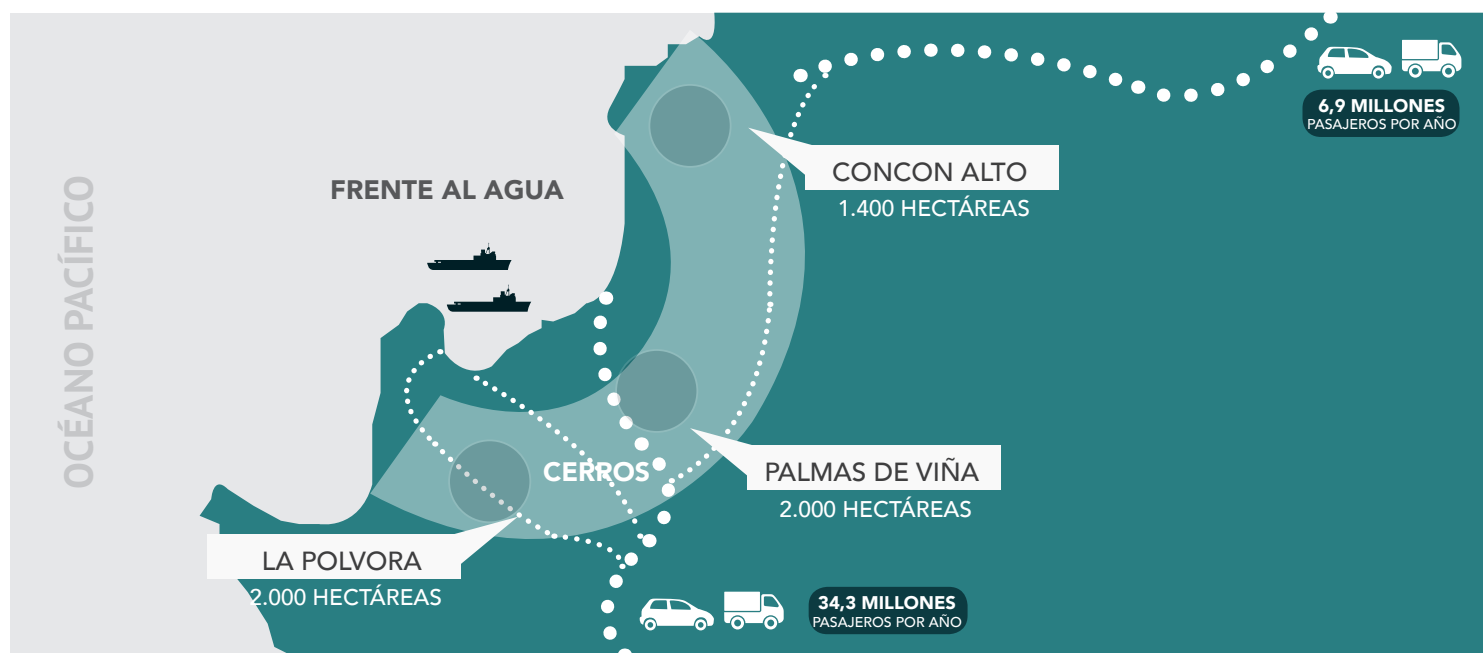
<sup>63</sup> Estudio Mercado AMV. INCITY 2016

## Posicionamiento de los Proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña

La ciudad alta tiene tres sectores con potencial para acoger el crecimiento futuro del AMV: La Pólvara en la parte alta de Valparaíso; 7 Hermanas en el sector alto de Viña del Mar y; Concón Alto al norte de la ciudad de Viña del Mar. El proyecto 7 Hermanas es el sector mejor posicionado para captar futuros compradores de viviendas en baja densidad (casas), y acoger una nueva centralidad que complemente los centros urbanos de la ciudad baja, dado su emplazamiento central y su conexión directa al acceso principal de Viña del Mar y a la ruta 68, conexión principal con la capital, Santiago. Esta nueva sub-centralidad está dada por el proyecto Boulevard Las Palmas de Viña.

