

MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES
ALCALDIA
FDLMCH/PNA/CAC/OAM

SECC. 1ª N° 2667 /

Las Condes, 11 JUN 2010

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE: El Acuerdo N°170, adoptado por el Concejo Municipal de Las Condes en Sesión Ordinaria N°653 de fecha 15 de Octubre de 2.009 que aprueba el Convenio a suscribir entre la Municipalidad de Las Condes con las Empresas Inmobiliarias del Sector Alonso de Córdova para la ejecución de las Obras de Mitigación en el sector comprendido entre Avenida Manquehue, Avenida Apoquindo, calle Flor de Azucenas y calle Los Militares; el Convenio suscrito entre la Municipalidad de Las Condes y Badajoz Fondo de Inversión Privado, de fecha 22 de Enero de 2.010; el ORD.SM/AGD/N°5435 de fecha 15 de Septiembre de 2009, del Secretario Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones y lo dispuesto en el Decreto Alcaldicio Sección 1ª N°1156 de 22 de Febrero de 2006 y en uso de las facultades que me han sido delegadas por Decreto Alcaldicio Sección 1ª N°4.117 de 21 de Diciembre de 2004.

DECRETO :

RATIFICASE; en todas sus partes “Convenio suscrito entre la Municipalidad de Las Condes y Badajoz Fondo de Inversión Privado”, con fecha 22 de Enero de 2.010 y que es del tenor siguiente:

CONVENIO MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES CON BADAJOZ FONDO DE INVERSION PRIVADO.

EN LAS CONDES, a 22/01/2010, comparecen por una parte la Municipalidad de Las Condes, RUT N° 69.070.400-5. Corporación de Derecho Público, representada por su Alcalde don FRANCISCO DE LA MAZA CHADWICK, chileno, casado, empresario, Cédula Nacional de Identidad N° 6.370.720-1, ambos con domicilio en Avenida Apoquindo N° 3400 de la Comuna de Las Condes, y por la otra; Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A., que administra Badajoz Fondo de Inversión Privado, RUT N° 76.042.867-1, representada por don Cristian Armas Morel, cédula nacional de identidad N° 8.383.601-6 y de don Sergio Villagran Llanos, cédula nacional de identidad N°6.443.982-0 domiciliados en Avda. Manquehue Sur N°1220, comuna de Las Condes, Santiago, en adelante indistintamente “La Inmobiliaria”, quien en la calidad que comparece viene en celebrar el siguiente Convenio, para la construcción de las obras de mitigación vial de los proyectos que se indican y de acuerdo a lo que se expresará a continuación:

PRIMERO:

Badajoz Fondo de Inversión Privado es propietaria de los terrenos ubicados en

Badajoz N°100; en tal calidad ha tramitado o tramitará, por sí o por terceros, ante la Dirección de Obras Municipales permisos de edificación para el desarrollo del proyecto.

Esta descripción de proyecto es a modo indicativo, pudiendo el lote 18A ser subdivididos o fusionados, según la conveniencia de los respectivos proyectos, lo que en nada afecta lo indicado en el presente Convenio en cuanto a la mitigación de impactos viales.

SEGUNDO:

Los proyectos de construcciones que ejecutan o ejecutarán las inmobiliarias impactarán la vialidad existente en el sector comprendido entre Avenida Manquehue, Avenida Apoquindo, calle Flor de Azucenas y calle Los Militares en adelante la “Zona en Estudio”, que corresponde a una zona de equipamiento intercomunal de diferentes escalas, que comprende centro comercial, hoteles, oficinas, vivienda, clínica, centro médico y servicios.

TERCERO:

Mediante Ord. SM/AGD/N°5435 de fecha 15 de Septiembre de 2009, el Secretario Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones aprobó el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano del proyecto Edificio de oficinas Badajoz N°100, ubicado en calle Alonso de Córdova N°5491-5497, Badajoz N°138-132.

