

I.MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A
CONCEJO MUNICIPAL

COMISIÓN DE OBRAS Y URBANISMO I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A

Con fecha 23 de marzo de 2021 se reúne la Comisión de Obras y Urbanismo del Concejo Municipal de Ñuñoa en sesión on line, a través de la plataforma de internet mett.google que administra el Departamento de Informática, para abordar los siguientes temas:

1.- Exposición del proyecto de Iniciativa de la Gestión "**CONCESION PARA LA EJECUCION, OPERACION Y MANTENCION DE PROYECTO FUC "PLAZA DE LAS ETNIAS, PARQUE, GALERIA DE SERVICIOS Y ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEO, PARQUE BUSTAMANTE"**

2.- Análisis de la Propuesta Pública del mismo proyecto solicitada aprobar, en adjudicación, por el señor Alcalde por Memo 23 de 15 de marzo de 2021

La sesión se inicia a las **10:05 hrs** con asistencia de los señores concejales, Jaime Castillo, Camilo Brodsky, Paula Mendoza, German Sylvester, Patricia Hidalgo, Guido Benavides, Emilia Ríos, Rodrigo Labarrera, el Sr. Director de la SECPLAC don Roberto Epuleo y el Presidente de la Unión Comunal de JJVV Sr. Alejandro Jiménez, entre otros. Se hace presente, que se cursó invitación a los Presidentes de las Unidades Vecinales N° 11, 12 y 13 quienes no asistieron

Preside la Comisión el Concejel señor Jaime Castillo.

Desarrollo:

1.- Exposición del Proyecto

El Presidente de la Comisión otorga la palabra al Director de la SECPLAC para que pueda desarrollar el punto N° 1 de la tabla.

El SECPLAC comunal, señala que este proyecto fue informado al Concejo en el año 2018 y que se enmarca dentro de las orientaciones entregadas por el PLADECO comunal vigente entre los años 2016-2021, señalando que las una de las líneas de interés a desarrollar son el mejoramiento de la calidad de vida planteándose, entre otras medidas, la construcción de estacionamientos subterráneos debido al creciente aumento del parque automotriz.

Este proyecto corresponde a los denominados de Financiamiento Urbano Compartido del tipo 2, el cual tiene la característica de entregar una prestación (que puede ser la ejecución, operación o mantención total o parcial de una obra por un período determinado) y una contraprestación (la explotación total o parcial de uno o más bienes muebles o inmuebles, u obras por un período determinado).

Que a través de Decreto Alcaldicio N°335 de 06.03.2018 el Alcalde declara este proyecto de interés público, emplazándose sobre área de concesión de Bien Nacional de Uso Público (BNUP). Se proyecta una construcción en cinco niveles, uno en superficie y cuatro niveles subterráneos.

Superficie área verde parque BNUP: 18.509,36 M2.

Coefficiente de ocupación de suelo en BNUP: 4,71.

El proyecto contará con 507 estacionamientos.

En superficie, en particular en el primer nivel se contemplan nueve locales de comida, dos restaurantes y un centro de diálisis, más terrazas emplazadas en cubierta.

En subterráneo, se contemplan cuatro niveles, el primero destinado a locales comerciales, un espacio cultural y sala de exposiciones. Los otros tres restantes se destinarán en su totalidad a estacionamientos.

Como intervenciones propuestas, el proyecto señala lo siguiente:

- Se proyecta Ciclovía que conecta al proveniente de Avenida José Manuel Antonio Matta con la ciclovía de Matta oriente.
- Se proyecta ciclovía en sentido longitudinal a través de toda la plaza.
- Se proyecta elementos urbanos para generar templado tráfico tales como cruce peatonales al mismo nivel de la acera, instalación de reductores de velocidad, señales de tránsito.
- Se proyectan rejas perimetrales en toda la extensión de la plaza.
- Se proyectan nuevas luminarias que abarcaran toda la extensión de la plaza.
- Se proyectan nuevos mobiliarios urbanos, mobiliarios para asientos, juegos infantiles y equipamiento para ejercicio físico.
- Se proyecta rebaje de soleras en todos los cruces tanto peatonales como para ciclistas con las condiciones exigidas por la normativa de accesibilidad universal. (Ordenanza general de urbanismo y construcciones de Chile).
- Se proyecta ruta accesible con pavimento táctil para personas no videntes que conectas los paraderos de transporte público, las estaciones de metro Irarrázaval (líneas 3 y 5), con la plaza proyectada. Se



I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A CONCEJO MUNICIPAL

- Se utilizarán diferentes tipos de pavimentos táctiles para diferenciar situaciones que interrumpan el recorrido, sean virajes o cruces.
- Se utilizarán pasos de cebra en todos los cruces peatonales y con ciclovía.