Las proyecciones realizadas para la totalidad del AMV estiman que los proyectos 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña pueden captar entre 11.000 y 14.000 hogares en 10 años, correspondiendo un 40% de los compradores a grupos socioeconómicos medios bajos, 45% a grupos medios y 15% a grupos altos. Esto significa que en las 1.942 hectáreas del proyecto 7 Hermanas, será necesario desarrollar entre 1,2 y 1,6 millones m<sup>2</sup> en viviendas y otros usos, y ocupar un cuarto de su superficie (500 hectáreas) en los próximos 10 años, siendo el sub centro Boulevard Las Palmas de Viña el principal núcleo de equipamiento y servicios para toda esta nueva área urbana del AMV<sup>64</sup>.

### AMV Posibles áreas de crecimiento



<sup>64</sup> Fuente: Inciti. 2016

**Las razones que fundamentan las estimaciones de captación de mercado realizadas para el proyecto 7 Hermanas son:**

- Su emplazamiento en el contexto de los principales centros generadores de demanda residencial (Viña del Mar y Valparaíso).
- Su inmejorable conectividad vial con todos los sectores urbanos metropolitanos, lo que le otorga gran capacidad funcional para acoger un nuevo sub centro y el desarrollo de áreas residenciales de gran escala.
- La diversidad topográfica, que posibilita una eficiente segmentación del mercado en términos de productos, barrios y usos.
- Las adecuadas condiciones normativas actuales, factibilidades técnicas y de gestión y;
- El exitoso caso de Curauma, desarrollo similar al proyectado en 7 Hermanas, y que se encuentra distante 16 km de los centros generadores de demanda (a 7 kilómetros de 7 Hermanas y Boulevard Las Palmas de Viña). Este desarrollo fue iniciado hace 18 años y hoy concentra unas 60.000 personas. De esa población total, aproximadamente el 30% trabaja en la ciudad de Santiago. En su concepción y desarrollo participaron los actuales socios de Propuesta Inmobiliaria.

## Proyecto Urbano Sub Centro Boulevard Las Palmas de Viña

---

El proyecto Boulevard Las Palmas de Viña es un sub centro de escala metropolitana emplazado sobre la principal vía de acceso a la ciudad de Viña del Mar y a 500 metros de la ruta internacional 60 CH, que conecta Chile con Argentina, además de ubicarse en el acceso urbano de la ruta 68 que conecta Viña del Mar con la capital del país, Santiago.

Sobre una superficie de 11,3 hectáreas que forman parte del proyecto urbano 7 Hermanas, este sub centro está emplazado en el acceso principal de este proyecto, principal zona de extensión urbana de Viña del Mar (1.941,74 hectáreas), y equivalentes al 23.6% del suelo urbano total de la ciudad.

El proyecto Boulevard Las Palmas de Viña ha sido desarrollado por BMA & Asociados, estudio argentino con oficinas en Buenos Aires y Santiago de Chile, y una de las más importantes oficinas de arquitectura de Latinoamérica, especializada en proyectos comerciales, hoteleros y de oficinas (Mix Use). El Plan Maestro del proyecto se encarga de generar un núcleo urbano de gran impacto para el AMV, siendo un proyecto inédito para la ciudad, y generando así una categoría propia de los modelos de desarrollo urbano actualmente más exitosos en el mundo.

Contempla usos comerciales, oficinas, vivienda, servicios y entretenimiento, y servirá a una población estimada de 150.000 habitantes<sup>65</sup>, provenientes de 5 comunas aledañas y de la capital del país, para los próximos 10 años. Lo anterior, sumado al flujo internacional de acceso a la ciudad de Viña del Mar, el cual se concentra principalmente en la vía sobre la que se emplaza el proyecto.