CUARTO:

En cumplimiento a lo señalado por la Secretaria Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, y con el objeto de mitigar el impacto que las construcciones a ejecutar acarrearán en el sector indicado, la Inmobiliaria con proyectos a desarrollar en el área, junto a otros desarrolladores de proyectos, encargó a la Consultora ITRANSPORTE, la elaboración de un estudio “**Análisis Mitigación Sector Alonso de Córdova**”, en adelante también “el Estudio”, el cual fue financiado íntegramente por: Badajoz Fondo de Inversión Privado, Inmobiliaria e Inversiones Dacna Limitada, Desarrollo Inmobiliario FFV, Constructora Namhías, Constructora Fortaleza S.A. y Las Américas Administradora de Fondos de Inversión S.A. para el Fondo de Inversión Inmobiliaria Las Américas-Fundación.

La elaboración del Estudio, en cuya definición técnica se contó con la asesoría de profesionales de la Secretaria Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, considera como marco referencial las aprobaciones de los Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano “EISTU” de los proyectos indicados en la Cláusula Primera.

El estudio **Análisis Mitigación Sector Alonso de Córdova** de fecha Julio de 2009 elaborado por ITRANSPORTE es conocido de la Municipalidad de Las Condes, y se anexa con el número 4 a este Convenio.

QUINTO:

El **Análisis Mitigación Sector Alonso de Córdova** de fecha Julio de 2009, se enmarca dentro de las aprobaciones de los Estudios de Impacto sobre el Sistema de

Transporte Urbano –“EISTU”-, el cual se elaboró con proyecciones al año 2010-2012, considerando estacionamientos asociados básicamente a los proyectos que se desarrollan o desarrollarán en la Zona de Estudio.

Este Estudio analiza soluciones considerando los proyectos inmobiliarios a desarrollar en la zona y arroja un programa de obras en infraestructura física dentro de la Zona en Estudio como fuera de ella, en adelante indistintamente “las Obras”, las que se detallan en el Capítulo 8 del mismo, que permitirán la mitigación vial.

SEXTO:

Considerando las tasas de atracción y generación de viajes según destino de los estacionamientos–oficinas, vivienda, comercio, hotel, etc.- detalladas en el **Estudio Plan Maestro Vial Parque Araucano**, en el cual se ha determinado un valor por estacionamiento resultante, el que deberá ser aportado al programa de obras a ejecutar.

Este Programa de Obras será asumido por los proyectos citados en la Cláusula Primera, conjuntamente con otros proyectos inmobiliarios en desarrollo y por desarrollar en la Zona en Estudio.

El valor resultante por estacionamiento según su destino, se indica en el siguiente detalle:

Tabla de Aporte por Estacionamiento según destino

<i>Uso del Estacionamiento</i>	UF Aporte por unidad
Comercio	36,2
Oficinas	12,0
Vivienda	13,5
Hotel	31,7

Fuente: **Estudio Plan Maestro Vial Parque Araucano**

SÉPTIMO:

Que, dentro de las atribuciones y facultades de la Municipalidad de Las Condes, se encuentran la planificación y regulación comunal, y la urbanización y vialidad en el territorio comunal, de conformidad a lo establecido en los artículos 3° y 4° de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

OCTAVO:

Considerando la envergadura de las obras propuestas en el estudio **Análisis Mitigación Sector Alonso de Córdova**, las cuales son necesarias para la mitigación del impacto en la vialidad existente; la necesidad de que la ejecución de las mismas sea coordinada y realizada por un solo ente; y la circunstancia que las obras se desarrollarán en el espacio público, la Inmobiliaria y la Municipalidad de Las Condes, han convenido que la ejecución de las mismas estará a cargo de la Municipalidad y a su financiamiento concurrirá la Inmobiliaria por los proyectos citados en la Cláusula Primera, conjuntamente con otros proyectos inmobiliarios en desarrollo y por desarrollarse en la Zona en Estudio. Lo anterior de acuerdo al financiamiento fijado en Unidades de Fomento por cada estacionamiento asociado al

destino del proyecto –vivienda, oficinas, comercio, centro comercial, clínica, hoteles, equipamiento, valores que han sido determinados en función de los impactos diferenciales según las tasas de atracción y generación de viajes, de acuerdo a las características propias de cada proyecto, según Tabla indicada en Cláusula Sexta del presente convenio, de manera tal que no se exigirá a la Inmobiliaria aportes superiores y distintos a los establecidos.