Concluye el SECPLAC expresando que la concesión es a 35 años (420 meses) luego de los cuales la infraestructura pasa a poder absoluto del municipio.

Posterior a la presentación del proyecto por parte del SECPLAC, pide la palabra el presidente de la Unión Comunal de JJVV Sr. Alejandro Jiménez, quien señala que no solo representa a la Unión Comunal de JJVV, sino que también a las Unidades Vecinales N°s 12 y 13, quienes no pueden estar presentes por razones de trabajo. Señala, que no obstante conocer el dictamen de la Contraloría General de la República en relación a que este tipo de proyectos le corresponde su pronunciamiento a la Autoridad Municipal y al respectivo Concejo, no obstante no se impide que de igual manera se le puedan hacer consultas a la comunidad; señala además que en Ñuñoa estamos muy lejos de los estándares de la OMS en relación a áreas verdes, estando debajo de otras municipalidades y que no obstante el parque estar en malas condiciones, no debe ser una justificación para eliminarlo sino más bien para mejorarlo. Por tanto, la oposición al proyecto no es por motivos ideológicos, ni por la intervención en subterráneo que se hace en el proyecto, sino por la construcción de dos pisos que se realiza en superficie, quitándole gran espacio de área verde al parque. Por último, señala que como no hay más opción que aprobar o rechazar el proyecto, sin poder hacerle modificaciones, la sociedad civil por ellos representados rechaza este proyecto.

Posteriormente, pide la palabra la concejala Emilia Ríos quien señala que comparte lo expresado por el Presidente de la Unión comunal de JJVV en el sentido de que lamentablemente solo queda aprobar o rechazar lo propuesto, siendo esto una falencia que presenta la ley al establecer la distribución del poder entre alcaldes y concejales y que una vez más, como ha ocurrido con otros proyectos de impacto comunal, faltó recoger las opiniones de la comunidad, toda vez que estos no han sido bien acogidos, por lo cual ve bien difícil aprobar esta concesión.

Luego, intervino el concejal Guido Benavides señalando que se informó en el Concejo anterior y ahora en la Comisión sobre la empresa que desarrollará el proyecto presentando, y tratándose de un proyecto FUC, desea consultar si la empresa se adjudicó la ejecución del proyecto. Ante esta consulta, el SECPLAC señala que la empresa adjudicada realizó el proyecto de construcción, lo que implica que en el evento de que no se le adjudique y sea ejecutado por otra empresa, se debería pagar el costo en el cual incurrió por la realización del proyecto. Es necesario señalar que, luego se aclaró que este monto no corresponde a una indemnización por el hecho de que esta empresa no ejecute el proyecto, toda vez que eso no se contempla en las bases, sino más bien significa que en el evento que este proyecto sea desarrollado por otra empresa esta debía pagar el costo de este.

A continuación, interviene el Concejal Germán Sylvester el que señala que él como concejal siempre esta consultado la opinión a los vecinos, Con respecto a la construcción del proyecto, él no opone a que se presenten este tipo de construcción de Strip Center, pero que dichos proyectos no debe atentar contra el paisajismo de la comuna.

Posteriormente, la Concejala Paula Mendoza señala que siempre es importante consultar a la comunidad, y que comparte la opinión expresada por los dirigentes sociales presentes en la reunión de Comisión, en el sentido de que una cosa es apoyar la construcción de estacionamientos subterráneos y un proyecto en subterráneo y otra muy distinta es apoyar la construcción de un mall en la comuna. Señala, que es de público conocimiento el deterioro que presentan las áreas verdes en la comuna, situación que incluso se encuentra radicado su conocimiento en la fiscalía de delitos complejos. Luego, hace mención al Decreto que declara como área de interés el emplazamiento donde se presentó el proyecto original, pero señala que este solo hecho no es suficiente para construir en ese lugar un proyecto que atente contra la eliminación de área verdes, aunque ella no se opone a la construcción de proyectos que conlleven un polo de desarrollo a la comuna.