<sup>65</sup> Estimación de demanda desarrollada por Estudio Inciti, 2016



## Concepto de acceso a Viña del Mar

---

La Avenida Agua Santa se estructurará como la vía urbana principal de acceso al AMV, y particularmente a la ciudad de Viña del Mar, en un nuevo perfil dado, entre varias acciones proyectadas, por:

- Proyecto 12/24 del MOP, consistente en un nuevo diseño de Avenida Agua Santa con dobles calzadas, estándar de autopista, enlaces a desnivel, mejorando tanto la capacidad como la seguridad de la vía existente, permitiendo la interconectividad en el eje norte-sur de la ciudad<sup>66</sup>;
- Usos de suelo destinados a Equipamientos comerciales, de oficinas y de servicios, entre los cuales el más importante será BLPV;
- Consolidación del Campus Universitario de la UVM (Universidad de Viña del Mar) colindante a BLPV con más de 8.000 estudiantes de educación superior<sup>67</sup>;
- Nuevo Terminal de Buses en Ruta 60 CH con Avenida Agua Santa, a 500 metros de BLPV, que pretende eliminar el acceso de buses interprovinciales a la ciudad, trasladando a los pasajeros al centro de la ciudad por teleférico. Proyecto en etapa conceptual por parte de la Secretaria de Planificación Comunal de la ciudad de Viña del Mar;
- Ruta 60 CH acceso internacional a la ciudad de Viña del Mar desde Paso Los Libertadores.
- La realización del Puerto de Gran Escala (pág.29) tiene asociada la extensión de la Ruta 60 CH (pág.27), a 500 metros de BLPV, hacia la ciudad de Valparaíso transformándose en su acceso norte. Proyecto vial en fase de pre factibilidad por parte del Ministerio de Obras Públicas<sup>68</sup>, para facilitar el desarrollo portuario.

---

<sup>66</sup> Video MOP proyecto 12/24 <https://www.youtube.com/watch?v=nBy0uMdUfto&index=38&list=WL>

<sup>67</sup> <http://www.uvm.cl/>

<sup>68</sup> <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2014/06/09/obras-publicas-proyecta-construir-nueva-ruta-de-acceso-a-valparaiso-para-facilitar-desarrollo-portuario/>



## Propuesta de Master Plan

**HOTEL/CENTRO DE CONVENCIONES**13.000 m<sup>2</sup>**OFICINAS**20.000 m<sup>2</sup>**RESIDENCIAL**18.000 m<sup>2</sup>**RECREACIÓN**10.000 m<sup>2</sup>**COMERCIOS**58.000 m<sup>2</sup>**ESTACIONAMIENTOS**70.000 m<sup>2</sup>**SERVICIOS**10.000 m<sup>2</sup>**TOTAL DESARROLLO: 199.000 m<sup>2</sup>**









El proyecto rescata el santuario de palma Chilena existente 199.000 m<sup>2</sup>, desarrollando un modelo de vanguardia y arquitectura sostenible, tanto en su diseño urbano como en edificaciones de última tecnología.

Dados los distintos usos y características de este proyecto, como asimismo su configuración espacial y arquitectónica, hacen que se constituya en un Subcentro urbano único en su género, creando una nueva categoría, que se articula tanto como un Power Center como un Entertainment Center para el área metropolitana de Valparaíso.



## Invitación a los inversionistas

El proyecto Boulevard Las Palmas de Viña se encuentra actualmente en fase de desarrollo de la arquitectura de las componentes programáticas que contempla, preparando la presentación de un anteproyecto a las autoridades para someterlo a su revisión y posterior aprobación.

En términos del estado actual del negocio, la compra del terreno se encuentra parcialmente concluida, la que quedará completamente cerrada en los próximos 180 días. La compra ha sido financiada en una parte con recursos propios, y en otra mediante un financiamiento bancario a un plazo de 5 años. Para los efectos del desarrollo de la etapa de construcción, se contempla utilizar financiamiento bancario, para luego re-financiar con una Compañía de Seguros en el largo plazo (20 – 30 años). Lo anterior, atendido el plan de negocio actual, el cual contempla, hasta ahora, mantener la propiedad y destinar el 100% del proyecto al negocio de renta.