NOVENO

La Inmobiliaria reconoce que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes es la autoridad competente para otorgar los Permisos de Edificación y Certificados de Recepción Final de cada una de las obras de los proyectos inmobiliarios que se señalan en la cláusula primera del presente convenio, y asimismo reconoce que dentro de las condiciones de los permisos de edificación la Municipalidad establecerá como exigencia la adecuación de la vialidad urbana, o el hecho de haber garantizado la ejecución de las mismas adecuaciones a través de la entrega de Boleta Bancaria de Garantía o Póliza de Seguro, en la proporción que le corresponda, esto es, por el monto respectivo según el número de estacionamientos y destino de los mismos, conforme la Tabla indicada en la Cláusula Sexta.

La entrega de las garantías deberá hacerse previo al otorgamiento del Permiso de Edificación, ello con el objeto que la Municipalidad –como encargada de la ejecución de las obras- pueda disponer de los fondos que permitan la ejecución de las obras de mitigación de impacto vial necesarias para la Recepción Definitiva del Permiso de Edificación respectivo. La Municipalidad no podrá negar la entrega del Certificado de Recepción Final basado en la no ejecución de las obras, en tanto éstas hayan sido garantizadas.

Sin perjuicio de la entrega de la garantía que se hará en cumplimiento al Permiso de Edificación, en el caso que la inmobiliaria modifique el proyecto con posterioridad al otorgamiento del permiso, se deberán realizar los ajustes económicos respectivos, es decir, si aumenta la cantidad de estacionamientos o el destino genera un aumento en el aporte, la inmobiliaria deberá pagar la diferencia al momento de aprobarse la modificación del proyecto por parte de la Dirección de Obras Municipales, y a la inversa en el caso que disminuya la cantidad de estacionamientos o se realice un cambio de destino de los estacionamientos que implique una devolución de dineros producto del nuevo cálculo en el monto de los aportes, la municipalidad deberá devolver la diferencia al momento de aprobarse la modificación del proyecto por parte de la Dirección de Obras Municipales.

DECIMO:

En la oportunidad que la Municipalidad disponga la ejecución de alguna de las Obras, informará a los representantes de las inmobiliarias que tengan proyectos en la Zona en Estudio sobre su decisión de ejecutar la misma, y, en virtud de los montos comprometidos o garantizados por ellos en razón de dichos proyectos, les comunicará respecto de la proporción de los fondos garantizados a ser utilizados en la respectiva obra, en adelante la “Obra a Ejecutar”.

Para tales efectos, los aportantes entregarán a la Municipalidad boleta de garantía bancaria o vale vista por un monto equivalente a su participación en el financiamiento de la obra a ejecutar, monto que será rebajado de la garantía primitiva, debiendo sustituirse la Boleta de Garantía entregada por una nueva Boleta de Garantía Bancaria por el saldo que reste por ejecutar.

En el evento que los aportantes no dieran cumplimiento a lo establecido en el párrafo precedente dentro de los 30 días siguientes a la comunicación indicada, la Municipalidad estará facultada para hacer efectivas las garantías para con dichos fondos proceder a financiar la obra a ejecutar.

DECIMO PRIMERO:

La Municipalidad de Las Condes contratará y supervisará la ejecución de las obras de conformidad con las normas que rigen este tipo de contrataciones, correspondiendo a los representantes de cada proyecto inmobiliario la exclusiva obligación y responsabilidad de garantizar ante la Municipalidad de Las Condes el monto que a cada una corresponda, a través de Boletas de Garantía Bancarias o Pólizas de Seguros emitidas a favor de la misma Municipalidad, y en la forma y oportunidad que se detalla en la Cláusula Novena precedente.

