



## **Consejo de Concesiones** **Acta definitiva sesión 17 de enero de 2012**

A las 15.00 horas del día 17 de enero de 2012, en dependencias del Ministerio de Obras Públicas en calle Morandé N° 59, 6° piso, Santiago, se dio inicio a la presente sesión del Consejo de Concesiones con la asistencia del señor Ministro de Obras Públicas don Laurence Golborne, quien presidió la sesión. Asistieron también los consejeros señores Rodrigo Castro, Luis Eduardo Bresciani, Juan José Romero, Tomás Echaveguren y Pedro Gazmuri. Se encuentran en la sala, especialmente invitados, don Emilio Pellegrini, Coordinador de Concesiones de Obras Públicas, don Andrés Lagos, Jefe de la División de Desarrollo y Licitación de Proyectos, y don Miguel Ángel Jara, Jefe de la Unidad de Nuevos Negocios. Actuó como secretario abogado doña Florencia Donoso.

El señor Presidente le da la palabra al señor Emilio Pellegrini, quién señala que hoy se revisarán las iniciativas privadas Estacionamiento San Cristóbal y Ampliación Edificio Ministerio de Obras Públicas. Por último, se continuará la revisión de la iniciativa privada Concesión Ruta 5 Tramo Caldera - Chañaral. Luego cedió la palabra a don Miguel Ángel Jara, quien pasa a exponer los proyectos.

### **I. Revisión de la iniciativa privada Estacionamiento San Cristóbal.**

El señor Jara inicia la exposición de la iniciativa privada Estacionamientos San Cristóbal, y señala que el postulante es Andrés Rivas Santander, que el proyecto se presentó el 8 de marzo de 2011, que tiene una inversión estimada de 18 millones de dólares, un plazo de 15 años, y que se presentó en la Región Metropolitana. Indica que los costos de operación ascenderían a alrededor de 12.000 y 16.000 unidades de fomento al año (inicial y final del periodo de explotación), no requeriría de subsidio, y generaría ingresos por la vía de cobro a los usuarios por el uso de estacionamientos y a los arrendatarios de los locales del *strip center*.

En cuanto al emplazamiento del proyecto, éste se ubica en la Comuna de Providencia, en el Barrio Pedro de Valdivia Norte, y consiste en la construcción, operación, mantenimiento y explotación de un edificio de estacionamientos de capacidad para 400 vehículos, además de su conexión con la vialidad aledaña y una conexión a la infraestructura concesionada Túnel San Cristóbal.

Señala que el principal beneficio del proyecto es que permitiría disminuir la utilización de la capacidad vial actual del entorno por el uso de estacionamientos, y, en consecuencia, descongestionaría los ejes viales del entorno, mejorando así los tiempos de viaje para las personas.

Las principales obras que incluye son: (i) edificio de estacionamientos de 11.200 m<sup>2</sup> para 400 estacionamientos; (ii) obras de pavimento vial para conectividades de superficie 2.000 m<sup>2</sup>; (iii) plaza y área paisajística con especies nativas; (iv) modificaciones de servicios secos y húmedos del entorno que se vean afectados por los accesos viales; (v) paso superior de conectividad del edificio de estacionamiento con el acceso vial de la Concesión Túnel San Cristóbal; (vi) una edificación tipo *strip center* en el quinto año de concesión; y, (vii) desarrollo de nuevas áreas verdes para el sector.



El señor Jara continúa señalando que se realizaron consultas a las siguientes entidades: Intendencia de la Región Metropolitana, Dirección Nacional de Planeamiento, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas de la Región Metropolitana, al Director del Parque Metropolitano, y a la I. Municipalidad de Providencia.

La Dirección de Planeamiento señaló que el proyecto parte de supuestos que no tienen un sustento adecuado, tales como el valor del suelo, beneficios por descongestión, prohibición de estacionar avalado por la Ilustre Municipalidad de Providencia y la demanda considerada. Además, considera que la localización del proyecto es lejana al grupo de usuarios.