Los actuales accionistas contemplan la incorporación de un socio inversionista estratégico para la etapa de desarrollo del proyecto en un porcentaje a definir según

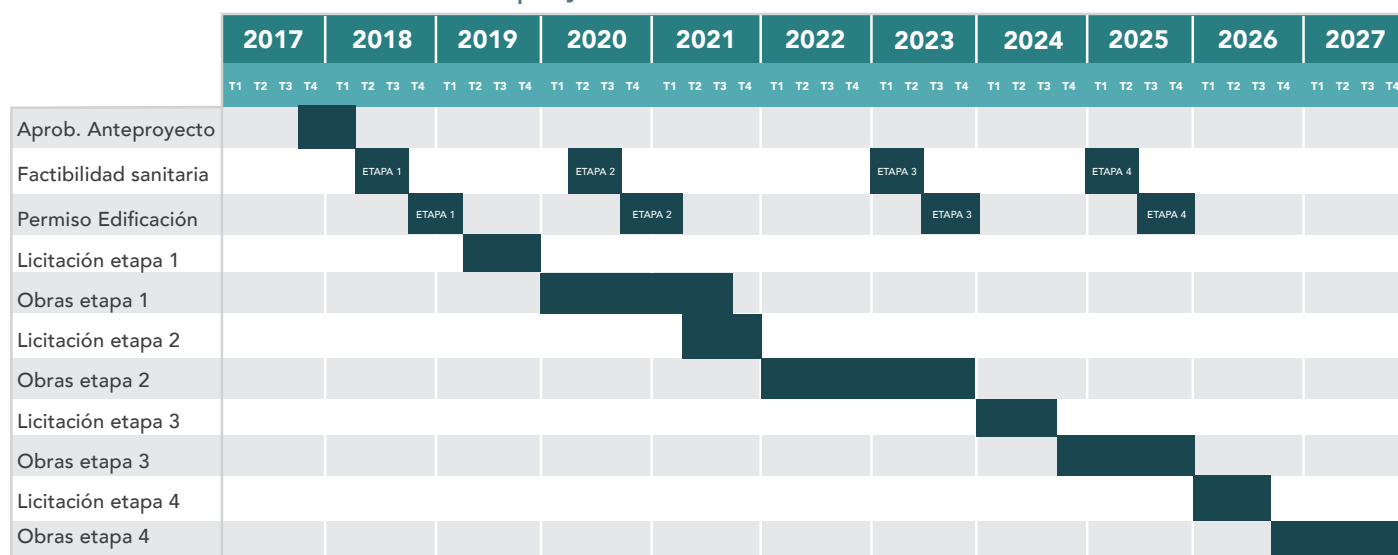
el perfil del socio, lo que debiera concretarse en los próximos 18 meses. Se entiende como socio estratégico un perfil de inversionista que cumpla con tres objetivos principales:

- Capacidad de inversión acorde al tamaño del proyecto y a su modelo de negocio;
- Experiencia en proyectos de desarrollo urbano similares, ya sea como inversionista y/o gestor inmobiliario y;
- Visión estratégica en inversiones de largo plazo en la región.

La gestión inmobiliaria en las etapas de desarrollo y administración posterior del proyecto, serán lideradas por los actuales socios. Esta decisión podría ser revisada, según el perfil del socio a incorporar, pero siempre con participación de los socios-gestores actuales. Lo anterior, respaldado en la amplia experiencia profesional de los socios gestores en el desarrollo de proyectos similares en Chile y el extranjero, entre los que se cuentan importantes desarrollos inmobiliarios en la RCCh<sup>69</sup>.

En términos de los plazos, el plan de negocio contempla el siguiente cronograma:

Carta Gantt proyecto Boulevard Las Palmas de Viña



<sup>69</sup> Ver anexo "Experiencia socios-gestores"

**RESUMEN INVERSIÓN TOTAL**

Montos en Dolares

| Ítem de Inversión | Ítem de Inversión | Monto              |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| Terreno           |                   | 24.901.734         |
| Urbanización      |                   | 8.292.462          |
| Construcción      |                   | 94.884.071         |
| Costos Desarrollo |                   | 8.276.200          |
|                   | <b>Total</b>      | <b>136.354.468</b> |

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| TIR ANUAL Sobre Activo (Proyecto Puro) | 12,15% |
|----------------------------------------|--------|