Pide la palabra la concejala Patricia Hidalgo quien solicita se le aclare por qué en el año 2018 se declaró, mediante Decreto Alcaldicio, área de interés público y cuáles fueron los criterios que se usaron para esto, además solicita saber el monto que se le debe indemnizar a la empresa por la no ejecución del proyecto. Con motivo de esta inquietud, se muestran imágenes del video que se presentó el año 2018 cuando este proyecto fue presentado al conocimiento del Concejo municipal, señalando tanto el Concejal Castillo como la Concejala Mendoza que este proyecto es muy distinto al presentado en aquella oportunidad.

La Concejala Hidalgo, reitera que la presentación y declaración de área de interés correspondió al alcalde sin que los Concejales tuvieran participación en este hecho.

Toma la palabra el Concejal Castillo quien señala que se observa en este caso, ya que se ve modificada la ley del FUC, una irresponsabilidad del legislador al crear, primero una ley municipal 18.695, en que les entrega facultades plenipotenciarias a los alcaldes para hacer lo que estimen, muchas veces haciendo omisión de otras opiniones de aquellos que la ciudadanía ha elegido para que expongan, contrarresten y busquen equilibrios del concejo con la gestión alcaldicia; y luego, al modificar la ley del FUC que originalmente establecía que la declaratoria de interés



I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A
CONCEJO MUNICIPAL

público de un proyecto de esta línea la efectuaba el Concejo municipal -como ocurrió en la construcción de los estacionamientos subterráneos de la plaza 19 d abril, pero que con posterioridad modificaron haciéndola recaer solo en el Alcalde . Por otra parte, señala que no serían aplicables las consideraciones del PLADECO 2016-2021 en cuanto a definiciones, toda vez que lo que se establece allí es únicamente la construcción de estacionamientos subterráneos y este proyecto es algo muy distinto a eso, porque prevalece la actividad gastronómica y construcción sobre nivel. Lo presentado hoy y que se debate es, en consecuencia, diferente. Expresa que por tal razón, la opinión ciudadana colindante al proyecto es esencial e imperativa.

Manifiesta por último que deberá expresarse de parte del área jurídica del municipio sobre la situación que se generaría al rechazarse por el concejo la adjudicación de la propuesta pública. En igual sentido se expresa sobre la interpretación jurídica necesaria para clarificar la definición consignada en PLADECO 2016-2021 y lo presentado ahora.

El Concejal Benavides solicita conocer las consideraciones que tuvo el alcalde para declarar zona de interés al proyecto presentado. Esto, en atención a las posibles consecuencias sociales, jurídicas y políticas que el rechazo del proyecto puede acarrear.

La concejala Mendoza, señala, reiterando lo ya expresado por el Director de SECPLAC que habitualmente, en este tipo de concesiones la empresa que desarrolla el proyecto lo valoriza para el caso de que si no es adjudicada a ésta, la empresa que lo ejecute le pague el valor de dicho proyecto, y que no es la entidad pública que licita quien debe pagar si no mas bien la entidad privada que ejecutará dicho proyecto. Solicita se aclare si es así en esta oportunidad. El Director de SECPLA reitera los conceptos que ya expresara en el sentido que el municipio no debe indemnizar si es que la propuesta le es adjudicada a otra empresa que no sea la autora del proyecto.

Como conclusión, se entiende que el Presidente de la Comisión, con la anuencia de los concejales asistentes, hará presente al alcalde y concejo que:

- La Comisión recomienda rechazar el proyecto como está concebido.
- Incorporar el tema a Tabla de Concejo a la brevedad.
- Que el Alcalde informe por escrito los fundamentos que tuvo para declarar el proyecto de Interés Público.

2.- Análisis de la Propuesta

El Presidente de la Comisión Concejal Castillo, ofrece la palabra al Director de SECPLAC para exponer las materias económicas de la propuesta de adjudicación:

Don Roberto Epuleo, Director de SECPLAC, informa que se transcribe a continuación:

Apertura Técnica.

Fue realizada el día 25 de Enero de 2021, presentando se dos oferentes que son don Omar Alejandro Ricouz Bergen (quien fue declarado fuera de bases al momento de la apertura por no acompañar antecedentes administrativos y técnicos en las Bases Administrativas) y la Inmobiliaria Alcazar Spa.