La Ilustre Municipalidad de Providencia recomienda no declarar la iniciativa como de interés público en base a que dicho municipio ha desarrollado un plan de renovación del Barrio Pedro de Valdivia Norte consistente en un plan de estacionamientos subterráneos y reestructuración vial. En relación a la reestructuración vial, se alivia el flujo del eje Los Conquistadores reforzándolo con el eje Comodoro Arturo Merino Benítez que se construiría en semi-trincheras (adyacente a la Avenida El Cerro entre Los Conquistadores y el Hotel Sheraton). Respecto a los edificios de estacionamientos, estos se ubicarían en calles E. Larraín, M. Casanueva, P. Letelier y Los Conquistadores. Dichos estacionamientos buscan potenciar actividades incentivadas por el Plan Regulador Comunal de Providencia de 2007. En definitiva, la propuesta de dicha iniciativa se contrapondría al plan municipal.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana tampoco recomienda declarar la iniciativa como de interés público en base a que la iniciativa no se ajustaría a la normativa vigente sobre la materia en razón de lo siguiente: (i) El proyecto estaría emplazado principalmente en terrenos del Parque Metropolitano, afectos a utilidad pública por el futuro ensanche de la Avenida El Cerro; (ii) La Ilustre Municipalidad de Providencia presentó un plan de estacionamientos a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, que está en etapa de estudios, de los cuales uno ya ha sido aprobado; (iii) En caso que los estacionamientos se encontrasen emplazados en terrenos del Parque Metropolitano, se deberá estar al uso de suelo permitido en dicho parque, lo que resulta diferente de los usos considerados en la iniciativa por tratarse de uso comunal y comercial; y (iv) en caso que el proyecto se emplazara sobre la faja vial, no se podrían establecer edificaciones en superficie como lo señala la iniciativa.

La Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas de la Región Metropolitana tampoco recomienda declararla como de interés público en atención al escaso fundamento respecto de que el proyecto contribuya a la descongestión del lugar; que la propuesta señala que el municipio deberá garantizar la prohibición de estacionamientos del sector, incluidos estacionamientos lícitos en sitios eriazos; y, que se considera que la construcción de un *strip center* que induce demanda de estacionamientos anularía el propósito de descongestión por demanda actualmente inexistente.

La Intendencia de Santiago, no obstante, manifiesta dar apoyo a la iniciativa presentada.



El señor Miguel Ángel Jara, continúa señalando que las desventajas de la iniciativa son que el proyecto requiere del acuerdo de la I. Municipalidad de Providencia para restringir, fiscalizar y multar, en caso que corresponda, el estacionamiento de los vehículos dentro de un cierto radio de influencia a los estacionamientos concesionados para inducir los objetivos y disminuir los riesgos de demanda del proyecto.

A su vez, señala que existe una propuesta de planificación de edificios subterráneos para que sean licitados por la Municipalidad de Providencia de una capacidad aproximada máxima de 1.200 a 1.800 estacionamientos, para 4 sectores.

Indica que, por otra parte, la ubicación del proyecto está algo alejada de las necesidades de estacionamientos, a excepción de la demanda de fin de semana de acceso al Cerro San Cristóbal. Por último, señala que el proyecto se emplaza en Avenida El Cerro con Avenida Pedro de Valdivia Norte, en un área que está considerada para la ampliación del eje de Avenida El Cerro, y que en caso que el proyecto de estacionamientos se desplace hacia el cerro, necesariamente requeriría terrenos utilizados por el Parque Metropolitano, muy próximos a la Estación del Teleférico.

Como ventajas del proyecto, identifica que el proyecto se haría cargo de una demanda insatisfecha de estacionamientos en el sector, que evitaría los impactos en el entorno por el uso de estacionamientos en las calles aledañas en un sector residencial, y que mejoraría la seguridad en el sector. Además, con la operación de un *strip center* generaría servicios de comercio no existentes en el barrio, e incorporaría la conectividad del sector con la concesión Túnel San Cristóbal.

El señor Miguel Ángel Jara termina su exposición señalando que en función de los análisis realizados, las respuestas de las entidades consultadas y reuniones realizadas con el postulante, se recomienda no declarar de interés público la Iniciativa Privada N° 381 "Estacionamientos San Cristóbal", sustentándose principalmente en que la iniciativa se contrapone al plan de renovación del barrio de Pedro de Valdivia Norte que está llevando a cabo la Ilustre Municipalidad de Providencia, siendo éste además un organismo relevante para respaldar la implementación del proyecto.

Interviene el señor Tomás Echaveguren señalando que le llama la atención que no se haya consultado a la Secretaría Regional Ministerial de Transporte y a la Secretaría de Planificación de Transporte, siendo que la iniciativa tiene que ver con gestión de tránsito. El señor Miguel Ángel Jara explica que se optó por canalizar las consultas en esta materia por la vía de la I. Municipalidad de Providencia.

El señor Echaveguren también observa que Coordinación de Concesiones debiese dar cuenta del cumplimiento de cada uno de los requisitos que establece la ley y el reglamento para proyectos de iniciativa privada en sus presentaciones, de manera de poder centrar el análisis en la calidad del proyecto en sí y no sólo en las opiniones de los servicios competentes. El señor Jara explica que los proyectos que se presentan al Consejo cumplen con los requisitos mínimos que establece la ley y el reglamento, y que eso está implícito en las presentaciones que se hacen. El señor Echaveguren



señala que sería útil que se incorporara un resumen con un *check-list* para tener claro que se cumplen todos los requisitos señalados, y poder evaluar de mejor manera el proyecto en sí.