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| TIR ANUAL Sobre Equity (Proyecto Financiado) | 30,48% |
|----------------------------------------------|--------|

**VALOR PRESENTE NETO (Proyecto Financiado)**

Monto en Dólares

|     | Tasa Anual | VAN        |
|-----|------------|------------|
| VPN | 10,0%      | 69.384.441 |
|     | 12,0%      | 46.402.036 |

**ESTRUCTURA FINANCIERA**

| Fuente Financiamiento   | Monto              | % de Inversión |
|-------------------------|--------------------|----------------|
| Financiamiento Banca    | 100.900.069        | 74,00%         |
| Flujo de Caja Operación | 10.807.662         | 7,93%          |
| Equity                  | 24.646.737         | 18,08%         |
| <b>Total</b>            | <b>136.354.468</b> | <b>100,00%</b> |

| Áreas Retail             |                   | Otras Áreas         |                   |
|--------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Restaurantes / Boulevard | <b>Etapas 4,1</b> | Vivienda            | <b>Etapas 1</b>   |
| Restaurantes             | <b>Etapas 4,2</b> | Oficinas            | <b>Etapas 2.1</b> |
| Tiendas                  |                   | Servicios/Salud     | <b>Etapas 2.2</b> |
| Supermercado / Homcenter |                   | Conces, Automotriz  | <b>Etapas 2.3</b> |
|                          |                   | Centro Convenciones | <b>Etapas 3.1</b> |
|                          |                   | Hotel               | <b>Etapas 3.2</b> |