Para ponderar la propuesta técnica se establecieron los siguientes porcentajes de evaluación

- Proyecto preliminar 25%.
- Plazos de ejecución (proyecto y construcción) de obras 50%.
- Precio de obras complementarias de soterramiento 25%.

En relación al proyecto preliminar la empresa adjudicada, presenta mejoras al espacio urbano adicionales a las contempladas en el anteproyecto con mejoras en circulación peatonal del área de influencia y afines, mobiliario urbano, luminarias, aporte de patrimonio cultural, locales comerciales, las que deberán reflejar en un presupuesto por un monto superior o igual a \$15.000 UF. En esta categoría la empresa obtiene la nota máxima de 7.

En relación al plazo de ejecución de obras, la empresa adjudicada presenta un plazo de 1440 días corridos, obteniendo el máximo de puntaje que es nota 7.

En relación a las obras complementarias den soterramiento, la empresa adjudicada obtiene la nota máxima de 7.

Apertura Económica. Fue realizada el día 12 de marzo de 2021 Para ponderar la propuesta económica se establecieron los siguientes porcentajes de evaluación:

- Porcentajes sobre ventas devengadas con un 35%
- Minuto ofertado 30%
- Prestación por derecho a cantidad de meses totales de concesión desde inicio del contrato



I.MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A
CONCEJO MUNICIPAL

En relación al porcentaje sobre ventas devengadas, la empresa adjudicada oferto un 2% obteniendo nota 7.
En relación al valor por minuto ofertado, la empresa adjudicada ofreció \$30 por minuto, obteniendo nota 7.
En relación con la prestación por derecho a la cantidad de meses totales de concesión desde inicio del contrato, la empresa adjudicada ofreció 420 meses obteniendo una nota 7

Evaluación Final Para ponderar la propuesta económica se establecieron los siguientes porcentajes de evaluación:

- Puntaje nota técnica se ponderó con un 30% obteniendo la empresa adjudicada un nota de 1.8
- Puntaje nota económica 5.0 obteniendo la empresa un 6.8
- Puntaje final obtenido es de 6.8

Concluye el SECPLAC que en base a los antecedentes administrativos, técnicos y económicos analizados por la Comisión de Calificación de la Propuesta, **se propuso al señor Alcalde adjudicar la licitación a la empresa "Inmobiliaria Alcázar Spa, rut 76.823.314-4**, haciéndola suya el señor Alcalde y solicitando al Concejo, mediante Memo 23 de fecha 15 de marzo de 2021, aprobar la adjudicación.

Oída la exposición del SECPLAC, intervienen varios señores y señoras concejales siendo reiterativos en los conceptos emitidos en la primera parte de la sesión respecto de las solicitudes de antecedentes y que consignan en:

- El señor Alcalde debe entregar detallado informe sobre las consideraciones y fundamentos que tuvo para declarar el proyecto como de "Interés Público" (concejal señora Hidalgo y Srta Emilia Ríos)
- Concejala señora Hidalgo plantea que se debe solicitar al alcalde que el tema se mantenga en comisión para que después sea visto por la nueva administración y concejo municipal que llegue.
- Concejala señora Emilia Ríos, que se ponga en Tabla y se vote lo más pronto posible previo saber si se va a indemnizar o no si hay rechazo.
- Concejala señora Mendoza solicita al Presidente de la Comisión consignar que han puesto en chat de la reunión los concejales Brodsky y Labarrera su concordancia con lo planteado por concejala Emilia Ríos, a lo que ella adhiere añadiendo que no "hay razón para demorar"
- Concejal señor Castillo manifiesta que es partidario de un pronunciamiento inmediato por cuanto las responsabilidades del cargo se deben ejercer hasta el último minuto de la duración de éste. Que la iniciativa conocida ahora dista de lo propuesto originalmente por él en el año 2005 o algo así, de estacionamientos subterráneos y que en esa consideración está dispuesto a acoger un replanteamiento del proyecto

Se levanta la sesión a las 11:25 horas


Fernando Flores A.
Asistente del Concejo- Secretario ad-hoc




Jaime Castillo
Concejal, Presidente de la Comisión de Oo y Uu