El señor Luis Eduardo Bresciani, por su parte, observa que la formulación del proyecto es deficiente y que sería de gran utilidad que el proponente hubiese entregado la información que requiere el reglamento con mayor detalle. En principio, un proyecto de estacionamientos en el Parque Metropolitano podría ser viable, y no necesariamente contraviene la normativa dado que no es necesario tener la aprobación municipal cuando se trata de terrenos fiscales como podría ser este caso, salvo por la exigencia que el proponente hace de prohibir estacionamiento en las calles del sector.

Tras un breve debate, el Consejo acuerda recomendar no declarar la iniciativa como de interés público, basado fundamentalmente en que no existiría una demanda por uso de estacionamientos que justifique el proyecto, ya que parte del supuesto que la I. Municipalidad de Providencia estaría de acuerdo en prohibir, fiscalizar y sancionar el estacionamiento de vehículos dentro de un radio de influencia, lo cual no es efectivo. También se basa en que la I. Municipalidad de Providencia ya tendría una planificación para satisfacer la demanda de estacionamientos.

## II. Revisión de la iniciativa privada Ampliación del Edificio Ministerio de Obras Públicas.

Continúa el señor Miguel Ángel Jara, señalando que ahora pasará a analizar los antecedentes legales de la iniciativa privada Constructora Rozas Limitada, del postulante Ignacio Celedón González, Consultores Comerciales y Comunicacionales EIRL y Constructora Rozas Ltda. Indica que la iniciativa consiste en la construcción, operación, mantenimiento y explotación de un edificio destinado al uso de oficinas para funcionarios del Ministerio de Obras Públicas, en la Comuna de Santiago, Calle Morandé, al lado oriente Palacio de Gobierno, la fecha de presentación de la iniciativa fue el 18 de diciembre de 2009 y la inversión estimada es de 18 millones de dólares.

La iniciativa contempla además, la construcción de estacionamientos y bodegas, y el proyecto considera su emplazamiento en 2 terrenos, uno de propiedad fiscal destinado actualmente a bodegas para uso del Ministerio de la Secretaría General de la Presidencia y otro terreno de propiedad privada ubicado al interior de la manzana que tiene acceso peatonal desde la Calle Moneda.

El señor Jara señala que el principal beneficio del proyecto es que permitiría reemplazar la cantidad de oficinas destinadas a labores de funcionarios públicos del MOP que están dispersas en el centro de Santiago, de manera de generar mejoras de eficiencias en las labores de trabajo. Adicionalmente, permitiría dar continuidad a las fachadas que en la actualidad se encuentran interrumpidas entre los edificios del MOP y de la Intendencia Metropolitana, edificio declarado monumento nacional.

El señor Jara indica que las principales obras serían (i) un sector con 12 pisos por calle Morandé; (ii) un sector interior con 12 pisos con una gran lucarna acristalada; y (iii) un primer piso con patio interior con ascensores panorámicos. La superficie de construcción ascendería a una superficie



total bruta construida de 19.280 m<sup>2</sup>, con 2.200 m<sup>2</sup> de estacionamientos, 2.363 m<sup>2</sup> de bodegas y 10.302 m<sup>2</sup> de superficie útil de oficinas.

En cuanto al modelo de negocios, explica el señor Jara que los usuarios de la concesión serían los funcionarios del Ministerio de Obras Públicas o, eventualmente, funcionarios de otras oficinas del Estado, el servicio consistiría en la mantención y operación del edificio, áreas comunes y edificación, el plazo de concesión sería de 20 años y la tarifa de arriendo ascendería a 0,4 UF/ mes/ metro cuadrado de superficie útil de oficinas. Los gastos comunes ascenderían a 0,09 UF/ por metro cuadrado y la construcción estaría regulada por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En cuanto a las opiniones consultadas, informa el señor Jara que se consultó a las siguientes entidades:

- Dirección Nacional de Planeamiento, que recomienda no declarar la iniciativa como de interés público debido a que la Dirección de Arquitectura junto con los demás servicios está realizando un Plan de Inmuebles MOP cuya primera fase contempla el mejoramiento y normalización integral del edificio del Ministerio de Obras Públicas.
- Secretaría Regional Ministerial de la Región Metropolitana, que recomienda declarar la iniciativa como de interés público debido a que permitiría dar continuidad a la edificación del Barrio Cívico por Calle Morandé, y a que revisadas las normativas que conforman la planificación territorial de Santiago Centro, no existirían impedimentos para desarrollar la iniciativa o requerimientos que impidan o retrasen el proyecto.
- La Intendencia de Santiago, que manifiesta interés a la iniciativa presentada, sin incluir antecedentes o comentarios adicionales.
- Dirección de Arquitectura, que sin manifestarse directamente a favor o en contra, observa que la propuesta elimina la iluminación natural de los edificios existentes adosados y que la normativa permite desarrollar hasta 11 pisos, manteniendo en esencia la altura y estructura de fachada existente, incluyendo dicha exigencia para edificios interiores. Por otra parte, sugiere hacer modificaciones a la propuesta, generando espacios de luz en todos los medianeros y conexiones adicionales en el patio interior y niveles subterráneos, entre el edificio proyectado con el antiguo edificio MOP.