## Anexo

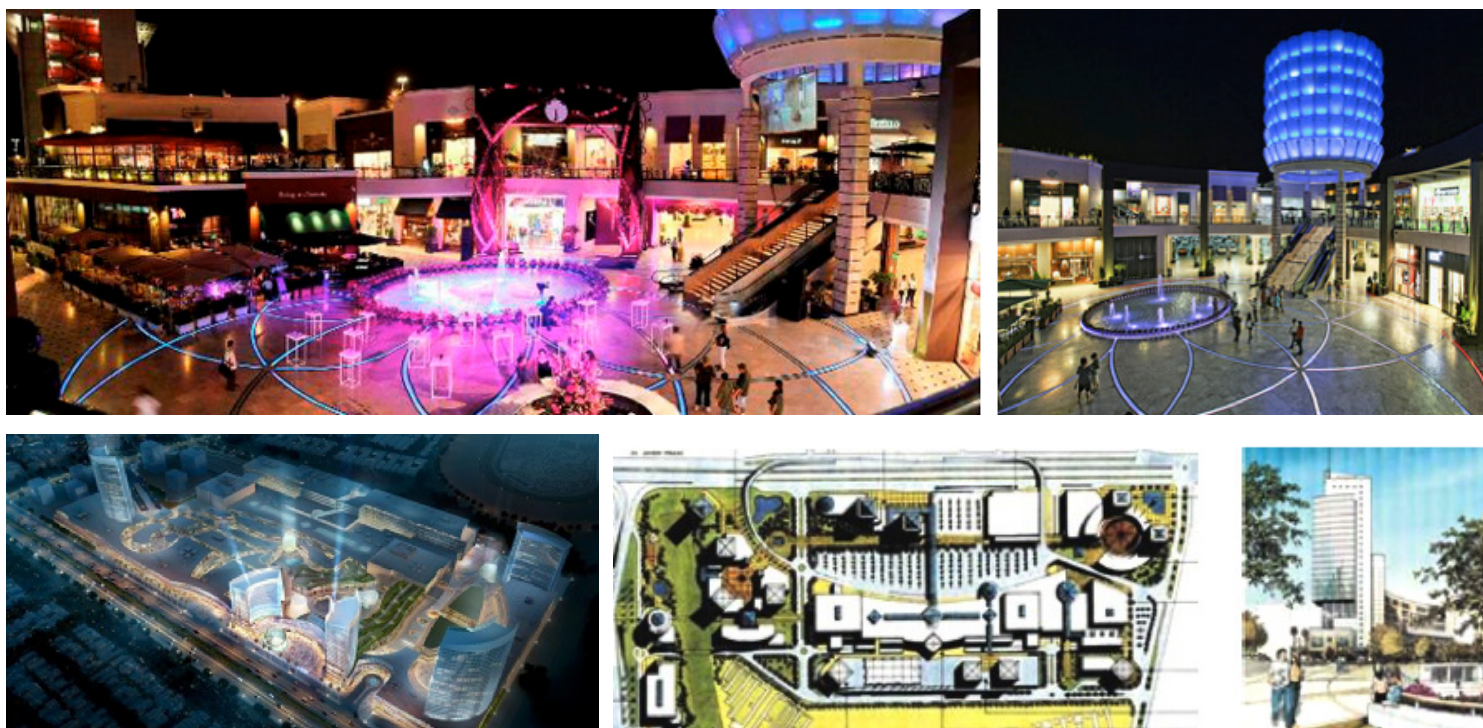
---

Los socios de Propuesta Inmobiliaria S.A., en sus 20 años de experiencia en el rubro, han desarrollado numerosos proyectos inmobiliarios exitosos tanto en Chile como en el extranjero.

Algunos de dichos proyectos son los que a continuación se indican:

## Proyectos Internacionales

- Master Plan Jockey Plaza, Lima, Perú

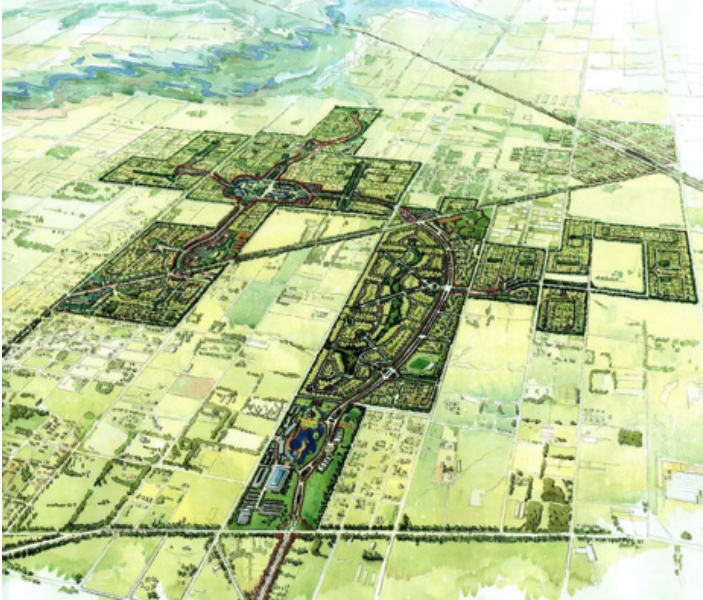


El Centro Comercial Jockey Plaza tiene una superficie de 174.821 m<sup>2</sup> de desarrollo, donde el área arrendable es de 152.028 m<sup>2</sup>.

Cuenta con 3 tiendas departamentales, 2 hipermercados, 1 tienda casera, 481 tiendas. También cuenta con 1 patio de comidas con capacidad para 1.500 personas, 12 cines, 1 Centro de Convenciones, 1 Centro Médico y 5.120 plazas de aparcamiento.

Jockey Plaza es líder de mercado en los centros comerciales peruanos, con un tráfico mensual de 2,5 millones de visitas, llegando a 30 millones al año. El centro comercial tiene una excelente ubicación y accesibilidad de los distritos más afluentes de Lima.

- Master Plan Pilar del Este, Buenos Aires, Argentina



Se trata de un Plan Maestro para la creación de barrios en una superficie de 550 ha., ubicada entre las provincias de Pilar y Escobar, a 58 kilómetros de Buenos Aires. El Plan contempló zonas para un centro comercial y cívico, escuelas primarias y secundarias de alto nivel y, centros recreativos y deportivos (tenis, rugby, hockey, etc.)