DECIMO SEGUNDO:

La Municipalidad de Las Condes determinará el orden en que se ejecutarán las obras, considerando las prioridades que ella defina y la factibilidad real de ejecución de las mismas.

De acuerdo a lo anterior, las partes declaran aceptar que las Obras se ejecutarán lo antes posible, habida consideración de las restricciones objetivas que puedan afectar su ejecución en cada momento del tiempo, y expresan que esto no será obstáculo para el otorgamiento de las recepciones municipales que se soliciten en la medida que los aportes correspondientes estén debidamente garantizados.

DECIMO TERCERO:

La Dirección de Obras Municipales y la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Las Condes actuarán en conjunto como contraparte técnica respecto de la determinación del monto definitivo a aportar, tomando en consideración los aportes garantizados por los diferentes proyectos inmobiliarios y la cantidad de estacionamientos asociados a los destinos que éstos representan. Con la anterior determinación, la Dirección de Obras, procederá a otorgar las respectivas recepciones finales, totales o parciales, declarando cumplidas las obligaciones, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

DECIMO CUARTO:

Dentro del primer trimestre de cada año, durante la vigencia del presente Convenio, la Municipalidad de Las Condes informará mediante carta certificada a los aportantes de:

Total de fondos recibidos y/o garantizados por concepto del presente Convenio, y su distribución según:

- fondos aplicados a Obras ya ejecutadas.
- fondos solicitados y reservados para Obras a Ejecutar durante el año, y

- o fondos garantizados o aportados reservados para futuras Obras.

DECIMO QUINTO:

Una vez realizadas las obras, y en la eventualidad de que su costo sea inferior a los montos comprometidos o garantizados, la Municipalidad restituirá a la Inmobiliaria los montos que excedan el valor de las obras proporcionalmente al monto de sus aportes, dentro del plazo de seis meses.

Estos fondos no podrán ser imputados a la ejecución de obras distintas a las establecidas en Estudio elaborado por el ITRANSPORTE, a menos que las partes acuerden lo contrario por escrito.

DECIMO SEXTO:

Una vez ejecutadas las Obras o invertidos todos los recursos correspondientes individualmente a cada uno de los proyectos inmobiliarios o vencidos los plazos establecidos en la Cláusula Novena, lo que ocurra primero, se entenderá extinguido el presente Convenio para el (o los) proyecto(s) respectivo(s).

DECIMO SÉPTIMO:

Forman parte integrante del presente convenio los siguientes antecedentes:

- 1.- Anexo N° 1: Listado de Proyectos Inmobiliarios sujetos a Convenio.
- 2.- Anexo N° 2: Plano Medidas de Mitigación.
- 3.- Anexo N°3: "Análisis Mitigación Sector Alonso de Córdova" ITRANSPORTE. Junio 2009.

DECIMO OCTAVO:

El presente convenio deberá ser ratificado por decreto alcaldicio.

NOTIFIQUESE, a Badajoz Fondo de Inversión Privado, a través de representantes legales personalmente o por cédula por el Secretario Municipal.

ANOTESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y ARCHIVASE.

(FDO). **JUAN IGNACIO JARAMILLO M. ADMINISTRADOR MUNICIPAL (S)**
JORGE VERGARA GOMEZ SECRETARIO MUNICIPAL

Lo que comunico a Ud., para su conocimiento y fines pertinentes.

JORGE VERGARA GOMEZ
SECRETARIO MUNICIPAL

Distribución

- Badajoz Fondo de Inversión Privado
- Dirección de Control
- Dirección Jurídica
- Dirección de Obras
- Depto. Técnico
- Dirección de Tránsito y Transporte
- Asesoría Urbana
- Depto. de Urbanización
- Secplan
- Dirección de Administración y Finanzas
- Depto. de Finanzas
- Tesorería Municipal
- Oficina de Partes