De acuerdo a lo indicado por el señor Jara, las ventajas de la iniciativa serían la centralización de las oficinas, que conllevarían a un aumento en la eficiencia en el trabajo de los funcionarios; y, que se completaría el Barrio Cívico de Calle Morandé por la construcción de fachadas en la propiedad N° 83, actualmente destinada a bodegas del Ministerio de Secretaría General de la Presidencia.

Las desventajas de la iniciativa serían que actualmente se está desarrollando una consultoría que incluye un diagnóstico y propuesta de mejoramiento funcional del antiguo edificio del Ministerio de Obras Públicas en Calle Morandé N° 71 y N° 59, a cargo de la Dirección de Arquitectura, que restringiría el diseño de conectividad entre el edificio nuevo y el antiguo. Adicionalmente, se ha tomado conocimiento de que el Ministerio de Secretaría General de la Presidencia estaría analizando una eventual redestinación de la propiedad de Calle Morandé N° 83, requerida para el acceso a la edificación. Señala también que se estima que el proyecto incurre en una



subvaloración de la inversión y de los requerimientos de las inversiones adicionales que se requerirán para atender los requerimientos variables de uso de las oficinas.

El señor Miguel Ángel Jara culmina su presentación señalando que en función de los análisis realizados, y las respuestas de las entidades consultadas se propone no declarar de interés público la iniciativa privada en análisis, principalmente en base a que, conforme a las características técnicas del proyecto arquitectónico, no resulta de interés para el Ministerio de Obras Públicas.

El Ministro observa que la iniciativa no parece interesante dado que ya existe una iniciativa del Ministerio de estudiar una ampliación internamente, la cual ni siquiera es claro que se haga por la vía de una concesión, además de los otros argumentos recién señalados.

El señor Juan José Romero agrega que al llevarse a cabo un proyecto de este tipo por la vía de concesiones se incrementarían probablemente los costos de transacción y los problemas de agencia. Nota, además, que se daría una situación muy particular que es que el usuario que paga por el servicio es el mismo concedente.

El señor Luis Eduardo Bresciani observa que otra razón para no declarar como de interés público la iniciativa es que existe un plan gubernamental para mejorar el Barrio Cívico, y, en consecuencia, cualquier modificación a un edificio perteneciente al mismo debiese darse en el marco de ese plan y no como iniciativas independientes.

El Ministro señala entonces que parece existir acuerdo en cuanto a rechazar la iniciativa en base a las razones recién expuestas, a lo cual los consejeros asienten.

### III. Continuación de la revisión de la iniciativa privada Concesión Ruta 5 Tramo Caldera – Chañaral.

El señor Emilio Pellegrini pide la palabra y señala que le gustaría aportar antecedentes en relación a la iniciativa privada Ruta 5 Tramo Caldera – Chañaral, cuya revisión se inició en la sesión anterior. Expone que pudo tomar conocimiento del plan de trabajos que está llevando a cabo la Dirección de Vialidad para dicho tramo, y que le parece que tras la ejecución de los mismos, el estándar de la vía mejorará en términos tales que, considerando los niveles de flujo que tiene la Ruta 5 en ese tramo, el proyecto de iniciativa privada Ruta 5 Tramo Caldera – Chañaral pierde atractivo y deja de ser recomendable declararla como de interés público para ser que sea ejecutado por el Sistema de Concesiones.

Consultados los consejeros por el señor Ministro, y tras una breve discusión, estuvieron de acuerdo en recomendar que la iniciativa privada Concesión Ruta 5 tramo Caldera Chañaral no sea declarada como de interés público. Lo anterior en consideración a lo expuesto por el señor Pellegrini, y fundado en que, siendo la Ruta 5 un eje central y estratégico del país, el diseño presentado no se ajusta a los requerimientos mínimos para poder tarificar su uso. Por último, y de acuerdo a lo manifestado a lo largo de su revisión, concuerdan en que este proyecto no presentaría mayor originalidad ni ventajas en cuanto a su diseño.



Sin otros temas que tratar, se pone fin a la sesión siendo las 15:50 horas.

**Laurence Golborne**  
Presidente del Consejo de Concesiones  
Ministro de Obras Públicas

**Rodrigo Castro**

**Luis Eduardo Bresciani**

**Juan José Romero**

**Tomás Echaveguren**

**Pedro Gazmuri**

**Florencia Donoso**  
Secretario Abogado