- Valle Escondido, Córdoba, Argentina



Este proyecto se encuentra situado en el noroeste de la ciudad de Córdoba, en una zona de prestigiosos clubes de campo. El proyecto representó la primera Comunidad Maestra Planeada en Argentina (qué quiere decir? Fue el primero que se hizo en Argentina?).

Presenta un sistema seguro y moderno de acceso a los barrios de la ciudad, infraestructura deportiva, comercial, social y educativa con predominio de espacios verdes.

## Proyectos de Turismo, Chile

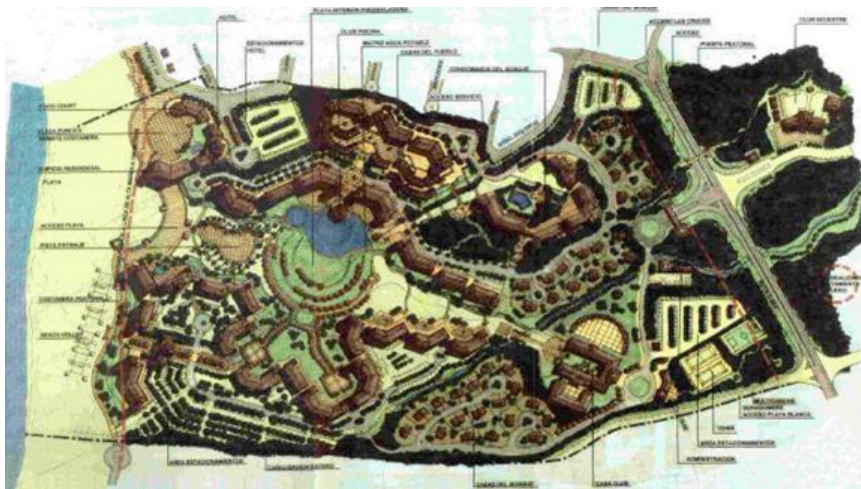
- Bahía Coique, Lago Ranco IX Región



Desplegado en 50 Has de desarrollo inmobiliario.



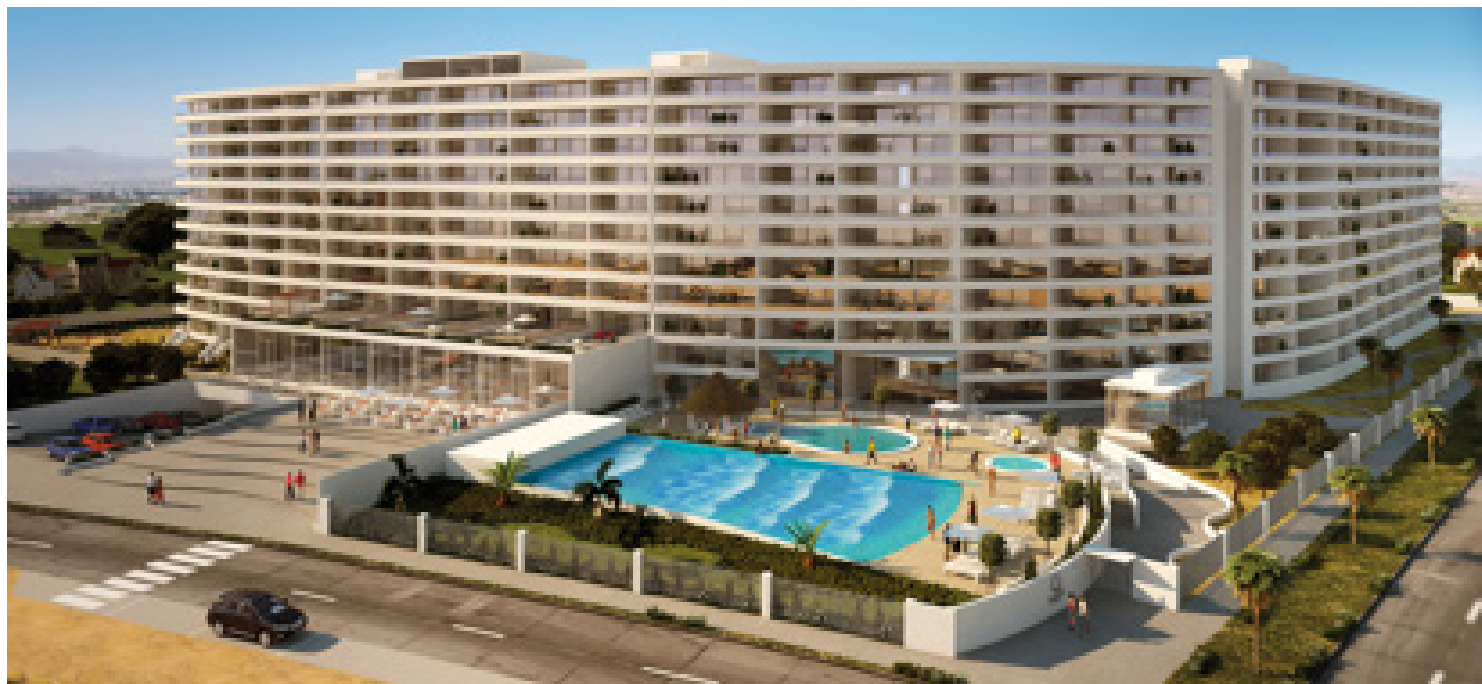
- Ilimay, Las Cruces, V Región, 30 Has de desarrollo



- Puntilla de Villarrica, IX Región, 50 Has.



- Puerta del Mar, IV Región, 167 Has.

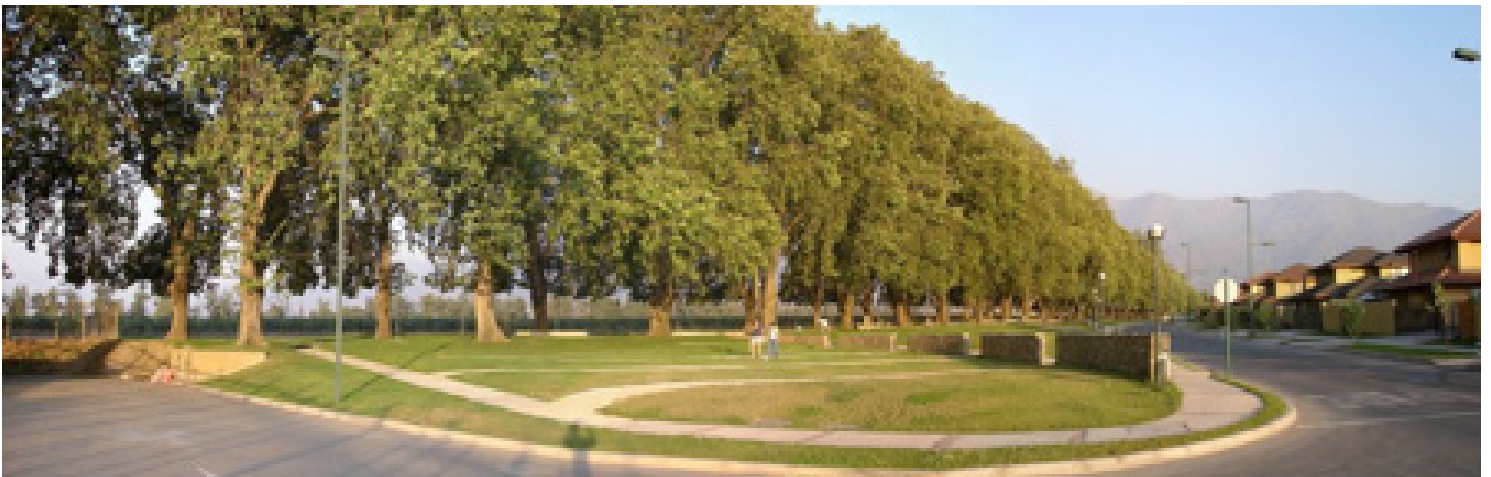




- Curauma, V Región, 60.000 habitantes, 3.500 Has.



- Viña Cousiño, Santiago, 350 Has





- Santa Elena, Colina, Santiago, 3.000 Has.



- Nueva Las Condes, Santiago, 15 Has.

